



GUÍAS
PRÁCTICAS



Quiero alquilar

LO QUE DEBEN SABER
PROPIETARIOS E INQUILINOS

6

ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

En los capítulos anteriores, hemos explicado con detalle todo lo referente a los arrendamientos de vivienda de acuerdo con la LAU, sus reformas y otras normas de aplicación temporal extraordinaria.

En este capítulo, hablaremos de la normativa que se aplica al arrendamiento en los casos en que el inmueble no se va a utilizar como vivienda habitual del arrendatario, sino con fines comerciales, profesionales, industriales, etc. Tenga en cuenta que las normas que vamos a explicar aquí son las que se aplicarían si no se hubiera especificado otra cosa en el contrato.

CRITERIO GENERAL: LIBERTAD DE PACTOS

El régimen de estos arrendamientos, como ya avanzábamos (véase el epígrafe *Arrendamiento para uso distinto del de vivienda*, en el capítulo 1), es completamente diferente al que se aplica a las viviendas; no se trata de un arrendamiento protegido, ya que se asume una posición de igualdad entre las partes y no existe una vivienda familiar que amparar.

Por tanto, estos arrendamientos se regulan fundamentalmente por el acuerdo entre arrendador y arrendatario. En principio, solo hay tres cuestiones que no se pueden pactar: la fianza arrendaticia (que debe exigirse siempre, como mínimo, en la cuantía legal, que en este caso son dos mensualidades), los procedimientos judiciales aplicables y los impuestos derivados del arrendamiento.

Puesto que casi todo es negociable legalmente, no habrá dos contratos iguales, no puede hablarse de un contrato tipo y las partes solo estarán limitadas por su propio interés económico y su capacidad de negociación. Sin embargo, en el capítulo 1 le ofrecíamos un modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto, en concreto para garaje, bastante equilibrado para ambas partes, y que puede servir de orientación adaptándolo según sus circunstancias (véase el modelo *Contrato de arrendamiento de garaje*).

Solo cuando no se ha acordado nada sobre un punto determinado, se aplican las normas establecidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos para los arrendamientos de uso distinto del de vivienda. Si no se desea aplicar el sistema subsidiario de la Ley de Arrendamientos Urbanos, habrá que establecer expresamente en el contrato los artículos que se quieran excluir.

Cuando se trate de un punto que no esté regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos o el contrato estipule individualmente que no se va a

aplicar determinado precepto de dicha ley, el contrato se registrará en ese punto por el Código Civil.

Plazo

Es importante dejar claro que a los arrendamientos de este tipo no se les aplica el plazo mínimo garantizado de cinco o siete años, ni las prórrogas forzosas de tres, exclusivos de los contratos de arrendamiento de vivienda. El acuerdo entre las partes será, por tanto, el criterio fundamental.

En caso de que no se haya pactado nada, lo cual no es frecuente, se registrarán por el Código Civil, puesto que tampoco hay nada establecido específicamente en la Ley de Arrendamientos Urbanos sobre la duración de estos arrendamientos.

Si no se ha acordado un plazo y debe aplicarse el mecanismo del Código Civil, la duración dependerá de la periodicidad pactada para el pago de la renta. Por tanto, si la renta se paga anualmente, se entiende que el contrato es por un año; si la renta se paga mensualmente, el contrato será por un mes; y en los casos de alquiler diario, la duración del contrato será también de un día.

Si cuando llega el momento del vencimiento, ya sea porque acaba el plazo pactado o por aplicación del Código Civil, el arrendatario continúa en el local durante quince días más sin que el arrendador ponga ninguna objeción, el contrato queda automáticamente prorrogado por un periodo igual al anterior. Si al terminar el contrato, el arrendador se opone a la renovación, el arrendatario no tendrá otra opción que marcharse.

Está claro, por tanto, que en estos arrendamientos es especialmente importante que quede bien especificada la duración y las condiciones de renovación del contrato.

Renta y pago

La Ley de Arrendamientos Urbanos no menciona estos aspectos para los arrendamientos de uso distinto del de vivienda; por lo tanto, se entiende que se regulan por un pacto entre las partes implicadas. Estas deben llegar a un acuerdo sobre el importe inicial de la renta, los procedimientos de actualización y la forma de pago, que deben reflejarse en el contrato.

Si no lo hacen así, tendrán que atenerse a lo que indica el Código Civil, que establece que la renta se pagará en el domicilio del arrendatario y que la periodicidad del pago (mensual, trimestral, anual) estará determinada por

la costumbre del lugar donde se encuentre la finca arrendada. Además, si no se pacta sobre la actualización de renta, no se aplicará ninguna.



¡ATENCIÓN!

Las normas que vamos a explicar a continuación solo se aplican si no se ha acordado otra cosa en el contrato.

CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO

Cuando el inmueble arrendado se utiliza para una actividad empresarial o profesional, y siempre que no se impida en el contrato, el arrendatario puede subarrendar, es decir, que un tercero ocupe total o parcialmente el inmueble pero continuando él como arrendatario; o ceder el contrato, lo que supone que el arrendatario firmante deje de serlo y otro nuevo lo sea en su lugar, todo ello sin necesidad de que el arrendador dé su consentimiento. Sin embargo, en esos casos, el arrendador tiene derecho a subir la renta.

Sin embargo, lo más frecuente es que en el contrato se prohíba todo tipo de cesión, subarriendo o traspaso y, cuando se autoriza, suelen establecerse cautelas y limitaciones para impedir que se convierta en arrendatario alguien de dudosa solvencia. Para ello, se pactan condiciones distintas a las que se exponen a continuación (por ejemplo, subidas de renta mayores o menores).

Es importante insistir en que todo lo que se indica después sobre cesión o subarriendo solo regirá si no existe un pacto expreso.

Cómo hacer la cesión y el subarriendo

El arrendatario tendrá que comunicarle de forma fehaciente al arrendador la cesión o el subarriendo en el plazo de un mes desde que este se produce. En dicha comunicación, deberá indicar si se trata de cesión o subarriendo total o parcial, así como el nombre, domicilio y NIF del cesionario o subarrendatario (véase el Modelo número 15).

En cuanto a las obras de conservación y de mejora por parte del arrendador y para las realizadas por el arrendatario, el régimen es el mismo que para los arrendamientos de vivienda (véase el epígrafe *Obras y reparaciones en la vivienda*, en el capítulo 5).



Cesión o subarriendo en arrendamientos para uso distinto del de vivienda

Le ofrecemos un modelo de notificación de cesión o subarriendo en arrendamientos para uso distinto del de vivienda.



Modelo 15

www.ocu.org/fincas-y-casas/modelos-de-documentos/arrendamientos-urbanos/notificacion-de-subarriendo-o-cesion-de-local

O mediante el código QR.

Subida de la renta

Si se trata de un subarriendo parcial, el arrendador puede subir un 10 % la renta que esté en vigor. Si es un subarriendo total o una cesión, la subida puede ser del 20 %.

La ley considera que no hay cesión cuando el cambio de arrendatario es consecuencia de la fusión, la transformación o la escisión de la sociedad arrendataria. Sin embargo, el derecho del arrendador a subir la renta un 20 % se sigue manteniendo en esos casos.

El legislador también puede regular esta materia por estipulaciones ajenas a la ley arrendaticia y de forma distinta. Así lo ha hecho para los establecimientos de loterías mediante la Ley 39/2010, de 23 diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011 (disposición adicional 40ª): *“en las transferencias que se puedan realizar no se reputarán cesiones de los contratos de arrendamiento en vigor, ni los arrendadores tendrán derecho a ninguna clase de elevación de renta en relación a las mismas”*. No es fácil determinar qué efecto tiene esto si, en algún caso, se hubiera convenido ya algo concreto.

TRANSMISIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO

Obligaciones del nuevo arrendador

En general, el comprador se encuentra en la misma situación en la que estaba el arrendador anterior, y asume los mismos derechos y obligaciones. Por tanto, tendrá que respetar el plazo y todas las demás condiciones pactadas en el contrato.

Sin embargo, si el arrendamiento no estaba inscrito en el Registro y el comprador adquirió la finca creyendo de buena fe que no estaba arrendada, no tendrá que mantener el arrendamiento. Cuando se dé esta circunstancia, es posible que el arrendador original tenga que indemnizar al arrendatario por el posible perjuicio que le cause la resolución del contrato de arrendamiento.

Derecho de adquisición preferente

Si el propietario desea vender la finca, los derechos del arrendatario y los procedimientos son similares a los expuestos en los arrendamientos de vivienda, a no ser que en el contrato se haya convenido otra cosa, que probablemente sea lo más habitual.

MUERTE DEL ARRENDATARIO

Cuando fallece el arrendatario que ejerce una actividad empresarial o profesional en el local arrendado, el heredero o legatario que continúe con la actividad tiene la posibilidad de mantener también el arrendamiento en las mismas condiciones hasta que finalice el contrato.

Por tanto, la ley reconoce el derecho a la subrogación siempre que el local se dedique a la misma actividad que ejercía el arrendatario original.

El procedimiento de subrogación es relativamente simple, ya que se trata solo de comunicarle la subrogación al arrendador en los dos meses siguientes a la muerte del arrendatario, acompañando la notificación con el certificado de defunción (véase el Modelo número 16).



Subrogación en arrendamientos para uso distinto del de vivienda

Le ofrecemos un modelo de notificación de subrogación al arrendador en arrendamientos para uso distinto del de vivienda.



Modelo 16

www.ocu.org/fincas-y-casas/modelos-de-documentos/arrendamientos-urbanos/notificacion-a-arrendador-de-subrogacion-alquiler-local

O mediante el código QR.

INDEMNIZACIÓN POR NO RENOVACIÓN

Se aplica a los locales que durante los cinco años anteriores hayan estado dedicados a la venta al público (tiendas y, según algunos, hostelería). La ley establece que si cuatro meses antes de terminar el plazo convenido el arrendatario avisa de que desea renovar por al menos cinco años más (pagando una renta de mercado) y el arrendador se niega a prolongar el contrato, este tendrá que pagarle una indemnización por el perjuicio que le cause. Suele llamarse indemnización por clientela o por no renovación.

Por renta de mercado se entiende la que acuerdan las dos partes o un árbitro designado por ellas. De esta forma, se pretende evitar que el arrendador pueda negarse sin causa justificada a renovar el contrato de un local que marcha bien o que lo haga con la intención de continuar él mismo el negocio iniciado por el arrendatario.

Conviene recordar que se puede renunciar a este derecho, ya que los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen en primer lugar por la voluntad de las partes. En la práctica, es muy raro que se renuncie a él en el propio contrato; suele utilizarse una cláusula como: *“el arrendatario renuncia a la indemnización que pudiera corresponder por el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos”*.

Para establecer la cuantía de la indemnización correspondiente, la ley distingue dos casos:

- Que el arrendatario inicie la misma actividad en otro local del municipio en el plazo de seis meses contados desde la finalización del contrato. Es decir, que abra otra tienda dedicada al mismo tipo de ventas. En ese caso, la indemnización debe comprender:
 - gastos de traslado de un local al otro;
 - perjuicios que sean consecuencia de la pérdida de clientela, calculada en función de los clientes que se tengan durante los seis primeros meses de actividad en el nuevo local.
- Que el arrendatario, en el plazo de seis meses desde la finalización del contrato, inicie una actividad diferente o no inicie ninguna actividad y, por su parte, el arrendador u otra persona continúen ejerciendo en el local la misma actividad que ejercía el arrendatario original o una actividad afín. En esas circunstancias en que, por así decirlo, el arrendador ha obligado al arrendatario a traspasarle el negocio, la indemnización será de una mensualidad por cada año que hubiera durado el contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades.

Se considera actividad afín la que se puede beneficiar de la clientela que había captado el arrendatario, aunque solo sea en parte.

Si el arrendador y el arrendatario no se ponen de acuerdo sobre el importe de la indemnización, tendrán que designar un árbitro para que fije la cuantía que proceda.

RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO

Como ya hemos visto al hablar de este tema en los arrendamientos de vivienda, hay que distinguir entre la extinción del contrato, que supone su finalización automática por distintas causas, y la resolución, que se produce cuando una de las dos partes alega una causa reconocida por la ley para dar por concluido el arrendamiento.

Causas de extinción

La Ley de Arrendamientos Urbanos no especifica nada sobre las causas de extinción del contrato en este tipo de arrendamientos, por lo que, si nos atenemos al Código Civil, las únicas causas posibles son, aparte del transcurso del plazo, la pérdida o destrucción de la finca arrendada.

Si el arrendador tiene alguna responsabilidad en esa pérdida, el arrendatario tendrá derecho a una indemnización por los daños y perjuicios sufridos.

Causas de resolución

En el caso de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, la ley solo reconoce causas de resolución favorables al arrendador, que son las siguientes:

- Falta de pago de la renta o de cualquiera de las cantidades que le corresponda pagar al arrendatario.
- Falta de pago de la fianza o de su actualización.
- Cuando el arrendatario realice en el local actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas
- Cuando el arrendatario realice la cesión o subarriendo del local sin cumplir las normas de notificación.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

La Ley de Arrendamientos Urbanos tampoco habla explícitamente de los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario, por lo que se entiende que son los generales que se aplican a cualquier contrato. Así pues, la lista que ofrecemos a continuación es una recopilación de derechos y deberes extraída de diferentes leyes.

Obligaciones del arrendador

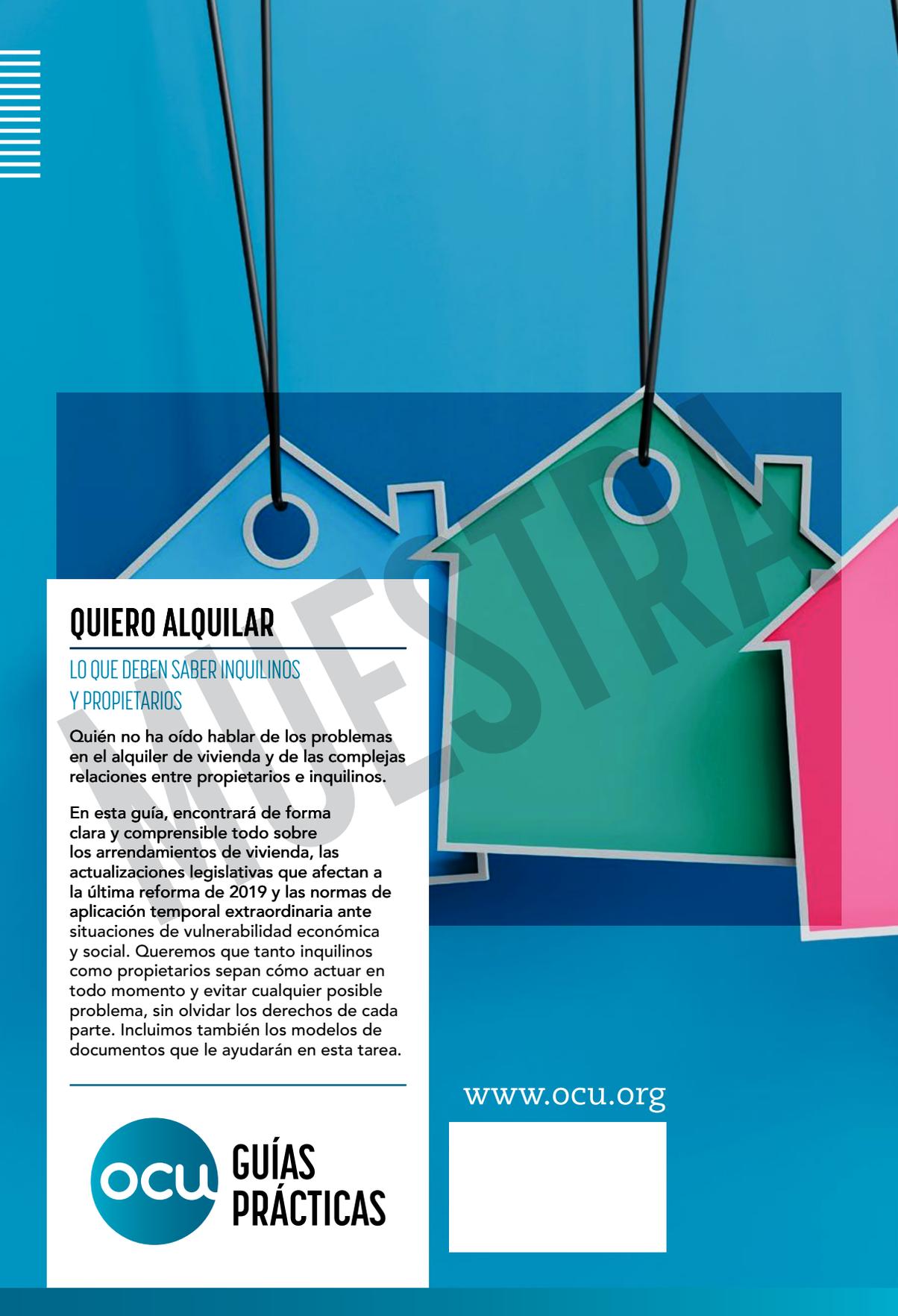
Se pueden especificar las siguientes:

- Poner a disposición del arrendatario la finca arrendada.
- Realizar las reparaciones de conservación necesarias.
- Garantizar el goce y disfrute pacífico del inmueble arrendado.

Obligaciones del arrendatario

Las más importantes son las que siguen:

- Pagar la renta acordada, así como las actualizaciones y demás cantidades que le correspondan (por ejemplo, la fianza legal).
- Utilizar la finca de forma adecuada, destinándola al uso que se hubiera pactado en el contrato o a un uso normal. Por ejemplo, si se alquila el local para poner un taller, se considerará uso normal que se instale cierta maquinaria.
- Devolver la finca en el estado en que se le entregó.
- Permitir que se hagan las reparaciones urgentes y las necesarias para la conservación.
- Avisar al arrendador de cualquier incidencia que afecte a la finca.



QUIERO ALQUILAR

LO QUE DEBEN SABER INQUILINOS Y PROPIETARIOS

Quién no ha oído hablar de los problemas en el alquiler de vivienda y de las complejas relaciones entre propietarios e inquilinos.

En esta guía, encontrará de forma clara y comprensible todo sobre los arrendamientos de vivienda, las actualizaciones legislativas que afectan a la última reforma de 2019 y las normas de aplicación temporal extraordinaria ante situaciones de vulnerabilidad económica y social. Queremos que tanto inquilinos como propietarios sepan cómo actuar en todo momento y evitar cualquier posible problema, sin olvidar los derechos de cada parte. Incluimos también los modelos de documentos que le ayudarán en esta tarea.



www.ocu.org

