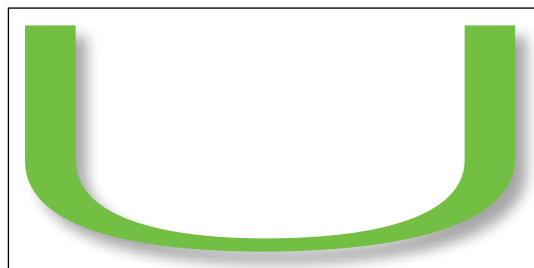


Consejos prácticos a la hora de arrendar un local

Establecer la sede de un negocio



Después de dar respuesta a 'Qué hacer ante un impago' y analizar la 'Responsabilidad de los administradores' en el ámbito mercantil, nuestros colaboradores de Silvela Abogados se ponen en la piel de un empresario para abordar los pasos a seguir cuando quiere establecer la sede física de su negocio.



na de las decisiones más importante que ha de adoptar toda empresa, bien sea profesional o autónomo, es la de fijar la sede de su actividad. En este

artículo nos vamos a referir al arrendamiento de locales y a algunas cautelas que debemos observar cuando pretendemos alquilar un local situándonos en la posición del arrendatario.

Comenzaremos, en primer lugar, distinguiendo el arrendamiento de local de negocio de otras figuras, como el arrendamiento de industria. La diferencia fundamental que se da entre el arrendamiento de local y el de industria es que en éste último caso, lo que se alquila no es un espacio físico para destinarlo a una actividad empresarial o profesional, sino una unidad productiva autó-

noma por un tiempo y precio cierto. La diferencia es evidente, pues no es igual alquilar un local para destinarlo a una actividad de restauración, por ejemplo, que alquilar un restaurante perfectamente montado y funcionando para continuar con su explotación.

El régimen jurídico de ambas figuras también es distinto. Así, mientras el arrendamiento del local está regulado en la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre, el de industria se rige por lo dispuesto en los artículos 1.546 y siguientes del Código Civil.

Uso distinto del de vivienda

Es muy importante tener en cuenta que el arrendamiento de local de negocios "para uso distinto del de vivienda", por utilizar la terminología de la Ley, se rige, en primer lugar, por la voluntad de las partes, en su defecto por lo dispuesto en el Título III de la ley de arrendamientos urbanos y, supletoriamente, por lo dispuesto por el Código Civil (artículo 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos)

Y ante la pregunta de qué trascendencia tiene todo esto, la respuesta es de muy importante, ya que lo que se haya pactado con el arrendador, se aplicará con preferencia y prevalecerá sobre lo previsto en la ley. Ésta es la razón por la que debemos ser muy cuidadosos y diligentes cuando el propietario nos presente un contrato, ya que puede contener cláusulas o estipulaciones que nos pueden ser muy onerosas durante la ejecución del mismo.

El principal consejo que podemos ofrecer es que acuda a un abogado de su confianza antes de firmar el contrato, puesto que éste le asesorará sobre qué cláusulas deben modificarse o eliminarse en su interés. Sin ánimo de ser exhaustivos, les citaremos algunos de los aspectos en los que debemos fijarnos.

A tener muy en cuenta

1. En lo que se refiere local propiamente dicho, debemos conocer si reúne las condiciones físicas y jurídicas para poder ejercer la actividad que pretendemos. Saber si posee licencia de actividad o posibilidad de obtenerla, ya que lo más frecuente es que, en los contratos que nos presente el arren-



dador para su firma, él quede exonerado de toda responsabilidad por la no obtención de las licencias o autorizaciones administrativas.

En relación al estado de conservación, indicar que es muy importante hacer constar en el propio contrato todas las deficiencias que existan en el local o en sus instalaciones, pues normalmente el arrendador señala "que el local se entrega en perfecto estado y apto para uso convenido que es el de.". Las obras de reparación y conservación normalmente competen al arrendador, según prescribe el código Civil pero, como hemos señalado con anterioridad, es perfectamente lícito pactar que le correspondan al arrendatario. Así pues, tendremos que estar atentos a esta cuestión.

Si necesitamos hacer obras de instalación o acondicionamiento del local, ya desde el principio deberíamos de contar con la autorización del propietario, haciendo que constará en el contrato. Tampoco estaría de más que en el contrato se especificase el alcance de tales obras.

**SE DEBE SER MUY CUIDADOSO Y DILIGENTE CON EL CONTRATO,
PUES PUEDE CONTENER CLÁUSULAS QUE PUEDEN
LLEGAR A SER MUY ONEROSAS DURANTE SU EJECUCIÓN**



2. En cuanto al plazo del arrendamiento, hemos de tener en cuenta que el mismo será el libremente pactado por las partes. Si vamos a afrontar obras de instalación o acondicionamiento costosas, precisaremos pactar un plazo largo de tiempo permitirá amortizar su realización. Igualmente, se vigilará la inclusión de plazos de preaviso muy largos en el tiempo, o la inclusión de cláusulas penales que puedan resultar abusivas. La inclusión de plazos cortos siempre tiene la desventaja que estamos más expuestos a una variación de la renta al alza si tenemos vocación de permanencia en el local.

3. Nunca está de más, si el local está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, preguntar al presidente o administrador si en breve van a acometer obras de reparación o conservación en el edificio que puedan llegar a entorpecer nuestra actividad. También hay que consultar si la concreta actividad que pretendemos desarrollar en el local está permitida o prohibida por los estatutos de la comunidad. Normalmente, se hace constar en el contrato que el "arrendatario declara conocer los estatutos de la comunidad en la que está

enclavado el local", algo que en la práctica nunca es cierto

4. En el caso de ser un empresario individual o autónomo, tenemos que tener en cuenta que la constitución posterior de una mercantil o la domiciliación de la misma puede ser considerada un supuesto de cesión o subarriendo ilegal, lo que puede llevar a la resolución del contrato. Lo mismo podemos decir si introducimos otra persona jurídica distinta de la que firmó el contrato. Los contratos suelen prohibir, casi invariablemente, la cesión o el subarriendo del local por parte del arrendatario sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador. Éste es un factor muy a tener en cuenta si vamos a constituir en breve una sociedad mercantil.

5. Pactar subidas lineales de la renta puede dejar el precio del arrendamiento fuera de mercado en determinados momentos del ciclo económico.

6. El arrendador intentará garantizar el pago de la renta y, en muchas ocasiones, además de la fianza, exigirá otras garantías, como depósitos adelantados de rentas, avales, fianzas, etc., que pueden suponer un sobrecoste que debemos ponderar.

7. Aunque parece una perogrullada es necesario comprobar que quien nos alquila el local está facultado legalmente para ello.

Estas son unas pocas cautelas, que sin ánimo de ser exhaustivos, se aconseja observar.

Silvela Abogados



NUEVOS RETOS GRANDES SOLUCIONES

ÚNETE

WWW.AMBIAFME.ES



A partir de 2018, un gran número de nuevos aparatos eléctricos y electrónicos tienen que reciclarse.

AMBIAFME TE OFRECE LA MEJOR SOLUCIÓN PARA TU MATERIAL ELÉCTRICO, YA QUE OFRECEMOS:



SOMOS ESPECIALISTAS EN MATERIAL ELÉCTRICO



CONTAMOS CON LA MAYOR RED DE RECOGIDA PROFESIONAL



EXCELENTE VALORACIÓN POR PARTE DE NUESTROS MIEMBROS



LUCHAMOS CONTRA LOS OPERADORES NO CUMPLIDORES CON LA LEGISLACIÓN



DAMOS ATENCIÓN ESPECÍFICA AL PUNTO DE GENERACIÓN DEL RESIDUO

AMBIAFME TE AYUDA EN TU CAMINO HACIA UNA ECONOMÍA CIRCULAR

