

ARRENDAR UN LOCAL DE NEGOCIO: CONSEJOS PRÁCTICOS

UNA DE LAS DECISIONES MÁS IMPORTANTES QUE TIENE QUE TOMAR TODA EMPRESA, 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 DE 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 es que, en éste último, lo que se alquila no es un espacio físico para destinarlo a una actividad empresarial o profesional sino una unidad productiva autónoma por un tiempo y precio cierto. La diferencia es evidente, pues no es igual alqui-

lar 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: Mientras el arrendamiento de local está regulado en la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre, el arrendamiento de industria se rige por lo dispuesto en los artículos 1.546 y siguientes del Código Civil.

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. Y 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. ¿Qué trascendencia tiene esto? Una muy importante y es que lo que pactemos con el arrendador se aplicará con preferencia y prevalecerá sobre lo previsto en la ley. Ésta es la razón de que debemos ser muy cuidadosos y diligentes cuando el propietario nos presente un contrato que puede contener cláusulas o estipulaciones que nos pueden ser muy onerosas durante la ejecución del mismo.

ASESORAMIENTO PROFESIONAL

El principal consejo que podemos darle es que antes de firmar el contrato acuda a un abogado de su confianza que 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:

1 En lo que se refiere local propiamente dicho, debemos conocer si reúne las condiciones físicas y jurídicas para el ejercicio de la actividad que pretendemos. Si posee licencia de actividad o posibilidad de obtenerla. Lo más frecuente es que en los contratos que nos presente a la firma el arrendador, éste quede exonerado de toda responsabilidad por la no obtención de las licencias o autorizaciones administrativas.

En cuanto a su estado de conservación, 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 en el contrato “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 las mismas corresponden al arrendatario. Tendremos que estar atentos en esta cuestión.

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

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 suficientemente largo nos permita amortizar las mismas. Igualmente vigilarémos 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 van a acometer obras de reparación o conservación en el edificio en un futuro próximo que puedan 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”, lo que prácticamente nunca es cierto.

4 En el caso en que seamos 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 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. Este 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.

Debamos ser muy cuidadosos y diligentes con los contratos y las cláusulas o estipulaciones que contengan

6 El arrendador intentará garantizarse 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 de perogrullo, es necesario comprobar que quien nos alquila el local está facultado legalmente para ello.

Estas son unas pocas cautelas, que sin ánimo de exhaustividad debemos observar.

