El **arrendamiento de empresa, industria o negocio**, es aquel contrato por el que el titular de una empresa cede a un tercero el uso o explotación de su empresa por tiempo determinado y a cambio de una prestación económica.

Este contrato no tiene una regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, por lo que se rige por lo estipulado por las partes y, en su defecto, por las normas contenidas en el Código Civil. De ello se extrae claramente la importancia que tiene lo que en el contrato se estipule.

**El objeto** del contrato es la explotación de una empresa, integrada por los enseres, maquinarias, local en que está instalada y toda la organización (marcas, nombres comerciales, etc) que constituye un “todo necesario” para el ejercicio de la actividad industrial. De esta forma, la industria ya está en marcha o dispuesta para su puesta en marcha inmediata, continuando el arrendatario con el mismo negocio, sin realizar modificaciones sustanciales.

Reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo en torno a esta cuestión, señala que el arrendamiento lo será de industria cuando el arrendatario recibe, además del local, el negocio o industria en él establecido, de modo que el objeto del contrato sea no solamente los bienes que en el mismo se enumeran, sino una **unidad patrimonial con vida propia** y susceptible de ser inmediatamente explotada o pendiente para serlo de meras formalidades administrativas.

Debe distinguirse este contrato de otros similares como es el arrendamiento de local comercial, ya que en el arrendamiento de empresa se alquila el local y el negocio en él establecido, o el arrendamiento del local con entrega de ciertos elementos que no se configuran como una unidad patrimonial.

**El precio** a pagar o renta ha de ser cierto y debe determinarse en el contrato, si bien puede estipularse una renta combinada, en parte fija y en parte variable (en función de los beneficios).

No existe obligación de prestar fianza. No obstante, si es obligatoria para los arrendamientos de locales, fijándola la Ley de Arrendamientos Urbanos en dos mensualidades.

Respecto a las **obligaciones del arrendador** habrá que estar a lo pactado por las partes. Con carácter general se fijan las siguientes:

* Debe entregar la empresa con todos los elementos esenciales para su explotación o, en su caso, los que se hayan fijado en el inventario añadido al contrato.
* Debe entregar las cosas en condiciones aptas para el uso pactado, confiriendo al arrendatario el poder para disponer de las mismas y colaborando en todo aquello que sea necesario para comenzar la explotación del negocio.
* Debe realizar todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.
* Debe mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.
* Pueden pactarse otras obligaciones, como el compromiso de no competencia.

Entre las **obligaciones del arrendatario** destacan las siguientes:

* Debe pagar el precio del arrendamiento y la fianza en los términos convenidos.
* Debe usar la cosa conforme al uso pactado. Debe explotar la empresa por si mismo, sin alterar su forma o sustancia, pudiendo realizar mejoras, pero a la finalización del contrato no puede reclamar indemnización por las mismas, aunque puede retirarlas.
* Debe conservarla en buen estado, no siendo responsable del deterioro de las cosas por su uso normal.
* Está obligado a poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, las reparaciones necesarias para conservar la empresa en el uso pactado. Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente en la cosa arrendada que no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, tiene el arrendatario obligación de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta, y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca. Si la reparación dura más de cuarenta días, debe disminuirse el precio del arriendo a proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado.
* Debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiese menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. A falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

Entre las **causas de extinción** del contrato más frecuentes figuran las siguientes:

* Por expiración del plazo pactado. Si no se ha pactado ningún plazo habrá que estar a las normas del Código Civil sobre la tácita reconducción.
* Por incumplimiento de las partes. El incumplimiento debe ser esencial y puede dar lugar a la resolución del contrato y/o de los daños y perjuicios ocasionados.
* Pérdida de la empresa. Cuando se pierde cualquiera de los elementos esenciales para la continuidad de la explotación de la empresa (pérdida del local, de licencias administrativas, etc.)

De esta forma, el arrendador podrá **desahuciar judicialmente** al arrendatario cuando se de alguna de las causas comentadas.

En \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , a \_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_

**REUNIDOS**

De una parte, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con domicilio social en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, inscrita en el Registro Mercantil de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Tomo\_\_\_\_, Folio \_\_\_\_, C.I.F número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, representada en este acto por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, provisto de D.N.I. número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en su calidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, según acredita mediante…\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (en lo sucesivo el ARRENDADOR).

De otra parte, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con domicilio social en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, inscrita en el Registro Mercantil de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Tomo\_\_\_\_, Folio \_\_\_\_, C.I.F número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, representada en este acto por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, provisto de D.N.I. número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en su calidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, según acredita mediante \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (en lo sucesivo el ARRENDATARIO).

**MANIFIESTAN**

**I.**  
Que la entidad  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  dice ser propietaria de un negocio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, que se halla instalado en el local comercial de la calle \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, del término municipal de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en la provincia de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**II.**  
Que dicho negocio está integrado por el inmueble mencionado en el apartado anterior, así como por las instalaciones, bienes y existencias mencionados en el inventario que los contratantes han elaborado de mutuo acuerdo en documento privado (*Anexo independiente*), así como por el elemento inmaterial de la clientela [en los negocios en funcionamiento].

**III.**  
Que el arrendador pone a disposición del arrendatario el negocio en las condiciones necesarias para ser explotado inmediatamente, cumplidas las formalidades exigidas para el inicio (o continuación) de la explotación.

**IV.**  
Que, en méritos de lo anterior, ambas partes, reconociéndose la capacidad legal suficiente, celebran el presente Contrato de Arrendamiento, de acuerdo con las siguientes

**ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.** Entrada en vigor y duración del contrato.

El presente contrato entrará en vigor el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 20\_\_\_\_ y se concierta por un período de \_\_\_\_ años. Llegado el vencimiento el Contrato se entenderá tácitamente prorrogado por tácita reconducción, por períodos de un año [un mes…], si no hubiera mediado requerimiento escrito por cualquiera de las partes al menos con treinta días de anticipación respecto del vencimiento del plazo inicialmente pactado o de la correspondiente prórroga.

**SEGUNDA.** Objeto de la cesión.

El ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO en el mismo acto de la firma la industria arrendada, a su plena satisfacción, recibiéndola éste en perfectas condiciones de uso y funcionamiento.  
[En el caso de que la industria estuviera ubicada en un local arrendado]:  
El ARRENDADOR asume la obligación de notificar fehacientemente al ARRENDADOR del local donde se halla instalada la industria el presente Contrato a los efectos del art. 32.4 LAU.  
[Respecto de la transmisión de las mercaderías]:  
OPCIÓN A: Por el presente Contrato el ARRENDADOR transmite al ARRENDATARIO la propiedad de las mercaderías que figuran en el anexo.  
OPCIÓN B: El ARRENDADOR pone a disposición del ARRENDATARIO las mercancías que figuran en el anexo, debiendo este último restituir al primero, al término del Contrato, otro tanto de la misma especie y calidad.

**TERCERA.**Renta.

La renta pactada será de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ euros mensuales, de los cuales la cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ euros se abona en concepto de goce del local.  
La renta deberá ser satisfecha anticipadamente por el ARRENDATARIO durante los siete primeros días de cada mes en la cuenta \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , de la que es titular el ARRENDADOR en la entidad \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ubicada en la calle \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ núm. \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  
Esta renta se revisará cada año para actualizarla en función de las variaciones del índice ponderado de precios al consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, de acuerdo con el aumento o disminución que vayan experimentando en cada período.  
Cada actualización tomará como base la renta que estuviera abonándose en el momento de la revisión. Si al momento de llevarla a cabo todavía no se hubieran publicado los correspondientes índices, el ARRENDATARIO deberá seguir satisfaciendo de manera provisional la renta anterior, aunque las diferencias con la renta actualizada deberán liquidarse, a instancia del propio ARRENDATARIO, una vez que sean conocidos los índices.

**CUARTA.** Fianza.

OPCIÓN A: El ARRENDATARIO entrega al ARRENDADOR la cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ euros en concepto de fianza para responder del cumplimiento de la renta, así como de los deterioros o desperfectos que se hubieran producido en alguno de los elementos del negocio arrendado por su culpa o la de las personas que trabajen en la empresa.

OPCIÓN B: Cuando el arrendador es propietario del local  
– [Fianza sólo sobre el local de negocio]: El ARRENDATARIO entrega al ARRENDADOR la cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ euros, equivalente a dos mensualidades de la renta correspondiente al local, en concepto de fianza para responder del cumplimiento de la renta, así como de los deterioros o perjuicios que se hubieran producido en la finca por su culpa o la de las personas que trabajen en la empresa. El presente contrato sirve de recibo acreditativo de dicha entrega.  
– [Esta fianza se puede reforzar con una garantía personal]: Por el cumplimiento de las obligaciones del presente CONTRATO responde solidariamente con el arrendador, el Sr. D \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ como fiador, incluso tras las sucesivas prórrogas del contrato.

**QUINTA.** Destino del negocio arrendado.

El negocio objeto de este contrato será destinado a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sin que pueda el ARRENDATARIO variar o ampliar dicha actividad sin contar con el consentimiento expreso y escrito del ARRENDADOR.  
Dicho consentimiento deberá ser requerido con un mes de antelación a las modificaciones, quedando a cuenta del ARRENDATARIO los gastos para el acondicionamiento del local, así como la obtención de los permisos necesarios para el cambio o ampliación de la actividad siempre que lo permitan los estatutos de la Comunidad de Propietarios del edificio donde se hallara ubicado el local del negocio arrendado.

**SEXTA.** Obligación de explotación de la empresa.

El ARRENDATARIO queda obligado a explotar la empresa con la diligencia de un ordenado comerciante.  
[En el caso de establecimientos abiertos al público]  
La clausura del establecimiento por falta de observancia de la normativa municipal sobre ejercicio del comercio será causa de resolución del contrato de conformidad con lo dispuesto en los arts. 1124 y 1556 del Código Civil.  
[En el caso de establecimientos abiertos al público]  
El ARRENDATARIO queda obligado a abrir el establecimiento al público de lunes a sábado, con un horario de 10.00 a 20.00, exceptuando los días festivos y el mes de agosto.  
El incumplimiento de esta obligación, salvo que se deba a justa causa ponderable por los tribunales, será causa de resolución del contrato.

**SÉPTIMA.** Conservación de la cosa arrendada.

El ARRENDATARIO está obligado al buen uso y conservación de la empresa, debiendo abonar al ARRENDADOR los perjuicios y demás daños que se irroguen en la misma por su culpa o de las personas que trabajen en su empresa.

**OCTAVA.**Régimen de gastos y mejoras.

El ARRENDADOR está obligado a llevar a cabo, sin derecho a elevar la renta, todas las reparaciones de los elementos transmitidos que sean necesarias para conservar la empresa en estado de servir al uso para el que fue arrendada, exceptuándose aquéllas que se deban a la culpa o negligencia del ARRENDATARIO o de las personas que trabajen en su empresa.  
Serán de cuenta del ARRENDATARIO todas las contribuciones, impuestos y arbitrios estatales o municipales que graven el negocio o industria instalado en ella. Los que graven el inmueble serán de cuenta del ARRENDADOR.  
También serán de cuenta del ARRENDATARIO el pago de los gastos comunes del edificio en régimen de propiedad horizontal donde se hallase ubicado el local del negocio arrendado.  
El ARRENDATARIO está autorizado para realizar obras en la empresa arrendada, siempre que no impliquen una modificación esencial de su objeto ni perjudiquen la estructura ni seguridad de la finca si se refieren al inmueble, aunque quedarán a beneficio de la propiedad sin derecho a indemnización.

**NOVENA.**Prohibición de cesión y subarriendo.

El ARRENDATARIO renuncia de forma expresa a su derecho de subrogar, ceder o subarrendar (total o parcialmente) la empresa objeto de este contrato.

**DÉCIMA.** Prohibición de competencia.

El ARRENDADOR queda obligado a no explotar, por sí o en nombre de otro, una empresa o negocio afín al arrendado, en el sentido de apta para desviar la clientela, dentro del mismo término municipal [en el caso de ciudades grandes habría que concretar más, hasta circunscribir la prohibición a la zona donde la actividad del arrendador pudiera perturbar el ejercicio empresarial del arrendatario], durante el tiempo de duración del contrato.  
Las posibles divergencias de las partes sobre el concepto de actividad afín deberán ser resueltas por los Juzgados y Tribunales de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (veáse estipulación decimosexta).  
En caso de incumplimiento de esta obligación el ARRENDADOR deberá abonar al ARRENDATARIO la cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ euros en concepto de cláusula penal. Además será causa bastante para la resolución del contrato a instancia del ARRENDATARIO.  
La misma obligación incumbirá al ARRENDATARIO tras la extinción de la relación arrendaticia con la misma extensión territorial y por un período de…… años, en el caso de que el arrendador o un tercero reanudasen en la misma finca esa actividad. No obstante, el ARRENDADOR deberá abonar al ARRENDATARIO una cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_ euros en concepto de pérdida de la clientela en el momento en que finalice la relación contractual por causa no imputable a este último.

**UNDÉCIMA.** Restitución de la empresa.

El ARRENDATARIO asume la obligación de restituir la empresa, en la totalidad de los elementos entregados que figuran en el inventario, en el mismo estado en que la recibió.

**DUODÉCIMA.** Formalización del contrato en escritura pública.

Cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización del contrato en escritura pública, emplazándola al efecto con diez días de antelación.  
Los gastos de otorgamiento de la escritura pública, de inscripción en los Registros públicos correspondientes y todos los demás que deriven del presente Contrato serán de cuenta del ARRENDATARIO.

**DÉCIMOTERCERA.** Responsabilidad del arrendatario.

El arrendatario será responsable, como empresario, de todas las obligaciones que se originen en el ejercicio de su actividad, obligándose al cumplimiento de sus obligaciones sociales respecto de los trabajadores.

**DÉCIMOCUARTA.**Domicilio.

Las partes designan como domicilios respectivos a efectos de las notificaciones los que hacen constar en la cabecera de este Contrato, si bien podrán modificarlo mediante notificación fehaciente remitida a la otra parte.

**DÉCIMOQUINTA.** Legislación aplicable.

En todo lo no dispuesto en el presente Contrato será de aplicación el régimen general de arrendamientos contemplado en el Código Civil.

**DÉCIMOSEXTA.** Sumisión

OPCION A: ARBITRAJE.- Para resolver cuantas divergencias pudieran surgir como consecuencia de la interpretación y ejecución del presente Contrato, ambas partes se someterán a un Arbitraje de Derecho/de equidad, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.

OPCION B: JURISDICCIÓN.- Ambas partes se someten para cualquier diferencia que pudiera surgir de la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de…\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, renunciando a su fuero propio, de ser otro.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, suscriben el presente Contrato, por duplicado, en el lugar y fecha arriba indicados.