

Modelo de contrato de arrendamiento de empresa

[INICIO](#) » [CONTRATOS FRECUENTES EN LA EMPRESA](#) » MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE EMPRESA

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, recibéndola 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.

Compartir:Share on twitterShare on facebookShare on google_plusone_shareShare on emailShare on favoritesShare on printfriendlyMore Sharing Services4

Artículos relacionados:

- [Arrendamiento de Empresa, Industria o Negocio](#)
- [Contratos frecuentes en la empresa](#)