

El alquiler de locales para campañas por semanas, días u horas: un nuevo modelo de negocio

Tradicionalmente, el contrato de alquiler de locales comerciales para llevar a cabo un negocio se ha caracterizado, por regla general, por un largo período de plazo, cuanto menos anual. Sin embargo, de un tiempo a esta parte, cada vez son más los propietarios que eligen, por alta rentabilidad o por falta de arrendatarios, alquilar sus locales comerciales por semanas, días e incluso horas.

1. Introducción
2. El arrendamiento de vivienda y el de uso distinto de vivienda
3. Características del contrato

Por Bufete Salmerón

Con la idea en la cabeza del típico alquiler vacacional de casa en la playa en pleno agosto, se hace mucho más sencillo entender este modelo de negocio, que va más allá de las ya conocidas plataformas de pop ups o ventas efímeras. ¿Por qué? Porque no se conforma con presentar un producto, sino que además de la venta de electrodomésticos, joyas o ropa de segunda mano por semanas a través de mercadillos, engloba también el alquiler de espacios para cualquier actividad cultural, social o profesional.

A tal efecto y con la idea de facilitar el encuentro entre arrendadores y arrendatarios interesados, proliferan cada vez más plataformas –entre las que se encuentran varias españolas– que se centran en el alquiler por plazos muy cortos y se encargan de unir a las dos partes y, en su caso, proporcionar cobertura al espacio frente a los desperfectos que pudiera sufrir durante el alquiler.

Dejando a un lado estas páginas web, es conveniente conocer el marco legal que rige este tipo de contratos, el cual se re-

sume de forma general en la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU) y el Código Civil.

La denominada LAU recoge en su artículo 3 lo siguiente:

“1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren”.

¿Qué significa esto? En primer lugar, que la ley distingue entre el arrendamiento de vivienda y el de uso distinto de vivienda. El de vivienda, según la misma ley, es aquel dedicado a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o



sus hijos dependientes. El de arrendamientos para usos distintos al de vivienda abarca los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos.

Se entiende entonces que los contratos de los que trata este artículo, que son temporales y de local de negocio (una especie de híbrido entre los contratos de temporada y los de local de negocio o asimilados), se regirán por las disposiciones que sean aplicables a los arrendamientos para usos distintos al de vivienda.

Así, hay que dejar a un lado las medidas de protección que se conceden al arrendatario cuando la finalidad del arrendamiento es la satisfacción de la necesidad

de vivienda del individuo y de su familia, y atender única y exclusivamente a lo contemplado en los supuestos en los que se satisfacen necesidades económicas, recreativas o administrativas.

La diferencia entre ambas situaciones se puede comprobar en un aspecto concreto como es la duración del contrato. En la regulación de los arrendamientos para vivienda se establece un límite a lo libremente pactado por las partes: si la duración del contrato resulta inferior a tres años, llegado el vencimiento del mismo se prorrogará obligatoriamente hasta que alcance el trienio; en la legislación que rige los arrendamientos para uso distinto a vivienda, sin embargo, la ley opta por dejar al libre pacto de las partes todos los elementos del con-

“Si la duración del contrato resulta inferior a tres años, llegado el vencimiento del mismo se prorrogará obligatoriamente hasta que alcance el trienio”

“Aunque sería válido un contrato verbal, en ningún caso es lo más aconsejable, porque es relevante que todos los acuerdos queden expuestos por escrito”

trato, entre ellos la duración del contrato (años, meses, semanas,...), configurándose una regulación supletoria del libre pacto.

Así lo refleja el artículo 4 de la LAU en su apartado 3, que establece que:

“(…) Los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

La fianza arrendaticia mantiene su carácter obligatorio, tanto en vivienda como en uso distinto, fijándose su cuantía en una o dos mensualidades de renta, según sea arrendamiento de vivienda o de uso distinto, algo que se estima conveniente, aunque se trate de un arrendamiento de corta duración”.

Es por ello que, a la hora de elaborar un contrato a medida para un tipo de alquiler por semanas o días, las partes podrán convenir las condiciones que más les convengan (en este caso modificar la duración y el aprovechamiento del espacio, entre otras) siempre y cuando lo pactado no vaya contra las leyes, ya que si esto ocurriera prevalecería la ley.

En este sentido, continúa el artículo cuatro, *“las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos”*, conforme a lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje e, igualmente, *“podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la emisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron”*.

El contrato debería especificar claramente los derechos y obligaciones que tienen tanto arrendador como arrendatario, pues no hay que olvidar que se trata de un contrato muy particular de una duración considerablemente corta. Y aunque sería válido un contrato verbal, en ningún caso es lo más aconsejable, porque es relevante que todos los acuerdos queden expuestos por escrito a fin de poder exigir el cumplimiento de aquello en lo que ambas partes se han obligado.

Las características principales de un contrato de este tipo se asemejan, en su mayoría, a las de los contratos de arrendamiento de local de negocio típicos. Las básicas son las siguientes:

-el acuerdo o contrato debe recoger, mediante un formato libre, la identificación de las partes, la ubicación y descripción del local, la duración (muy importante en este tipo de contratos), la renta a pagar, el importe de la fianza y todas aquellas cláusulas que las partes estipulen.

-la duración, como se ha apuntado previamente, puede ser de horas, días, semanas (imagine el caso de un mercadillo de trajes regionales o un acto político) y será radicalmente distinta a la del contrato de alquiler de local comercial tradicional, que va de los dos a los cinco años (generalmente prorrogables).



-la renta o importe a abonar por el arrendatario a cambio del uso del espacio de forma temporal será pactada libremente, así como la forma de pago, aunque es evidente que a mejor ubicación, mejor precio. Navegar por las plataformas online de alquileres temporales puede ayudar a formar una idea sobre las cuantías que se manejan en este ámbito, aunque al echar un simple vistazo se puede considerar que los mismos oscilan entre los siete euros por hora (para un taller o actividad) y los dos mil euros por día (para un rodaje en una nave, por ejemplo).

Generalmente el arrendatario paga por adelantado y, en caso de abonar la cantidad en metálico, el arrendador está obligado a entregar a la otra parte un recibo de la cantidad entregada.

-el importe que se deposita como fianza también es negociable y dependerá, se entiende, de cuan alta sea la renta acordada.

-dada la extrema temporalidad del contrato y que el local se alquila para un fin muy concreto, lo lógico es que no se contemple la cesión y subarriendo del local comercial, aunque la ley lo permita con carácter general. En cualquier caso, el arrendador tendrá derecho a un incremento de la renta del 10%, si se produce un subarriendo parcial del local, o a un 20%, si se produce un subarriendo total del local o cesión del contrato de arrendamiento. Es muy usual que se impida la cesión o subarriendo en los contratos, pero se puede llevar a cabo, dado que es un pacto contrario a la ley, como se ha explicado anteriormente.

-en los contratos que regulan arrendamientos por horas, es recomendable especificar el tramo horario incluido y contemplar una penalización destinada a evitar perjuicios al arrendador en caso de que, por el tipo de actividad, el arrendatario se ex-

ceda del tiempo previamente fijado. Es más común que ocurra cuando se trate de conferencias, seminarios, talleres o presentaciones de productos.

-también conviene aclarar aspectos como quién correrá a cargo de reparaciones que se deriven del alquiler, si se dispone de un seguro, las causas de extinción del contrato o las vías para reclamar si ocurre una incidencia. Resulta imprescindible reflexionar previamente sobre las situaciones que podrían darse y concretar acuerdos respecto a las mismas. Cuánto más detallado sea, mejor.

-si el espacio va a alquilarse a varios arrendatarios como podrían ser varios jóvenes diseñadores que quieren darse a conocer y compartir gastos, público y cartel, sería adecuado que se dejara constancia en el contrato en cuestión, por cualquier vicisitud que pudiera surgir.

-por último, no estaría de más que se concertara un seguro, teniendo en cuenta el evento o actividad que acoge el local de negocio y los riesgos que su desarrollo pudiera implicar.

En resumen, para el propietario de un local que actualmente se encuentra en desuso o al que es posible brindar una segunda vida, esta alternativa resulta más que viable. En el último caso, por ejemplo, una galería de arte podría ser el lugar perfecto para una sesión fotográfica o un rodaje cinematográfico.

Incluso si se trata de un lugar que cuenta con una buena ubicación y una atractiva disposición, la cuantía a percibir por el propietario gracias a los alquileres temporales se eleva tanto que el negocio puede llegar a ser más rentable así que de la manera tradicional, aunque la tranquilidad y garantía de tener inquilino asegurado durante un tiempo determinado desaparecen. Es cuestión de valorar pros y contras, y de hacer cálculos.

A continuación, puede encontrar un modelo de contrato de arrendamiento de este tipo:

“Las características principales de un contrato de este tipo se asemejan en su mayoría a las de los contratos de arrendamiento de local de negocio típicos”

Este borrador es a efectos meramente ilustrativos. Debe consultar a un abogado especializado, pues cada caso concreto requiere la inclusión de cláusulas que no figuran en el presente contrato, a fin de reforzar la seguridad del arrendador y de proteger al mismo de impagos o de cualquier otra circunstancia.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DE LOCAL DE NEGOCIO DE CORTA DURACIÓN**

En, a de de 2017

COMPARECEN

DE UNA PARTE, D., mayor de edad, con DNI, y con domicilio a efectos de notificaciones en la ciudad de,
C/

DE OTRA PARTE, D., mayor de edad, con DNI.....
y con domicilio a efecto de notificaciones en la ciudad de,
C/

INTERVIENEN

D. en su propio nombre y derecho, como **parte arrendadora.**

D. en su propio nombre y derecho, como **parte arrendataria.**

Reconociéndose ambas partes capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento de uso distinto a vivienda

EXPONEN

Primero.- Que D. es dueño/a en pleno dominio y con carácter privativo de la finca que a continuación se describe:

1.- URBANA:

Local comercial sito en, calle....., inscrito en el Registro de la Propiedad número de, Finca, Tomo, Libro ... Folio

Título: fue adquirido por compraventa en virtud de escritura pública autorizada por el Notario D., de, el día de de con nº de protocolo.....

Se adjunta al presente contrato como documento nº 2 fotocopia de la nota simple de dicha finca.

Segundo.- Que ambas partes convienen el arrendamiento del local antes descrito, acuerdo que llevan a efecto con sujeción a las siguientes cláusulas o

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Arrendamiento.

Que D., en adelante EL ARRENDADOR, cede en arrendamiento a D., en adelante EL ARRENDATARIO, el local descrito en el expositivo primero (en adelante, EL INMUEBLE) y, estando la parte arrendadora interesada en arrendárselo, ésta lo ofrece y aquella lo acepta, y ambas partes convienen en celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble para uso distinto a vivienda.

SEGUNDA.- Renta.

Que el precio del arrendamiento del citado local, mutuamente convenido y aceptado por ambas partes es de EUROS (..... EUROS), los cuales serán abonados por EL ARRENDATARIO, de una sola vez y en el presente acto/mediante transferencia bancaria al nº de cuenta DEL ARRENDADOR, emitiendo ésta la correspondiente factura.

El incumplimiento de la obligación de pago o notificación del justificante del pago en el periodo fijado será motivo de resolución del contrato.

TERCERA.- Duración.

El tiempo pactado para la duración de este arrendamiento en aplicación del art. 4 de la Ley 29/1994 de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), es de (horas, media jornada, días, semanas), comenzando a contar desde la fecha a las horas.

CUARTA.- Objeto y destino.

El local de negocio objeto de este arrendamiento se destinará exclusivamente a las actividades de no pudiéndose realizar en él ningún tipo de actividad distinta a la convenida. El incumplimiento de este precepto será motivo de resolución del contrato.

El inmueble se arrienda como cuerpo cierto, por lo que la posible discrepancia entre la superficie real y la descrita en este contrato no afectará en más o en menos a la renta fijada en este documento.

QUINTA.- Estado del local.

El arrendatario declara recibir el inmueble en un buen estado de uso y conservación y se compromete a devolverlo en el mismo estado a la conclusión de la relación contractual.

SEXTA.- Posesión.

La entrega de llaves y toma de posesión por la arrendataria de las fincas expresadas en el expositivo primero de este documento se efectuará en el momento de la firma del presente contrato.

SÉPTIMA.- Cesión y subarriendo.

Con expresa renuncia a lo dispuesto en el artículo 32 de la LAU., el arrendatario se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder o traspasar el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y escrito del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

OCTAVA.- Obras y pequeñas reparaciones.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del inmueble serán de cargo del arrendatario. No podrá realizar la parte arrendataria ningún otro tipo de obra o modificación en el inmueble o edificio al que pertenece sin el consentimiento expreso de la parte arrendadora. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad del inmueble.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad del inmueble o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

NOVENA.- Gastos generales y suministros.

Los gastos de comunidad serán de cuenta del ARRENDADOR.

Los gastos por servicios con que cuente el inmueble arrendado que se individualicen mediante aparatos contadores (agua, luz, gas, teléfono etc.) serán de cuenta del ARRENDATARIO.

El pago del recibo del Impuesto de bienes inmuebles o contribución será a cargo del ARRENDADOR.

DÉCIMA.- Fianza.

A la firma de este contrato EL ARRENDATARIO hace entrega AL ARRENDADOR en concepto de fianza de la cantidad de EUROS en metálico.

El saldo de la fianza, en principio, deberá ser restituido al arrendatario al final del arriendo, a excepción de que

UNDÉCIMA.- Exención de responsabilidad.

El arrendatario contratará y mantendrá en vigor, a su costa y durante toda la vigencia del contrato, una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra el riesgo de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse a personas o cosas, o al inmueble, como consecuencia del uso del mismo, sea por actos u omisiones DEL ARRENDATARIO, su personal, su clientela o cualquier otra persona dependiente del mismo.

DUODÉCIMA.- Incumplimiento de obligaciones.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil y los arts. 35 y 27 de la LAU.

Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

DÉCIMO TERCERA.- Desistimiento.

Las partes acuerdan que no cabe el desistimiento anticipado del presente contrato.

DÉCIMO CUARTA.- Cláusula de penalización expresa.

La parte arrendataria hará entrega de las llaves del inmueble en la fecha de finalización del presente contrato. Para el caso en que EL ARRENDATARIO no devolviera la posesión del inmueble arrendado AL ARRENDADOR al vencimiento del contrato, el primero deberá una indemnización al segundo por un importe de EUROS por cada minuto/hora de demora en la puesta a disposición de las llaves del inmueble, en concepto de cláusula penal, además de todos los gastos que directos e indirectos que dicho retraso generen.

DÉCIMO QUINTA.- Domicilio a efectos de notificaciones.

Las partes fijan como domicilio a efectos de notificaciones derivadas de la relación contractual el que figura para cada uno de ellos en el encabezamiento del contrato, así como las siguientes direcciones de correo electrónico

DÉCIMO SEXTA.- Legislación aplicable.

La presente relación se regirá por el siguiente orden de prelación: de forma imperativa por la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU); y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

DÉCIMO SÉPTIMA.- Sumisión.

Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad en la que se encuentra ubicado el inmueble, para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del mismo.

Y con el carácter expresado en la intervención, firman el presente contrato por duplicado, en el lugar y fecha indicados.

ARRENDADOR/A

ARRENDATARIO/A