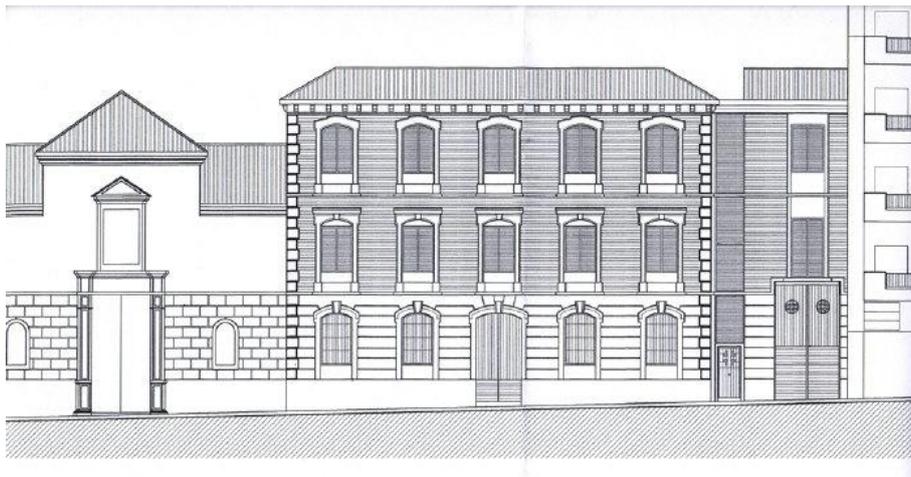


CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE TRASPASO Y CESIÓN DE LOCALES





Índice

PARTE PRIMERA.	12
El traspaso según la fecha del contrato.	12
Capítulo 1. Introducción. ¿Qué es un contrato de traspaso?	12
1 El concepto de traspaso en la LAU del 64 y la reforma del 94.	12
2. ¿Cuándo existe un traspaso?	14
3. ¿Qué no se puede considerar traspaso?	18
a. Asociaciones familiares a la muerte del arrendatario.	19
b. Supuestos especiales de cesión del arrendatario.	20
c. Cambio de titularidad.	21
d. Transformación, fusión o escisión de sociedades mercantiles.	21
4. Locales excluidos del traspaso.	22
5. Traspaso y cesión de contrato de arrendamiento de locales de negocio (leyes de arrendamientos urbanos de 1.964 y 1.994)	23
a. ¿Qué es un "local de negocio"?	23
b. Régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de local de negocio (LAU 1994)	23
c. Formalización del contrato de arrendamiento de local de negocio.	24
6. Breve introducción al régimen transitorio previsto en la LAU 1994.	27
a. Contratos de arrendamiento celebrados a partir del 9 de mayo de 1985.	27
b. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.	27
c. Contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985	29
d. Contratos de arrendamiento asimilados a inquilinato y a local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985	34
e. Arrendamientos de fincas urbanas en las que se desarrollen actividades profesionales	35
TALLER DE TRABAJO	36
Conceptos del traspaso o cesión de local de negocio.	36
1. ¿Qué es el traspaso o cesión de local de negocio?	36
• Contrato de cesión: si el contrato se firmó después del 1 de Enero de 1995.	36
• Contrato de traspaso: si el contrato se firmó antes del 31 de Diciembre de 1994.	36
2. Traspaso de local de renta antigua	36
a. Concepto de traspaso	37
b. Requisitos para la validez del traspaso	37
El arrendatario no podrá traspasar el local en el año siguiente a la fecha en que adquirió la condición de arrendatario.	37
Ha de fijarse un precio cierto para la operación de traspaso.	38
Notificación fehaciente al arrendador.	38
El traspaso ha de otorgarse en escritura pública.	39
Notificaciones obligatorias del arrendatario dentro de los ocho días siguientes al otorgamiento de la escritura pública.	39
c. El traspaso como extinción de alquiler de local de renta antigua	40
Supuestos en caso de arrendatario persona física	41
No se celebra ningún traspaso	41
Traspaso celebrado antes del 31 de Diciembre de 1984	41
Traspaso celebrado entre el 1 de Enero de 1985 y el 31 de Diciembre de 1994	41
Traspaso tras el 1 de Enero de 1995	41
Traspaso que se celebró entre el 1 de Enero de 1995 y el 31 de Diciembre de 2004	42
Traspaso celebrado entre el 1 de Enero de 2005 y el 31 de Diciembre de 2014	42



Trasposos celebrados después del 1 de Enero de 2015	42
Arrendatario persona jurídica	43
3. Concepto de cesión de local de negocio realizados sobre contratos de arrendamientos firmados antes del 9 de mayo de 1985.	43
a. Concepto de cesión (después de 1995)	43
b. Características de la cesión de contrato	44
c. Precio del traspaso a favor del antiguo arrendatario	44
d. Precio del traspaso a favor del arrendador/propietario	44
e. Tipo de actividad a realizar en el inmueble	45
TALLER DE TRABAJO	46
Traspaso y cesión de contrato de arrendamiento de locales de negocio (leyes de arrendamientos urbanos de 1964 y 1994)	46
1. Cuestiones preliminares	46
Traspaso de Locales de Negocio Arrendados Antes del 1 de Enero de 1995. Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964	46
Cesión del Contrato realizado después del 1 de Enero de 1995. Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994	46
2. Aspectos prácticos antes de hacer el traspaso.	46
3. Traspaso de Locales de Negocio arrendados antes del 1 de Enero de 1995. Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964	47
a. Requisitos	47
b. La fijación de un precio cierto por el traspaso.	47
c. Procedimiento	47
d. Participación del propietario en el precio del traspaso	48
e. Derecho de tanteo	48
f. Renta	48
4. Ejemplo. Supuesto de contratos celebrados antes de 1985	48
a. ¿Quién puede traspasar?	48
Cuando el arrendatario sea persona física	48
b. Duración del arrendamiento tras el traspaso.	49
5. Cesión del Contrato realizado después del 1 de Enero de 1995. Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994	49
a. Requisitos	49
b. Renta	50
TALLER DE TRABAJO	51
Consejos prácticos en caso de traspaso de local de negocio.	51
1. Diferencia entre traspasar sólo el local a traspasar el negocio.	51
2. Requisitos del traspaso de local de negocio.	52
3. El precio del traspaso y la participación del arrendador en el traspaso.	53
4. Garantías: fianza legal y aval o fiador solidario.	53
5. Condiciones del traspaso.	54
6. Legislación aplicable	54
TALLER DE TRABAJO	55
Todo lo que hay que pedir y examinar antes de un traspaso.	55
1. Ubicación.	55
2. Fondo comercial.	55
3. Pérdida de know how.	55



4. Valoración del fondo de comercio. _____	56
5. Características del local. _____	56
6. Información contable. _____	56
TALLER DE TRABAJO _____	57
¿Tiene derecho el arrendador de un local a percibir un porcentaje del importe del traspaso? _____	57
1. Contratos de arrendamiento suscritos antes del 1/01/1995. _____	58
2. Contratos de arrendamiento celebrados con posterioridad al 1/01/1995. _____	58
TALLER DE TRABAJO _____	59
El derecho de participación en el traspaso de locales de negocio de renta antigua. _	59
TALLER DE TRABAJO _____	66
Traspaso de local por persona física en los arrendamientos de renta antigua. _____	66
TALLER DE TRABAJO _____	71
La prórroga forzosa de los contratos de 1985 a 1995 con renuncia a plazo, una injusticia sin sentido. _____	71
TALLER DE TRABAJO. _____	79
Arrendamiento de local de negocio o traspaso de local de negocio de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. _____	79
1. Concepto del traspaso de local de negocio _____	80
2. Requisitos del traspaso de local de negocio _____	80
3. Duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio _____	81
TALLER DE TRABAJO. _____	82
¿Cuándo y cómo se puede traspasar un local en arrendamiento? _____	82
¿Cómo regula la Ley de Arrendamientos Urbanos el traspaso de locales comerciales? _____	82
¿Cuándo se puede traspasar el contrato de arrendamiento? _____	83
¿Qué derechos concede la ley al propietario? _____	84
¿Cómo se comunica al propietario que se ha hecho el traspaso? _____	86
¿Cuál es el tratamiento del subarrendamiento? _____	87
TALLER DE TRABAJO _____	88
Excepción. No retracto en arrendamiento de industria. _____	88
TALLER DE TRABAJO. _____	92
¿Es fácil la separación de los coarrendatarios que deciden traspasar un local en arrendamiento? _____	92
CHECK-LIST _____	95
1. Check-list del régimen transitorio previsto en la LAU _____	95
Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 _____	95
Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 _____	95
Derechos del arrendador. _____	96
Actualización de la renta. _____	96
Contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985. _____	96
Contratos de arrendamiento asimilados a inquilinato y a local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985. _____	97



Arrendamientos de fincas urbanas en las que se desarrollen actividades profesionales. _ 97

2. Check-list del traspaso. _____ **97**

Capítulo 2. Régimen jurídico del traspaso aplicable a los contratos de arrendamiento concertados a partir de la entrada en vigor de la LAU 1964 hasta la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril. _____ **102**

1. Ámbito normativo _____ **102**

2. Régimen jurídico del traspaso en estos contratos _____ **103**

3. Titulares del derecho de traspaso y presupuestos de su aplicación _____ **104**

4. Duración del contrato efectuado el traspaso _____ **104**

a. Traspaso verificado después de la entrada en vigor de la LAU 1994, es decir, después del 1 de enero de 1995 _____ 104

b. Traspaso verificado en los 10 años antes de la entrada en vigor de la LAU 1994, es decir, traspaso de local de negocio efectuado desde el año 1985 hasta el año 1995 _____ 104

TALLER DE TRABAJO _____ **106**

Para determinar la duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985, el arrendatario habrá de justificar haber abonado la cuota del IAE para el año 1994. _____ **106**

TALLER DE TRABAJO _____ **108**

Notificación fehaciente de los traspasos de locales de contratos de arrendamiento comprendidos entre el 1 de enero de 1965 y el 1 de enero de 1995, sujetos a la LAU de 1964 . _____ **108**

TALLER DE TRABAJO _____ **111**

Extinción de arrendamientos de locales de negocio de renta antigua a 31 de diciembre de 2019 _____ **111**

1. Locales de negocio de renta antigua. _____ **111**

2. Supuestos en los que no se extinguió el contrato el 31 de diciembre de 2014 y se extinguen el 31 de diciembre de 2019. _____ **112**

3. Arrendamientos de local anteriores al 9 de mayo de 1985 que se extinguen el 31 de diciembre de 2019 _____ **114**

Capítulo 3. Régimen jurídico del traspaso aplicable a los contratos de arrendamiento concertados a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, hasta la entrada en vigor de la LAU 1994 _____ **116**

1. Normativa aplicable. _____ **116**

2. Concepto _____ **116**

3. Facultades para traspasar _____ **116**

4. Clases de traspaso de local de negocio _____ **117**

a. Traspaso de local de negocio propiamente dicho. _____ 117

b. Traspaso de local de negocio impropio _____ 117

5. Requisitos del traspaso _____ **117**

6. Tanteo y retracto en favor del arrendador en caso de traspaso del local de negocio a un tercero ajeno a la relación arrendaticia _____ **118**

a. El derecho de tanteo _____ 119

b. Derecho de retracto _____ 119

c. Reglas comunes al tanteo y al retracto _____ 120

7. Participación de la propiedad. _____ **120**

8. Derecho del arrendador a la elevación de la renta por cada traspaso que se



verifique. _____	121
TALLER DE TRABAJO. _____	122
¿Tiene derecho el arrendador de un local a percibir un porcentaje del importe del cesión de contrato de arrendamiento posterior al 1 enero de 1995 (sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994)? _____	122
Contratos de arrendamiento suscritos antes del 1/01/1995. _____	123
Capítulo 4. La cesión de los arrendamientos para usos distintos al de vivienda concertados a partir del 1 de enero de 1995, al amparo de la LAU 1994 _____	124
1. Régimen normativo _____	124
2. La cesión del contrato de arrendamiento _____	125
a. La cesión del contrato de arrendamiento en el art. 32 de la LAU de 1994 _____	125
1) Concepto de cesión _____	125
2) Ejercicio de una actividad empresarial o profesional en la finca _____	125
3) El consentimiento del arrendador, necesidad o no del mismo _____	126
4) Notificación obligatoria y fehaciente al arrendador _____	126
5) Derecho a elevación de la renta _____	126
6) Supuestos en los que no procede la cesión del contrato de arrendamiento _____	127
7) Supuestos de prohibición contractual de la cesión del contrato _____	128
8) Relaciones entre las partes. _____	128
9) Cesión gratuita u onerosa _____	129
b. La cesión del contrato de arrendamiento en el Código Civil y la jurisprudencia del Tribunal Supremo _____	129
TALLER DE TRABAJO _____	130
No hace falta el consentimiento del arrendador en la cesión de local de negocio si en el contrato de arrendamiento no figura la prohibición de traspasar. _____	130
1. Consentimiento del arrendador en la cesión de local _____	130
La LAU 29/1994 (ley actual) utiliza la palabra «cesión» y la Ley de Arrendamientos de 1964 emplea el de «traspaso». _____	130
2. Consentimiento del arrendador en la cesión de local de negocio _____	131
a. Si en el contrato de arrendamiento de local se prohíbe la cesión (ya sea total o parcial). _____	131
b. Si en el contrato de arrendamiento viene pactada la posibilidad de cesión del local con la exigencia de una serie de requisitos (% de subida de renta, avales, limitación de actividad, plazo de notificación, etc.). _____	132
c. En el contrato de arrendamiento no menciona la cesión. _____	132
TALLER DE TRABAJO _____	134
Notificación de la cesión de local negocio en los contratos de arrendamiento posteriores al 1 de enero de 1995 y por tanto sujetos a la LAU 29/1994 de 24 de noviembre. _____	134
1. Que no se haya prohibido la cesión del local. _____	134
2. Notificación del traspaso o cesión de local. Artículo 32.4 de la LAU 29/1994. _____	135
3. ¿Quién hace la notificación? _____	135
4. Plazo de la notificación. _____	135
5. La notificación debe hacerse de forma fehaciente. _____	135
TALLER DE TRABAJO. _____	137
¿Cuál es la subida de la renta cuando se cede un local de negocio por el inquilino con un contrato de arrendamiento de local sujeto a la LAU de 1994 (a partir del 1 de enero de 1995)? _____	137
1. Lo que indique el contrato de arrendamiento. _____	137



2. El contrato permite la cesión del local (traspaso) pero no menciona el incremento de renta. _____	138
TALLER DE TRABAJO. _____	139
Consentimiento del arrendador en caso de cesión de contrato de arrendamiento posterior al 1 enero de 1995 (sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994). _____	139
TALLER DE TRABAJO. _____	141
¿Tiene derecho el arrendador de un local a percibir un porcentaje del importe del cesión de contrato de arrendamiento posterior al 1 enero de 1995 (sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994). _____	141
Contratos de arrendamiento celebrados con posterioridad al 1/01/1995. _____	141
TALLER DE TRABAJO. _____	142
Caso práctico de cesión del Contrato realizado después del 1 de Enero de 1995. Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994. _____	142
a. Requisitos _____	143
b. Renta _____	144
TALLER DE TRABAJO _____	145
La cesión del contrato de alquiler de un negocio. _____	145
1. La cláusula renunciando a la cesión del contrato de alquiler de un negocio. ____	145
2. Otra forma de poder traspasar un negocio, cuando el mismo se encuentra arrendado a nombre de una sociedad, es traspasar la propia sociedad. _____	145
3. Los impuestos de la cesión del contrato de alquiler de un negocio. _____	146
a. IVA _____	146
b. IRPF o sociedades. _____	146
CHECK-LIST _____	149
1. En caso de cesión del contrato de arrendamiento de local, lo primero ver si hay cláusula de renuncia a este derecho. _____	149
2. ¿Hace falta contar con el consentimiento del arrendador para traspasar un contrato de arrendamiento? _____	149
3. ¿Puede el arrendatario cobrar por la cesión del local al nuevo arrendatario? ____	150
4. ¿Qué derechos concede la LAU al propietario? _____	150
5. Derechos en caso de fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria. _____	150
6. ¿Qué derechos tiene el arrendador si el nuevo arrendatario no quiere pagar el incremento de renta? _____	150
7. ¿Cómo se le ha de comunicar al propietario que se ha efectuado la cesión del contrato de arrendamiento de local? _____	151
Capítulo 5. El Subarriendo de la finca objeto del contrato. _____	152
1. El subarriendo en el art. 32 de la LAU _____	152
a. Concepto _____	152
b. Actividad empresarial o profesional _____	152
c. El consentimiento del arrendador, necesidad o no del mismo _____	153
d. Notificación obligatoria y fehaciente al arrendador _____	153
e. Derecho a elevación de la renta _____	154
f. Pacto de prohibición del subarriendo _____	154
g. Relación entre las partes contratantes _____	154



2. El subarriendo en el Código Civil _____	155
CHECK-LIST _____	157
1. ¿Qué es el subarrendamiento de un local? _____	157
2. Cláusula de renuncia al derecho a subarrendar. _____	157
3. ¿Cómo se le ha de comunicar al propietario que se ha efectuado la cesión del contrato de arrendamiento de local? _____	157
PARTE SEGUNDA. _____	159
Las claves del traspaso. _____	159
Capítulo 6. Requisitos para poder traspasar. _____	159
1. ¿Quién puede traspasar? _____	159
2. Duración del arrendamiento tras el traspaso. _____	160
3. Requisitos legales para la existencia legal de traspaso. _____	160
a. Establecimiento previo del arrendatario _____	162
b. Compromiso de permanencia en el local _____	167
c. Fijación de precio cierto _____	173
d. Notificación de la decisión de traspasar _____	175
e. Otorgamiento de escritura pública _____	181
f. Notificación al arrendador de la realización del traspaso _____	182
TALLER DE TRABAJO. _____	185
Trasposos tras la entrada en vigor de la LAU 1994 _____	185
1. Traspaso de local de negocio cuyo titular sea una persona física _____	185
2. Traspaso de local de negocio cuyo titular sea una persona jurídica _____	187
TALLER DE TRABAJO. _____	189
El traspaso de local de negocio. _____	189
1. Traspaso de local de negocio _____	189
2. Requisitos para ceder o subarrendar local negocio. _____	189
3. Causas de extinción del contrato de arrendamiento. _____	190
4. La subrogación en el contrato de arrendamiento _____	191
a. Fallecimiento del arrendador. _____	191
b. Fallecimiento del arrendatario. _____	192
Capítulo 7. El precio del traspaso. _____	193
1. Participación del arrendador en el precio del traspaso _____	193
a. Participación pactada en dinero. _____	193
b. Participación pactada en especie. _____	194
c. Participación no pactada: porcentajes legales _____	194
d. Supuestos especiales de elevación de los porcentajes legales. _____	195
e. Supuestos especiales de transitoriedad. _____	196
2. ¿Quién debe retener los porcentajes legales de participación : el precio del traspaso. _____	198
3. Supuesto especial de adjudicación en subasta. _____	200
4. Traspaso: incremento de la renta _____	201
5. Renuncia al derecho de traspaso _____	201
TALLER DE TRABAJO. _____	203



El importe de la participación del propietario en el traspaso de locales de negocio.	203
Capítulo 8. Los derechos de tanteo y retracto.	205
1. Derecho de tanteo por el propietario.	205
2. Derecho de retracto	206
3. Traspaso forzoso	209
4. Supuesto de coarrendadores en el ejercicio del derecho de tanteo o retracto	210
5. Traspasos al año de la firma de la escritura.	211
TALLER DE TRABAJO	212
¿El posible el retracto parcial de un local de negocio o almacén en contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985?	212
Capítulo 9. Local traspasado con otros elementos.	217
Requisitos para su validez.	217
Capítulo 10. Valoración del traspaso de local de negocio.	221
PARTE TERCERA	223
Fiscalidad del traspaso de locales.	223
Capítulo 11. Aspectos fiscales del traspaso: El IRPF.	223
1. Conceptos previos a la fiscalidad del traspaso de local.	223
2. Otros impuestos.	225
TALLER DE TRABAJO	227
Caso práctico: Tributación IRPF traspaso local negocio	227
Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V3691-16 de 05 de Septiembre de 2016.	
Tributación del traspaso de locales. IRPF e IVA.	228
Capítulo 12. Aspectos fiscales del traspaso: I.V.A.	234
1. Para el arrendador.	234
2. Para el adquirente.	235
a. Responsabilidades tributarias del adquirente por traspaso	235
TALLER DE TRABAJO.	236
El IVA en el traspaso de local y el traspaso de negocio.	236
1. El IVA en el traspaso de local	236
2. Diferencia entre traspaso de local de negocio y traspaso de negocio.	237
3. ¿Cuál es la tributación por IVA del traspaso de un local de negocio?	239
4. Caso práctico.	241
TALLER DE TRABAJO.	243
La resolución anticipada del arrendamiento de un local a cambio de indemnización y el efecto del IVA dependiendo de la obligatoriedad de la resolución.	243
TALLER DE TRABAJO.	245
Notas jurisprudenciales sobre traspasos de locales de negocio en arrendamientos concertados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.	245
CHECK-LIST	250
1. El traspaso no está sujeto a IVA.	250



2. Impuesto de la Renta (IRPF). Impuesto de sociedades. Incremento de patrimonio. _____	250
3. Amortización del receptor del traspaso. _____	251
PARTE CUARTA. _____	252
Formularios. _____	252
1. Notificación del traspaso previsto al arrendador _____	253
2. Notificación al arrendador del traspaso efectuado por el arrendatario. _____	254
a. Carta. _____	254
b. Escritura - Ley 64. _____	254
3. Notificación al arrendador del traspaso efectuado por el tercero _____	256
4. Notificación de fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria ____	257
5. Notificación del traspaso previsto al arrendador _____	258
6. Notificación al arrendador del traspaso efectuado por el arrendatario _____	260
7. Notificación al arrendador de la transformación, fusión o escisión de la sociedad arrendataria, en contratos sometidos a la LAU 1964 _____	262
8. Notificación a la sociedad transformada, fusionada o escindida, del incremento de la renta en un 15 por 100 (LAU 1964) _____	263
9. Notificación al arrendador de la cesión en contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda _____	264
Modelo 1 _____	264
Modelo 2 _____	266
10. Notificación al arrendador de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, en contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda (LAU 1994) _____	268
11. Notificación decisión de traspasar _____	269
12. Contestación notificación intención de traspasar _____	269
13. Contestación notificación intención de traspasar. _____	271
14. Acta de notificación de traspaso. _____	272
15. Contestación requerimiento notarial. _____	274
16. Acta notarial notificando al arrendador la cesión _____	275
17. Contrato de traspaso de local de negocio _____	276
Modelo a _____	276
Modelo b _____	278
Modelo c _____	280
18. Contrato de traspaso de local sin existencias _____	282
19. Escritura de traspaso de local de negocio. _____	284
a. Modelo de traspaso real. _____	284
b. Modelo de traspaso legal. _____	288
20. Escritura básica de traspaso de local de negocio. _____	291
Modelo escritura notarial. _____	291
21. Contrato de cesión o traspaso de local de negocio _____	293
Modelo a _____	293
Modelo b _____	300
22. Modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda _____	304
23. Modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en	



centro comercial _____	313
24. Contrato de cesión de local comercial. _____	326
25. Modelo de escritura de cesión de arrendamiento de local. _____	329
26. Modelo de escritura de cesión de arrendamiento de local sin consentimiento del arrendador. _____	331
PARTE QUINTA. _____	333
Formularios. _____	333
1. Modelo de ENCARGO DE TRASPASO de un local a un agente inmobiliario. _____	334
Modelo a _____	334
Modelo b _____	336
2. Modelo de Contrato de arrendamiento de local de negocio. _____	340
Modelo a _____	340
Modelo b _____	346
3. Modelo de contrato de arrendamiento de local de negocio con opción de compra. _____	359
4. Modelo de Arrendamiento de industria o negocio no sometido a la LAU. Modelo de contrato básico. _____	367
Modelo a _____	367
Modelo b _____	369
PARTE SEXTA _____	374
Marketing del traspaso de locales. _____	374
Modelo de caso real de dossier de traspaso de local. _____	375



PARTE PRIMERA.

El traspaso según la fecha del contrato.

Capítulo 1. Introducción. ¿Qué es un contrato de traspaso?



1 El concepto de traspaso en la LAU del 64 y la reforma del 94.