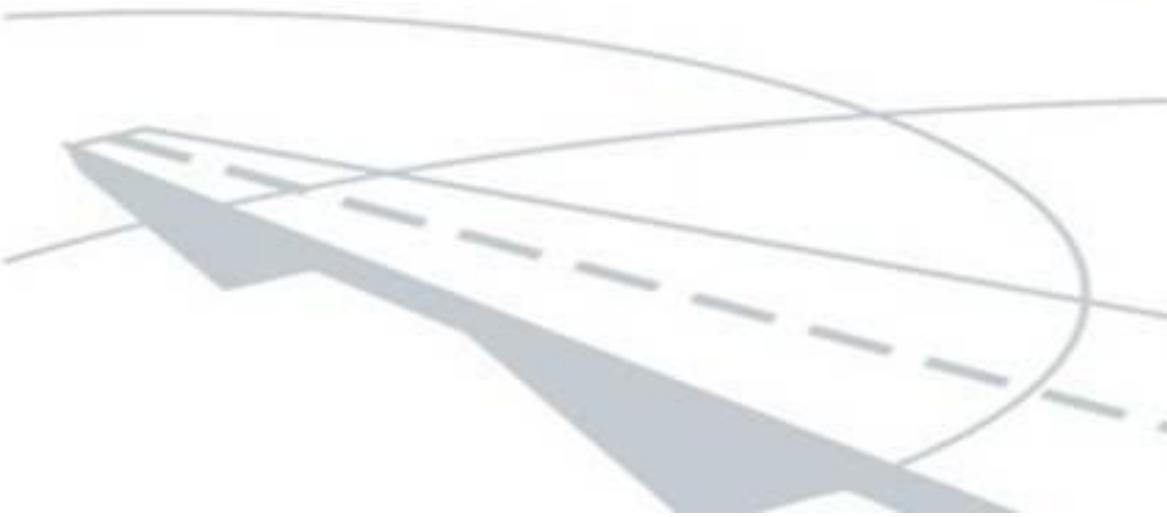




SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©



CURSO/GUÍA PRÁCTICA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HOTEL





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?.....	14
Introducción	15
PARTE PRIMERA	18
El contrato de arrendamiento de hotel.....	18
Capítulo 1. ¿Qué es un contrato de arrendamiento de hotel?.....	18
1. ¿Qué es un contrato de arrendamiento de hotel?	18
a. Concepto	18
b. Características de un contrato de arrendamiento de hotel	19
2. Contenido de un contrato de arrendamiento de hotel.....	20
3. Términos de un contrato de arrendamiento de hotel	20
4. Responsabilidades de un contrato de arrendamiento de hotel	21
5. Distribución de costes de un contrato de arrendamiento de hotel.....	22
6. Terminación de un contrato de arrendamiento de hotel	22
Capítulo 2. Clases de contratos de arrendamiento de hoteles.	24
1. Modalidades del contrato de arrendamiento de hotel.	24
a. Contrato de arrendamiento de establecimiento hotelero.....	24
Modalidades de precio pactado	24
➤ Precio fijo anual, revisable cada año de acuerdo con una determinada condición -habitualmente el índice de precios-.....	24
➤ Porcentaje sobre la producción que oscila alrededor del 5 por 100.....	24
➤ Porcentaje sobre el "cash-flow" generado. Sobre el 15 por 100.....	24
➤ Cualquiera de las dos últimas opciones complementadas con una cantidad fija.....	24
b. Arrendamiento de empresa hotelera.....	25
Diferencias entre el arrendamiento de inmueble hotelero y el arrendamiento de empresa hotelera... ..	25
Lo que se arrienda es un negocio hotelero en funcionamiento.	25
El arrendamiento de empresa en los casos de lease back inmobiliario hotelero.....	25
Obligaciones de saneamiento del arrendador por cambios que afecten al funcionamiento de la empresa hotelera.....	26
El pacto de retransmisión al finalizar el contrato de arrendamiento de empresa hotelera.....	26
2. El arrendamiento del hotel como arrendamiento de industria.....	26
a. El objeto del arrendamiento de industria es el negocio hotelero en su conjunto	26
b. Jurídicamente es muy relevante la distinción entre arrendamiento de hotel (inmueble) y arrendamiento de industria hotelera.....	27
c. Condiciones del contrato de arrendamiento de industria hotelero: renta fija, variable o mixta, la duración, las causas de terminación anticipada, el régimen de las mejoras, mantenimiento y reparaciones, los seguros, así como las condiciones de entrega y devolución del hotel (corte de operaciones, estado físico y comercial del hotel, estado de las licencias, así como el régimen de asunción y reintegro de los empleados).....	27
d. Precaución con los contratos laborales en vigor a la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento de industria hotelera.....	28
e. Ejemplo de cláusula para cesión de empresa hotelera y recepción por el arrendatario.	28



f. Régimen jurídico del arrendamiento de industria	28
g. Resolución por vía judicial del arrendamiento de industria mediante procedimiento ordinario.	29
3. Contrato mixto de contrato de arrendamiento con contratación de gestor hotelero por el arrendatario.	29
4. Hoteles de nueva construcción y subordinación a favor del banco prestamista.....	30
Capítulo 3. Ventajas e inconvenientes de los contratos de Arrendamiento Hotelero	31
1. Alquilar un hotel en lugar de adquirirlo en propiedad.	31
2. Ventajas e inconvenientes de los contratos de Arrendamiento Hotelero	32
a. Ventajas	32
b. Inconvenientes	32
Capítulo 4. Todo lo que debe contener el contrato de arrendamiento del hotel.....	33
1. Control de poderes de los firmantes	33
2. Plazos del contrato de arrendamiento hotelero	33
3. Las cláusulas de indexación y devaluación de moneda.	34
4. Cláusulas de prórroga	34
5. La cesión de los contratos existentes	34
a. Cuando el arrendador vende el hotel.....	34
b. Cuando el arrendatario cede el contrato de arrendamiento hotelero	35
c. Cuando cambia el operador hotelero.....	35
d. Subarriendo total o parcial del contrato de arrendamiento hotelero	35
6. Limitaciones de uso del hotel	36
7. Protección de la competencia.....	36
8. Rescisión en el contrato de arrendamiento hotelero.....	36
9. Variantes retributivas en el contrato de arrendamiento hotelero	37
a. Arrendamiento fijo	37
b. Arrendamiento variable de volumen de negocios	37
10. Prevención entre la financiación del arrendador y el contrato de arrendamiento hotelero..	37
Capítulo 5. ¿Qué es un contrato de arrendamiento hotelero triple neto NNN?	38
1. El inmobiliario patrimonialista hotelero que quiere una renta sin riesgos: el arrendamiento triple neto.	38
2. Arrendamiento neto “Net Lease Properties” (NNN - arrendamiento neto triple).....	38
3. Ventajas e inconvenientes del triple neto.	39
a. Arrendador	39
Ventajas	39
Inconvenientes	39
b. Arrendatario	40
Ventajas	40
Inconvenientes	40
4. Cláusulas más frecuentes	40
a. Cláusulas que garantizan al inversor el pago de la renta en cualquier circunstancia (incluidos, por ejemplo,	



los supuestos de destrucción del edificio)	40
b. Régimen de obras, mantenimiento, reparaciones y sustituciones, el derecho de sustitución, subarriendo, cesión de garantías del arrendatario a los bancos, etc.	41
PARTE SEGUNDA.....	42
Aspectos internacionales y fiscales del contrato de arrendamiento de hotel	42
Capítulo 6: Aspectos Internacionales del Contrato de Arrendamiento de Hotel	42
1. Régimen jurídico comparado y convenios internacionales.....	42
a. Influencia de tratados y acuerdos bilaterales en la actividad hotelera	43
b. Aplicación de normativas supranacionales (UE, etc.).....	46
c. Ejemplos prácticos en jurisdicciones clave	49
2. Conflictos de leyes y jurisdicción aplicable.....	53
a. Normativa de derecho internacional privado	54
b. Elección de jurisdicción y tribunal arbitral	55
c. Ejecución de laudos y sentencias extranjeras.....	57
3. Adaptaciones contractuales en entornos transfronterizos	58
a. Fuerza mayor, cambio normativo y riesgos cambiarios	59
b. Garantías y responsabilidad en proyectos internacionales.....	60
c. Distintos conceptos de "renta" (variaciones fiscales y legales)	61
4. Avales y garantías bancarias a nivel global.....	63
a. Standby letters of credit y cartas de patrocinio (comfort letters).....	63
b. Seguros de caución y formalidades notariales en el extranjero.....	65
c. Gestión del riesgo de impago en contratos internacionales	66
5. Due Diligence en operaciones con inversores o fondos extranjeros	67
a. Revisión previa de licencias, permisos y clasificación hotelera	68
b. Detección de contingencias laborales y fiscales.....	69
c. Herramientas para verificar solvencia y cumplimiento	70
6. Resolución de controversias en el ámbito internacional	71
a. Arbitraje institucional (ICC, LCIA, CIADI).....	72
b. Mediación y procedimientos alternativos de resolución (ADR).....	73
c. Casos reales de litigios internacionales y lecciones aprendidas	74
Capítulo 7: Fiscalidad internacional y Régimen Contable en Contratos de Arrendamiento de Hotel	78
1. Impuestos locales, autonómicos y nacionales	78
a. IBI, IAE y demás gravámenes aplicables a hoteles	79
b. Retenciones e impuestos específicos sobre la actividad turística	81
c. Bonificaciones en zonas turísticas o de interés cultural	82
2. IVA y tributación de la renta en el arrendamiento de hotel	83
a. Tipos de IVA aplicables a la actividad de alojamiento	83
b. Régimen especial de hoteles y su repercusión en arrendamientos	84
c. Exenciones y prorratas complejas	85
3. Contabilización y registro de rentas	87
a. Renta fija vs. renta variable: tratamiento contable.....	87
b. Amortizaciones de inmuebles y equipamientos	88
c. Provisiones para contingencias y reparaciones	89



4. Incentivos y deducciones fiscales.....	90
a. Programas de fomento turístico y subvenciones	91
b. Beneficios por ahorro energético y sostenibilidad.....	92
c. Deducciones por mejoras e innovación en hoteles	93
5. Fiscalidad internacional y convenios de doble imposición	94
a. Reglas para evitar la doble tributación en operaciones transfronterizas.....	94
b. Tratamiento de royalties y cánones de marca hotelera.....	95
c. Planificación fiscal con inversores multinacionales	96
6. Auditoría y obligaciones formales.....	97
a. Presentación de cuentas y supervisión por entidades públicas	97
b. Auditorías internas y externas en grupos hoteleros	98
c. Documentación exigible en inspecciones fiscales	99
Capítulo 8: Compliance, Prevención de Riesgos y Responsabilidad Social en el Contrato de Arrendamiento de Hotel	101
1. Prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo	101
a. Procedimientos KYC (Know Your Customer) y control de reservas.....	102
b. Declaraciones obligatorias ante organismos reguladores.....	103
c. Riesgos y sanciones para arrendador y arrendatario	104
2. Protección de datos y ciberseguridad	105
a. RGPD y otras normas de privacidad en registros de huéspedes	105
b. Medidas de seguridad en sistemas de gestión hotelera (PMS)	106
c. Protocolos de actuación en caso de brechas de datos	107
3. Políticas de RSE y sostenibilidad	108
a. Certificaciones ambientales y eficiencia energética.....	109
b. Programas de responsabilidad social en la comunidad local	110
c. Informes de sostenibilidad y su impacto reputacional	111
4. Lucha contra la corrupción y canales de denuncia	112
a. Códigos éticos en arrendamientos de larga duración	112
b. Mecanismos de whistleblowing y protección del denunciante	113
c. Régimen sancionador interno y externo	114
5. Responsabilidad administrativa y sanciones	115
a. Principales infracciones en el marco hotelero (sanidad, turismo, laboral)	115
b. Competencias de inspección de autoridades autonómicas y estatales	116
c. Procedimientos contencioso-administrativos más frecuentes.....	117
6. Auditoría de compliance y planes de mejora continua	118
a. Metodología de evaluación de riesgos (COSO, ISO 31000)	118
b. Formación periódica del personal en cumplimiento normativo	119
c. Implementación de mejoras y evaluación de resultados	120
PARTE TERCERA	122
Aspectos operativos y jurisprudenciales en el contrato de arrendamiento de hotel	122
Capítulo 9: Gestión Operativa Derivada del Contrato de Arrendamiento de Hotel y Casos Prácticos.....	122
1. Procedimientos internos de explotación	122
a. Integración contractual de las obligaciones de gestión	123



b. Elaboración de manuales de operación en hoteles arrendados	123
c. Gestión de reservas, check-in/check-out y facturación.....	124
2. Uso de herramientas tecnológicas en hoteles arrendados	125
a. Software de Property Management (PMS) y control de ingresos.....	126
b. Plataformas de reservas online y channel managers	126
c. Analítica de datos y KPI en tiempo real	127
3. Casos prácticos de conflictos más habituales	128
a. Incumplimiento de pago de la renta y garantías ejecutables.....	129
b. Overbooking y responsabilidad de arrendador/arrendatario	129
c. Huelgas, cierres temporales y fuerza mayor	130
4. Crisis y siniestros: protocolos de actuación	131
a. Coberturas de seguros frente a desastres naturales y pandemias	131
b. Planes de contingencia y obligaciones legales mínimas.....	132
c. Reparto de responsabilidades entre las partes	133
5. Jurisprudencia reciente y tendencias en la interpretación contractual	134
a. Resoluciones sobre revisión de rentas en contextos de crisis.....	134
b. Clausulado abusivo o nulo en contratos de larga duración	135
c. Tendencias judiciales y arbitrales actuales	136
6. Controles de calidad y sistemas de verificación	137
a. Auditorías operativas en hoteles arrendados	137
b. Certificaciones de calidad (Q de Calidad, ISO 9001, etc.)	138
c. Planes de mejora continua y formación del personal	138

Capítulo 10: Checklists y Cuadros de Mando para el Contrato de Arrendamiento de Hotel 140

1. Checklist previo a la firma del contrato	140
a. Validación de la titularidad del inmueble y licencias hoteleras.....	141
b. Revisión de poderes de los firmantes	141
c. Verificación de cargas, gravámenes y seguros	142
2. Checklist de seguimiento periódico	143
a. Cotejo de obligaciones financieras (renta, garantías)	143
b. Supervisión de mantenimiento e inversiones pactadas.....	144
c. Revisiones de pólizas de seguros y cobertura	145
3. Checklist de mantenimiento, reparaciones y mejoras.....	146
a. Calendario de mantenimiento preventivo	146
b. Responsabilidad por reparaciones estructurales vs. reparaciones menores	147
c. Comunicación y aprobación de reformas al arrendador	147
4. Indicadores (KPI) y cuadros de mando	148
a. Ocupación media, ADR (Average Daily Rate) y RevPAR	149
b. Análisis de la rentabilidad (EBITDA, margen operativo).....	149
c. Indicadores de satisfacción del huésped (reviews, NPS)	150
5. Protocolos de reporting y comunicación	151
a. Frecuencia y contenido de los informes de explotación	151
b. Canales de comunicación y gestión de incidencias	152
c. Documentación para auditorías internas o externas	153
6. Modelos de revisión y ajustes contractuales	153
a. Reajustes de renta ante cambios del mercado	154
b. Prórrogas y renovaciones en función de resultados	154



c. Subarriendos y cesiones parciales con consentimiento	155
Capítulo 11: Formularios Técnicos y Cláusulas Avanzadas.....	157
1. Formulario de Due Diligence Legal y Técnica	157
a. Análisis documental previo (escrituras, registro, licencias)	157
b. Situación laboral: plantilla y contratos vigentes	158
c. Verificación de franquicias, marcas y otros acuerdos	159
2. Cláusulas de garantía y responsabilidad en entornos cambiantes	160
a. Mecanismos de revisión por reforma legal o fiscal	160
b. Distribución de costes si se imponen nuevas obligaciones	161
c. Garantías ante impagos y penalizaciones recíprocas	161
3. Contratos de seguro y coberturas obligatorias	162
a. Pólizas de multirriesgo, responsabilidad civil y lucro cesante	162
b. Condiciones específicas para hoteles (incendios, riesgos sanitarios)	163
c. Procedimientos de reclamación, peritaje y liquidación.....	164
4. Cláusulas de confidencialidad, no competencia y protección de know-how	165
a. Protección de datos sensibles de clientes y procesos internos.....	165
b. Limitaciones de actividad paralela en el mismo mercado	165
c. Responsabilidades y sanciones por incumplimiento	166
5. Avales y garantías bancarias internacionales	167
a. Ejemplo de aval a primer requerimiento.....	167
b. Cartas de crédito stand-by para rentas o inversiones	168
c. Ejecución y resolución de controversias	169
6. Acuerdos de sumisión a arbitraje, mediación o jurisdicción específica	169
a. Cláusulas de elección de foro (nacional o internacional)	169
b. Mediación y arbitraje en conflictos de arrendamiento de hotel	170
c. Pros y contras de cada vía, y ejemplos de laudos	171
PARTE CUARTA	173
Formularios	173
Modelo a.	173
Modelo básico de contrato de arrendamiento de hotel con renta fija.	173
PRIMERA. COMPARCIENTES.	173
SEGUNDA. ANTECEDENTES.	173
TERCERA. DESTINO.	173
CUARTA. RENTA.	174
QUINTA. GARANTÍA.....	174
SEXTA. PENALIDAD.	174
SÉPTIMA. PLAZO.....	174
OCTAVA. PAGO DE SERVICIOS.	175
NOVENA. - BIENES ARRENDADOS.....	175
DÉCIMA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.....	175



DÉCIMO PRIMERA. COMPROMISOS.....	176
DÉCIMO SEGUNDA. PROHIBICIONES DEL ARRENDADOR	176
DÉCIMO TERCERA. - RENUNCIA DE RECLAMACIONES.....	176
DÉCIMO CUARTA. DAÑOS.....	176
DÉCIMO QUINTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.....	177
DÉCIMO SEXTA. OBLIGACIONES SUBSECUENTES.....	177
DÉCIMO SÉPTIMA. COMPETENCIA.....	177
Modelo b.	179
Modelo de Contrato internacional de arrendamiento de hotel con renta variable.	179
ARTICULO 1. PROPIEDAD ARRENDADA, OTRAS DEFINICIONES	179
1.1 Propiedad Arrendada.	179
1.2. Definiciones.....	180
ARTÍCULO 2. TÉRMINO, TERMINACIÓN	193
2.1. Término	193
2.2. Opción del arrendador para rescindir el contrato de arrendamiento.	194
2.3. Procedimientos de Transición.	196
(a) Cesión de licencias.	196
(b) Arrendamientos y Concesiones.	196
(c) Libros y Registros.	196
(d) Cuentas por cobrar y por pagar.....	197
(e) Contabilidad final.....	197
(f) Inventario.	197
(g) Entrega.....	197
2.4 Aplazamiento.....	198
ARTÍCULO 3. RENTA. AJUSTES DE ARRENDAMIENTO.....	198
3.1 Arrendamiento.	198
(a) Renta base	198
(b) Porcentaje de Renta	198
(c) Certificados de Oficial.	199
(d) Ajustes del IPC a la Renta Base y Renta Porcentual.	200
(e) Pagos de la subsanación de la acumulación de fondos del administrador.	201
(f) Asignación de Renta.	201
3.2. Confirmación de Renta Porcentual.	202
3.3. Cargos adicionales.	203
3.4. Arrendamiento neto, Sin rescisión, reducción, etc.	203
3.5. Cambios materiales en el clima económico.	204
3.6. Ajuste de arrendamiento: suposiciones básicas incorrectas.....	205
ARTÍCULO 4. PRESUPUESTOS ANUALES, LIBROS Y REGISTROS	206
4.1 Presupuesto Anual.	206
4.2. Libros y Registros.....	207
ARTÍCULO 5. IMPOSICIONES, GASTOS DE HOTELES	207
5.1 Pago de Imposiciones.	207
5.2. Aviso de Imposiciones.	209
5.3. Ajuste de Imposiciones.....	209
5.4. Cargos por servicios públicos.	210



5.5. Primas de seguro.....	210
5.6. Tarifas de franquicia.....	210
5.7. Renta de Terreno.....	210
ARTÍCULO 6. PROPIEDAD ARRENDADA, BIENES MUEBLES DEL ARRENDATARIO	210
6.1. Titularidad del Inmueble Arrendado.....	210
6.2. Bienes personales del arrendatario.....	210
6.3. Gravamen del arrendador.....	211
6.4. Opción del arrendador para comprar activos del arrendatario.	212
ARTÍCULO 7. CONDICIÓN Y USO DE LA PROPIEDAD ARRENDADA	212
7.1. Estado de la Propiedad Arrendada.....	212
7.2. Uso de la Propiedad Arrendada.	213
7.3. Otorgamiento por el Arrendador de servidumbres, etc.....	214
ARTÍCULO 8. CUMPLIMIENTO DE LA LEY POR PARTE DEL ARRENDATARIO, PACTOS AMBIENTALES	215
8.1. Cumplimiento de requisitos legales y de seguros, etc..	215
8.2. Pactos de requisitos legales.	215
8.3. Pactos Ambientales.	217
ARTÍCULO 9. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES, URBANIZACIONES Y RESTRICCIONES	220
9.1. Mantenimiento y Reparaciones.	220
9.2. Ocupaciones indebidas, restricciones, etc..	221
ARTÍCULO 10. ALTERACIONES Y MEJORAS, RESERVA FF&E (MOBILIARIO Y DECORACIÓN).....	223
10.1. Alteraciones.....	223
10.2. Salvamento.....	223
10.3. Acuerdos de Uso Conjunto.....	223
10.4. [Reservado].	224
10.5. Subsidio por muebles, pertenencias y equipos.	224
ARTÍCULO 11. CUMPLIMIENTO DE FRANQUICIA.....	225
11.1. Cumplimiento de Contrato de Franquicia y Contrato de Gestión.	225
ARTÍCULO 12. GRAVÁMENES Y CONCURSOS PERMITIDOS.....	226
12.1. Gravámenes.	226
12.2. Contestos permitidos.	226
ARTÍCULO 13. REQUISITOS DE SEGURO	227
13.1. Requisitos generales de seguro.....	227
13.2. Coste de reemplazo.....	229
13.3. Renuncia de subrogación.	229
13.4. Forma satisfactoria, etc.	230
13.5. Aumento de Límites.	231
13.6. Póliza general.	231
13.7. Sin Seguro separado.	231
13.8. Informes sobre siniestros de seguros.	232
ARTÍCULO 14. INGRESOS DEL SEGURO DE ACCIDENTES, RECONSTRUCCIÓN.....	232
14.1. Ingresos del seguro.....	232
14.2. Reconstrucción en caso de daño o destrucción cubierta por el seguro.....	233
14.3. Reconstrucción en caso de daño o destrucción no cubierta por el seguro.....	234
14.4. Propiedad del Arrendatario.....	234
14.5. Reducción de Renta.....	235
14.6. Daños cerca del final del plazo.	235
14.7. Exención.	235



ARTÍCULO 15. CONDENACIÓN, ASIGNACIÓN DE ADJUDICACIONES	235
15.1. Definiciones	235
15.2. Derechos y obligaciones de las partes.....	236
15.3. Acceso total.....	236
15.4. Asignación de Adjudicaciones	236
15.5. Acceso parcial.....	237
15.6. Acceso Temporal	237
ARTÍCULO 16. INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO, RECURSOS DEL ARRENDADOR	238
16.1. Eventos por defecto	238
16.2. Renuncia.....	240
16.3. Daños y perjuicios.	240
16.4. Exención.	241
16.5. Aplicación de Fondos.....	242
16.6. Derecho del arrendador a subsanar el incumplimiento del arrendatario.....	242
ARTÍCULO 17. INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDADOR, RECURSOS DEL ARRENDATARIO	243
17.1. Incumplimiento por parte del Arrendador.....	243
17.2. El derecho del arrendatario a resolver.....	243
17.3. Disposiciones Relativas a la Compra de la Propiedad Arrendada por el Arrendatario.	244
ARTÍCULO 18. INDEMNIZACIÓN.....	245
18.1. Indemnización.	245
ARTÍCULO 19. RESERVADO.....	246
ARTÍCULO 20. SUBARRENDO Y CESIÓN	246
20.1. Subarrendamiento y Cesión.	246
20.2. Reconocimientos.	247
20.3. Transporte por parte del Arrendador.....	247
ARTÍCULO 21. POSESIÓN PACÍFICA. RIESGO DE PÉRDIDA.....	248
21.1. Posesión pacífica.	248
21.2. Riesgo de pérdida.	248
ARTÍCULO 22. HIPOTECAS DEL ARRENDADOR, SUBORDINACIÓN DE ARRENDAMIENTO	249
22.1 El arrendador puede otorgar gravámenes.	249
22.2. Subordinación del Arrendamiento.	249
ARTÍCULO 23. CERTIFICADOS CONFIRMATORIOS, ESTADOS FINANCIEROS, DERECHOS DE INSPECCIÓN.....	250
23.1. Certificados de impedimento, Estados financieros.	250
23.2. Derecho del arrendador a inspeccionar.	251
ARTÍCULO 24. TASADORES	251
24.1. Tasadores	251
ARTÍCULO 25. PROCEDIMIENTOS DE ARBITRAJE Y RESOLUCIÓN DE DISPUTAS	253
25.1. Arbitraje.....	253
25.2. Arbitraje Alternativo.....	253
25.3. Procedimiento de Arbitraje.	254
ARTÍCULO 26. AVISOS	255
26.1. Avisos.....	255
ARTÍCULO 27. MISCELÁNEAS.....	255
27.1. No son renuncias.	255



27.2. Reclamaciones acumulativas.....	255
Modelo c.	256
Modelo de Contrato de arrendamiento hotelero en base a pliego de condiciones de concurso público. (Inmueble público destinado a uso hotelero).....	256
1. OBJETO Y NATURALEZA.....	256
2. ACTUACIONES NECESARIAS.....	256
3. CARACTERÍSTICAS DE LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN	256
3.1. Personal	257
3.2. Elementos de la explotación	257
3.3. Actividades no permitidas	257
3.4. Mantenimiento a realizar por el arrendatario.....	257
4. PLAZO DE ARRENDAMIENTO.	258
5. CANON.	258
6. CAPACIDAD PARA CONTRATAR.	258
7. LICITACIÓN.	258
8. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.....	259
9. MESA DE CONTRATACIÓN.	260
10. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.	260
11. ADJUDICACIÓN.	260
12. GARANTÍA DEFINITIVA.	260
13. FORMALIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.....	260
14. INICIO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.....	261
15. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN DEL SERVICIO.	261
16. DAÑOS A PERSONAS, INSTALACIONES O BIENES.	261
18. EXACCIONES Y GASTOS.....	261
19. INFRACCIONES Y SANCIONES.....	262
20. CAUSAS DE EXTINCIÓN.....	262
21. NORMAS DE EXTINCIÓN.....	262
23. PRERROGATIVAS DEL AYUNTAMIENTO.....	263
24. RECURSOS Y JURISDICCIÓN.....	263
Modelo d.	264
Modelo de contrato de explotación del Hotel en régimen de arrendamiento de industria	264
CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES	264
1. ANTECEDENTES.....	264
1.1 Consideraciones generales.....	264
1.2 Inmueble objeto del contrato de arrendamiento	264



2. OBJETO.....	264
3. LEGISLACIÓN APLICABLE Y NATURALEZA DEL CONTRATO	265
3.1 Legislación aplicable	265
3.2 Naturaleza del contrato.....	265
3.3 Régimen jurídico del contrato	265
3.4 Jurisdicción competente.....	265
4. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN	266
5. PLAZO Y DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO	266
6. PLAN DE TRANSICIÓN.....	266
CAPÍTULO II: PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO	267
7. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO	267
8. DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE PARA LOS CANDIDATOS	267
9. DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL Y CLÁUSULA GENERAL DE CONTRADICCIÓN	267
10. LICITADORES.....	267
10.1 Capacidad y solvencia de las empresas	267
10.2 Clases de licitadores y forma de presentación de las ofertas	268
11. LUGAR, PLAZO Y REQUISITOS DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS.....	268
11.1 Lugar y plazo de presentación de las proposiciones	268
11.2 Requisitos de la documentación	269
12. CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA	269
13. CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES	270
13.1. Contenido de las proposiciones	270
SOBRE A: Documentación general	270
13.2 SOBRE B: Propuesta técnica	272
1) Plan de gestión y explotación del Hotel	273
2) Plan de Inversiones.....	274
3) Plan de Promoción y Comercialización del Hotel	274
4) Plan de Mantenimiento	275
5) Mejoras ofertadas	275
13.3 SOBRE C: Propuesta Económica	275
1) Precio o renta del arrendamiento	275
14. VALORACIÓN DE LAS PROPOSICIONES	276
14.1 Oferta técnica	276
15. RECEPCIÓN DE DOCUMENTACIÓN	278
16. VALORACIÓN DE LAS OFERTAS	278
CAPÍTULO III: EJECUCIÓN DEL CONTRATO	279
17. RESERVADO	279
18. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y TRIBUTOS	279
19. INICIO DEL ARRENDAMIENTO	280
20. SUBROGACIÓN DE PERSONAL Y BIENES ADSCRITOS AL HOTEL.....	280
20.1 Subrogación de personal	280



20.2 Bienes adscritos al Hotel	280
21. OBLIGACIÓN ESENCIAL DEL CONTRATO	281
22. FONDO DE REPOSICIÓN.....	281
23. OBRAS DE CONSERVACIÓN, REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO	282
24. INSPECCIÓN GENERAL DE LA EXPLOTACIÓN	282
25. CONTROL DE LA GESTIÓN	282
26. COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL CONTRATO	284
CAPÍTULO IV: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES	285
DERECHOS DEL ARRENDADOR	285
OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR	285
DERECHOS DE LA ARRENDATARIA.....	285
OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.....	286
30.2 Mantenimiento de la categoría del Hotel	287
30.3 Mantenimiento de la marca comercial de explotación del Hotel	288
31. RIESGO Y VENTURA.....	288
32. SEGUROS	288
CAPÍTULO V: RÉGIMEN ECONÓMICO DEL CONTRATO	290
33. PRECIO O RENTA DEL ARRENDAMIENTO	290
34. SISTEMA DE PAGOS POR LA ARRENDATARIA.....	291
35. REVISIÓN DE LA RENTA	291
36. INTERESES DE DEMORA.....	292
CAPÍTULO VI. SUBARRIENDO Y CESIÓN DEL CONTRATO	292
37. SUBARRIENDO DEL HOTEL.....	292
38. CESIÓN DEL CONTRATO POR LA ARRENDATARIA.....	292
39. VENTA DEL HOTEL POR LA ARRENDADORA	293
CAPÍTULO VII. EXTINCIÓN DEL CONTRATO.....	293
40. CAUSAS DE EXTINCIÓN	293
41. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	293
41.1 Verificación del cumplimiento.....	293
41.2 Modificación de la plantilla	294
41.3 Intervención previa por	294
42. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO	294
42.1 Causas de resolución	294
42.2 Efectos de la resolución.....	295
43. REVERSIÓN DEL HOTEL.....	295



¿QUÉ APRENDERÁ?



- Definición y características de un contrato de arrendamiento de hotel.
- Contenido esencial y términos clave del contrato.
- Responsabilidades de arrendador y arrendatario.
- Modalidades de arrendamiento de establecimientos y empresas hoteleras.
- Ventajas e inconvenientes de alquilar versus adquirir un hotel.
- Clases de contratos de arrendamiento triple neto (NNN).
- Aspectos internacionales y fiscales del arrendamiento hotelero.
- Compliance, prevención de riesgos y responsabilidad social en el contrato.
- Gestión operativa y resolución de conflictos en el arrendamiento.
- Checklists y cuadros de mando para el seguimiento contractual.
- Formularios técnicos y cláusulas avanzadas en el contrato.
- Modelos de contratos y ejemplos prácticos de arrendamiento hotelero.



Introducción



Contrato de Arrendamiento de Hotel: Tu Guía Completa para un Arrendamiento Exitoso

Descubre las Claves para Gestionar y Optimizar el Arrendamiento de tu Hotel

En el competitivo y dinámico mundo de la hotelería, el éxito de tu negocio no solo depende de la calidad de tus servicios, sino también de la solidez de los acuerdos contractuales que sustentan tu operación. El Contrato de Arrendamiento de Hotel es una herramienta fundamental que puede determinar la rentabilidad, la estabilidad y el crecimiento de tu establecimiento. Nuestra Guía Práctica de Contratos de Arrendamiento de Hotel está diseñada para proporcionarte un conocimiento profundo y detallado de todos los aspectos esenciales que necesitas dominar para gestionar eficazmente tu arrendamiento.

¿Qué es un Contrato de Arrendamiento de Hotel?

Un contrato de arrendamiento de hotel no es simplemente un acuerdo de alquiler; es una compleja estructura legal que define las responsabilidades, derechos y obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario. Esta guía te llevará a través de:

- Definición y Concepto: Comprende qué es exactamente un contrato de arrendamiento de hotel y sus características distintivas.
- Contenido Esencial: Aprende cuáles son los elementos imprescindibles que debe contener un contrato para asegurar una relación contractual clara y efectiva.
- Términos y Responsabilidades: Descubre cómo se distribuyen las responsabilidades y los costes, y qué términos clave debes negociar para proteger tu inversión.
- Clases de Contratos: Explora las diferentes modalidades de arrendamiento, desde el establecimiento hotelero hasta el arrendamiento de empresa hotelera, incluyendo el popular contrato triple neto (NNN).



Ventajas y Desventajas de Arrendar vs. Adquirir

Decidir entre arrendar o comprar un hotel es una decisión estratégica que puede impactar significativamente tu negocio. Nuestra guía te ofrece un análisis detallado de las ventajas e inconvenientes de cada opción, permitiéndote tomar una decisión informada basada en tus necesidades y objetivos específicos.

Aspectos Internacionales y Fiscales

En un mercado globalizado, es crucial entender cómo los contratos de arrendamiento de hotel operan más allá de las fronteras nacionales. La guía abarca:

- Régimen Jurídico Comparado: Conoce cómo se gestionan los contratos en diferentes jurisdicciones y cómo los tratados internacionales pueden influir en tu arrendamiento.
- Fiscalidad Internacional: Descubre las implicaciones fiscales de arrendar un hotel en diferentes países y cómo optimizar tu estructura fiscal para maximizar la rentabilidad.
- Compliance y Responsabilidad Social: Aprende a cumplir con las normativas internacionales y a implementar prácticas de responsabilidad social que beneficien tanto a tu negocio como a la comunidad.

Gestión Operativa y Jurisprudencia

La operativa diaria y las disputas legales son aspectos inevitables en cualquier contrato de arrendamiento. Nuestra guía te proporciona:

- Herramientas Operativas: Desde checklists y cuadros de mando hasta protocolos de crisis, te ofrecemos las herramientas necesarias para gestionar eficientemente tu hotel arrendado.
- Casos Prácticos y Jurisprudencia: Analiza ejemplos reales de conflictos y soluciones jurídicas que te ayudarán a anticipar y resolver problemas de manera efectiva.
- Mejora Continua: Implementa sistemas de verificación y controles de calidad para asegurar que tu operación se mantenga al más alto nivel.

Modelos de Contratos y Formularios

No solo te ofrecemos teoría, sino también modelos de contratos adaptados a diferentes escenarios y necesidades. Estos modelos incluyen cláusulas avanzadas, formularios técnicos y ejemplos específicos que facilitan la redacción y negociación de acuerdos sólidos y equitativos.



¿Por Qué Elegir Nuestra Guía?

- Completa y Actualizada: Con un índice exhaustivo que abarca desde los fundamentos hasta las tendencias más recientes en arrendamientos hoteleros.
- Práctica y Aplicable: Diseñada para ofrecer no solo conocimientos teóricos, sino también herramientas prácticas que puedes implementar de inmediato.
- Experticia Jurídica y Fiscal: Elaborada por expertos en derecho hotelero y fiscalidad, garantizando información precisa y relevante.
- Adaptable a Tus Necesidades: Ideal para propietarios, arrendatarios, gestores hoteleros e inversores que buscan optimizar sus contratos y operaciones.

Invierte en Tu Éxito

No dejes al azar el futuro de tu hotel. Un contrato de arrendamiento bien estructurado es la base sobre la cual se construye una operación exitosa y rentable. Con nuestra Guía Práctica de Contratos de Arrendamiento de Hotel, tendrás el conocimiento y las herramientas necesarias para gestionar tu arrendamiento con confianza y seguridad.

Transforma la manera en que gestionas y expandes tu negocio hotelero. ¡El camino hacia un arrendamiento exitoso comienza aquí!