



CURSO/GUÍA PRÁCTICA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE CENTROS COMERCIALES Y DE OCIO.



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA

Una cuestión esencial antes de arrendar: el régimen de Propiedad Horizontal.

Capítulo 1. Los centros comerciales y el régimen de propiedad horizontal.

1. La Ley de Propiedad horizontal y los centros comerciales.
2. Estatutos de un centro comercial. Subcomunidades.
3. Reglamento interno en un complejo de tipo comercial.
4. Elementos comunes y privativos
5. División y agrupación de locales en un centro comercial
6. Gastos de un complejo comercial
7. Obras de modernización de un centro comercial
8. Actividades no permitidas y prohibidas
9. Comunidad de servicios.
10. La dirección y administración de un centro comercial.

TALLER DE TRABAJO.

Caso práctico de constitución de un centro comercial mediante una supracomunidad (parking, hiper y galería comercial), y subcomunidades en la galería comercial.

TALLER DE TRABAJO.

La validez de cláusulas estatutarias limitativas del destino comercial de los locales

TALLER DE TRABAJO.

Las cláusulas prohibitivas del destino de locales a otras actividades ya existentes a la misma galería comercial.

PARTE SEGUNDA.

El arrendamiento de locales en los centros comerciales.

Capítulo 2. Los centros comerciales en la legislación de arrendamientos urbanos.

1. Introducción a la LAU en materia de locales.
 - a. Arrendamientos para otros usos distintos del de vivienda.
 - b. Régimen legal
2. Contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 1 de enero de 1995 integrados en un centro comercial.
3. Contratos actuales de arrendamiento de locales en centros comerciales
4. Arrendamientos en galerías de alimentación.

5. Arrendamientos de locales anteriores a la apertura del centro comercial.

TALLER DE TRABAJO

Los factores de éxito de un centro comercial.

TALLER DE TRABAJO

Establecimientos comerciales de un centro comercial en función del mix comercial.

1. Establecimientos ancla o locomotora.

- a. Cine, ocio diferencial y restauración.
- b. Marcas de referencia.
- c. Hipermercados.

2. Establecimientos genéricos.

TALLER DE TRABAJO

Estrategias de atracción al centro comercial.

TALLER DE TRABAJO

La tasa de disponibilidad y el mix comercial, las claves de la rentabilidad de un centro comercial.

1. Tasa de disponibilidad. Ocupación de un centro comercial.

2. Redistribución de rentas del centro comercial por zonas frías o calientes.

3. El mix comercial requiere una discriminación de rentas.

TALLER DE TRABAJO

Rentas y gastos en los centros comerciales.

1. Renta mínima garantizada.

2. Renta variable.

3. Gastos comunes.

4. Gastos de marketing y publicidad.

TALLER DE TRABAJO

Discriminación positiva para los establecimientos ancla o grandes marcas de atracción.

1. Mejor localización en el centro comercial.

2. Mejores accesos a zonas logísticas.

3. Ponderación en la cuota de distribución de los gastos comunes del centro comercial.

4. Exclusividad garantizada o restricciones en el tipo de actividad de establecimientos genéricos.

5. Limitación sobre uso de las zonas comunes.

6. Porcentaje ponderando sobre la renta variable.

7. Privilegios en la participación en los gastos de marketing del centro comercial.

8. Privilegios en la renta en función de los m² alquilados.

9. Descuentos por actividades lúdicas promocionales de los arrendatarios del centro comercial.

10. Precios en función de la actividad del arrendatario. Promoción de la complementariedad.

11. Supuesto especial de propietario del centro con establecimiento ancla en el mismo.

12. Descuentos especiales para garantizar ocupación crítica del centro comercial.

TALLER DE TRABAJO

Naturaleza y cláusulas en los contratos de arrendamiento de locales en centros comerciales.

1. La naturaleza arrendaticia del contrato de arrendamiento de local en centro comercial.

2. Complejidad en las cláusulas del contrato de arrendamiento de local en centro comercial.

a. Cláusula de confidencialidad.

b. Cláusula de determinación de la renta.

c. Cláusula del cumplimiento del Reglamento de Régimen Interior.

TALLER DE TRABAJO

Las cláusulas abusivas en los arrendamientos de centros comerciales. ¿Hasta dónde se puede obligar al arrendatario?.

TALLER DE TRABAJO

Técnicas de negociación para alquilar un local en un centro comercial.

TALLER DE TRABAJO

Fases del contrato de arrendamiento de centros comerciales.

1. El contrato de arrendamiento de centros comerciales.

2. Características del equipamiento del local de un centro comercial.

3. El local de centros comerciales en construcción.

4. Cantidades anticipadas a la firma del contrato de arrendamiento.

5. Duración del contrato de arrendamiento.

6. Cesión, subrogación o subarriendo en el contrato de arrendamiento.

7. El derecho de adquisición preferente.

8. Renuncias del arrendatario en los contratos de arrendamiento en centros comerciales.

9. Acto de entrega y recepción del local.

10. La renta fija y variable en los centros comerciales.

11. Los gastos comunes.

12. Transformación o modificación del local por parte del arrendador.

13. Obligación del comerciante en la reparación, conservación y mantenimiento del local.

14. Obras de mejora por parte del arrendador.

15. Causas de resolución del contrato de arrendamiento.

TALLER DE TRABAJO

Cláusulas características del contrato de arrendamiento de un local de centro comercial.

Cláusula de Actualización.

Cláusula de Apertura.
Cláusula de Exclusividad.
Cláusula de no competencia.
Cláusula de Rescisión Unilateral.
Cláusula de Reubicación.
Cláusula de Revisión.
Cláusula de uso o actividad.
Coeficiente de ponderación.
ECOP (Empresa de coordinación de las obras privadas)
PCT (Pliego de Condiciones Técnicas)
Ponderaciones
Presupuesto de gastos comunes
Reglamento de Régimen Interior
Renta escalonada
Renta mínima garantizada
Renta variable o renta en porcentaje
Reparto de cargas
Tasa de esfuerzo

TALLER DE TRABAJO

Régimen fiscal del arrendamiento de un local en un centro comercial.

- 1. Impuesto de la renta de las personas físicas (IRPF)**
- 2. Impuesto sobre sociedades.**
- 3. Impuesto sobre el valor añadido (IVA)**

TALLER DE TRABAJO

El pliego de condiciones técnicas. Características constructivas de los locales de un centro comercial.

- 1. Características generales de las zonas comunes de un centro comercial.**
 - a. Urbanización exterior y accesos
 - b. Aparcamiento
 - c. Paseos comerciales (Mall)
 - d. Locales y servicios comunes
- 2. Condiciones de entrega del local de un centro comercial.**

TALLER DE TRABAJO

Un centro comercial con Equipo de Coordinación de Obras Privativas (ECOP), se ahorra muchos disgustos.

TALLER DE TRABAJO

Funciones del Equipo de Coordinación de Obras Privativas (ECOP) de un centro comercial.

Capítulo 3. Las exclusivas en los centros comerciales.

TALLER DE TRABAJO.

Caso práctico. Análisis práctico de modelos para estatutos y en el arrendamiento.

- Modelo de exclusiva en los Estatutos
- Modelo de exclusiva en Contrato de Arrendamiento

TALLER DE TRABAJO.

Ejercicio de negocio en exclusiva en centro comercial.

TALLER DE TRABAJO.

Caso práctico. Aspectos jurídicos clave a tener en cuenta en el arrendamiento de centros comerciales. ¿Qué cláusulas del contrato de arrendamiento son negociables?

1. Promesa de arrendamiento o contrato de cosa futura sometido a condición suspensiva.
2. ¿Qué problemas se plantean en los supuestos especiales?
 - a. Cines.
 - b. Factory Outlets
 - c. Ocio.
 - d. Family Entertainment Centres
 - e. Kioscos móviles.
 - f. Contribución a los gastos comunes del centro.
 - g. Seguros.
 - h. Fianzas y garantías
 - i. Auditoria y renta variable.

PARTE TERCERA.

Formularios básicos.

1. Constitución de la propiedad horizontal sobre un complejo en general y un centro comercial en particular.

- a. Declaración de obra nueva
- b. División de la finca en régimen de propiedad horizontal.
- c. Subcomunidades de primer grado.
- d. Subcomunidad de garajes.
- e. Subcomunidad de almacenes.
- f. Subcomunidades de segundo grado.

2. Reglamento de régimen interior básico.

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Acceso de la clientela.

Artículo 3. Horario.

Artículo 4. Cierre temporal.

Artículo 5. Rótulos.

Artículo 6. Seguridad y vigilancia.

Artículo 7. Uso de las partes comunes del centro comercial.

Artículo 8. Actividades no permitidas.

Artículo 9. Actividad exclusiva.

Artículo 10. Vías de acceso y de uso y circulación común.

Artículo 11. Aprovisionamiento y entregas.

Artículo 12. Basuras y desperdicios.

Artículo 13. Obras de reparaciones.

Artículo 14. Animales dentro del centro.

Artículo 15. Materias peligrosas.

Artículo 16. Mantenimiento de los locales y elementos de uso común.

Artículo 17. Límites de carga.

Artículo 18. Explotación de máquinas recreativas y de azar.

Artículo 19. Escaparates.

Artículo 20. Entrada del personal.

Artículo 21. Ruidos.

Artículo 22. Seguridad contra incendios.

Artículo 23. Penalización.

Artículo 24. Prevalencia de las obligaciones contractuales.

3. Estatutos de una asociación de comerciantes.

Artículo 1. Denominación.

Artículo 2. Domicilio.

Artículo 3. Ámbito territorial y personal.

Artículo 4. Duración.

Artículo 5. Finalidad.

Artículo 6. Miembros asociados.

Artículo 7. Ceses de la asociación.

Artículo 8. Derechos y obligaciones.

Artículo 9. Órganos rectores.

Artículo 10. Asambleas generales.

Artículo 11. Clases de asambleas generales.

Artículo 12. Representación de la asociación.

Artículo 13. Convocatoria de asambleas generales ordinarias y extraordinarias.

Artículo 14. Quórum.

Artículo 15. Asistencia y derecho a voto.

Artículo 16. Constitución de la junta directiva.

Artículo 17. Actas de la asamblea.

Artículo 18. Competencia de la asamblea.

Artículo 19. Adopción de acuerdos.

Artículo 20. Junta directiva.

Artículo 21. Duración de cargos directivos.

Artículo 22. Ceses de la junta directiva.

Artículo 23. Convocatoria, quórum, adopción de acuerdos.

Artículo 24. Presidente.

Artículo 25. Vicepresidente.

Artículo 26. Secretario.

Artículo 27. Tesorero.

Artículo 28. Vocales.

Artículo 29. Administrador.

Artículo 30. Comisiones de trabajo.

Artículo 31. Facultades de la junta directiva.

Artículo 32. Recursos económicos.

Artículo 33. Pago de las cuotas.

Artículo 34. Ejercicio económico.

Artículo 37. Disolución.

Artículo 38. Forma y normas de liquidación.

Artículo 39. Responsabilidad.

4. Modelo de promesa de arrendamiento para centro comercial en construcción.

8.2.º Estado de entrega.

8.3.º Recepción.

8.4.º Obras a cargo del arrendatario.

9. Del uso del local.

9.1.º Actividades autorizadas.

9.2.º Autorizaciones y licencias administrativas.

9.3.º Explotación comercial.

9.3.º2.º Dirección y logotipo.

9.4.º Mantenimiento y reparaciones.

9.5.º Responsabilidad y reclamaciones.

9.6.º Normas de la comunidad de propietarios.

9.6.º.1.º Normas generales.

9.6.º.2.º Aparcamiento.

9.7.º No concurrencia.

9.8.º Accesibilidad al local.

9.9.º Restitución del local.

10. Renta variable.

10.1.º Definición de la cifra de ventas.

10.2.º Obligaciones del arrendatario.

- a) Entrega de documentos.
- b) Cajas registradoras.
- c) Contabilidad.
- d) Control contable.

10.3.º Sanciones.

11. Revisión de la renta mínima garantizada.

- 11.1.º Índices.
- 11.2.º Momentos de la revisión.
- 11.3.º Carácter esencial de la revisión.

12. Pago de la renta.

- 12.1.º Comienzo y modalidades generales.
- 12.2.º Período precedente a la apertura.
- 12.3.º Ejercicio del año de apertura.
- 12.4.º Ejercicios siguientes.

13. Reembolso de las cargas comunes.

- 13.1.º Definición de las partes comunes.
- 13.2.º Definición de los gastos comunes.
- 13.3.º Reembolso o pago.
- 13.4.º Coeficiente.

14. Promoción del centro comercial.

- 14.1.º Asociación de comerciantes.
- 14.2.º Aportaciones a la promoción del centro.
 - 14.2.º1.º Cuantías y fechas de pago.
 - 14.2.º2.º Presupuesto de promoción.
 - 14.2.º3.º Gestión del presupuesto.
- 14.3.º Incompatibilidad de aportaciones.

15. Seguros.

- A) Durante el período de construcción.
- B) Durante la explotación del centro comercial.

16. Cesión, subarriendo y traspaso.

- 16.1.º Cesión y subarriendo.
- 16.2.º Traspaso.

17. Modificaciones contractuales.

18. Indivisibilidad y solidaridad.

19. Incumplimiento.

- 19.1.º Cláusula general.
- 19.2.º Condiciones resolutorias.

20. Sanciones generales.

- 20.1.º Retraso en la apertura del local.
- 20.2.º Incumplimiento de las condiciones establecidas en el anexo «Técnico».
- 20.3.º Incumplimiento de las normas de la comunidad.
- 20.4.º Intereses de demora.

21. Renuncia de derechos.

22. Preaviso de resolución.

23. Gastos, derechos e impuestos del contrato.

24. Domicilios.

25. Documentos anexos.

26. Jurisdicción.

5. Contrato de arrendamiento en centro comercial con renta fija.

6. Contrato de arrendamiento en centro comercial con renta variable. Modelo básico.

1 - OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

2 - DURACIÓN

3 - LA RENTA Y SU REVISIÓN

3.1 - LA RENTA

3.2 - REVISIÓN DE LA RENTA MÍNIMA GARANTIZADA

4 - CANTIDADES ASIMILADAS A RENTA

4.1 - CARGAS DE COMUNIDAD

4.2 - FALTA DE PAGO

5 - OTROS CONCEPTOS

6 - FIANZA

7 - ENTREGA Y APERTURA DEL LOCAL

7.1 - ENTREGA DEL LOCAL

7.2 - APERTURA DEL LOCAL

8 - CONDICIONES PARTICULARES

8.1 - DESTINO

8.2 - ROTULO DE ESTABLECIMIENTO

9 - ESTADO DE ENTREGA DEL LOCAL

9.1 - ESTADO DE ENTREGA Y RECEPCIÓN

9.2 - OBRAS A CARGO DEL ARRENDATARIO

10 - USO DEL LOCAL

10.1 - ACTIVIDADES AUTORIZADAS

10.2 - AUTORIZACIONES Y LICENCIAS ADMINISTRATIVAS

10.3 - EXPLOTACIÓN COMERCIAL

10.4 MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

10.5 - RESPONSABILIDAD Y RECLAMACIONES

10.6 - NORMAS DE FUNCIONAMIENTO

10.6.1 - NORMAS GENERALES

10.6.2 - APARCAMIENTO

10.7 - ACCESIBILIDAD DEL LOCAL

10.8 - RESTITUCION DEL LOCAL

11 - PAGO DE LA RENTA

12 - CARGAS O GASTOS COMUNES

12.1 - DEFINICIÓN DE LAS PARTES COMUNES

12.2 - DEFINICIÓN DE LOS GASTOS COMUNES

...

17.2 - CONDICIONES RESOLUTORIAS

18.1. - RETRASO EN LA APERTURA DEL LOCAL

18.2 - INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ANEXO TÉCNICO

18.3 - INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE LA COMUNIDAD

PARTE CUARTA.

Formularios especiales para arrendamientos de centros comerciales.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

PRIMER MODELO.

Primera.- OBJETO

Segunda. DURACIÓN

- 1.- Plazo
- 2.- Exclusión de prórrogas
- 3.- Resolución anticipada

Tercera.- RENTA.

- 1.- Renta Anual
- 2.- Renta Variable Adicional
- 3.- Renta Variable Adicional
 - 3.1. Base de cálculo. Definición de Cifra de Ventas
 - 3.2. Obligaciones del Arrendatario
 - a. Entrega de Documentos.
 - b. Cajas Registradoras
 - c. Contabilidad y Declaraciones Fiscales
 - 3.3. Indemnizaciones. Resolución del Contrato

4. Actualización de la Renta

- a. Índices y Bases
- b. Momento de la Revisión
- c. Carácter Esencial de la Revisión

5. Pago de la Renta Anual y de la Renta Variable Adicional

- a. Devengo
- b. Período de Pago de la Renta Anual
- c. Liquidación y pago de la Renta Variable Adicional

Cuarta.- CANTIDADES ASIMILADAS A LA RENTA. GASTOS DE FUNCIONAMIENTO Y PROMOCIÓN.

1. Cargas comunes
2. Definiciones
3. Coeficientes
4. Pago

Quinta. ENTREGA Y APERTURA DEL LOCAL.

1. Momento
2. Superficie del local
3. Estado de entrega y recepción
4. Obras de adaptación.
- 5.- Autorizaciones y Licencias Administrativas

Sexta.- APERTURA DEL CENTRO Y DEL LOCAL

Séptima.- CONDICIONES DE LA EXPLOTACIÓN

1. Destino
2. Rótulo del establecimiento
3. Explotación Comercial
- 4.- No concurrencia
- 5.- Divulgación informativa y publicitaria

Octava.- CONDICIONES DE USO DEL LOCAL

1. Mantenimiento y Reparaciones
2. Responsabilidad y reclamaciones
3. Responsabilidad por daños.
4. Normas de funcionamiento del Centro Comercial, Recreativo y de Ocio.

5. Accesibilidad del local

Novena.- FIANZA

Décima.- CESIÓN Y SUBARRIENDO

Undécima.- SEGUROS

Duodécima.- MODIFICACIONES. SOLIDARIDAD

Décimo tercera.- INCUMPLIMIENTO Y SANCIONES

1. Cláusula general
2. Causas resolutorias
3. Sanciones
 - 3.1.- Retraso en la apertura del establecimiento.
 - 3.2.- Incumplimiento de las condiciones establecidas en el Anexo Técnico.
 - 3.3.- Intereses de demora.
 - 3.4.- Incumplimiento de la obligación de entrega de cifras de ventas
 - 3.5.- Devolución. Impago de recibos.
 - 3.6.- Incumplimiento del horario de apertura.
 - 3.7.- Incumplimiento de las Normas de Funcionamiento.
4. Procedimiento

Décimo cuarta.- OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL

Décimo quinta.- RÉGIMEN NORMATIVO

- 1.- Régimen General
- 2.- Renuncia al derecho de adquisición preferente
- 3.- Renuncia al Derecho de Indemnización.
- 4.- Otras renunciaciones.

Décimo sexta.- DESALOJO

1. Terminación del contrato
2. Restitución del local

Décimo séptima.- GARANTÍA DE EJECUCIÓN DE OBRAS, E.C.O.P. Y CAMPAÑA DE LANZAMIENTO

Décimo octava.- GASTOS, DERECHOS E IMPUESTOS DEL CONTRATO.

Décimo novena.- NOTIFICACIONES. DOMICILIOS

Vigésima. DOCUMENTOS ANEXOS

Vigesimoprimera.- OTRAS OBLIGACIONES

1. Libro del Edificio
2. Convenios arbitrales y Compromisos de asunción de responsabilidades

Vigesimosegunda. JURISDICCIÓN

ESTIPULACIONES ADICIONALES

MODELO SEGUNDO.

Contrato de arrendamiento para la galería comercial en parque comercial y de ocio

PRIMERA.- DEFINICIÓN

SEGUNDA.- OBJETO.

TERCERA.- ENTREGA.

- A. Condiciones de la Entrega.

- B. Medición de superficie.
- C. Obras Privativas.
- D. Licencias de Apertura y de Obras Privativas.

CUARTA.- APERTURA.

QUINTA.- USO DEL LOCAL.

SEXTA.- DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

SÉPTIMA.- RENTA.

1. RENTA VARIABLE
2. RENTA MÍNIMA GARANTIZADA
3. DETERMINACIÓN DE LA CIFRA DE VENTAS.
4. OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.
5. SANCIONES.

OCTAVA.- DEVENGO Y PAGO DE LA RENTA.

- A. Devengo y pago de la Renta.
- B) Revisión de la renta.
- C. Retraso o Impago de la Renta.

NOVENA.- FIANZA

DECIMA.- CANTIDADES ASIMILADAS A RENTA.

- A. Gastos Comunes.
- B. Gastos Individuales.

DECIMO PRIMERA.- OBRAS. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES.

DECIMO SEGUNDA.- CONFIGURACIÓN JURÍDICA DEL CENTRO

DECIMO TERCERA.- SEGUROS.

DECIMO CUARTA.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

DECIMO QUINTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.

DECIMO SEXTA.- OTRAS EXCLUSIONES.

DECIMO SÉPTIMA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

DECIMO OCTAVA.- NOTIFICACIONES.

DECIMO NOVENA.- ELEVACIÓN A PÚBLICO

VIGÉSIMA.- IDIOMA

VIGÉSIMO PRIMERA.- PREAVISO POR INCUMPLIMIENTO

VIGÉSIMO SEGUNDA.- GARANTÍA

RELACIÓN DE ANEXOS.

MODELO TERCERO.

Contrato de arrendamiento para la galería comercial.

PRIMERO.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.

SEGUNDO.- DURACIÓN.

TERCERO.- USO.

CUARTO.- RENTA.

QUINTO.- PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR.

SEXTO.- ENTREGA DEL LOCAL.

SÉPTIMO.- OBRAS.

OCTAVO.- CESIÓN DE CONTRATO.

NOVENO.- FIANZA.

DÉCIMO.- HORARIO.

DECIMO PRIMERO.- GASTOS DE SUMINISTROS.

DÉCIMO SEGUNDO.- GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS GALERÍAS COMERCIALES.

DECIMO TERCERO.- ZONAS COMUNES.

DECIMO CUARTO.- PÓLIZA DE SEGUROS.

DECIMO QUINTO.- RÓTULO.

DECIMO SEXTO.- FUNCIONAMIENTO INTERNO: ASAMBLEA.

DECIMO SÉPTIMO.- RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

DECIMO OCTAVO.- IMPUESTOS.

MODELO CUARTO.

Arrendamiento de local de negocio en centro comercial

Primera. Objeto.

Segunda. Precio

Tercera. Estabilización de la renta

Cuarta. Aval

Quinta. Duración del contrato

Sexta. Impuestos

Séptima. Gastos generales del Centro Comercial

Octava. Gastos particulares del Local arrendado.

Novena. Reparaciones

Décima. Destino del resto de locales del Centro Comercial

Undécima. Fianza

Duodécima. Obras

Decimo tercera. Seguro.

Decimo cuarta. Horario y apertura.

Decimo quinta. Normas de régimen interior.

Decimo sexta. Publicidad del Local arrendado.

Decimo séptima. Normativa aplicable.

Decimoctava. Desistimiento y resolución

Decimonovena. Gastos del contrato.

Vigésima. Sometimiento a arbitraje.

Vigésimo primera. Elevación a escritura pública.

MODELO QUINTO.

Contrato de arrendamiento en centro comercial con renta variable y renta mínima garantizada.

1. Objeto del arrendamiento.

2. Duración del contrato.

3. Renta

3.1. Devengo.

3.2. Renta.

3.2.1. Renta variable.

3.2.2. Renta Mínima Garantizada.

3.3. Revisión de la Renta Mínima Garantizada.

3.4. Forma de pago.

4. Destino y rótulo. Actividades permitidas y prohibidas.

4.1. Destino.

4.2. Rótulo.

4.3. Exclusividad.

4.4. Modificación de actividad.

4.5. Actividades molestas, dañinas o peligrosas.

5. Obras.

5.1. Obras de adecuación de la arrendataria.

5.2. Obras de reforma y mejoras de la arrendataria.

5.3. Obras de mejora realizadas por la arrendadora.

6. Conservación del local y reformas del centro comercial.

7. Licencias y permisos administrativos.

8. Entrega y apertura del local.

8.1. Entrega del local.

8.2. Apertura del local.

9. Fianza y otras garantías.

10. Cantidades asimiladas a renta.

11. Regulación del centro comercial. Estatutos y reglamento de régimen interior.

12. Suministros y consumos.

13. Acceso al local.

14. Cesión y subarriendo.

15. Derecho de adquisición preferente, tanteo y retracto.

16. Responsabilidad de la arrendataria. Seguros.

17. Gastos e impuestos.

18. Resolución.

19. Renta variable

- 19.1. Definición de cifra de ventas.
- 19.2. Forma de pago.
- 19.3. Obligaciones de la arrendataria.
 - 19.3.1. Entrega de documentos:
 - 19.3.2. Registro de Operaciones y Caja registradora.
 - 19.3.3. Contabilidad.
 - 19.3.4. Control contable.
 - 19.3.5. Ocultación de documentos
 - 19.3.6. Carácter esencial de las obligaciones.

20. Regulación.

21. Protección de datos de carácter personal.

22. Domicilio para notificaciones y notificaciones.

23. Jurisdicción.

ANEXO 1

Modelo de oferta de arrendamiento de una planta de galería hipermercado.

Renta Mínima Garantizada

Duración de Contrato:

Revisión Renta: Anual respecto al IPC General

Renta Variable

Gastos Comunidad Local (aprox.): Por determinar en función del coeficiente de ponderación

IBI: Por cuenta del Arrendatario

Pago de la Renta/Gastos: Mensualidades anticipadas, mediante domiciliación bancaria.

(Las cantidades anteriores no incluyen I.V.A.)

Fecha Firma Contrato

Fecha Entrada Vigor

Fecha Entrega Local

Inicio Pago Renta: Dos meses desde la entrega del local o desde la finalización de las obras privativas, lo que antes ocurra

Inicio Pago Gastos: Desde la entrega del local

PAGOS A REALIZAR A LA FIRMA DEL CONTRATO

- Fianza Legal (No sujeto a IVA)

(2 mensualidades de renta)

- E.C.O.P.: Equipo Coordinación de Obras Privativas (Sujeto a IVA)

(Una mensualidad de renta)

-Garantía de Buena Ejecución de Obras (No sujeto a IVA)

(Una mensualidad de renta, a devolver)

- Campaña de Lanzamiento, Marketing y Publicidad (Sujeto a IVA)

(Una mensualidad de renta)

-Garantía Adicional: Aval bancario

(Seis mensualidades de renta)

ANEXO 2

Modelo de caso real de contrato en centro comercial.

Condición suspensiva

Objeto del arrendamiento.

Duración.
Entrega y apertura del local.
Condiciones de la explotación del local
Renta.
Pago de la renta
Cantidades asimiladas a renta
Condiciones del uso del local.
Fianza
Seguros
Cesión y subarriendo
Modificaciones contractuales.
Exigencia de derechos
Indivisibilidad y solidaridad
Incumplimiento.
Sanciones generales
Régimen normativo.
Extinción del contrato
Desalojo.
Garantía comercial
Gastos, derechos e impuestos del contrato
Domicilios
Documentos
Protección de datos
Jurisdicción

ANEXO 3

Pliego de bases de concurso público para la cesión temporal, en régimen arrendaticio, de una parcela de uso terciario en estación ferroviaria.

Entidad convocante
Objeto y alcance del concurso
Renta mínima de licitación, vigencia y plazo de ejecución de las obras
Datos generales, usos y obras necesarias
Urbanización
Condiciones de la adjudicación
Capacidad de los concurrentes
Proceso de información y entrega de documentación
Presentación de propuestas
Criterios de selección
Procedimiento de adjudicación
Fianza provisional
Otorgamiento y formalización de contratos
Régimen jurídico del documento contractual que regule la cesión objeto del Concurso
Naturaleza de la cesión
Destino
Plazo de vigencia
Toma de posesión
Renta
Intereses de demora.
Revisiones del la renta
Plazos a cumplir por el adjudicatario
Obras de construcción y primer establecimiento
Conservación y mantenimiento

Reversión o reintegración
Seguros
Afecciones a terceros
Suministros
Licencias
Fianza definitiva
Responsabilidades
Subarriendo y cesión
Gastos y tributos
Causas de resolución
Exclusión preceptos L.A.U.
Integración del contrato

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Técnicas de negociación y redacción de contratos de arrendamiento de centros comerciales y de ocio.**
- **Los centros comerciales y el régimen de propiedad horizontal. Estatutos de un centro comercial. Subcomunidades. Reglamento interno en un complejo de tipo comercial.**
- **El arrendamiento de locales en los centros comerciales.**
- **Técnicas de negociación para alquilar un local en un centro comercial.**
- **Fases del contrato de arrendamiento de centros comerciales.**
- **Cláusulas características del contrato de arrendamiento de un local de centro comercial.**
- **Régimen fiscal del arrendamiento de un local en un centro comercial.**
- **Funciones del Equipo de Coordinación de Obras Privativas (ECOP) de un centro comercial.**
- **Renta variable.**
- **Práctica sobre modelos y formularios de contratos de arrendamiento de centros comerciales y de ocio.**

PARTE PRIMERA

Una cuestión esencial antes de arrendar: el régimen de Propiedad Horizontal.

Capítulo 1. Los centros comerciales y el régimen de propiedad horizontal.



1. La Ley de Propiedad horizontal y los centros comerciales.