



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





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	19
PARTE PRIMERA	20
Una cuestión esencial antes de arrendar: el régimen de Propiedad Horizontal.	20
Capítulo 1. Los centros comerciales y el régimen de propiedad horizontal.	20
1. La Ley de Propiedad horizontal y los centros comerciales.	20
2. Estatutos de un centro comercial. Subcomunidades.	22
3. Reglamento interno en un complejo de tipo comercial.	24
4. Elementos comunes y privativos	25
5. División y agrupación de locales en un centro comercial	26
6. Gastos de un complejo comercial	30
7. Obras de modernización de un centro comercial	36
8. Actividades no permitidas y prohibidas	37
9. Comunidad de servicios.	51
10. La dirección y administración de un centro comercial.	54
TALLER DE TRABAJO.	57
Caso práctico de constitución de un centro comercial mediante una supracomunidad (parking, hiper y galería comercial), y subcomunidades en la galería comercial.	57
TALLER DE TRABAJO.	64
La validez de cláusulas estatutarias limitativas del destino comercial de los locales	64
TALLER DE TRABAJO.	68
Las cláusulas prohibitivas del destino de locales a otras actividades ya existentes a la misma galería comercial.	68
PARTE SEGUNDA.	71
El arrendamiento de locales en los centros comerciales.	71
Capítulo 2. Los centros comerciales en la legislación de arrendamientos urbanos.	71
1. Introducción a la LAU en materia de locales.	71
a. Arrendamientos para otros usos distintos del de vivienda.	72
b. Régimen legal	73
2. Contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 1 de enero de 1995 integrados en un centro comercial.	74
3. Contratos actuales de arrendamiento de locales en centros comerciales	84
4. Arrendamientos en galerías de alimentación.	88
5. Arrendamientos de locales anteriores a la apertura del centro comercial.	89
TALLER DE TRABAJO	91
Los factores de éxito de un centro comercial.	91
TALLER DE TRABAJO	93



Establecimientos comerciales de un centro comercial en función del mix comercial.	93
1. Establecimientos ancla o locomotora.	93
a. Cine, ocio diferencial y restauración.	93
b. Marcas de referencia.	93
c. Hipermercados.	94
2. Establecimientos genéricos.	94
TALLER DE TRABAJO	95
Estrategias de atracción al centro comercial.	95
TALLER DE TRABAJO	96
La tasa de disponibilidad y el mix comercial, las claves de la rentabilidad de un centro comercial.	96
1. Tasa de disponibilidad. Ocupación de un centro comercial.	96
2. Redistribución de rentas del centro comercial por zonas frías o calientes.	96
3. El mix comercial requiere una discriminación de rentas.	97
TALLER DE TRABAJO	98
Rentas y gastos en los centros comerciales.	98
1. Renta mínima garantizada.	98
2. Renta variable.	98
3. Gastos comunes.	98
4. Gastos de marketing y publicidad.	99
TALLER DE TRABAJO	100
Discriminación positiva para los establecimientos ancla o grandes marcas de atracción.	100
1. Mejor localización en el centro comercial.	100
2. Mejores accesos a zonas logísticas.	100
3. Ponderación en la cuota de distribución de los gastos comunes del centro comercial.	101
4. Exclusividad garantizada o restricciones en el tipo de actividad de establecimientos genéricos.	101
5. Limitación sobre uso de las zonas comunes.	101
6. Porcentaje ponderando sobre la renta variable.	101
7. Privilegios en la participación en los gastos de marketing del centro comercial.	102
8. Privilegios en la renta en función de los m2 alquilados.	102
9. Descuentos por actividades lúdicas promocionales de los arrendatarios del centro comercial.	102
10. Precios en función de la actividad del arrendatario. Promoción de la complementariedad.	102
11. Supuesto especial de propietario del centro con establecimiento ancla en el mismo.	103
12. Descuentos especiales para garantizar ocupación crítica del centro comercial.	103
TALLER DE TRABAJO	105
Problemática que debe estar prevista en un contrato de arrendamiento de centro	



comercial. _____	105
1. Renegociación de la renta del arrendamiento del local. _____	105
2. Previsión de rescisión del contrato en caso de bajas ventas. _____	105
3. Contingencia de los anticipos de renta y garantías a prestar por el arrendatario. _____	105
4. Expectativas no cumplidas de afluencias de público al centro comercial. _____	106
5. Reformas puntuales en el centro comercial que afectan al acceso o visibilidad de un local. _____	106
6. Variación del mix comercial del centro comercial. _____	106
7. Elementos arquitectónicos del centro comercial que no cumplen la normativa legal de las licencias. _____	106
8. Gastos inesperados por cambios de normativas de los ayuntamientos o comunidades autónomas. _____	106
9. Aumento del importe de las cuantías de los gastos comunes sin justificación. _____	106
10 Incumplimiento del contrato. Ej.: cláusula de exclusividad. _____	107
11. Problemas de seguridad en el centro comercial. _____	107
12. Bonificaciones por pérdida de rentabilidad. _____	107
13. Cambios de accesos al centro comerciales de forma unilateral por parte del centro comercial. _____	107
14. Penalizaciones por incumplimiento de contrato. _____	107
TALLER DE TRABAJO _____	108
Naturaleza y cláusulas en los contratos de arrendamiento de locales en centros comerciales. _____	108
1. La naturaleza arrendaticia del contrato de arrendamiento de local en centro comercial. _____	108
2. Complejidad en las cláusulas del contrato de arrendamiento de local en centro comercial. _____	110
a. Cláusula de confidencialidad. _____	111
b. Cláusula de determinación de la renta. _____	112
c. Cláusula del cumplimiento del Reglamento de Régimen Interior. _____	112
TALLER DE TRABAJO _____	114
Las cláusulas abusivas en los arrendamientos de centros comerciales. ¿Hasta dónde se puede obligar al arrendatario?. _____	114
TALLER DE TRABAJO _____	121
Técnicas de negociación para alquilar un local en un centro comercial. _____	121
1. Determinación de la actividad comercial que se desea desarrollar (moda, hogar, servicios, alimentación, etc.) _____	122
2. Elección de la fórmula comercial que se considera idónea para entrar en el centro comercial (independiente, franquicia, etc.) _____	122
3. Análisis de las posibles operaciones comerciales que existen en el mercado y elección de la más adecuada. _____	122
4. Inicio de los contactos preliminares con la promotora o propietaria del centro comercial, en proyecto o construido. _____	122
5. Primera visita de las oficinas de la promotora y solicitud de datos del proyecto o del centro comercial: _____	122
a) Características del proyecto: superficie, nº de plantas, tipo de aparcamiento, etc. _____	122
b) Situación en que se encuentra la operación. _____	122
c) Situación de las licencias (comercial y obra). _____	122



d) Financiación obtenida. _____	122
e) Nombre de las locomotoras firmadas o, en su defecto, previstas. _____	122
f) Nombre de las medianas superficies firmadas o, en su defecto, previstas. _____	122
g) Explicación de la maqueta y/o infografías. Vista de los documentos audios y videos elaborados. _____	122
h) Dossier comercial y planos. _____	122
i) Opciones de posibles locales y tarifas. _____	122
j) Fecha de apertura prevista (dependiendo de la actividad una fecha puede ser mejor que otra). Las anteriores cuestiones se plantearían encaso de que fuera un centro comercial en proyecto. _____	122
En el supuesto de que fuera un centro comercial ya construido, el principal dato a recabar es el punto 5 i). _____	122
6. Estudio de Mercado del Comerciante. _____	122
a) Accesibilidad, peatonal y viaria. _____	122
b) Transporte público. _____	122
c) Zona de atracción. _____	122
d) Características socioeconómicas. _____	122
e) Competencia. _____	122
f) Estimación de la cifra de negocio. _____	122
7. Elaboración de plan de negocio para obtención de la financiación. _____	122
8. Elección de un local determinado, entre las posibles opciones barajadas, en base a:	122
a) Situación en el centro comercial. _____	122
b) Proximidad a las locomotoras, medianas superficies o escaleras y rampas mecánicas. _____	122
c) Zona relacionada con la actividad que se va a desarrollar. Es importante que los locales vecinos sean marcas de reconocido prestigio. _____	122
d) Localización alejada de entradas peatonales (salvo ciertas actividades), fondos de saco, dobles pasillos, y, en general, zonas frías en las que no va a existir demasiada frecuentación interior. _____	122
e) Facilidad para el abastecimiento de la tienda: muelle de carga y descarga, pasillo de entrega de mercancías, etc. _____	122
9. Búsqueda preliminar de la financiación y gestión de posibles avales _____	122
10. Segunda visita a las oficinas de la promotora. _____	122
a) Elección del local definitivo. _____	122
b) Definición de la actividad contractual. _____	122
c) Superficie en m2 SBA. _____	122
d) Alquiler fijo mensual y anual. _____	122
e) Determinación del % sobre la cifra de ventas para establecer el alquiler variable. _____	122
f) Número de años de contrato y años de obligado cumplimiento. _____	122
g) Gastos Comunes previstos por m2 SBA. Definir qué partidas incorporan estos gastos: sobre todo IBI, seguros, plan plurianual y marketing y publicidad. _____	123
h) Pagos que hay que realizar a la firma del contrato. Normalmente son cuatro mensualidades: Dos mensualidades para fianza, una mensualidad para el ECOP (coordinación de obras privativas) y una mensualidad para la campaña de apertura (si el centro comercial no está abierto) _____	123
i) Posible aval que garantice el cumplimiento del contrato de arrendamiento. _____	123
j) Recepción de la documentación jurídica para análisis del abogado del comerciante: contrato de arrendamiento, reglamento de régimen interior y pliego de condiciones técnicas. _____	123
11. Firma del contrato de arrendamiento. _____	123
12. Realización de los pagos: Fianza (2 meses), ECOP (1 mes) y Campaña de Apertura, en caso de ser un centro no abierto (1 mes) _____	123
13. Seguimiento de la construcción del edificio y verificación del cumplimiento de las condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento (en caso de ser un centro comercial proyectado). _____	123
14. Recepción, o no, del local en un período de 3 a 1 mes antes de la apertura, si el centro no está inaugurado. En caso de defectos, subsanación de los mismos. _____	123
15. Firma del Acta de Recepción del local. _____	123
16. Obtención de las licencias necesarias para la realización de las obras y el ejercicio posterior de su actividad comercial. _____	123
a) Licencia de Obras. _____	123
b) Licencia de Actividad y/o Apertura. _____	123



- 17. Realización del proyecto de decoración interior y presentación al ECOP (Equipo de Coordinación de Obras privativas). _____ 123
 - a) Proyecto Básico. _____ 123
 - b) Proyecto de Ejecución. _____ 123
 - c) Proyecto de Instalaciones. _____ 123
- 18. Contratación de los seguros y realización de las obras, según criterios del ECOP. 19. Inauguración del centro comercial, en caso de ser nuevo, o de la tienda. _____ 123
- 20. Apertura del centro comercial o de la tienda, al público. _____ 123

TALLER DE TRABAJO _____ 124

Fases del contrato de arrendamiento de centros comerciales. _____ 124

- 1. El contrato de arrendamiento de centros comerciales. _____ 124**
- 2. Características del equipamiento del local de un centro comercial. _____ 125**
- 3. El local de centros comerciales en construcción. _____ 126**
- 4. Cantidades anticipadas a la firma del contrato de arrendamiento. _____ 127**
- 5. Duración del contrato de arrendamiento. _____ 127**
- 6. Cesión, subrogación o subarriendo en el contrato de arrendamiento. _____ 129**
- 7. El derecho de adquisición preferente. _____ 129**
- 8. Renuncias del arrendatario en los contratos de arrendamiento en centros comerciales. _____ 129**
- 9. Acto de entrega y recepción del local. _____ 131**
- 10. La renta fija y variable en los centros comerciales. _____ 132**
- 11. Los gastos comunes. _____ 132**
- 12. Transformación o modificación del local por parte del arrendador. _____ 134**
- 13. Obligación del comerciante en la reparación, conservación y mantenimiento del local. _____ 134**
- 14. Obras de mejora por parte del arrendador. _____ 135**
- 15. Causas de resolución del contrato de arrendamiento. _____ 136**

TALLER DE TRABAJO _____ 137

Cláusulas características del contrato de arrendamiento de un local de centro comercial. _____ 137

- Cláusula de Actualización. _____ 137
- Cláusula de Apertura. _____ 137
- Cláusula de Exclusividad. _____ 137
- Cláusula de no competencia. _____ 137
- Cláusula de Rescisión Unilateral. _____ 137
- Cláusula de Reubicación. _____ 138
- Cláusula de Revisión. _____ 138
- Cláusula de uso o actividad. _____ 138
- Coefficiente de ponderación. _____ 138
- ECOP (Empresa de coordinación de las obras privativas) _____ 138
- PCT (Pliego de Condiciones Técnicas) _____ 138
- Ponderaciones _____ 138
- Presupuesto de gastos comunes _____ 139
- Reglamento de Régimen Interior _____ 139
- Renta escalonada _____ 139
- Renta mínima garantizada _____ 139
- Renta variable o renta en porcentaje _____ 139
- Reparto de cargas _____ 139
- Tasa de esfuerzo _____ 139



TALLER DE TRABAJO	140
Régimen fiscal del arrendamiento de un local en un centro comercial.	140
1. Impuesto de la renta de las personas físicas (IRPF)	140
2. Impuesto sobre sociedades.	140
3. Impuesto sobre el valor añadido (IVA)	140
TALLER DE TRABAJO	141
El pliego de condiciones técnicas. Características constructivas de los locales de un centro comercial.	141
1. Características generales de las zonas comunes de un centro comercial.	141
a. Urbanización exterior y accesos	142
b. Aparcamiento	142
c. Paseos comerciales (Mall)	142
d. Locales y servicios comunes	142
2. Condiciones de entrega del local de un centro comercial.	143
TALLER DE TRABAJO	145
Un centro comercial con Equipo de Coordinación de Obras Privativas (ECOP), se ahorra muchos disgustos.	145
TALLER DE TRABAJO	147
Funciones del Equipo de Coordinación de Obras Privativas (ECOP) de un centro comercial.	147
Capítulo 3. Las exclusivas en los centros comerciales.	149
TALLER DE TRABAJO.	149
Caso práctico. Análisis práctico de modelos para estatutos y en el arrendamiento.	149
Modelo de exclusiva en los Estatutos	149
Modelo de exclusiva en Contrato de Arrendamiento	150
TALLER DE TRABAJO.	154
Ejercicio de negocio en exclusiva en centro comercial.	154
TALLER DE TRABAJO.	157
Caso práctico. Aspectos jurídicos clave a tener en cuenta en el arrendamiento de centros comerciales. ¿Qué cláusulas del contrato de arrendamiento son negociables?	157
1. Promesa de arrendamiento o contrato de cosa futura sometido a condición suspensiva.	157
2. ¿Qué problemas se plantean en los supuestos especiales?	157
a. Cines.	158
b. Factory Outlets	158
c. Ocio.	158
d. Family Entertainment Centres	158
e. Kioscos móviles.	159
f. Contribución a los gastos comunes del centro.	159
g. Seguros.	159
h. Fianzas y garantías	159
i. Auditoria y renta variable.	159
PARTE TERCERA.	161



Formularios básicos.	161
1. Constitución de la propiedad horizontal sobre un complejo en general y un centro comercial en particular.	162
a. Declaración de obra nueva	162
b. División de la finca en régimen de propiedad horizontal.	163
c. Subcomunidades de primer grado.	165
d. Subcomunidad de garajes.	173
e. Subcomunidad de almacenes.	174
f. Subcomunidades de segundo grado.	175
2. Reglamento de régimen interior básico.	178
Artículo 1. Objeto.	178
Artículo 2. Acceso de la clientela.	178
Artículo 3. Horario.	178
Artículo 4. Cierre temporal.	178
Artículo 5. Rótulos.	179
Artículo 6. Seguridad y vigilancia.	180
Artículo 7. Uso de las partes comunes del centro comercial.	180
Artículo 8. Actividades no permitidas.	180
Artículo 9. Actividad exclusiva.	181
Artículo 10. Vías de acceso y de uso y circulación común.	181
Artículo 11. Aprovisionamiento y entregas.	181
Artículo 12. Basuras y desperdicios.	182
Artículo 13. Obras de reparaciones.	182
Artículo 14. Animales dentro del centro.	183
Artículo 15. Materias peligrosas.	183
Artículo 16. Mantenimiento de los locales y elementos de uso común.	183
Artículo 17. Límites de carga.	184
Artículo 18. Explotación de máquinas recreativas y de azar.	184
Artículo 19. Escaparates.	184
Artículo 20. Entrada del personal.	184
Artículo 21. Ruidos.	185
Artículo 22. Seguridad contra incendios.	185
Artículo 23. Penalización.	185
Artículo 24. Prevalencia de las obligaciones contractuales.	186
3. Estatutos de una asociación de comerciantes.	187
Artículo 1. Denominación.	187
Artículo 2. Domicilio.	187
Artículo 3. Ámbito territorial y personal.	187
Artículo 4. Duración.	187
Artículo 5. Finalidad.	187
Artículo 6. Miembros asociados.	187



Artículo 7. Ceses de la asociación. _____	188
Artículo 8. Derechos y obligaciones. _____	189
Artículo 9. Órganos rectores. _____	189
Artículo 10. Asambleas generales. _____	189
Artículo 11. Clases de asambleas generales. _____	190
Artículo 12. Representación de la asociación. _____	190
Artículo 13. Convocatoria de asambleas generales ordinarias y extraordinarias. _____	190
Artículo 14. Quórum. _____	190
Artículo 15. Asistencia y derecho a voto. _____	191
Artículo 16. Constitución de la junta directiva. _____	191
Artículo 17. Actas de la asamblea. _____	192
Artículo 18. Competencia de la asamblea. _____	192
Artículo 19. Adopción de acuerdos. _____	192
Artículo 20. Junta directiva. _____	192
Artículo 21. Duración de cargos directivos. _____	193
Artículo 22. Ceses de la junta directiva. _____	193
Artículo 23. Convocatoria, quórum, adopción de acuerdos. _____	193
Artículo 24. Presidente. _____	194
Artículo 25. Vicepresidente. _____	194
Artículo 26. Secretario. _____	194
Artículo 27. Tesorero. _____	194
Artículo 28. Vocales. _____	195
Artículo 29. Administrador. _____	195
Artículo 30. Comisiones de trabajo. _____	195
Artículo 31. Facultades de la junta directiva. _____	195
Artículo 32. Recursos económicos. _____	196
Artículo 33. Pago de las cuotas. _____	197
Artículo 34. Ejercicio económico. _____	197
Artículo 37. Disolución. _____	197
Artículo 38. Forma y normas de liquidación. _____	198
Artículo 39. Responsabilidad. _____	198
4. Modelo de promesa de arrendamiento para centro comercial en construcción. _____	199
8.2.º Estado de entrega. _____	201
8.3.º Recepción. _____	201
8.4.º Obras a cargo del arrendatario. _____	201
9. Del uso del local. _____	201
9.1.º Actividades autorizadas. _____	201
9.2.º Autorizaciones y licencias administrativas. _____	202
9.3.º Explotación comercial. _____	202



9.3.º2.º Dirección y logotipo.	202
9.4.º Mantenimiento y reparaciones.	202
9.5.º Responsabilidad y reclamaciones.	203
9.6.º Normas de la comunidad de propietarios.	204
9.6.º.1.º Normas generales.	204
9.6.º2.º Aparcamiento.	205
9.7.º No concurrencia.	206
9.8.º Accesibilidad al local.	206
9.9.º Restitución del local.	206
10. Renta variable.	206
10.1.º Definición de la cifra de ventas.	206
10.2.º Obligaciones del arrendatario.	207
a) Entrega de documentos.	207
b) Cajas registradoras.	207
c) Contabilidad.	208
d) Control contable.	208
10.3.º Sanciones.	208
11. Revisión de la renta mínima garantizada.	209
11.1.º Índices.	209
11.2.º Momentos de la revisión.	210
11.3.º Carácter esencial de la revisión.	210
12. Pago de la renta.	210
12.1.º Comienzo y modalidades generales.	210
12.2.º Período precedente a la apertura.	211
12.3.º Ejercicio del año de apertura.	211
12.4.º Ejercicios siguientes.	212
13. Reembolso de las cargas comunes.	212
13.1.º Definición de las partes comunes.	212
13.2.º Definición de los gastos comunes.	212
13.3.º Reembolso o pago.	213
13.4.º Coeficiente.	213
14. Promoción del centro comercial.	213
14.1.º Asociación de comerciantes.	214
14.2.º Aportaciones a la promoción del centro.	214
14.2.º1.º Cuantías y fechas de pago.	214
14.2.º2.º Presupuesto de promoción.	215
14.2.º3.º Gestión del presupuesto.	215
14.3.º Incompatibilidad de aportaciones.	215
15. Seguros.	215
A) Durante el período de construcción.	216
B) Durante la explotación del centro comercial.	216
16. Cesión, subarriendo y traspaso.	218
16.1.º Cesión y subarriendo.	218
16.2.º Traspaso.	218
17. Modificaciones contractuales.	218
18. Indivisibilidad y solidaridad.	219
19. Incumplimiento.	219
19.1.º Cláusula general.	219



19.2.º Condiciones resolutorias. _____	219
20. Sanciones generales. _____	220
20.1.º Retraso en la apertura del local. _____	220
20.2.º Incumplimiento de las condiciones establecidas en el anexo «Técnico». _____	220
20.3.º Incumplimiento de las normas de la comunidad. _____	221
20.4.º Intereses de demora. _____	221
21. Renuncia de derechos. _____	221
22. Preaviso de resolución. _____	222
23. Gastos, derechos e impuestos del contrato. _____	222
24. Domicilios. _____	222
25. Documentos anexos. _____	223
26. Jurisdicción. _____	224
5. Contrato de arrendamiento en centro comercial con renta fija. _____	225
6. Contrato de arrendamiento en centro comercial con renta variable. Modelo básico. _____	238
1 - OBJETO DEL ARRENDAMIENTO _____	239
2 - DURACIÓN _____	239
3 - LA RENTA Y SU REVISIÓN _____	239
3.1 - LA RENTA _____	239
3.2 - REVISIÓN DE LA RENTA MÍNIMA GARANTIZADA _____	242
4 - CANTIDADES ASIMILADAS A RENTA _____	244
4.1 - CARGAS DE COMUNIDAD _____	244
4.2 - FALTA DE PAGO _____	244
5 - OTROS CONCEPTOS _____	244
6 - FIANZA _____	244
7 - ENTREGA Y APERTURA DEL LOCAL _____	245
7.1 - ENTREGA DEL LOCAL _____	245
7.2 - APERTURA DEL LOCAL _____	245
8 - CONDICIONES PARTICULARES _____	246
8.1 - DESTINO _____	246
8.2 - ROTULO DE ESTABLECIMIENTO _____	246
9 - ESTADO DE ENTREGA DEL LOCAL _____	246
9.1 - ESTADO DE ENTREGA Y RECEPCIÓN _____	246
9.2 - OBRAS A CARGO DEL ARRENDATARIO _____	247
10 - USO DEL LOCAL _____	248
10.1 - ACTIVIDADES AUTORIZADAS _____	248
10.2 - AUTORIZACIONES Y LICENCIAS ADMINISTRATIVAS _____	248
10.3 - EXPLOTACIÓN COMERCIAL _____	249
10.4 MANTENIMIENTO Y REPARACIONES _____	249
10.5 - RESPONSABILIDAD Y RECLAMACIONES _____	250
10.6 - NORMAS DE FUNCIONAMIENTO _____	251
10.6.1 - NORMAS GENERALES _____	251
10.6.2 - APARCAMIENTO _____	251
10.7 - ACCESIBILIDAD DEL LOCAL _____	251
10.8 - RESTITUCION DEL LOCAL _____	252
11 - PAGO DE LA RENTA _____	252
12 - CARGAS O GASTOS COMUNES _____	253
12.1 - DEFINICIÓN DE LAS PARTES COMUNES _____	253
12.2 - DEFINICIÓN DE LOS GASTOS COMUNES _____	253
... 254	
17.2 - CONDICIONES RESOLUTORIAS _____	254
18. 1. - RETRASO EN LA APERTURA DEL LOCAL _____	255



18.2 - INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ANEXO TÉCNICO	255
18.3 - INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE LA COMUNIDAD	255

PARTE CUARTA.	256
Formularios especiales para arrendamientos de centros comerciales.	256
PRIMER MODELO.	257
Primera.- OBJETO	262
Segunda. DURACIÓN	262
1.- Plazo	262
2.- Exclusión de prórrogas	263
3.- Resolución anticipada	263
Tercera.- RENTA.	263
1.- Renta Anual	263
2.- Renta Variable Adicional	263
3.- Renta Variable Adicional	264
3.1. Base de cálculo. Definición de Cifra de Ventas	264
3.2. Obligaciones del Arrendatario	264
a. Entrega de Documentos.	265
b. Cajas Registradoras	265
c. Contabilidad y Declaraciones Fiscales	265
3.3. Indemnizaciones. Resolución del Contrato	267
4. Actualización de la Renta	267
a. Índices y Bases	267
b. Momento de la Revisión	268
c. Carácter Esencial de la Revisión	268
5. Pago de la Renta Anual y de la Renta Variable Adicional	268
a. Devengo	268
b. Período de Pago de la Renta Anual	268
c. Liquidación y pago de la Renta Variable Adicional	269
Cuarta.- CANTIDADES ASIMILADAS A LA RENTA. GASTOS DE FUNCIONAMIENTO Y PROMOCIÓN.	270
1. Cargas comunes	270
2. Definiciones	271
3. Coeficientes	272
4. Pago	272
Quinta. ENTREGA Y APERTURA DEL LOCAL.	272
1. Momento	272
2. Superficie del local	273
3. Estado de entrega y recepción	273
4. Obras de adaptación.	274
5.- Autorizaciones y Licencias Administrativas	274
Sexta.- APERTURA DEL CENTRO Y DEL LOCAL	275
Séptima.- CONDICIONES DE LA EXPLOTACIÓN	275
1. Destino	275
2. Rótulo del establecimiento	276
3. Explotación Comercial	276
4.- No concurrencia	276
5.- Divulgación informativa y publicitaria	277
Octava.- CONDICIONES DE USO DEL LOCAL	277
1. Mantenimiento y Reparaciones	277
2. Responsabilidad y reclamaciones	279
3. Responsabilidad por daños.	279
4. Normas de funcionamiento del Centro Comercial, Recreativo y de Ocio.	279



5. Accesibilidad del local _____	280
Novena.- FIANZA _____	280
Décima.- CESIÓN Y SUBARRIENDO _____	281
Undécima.- SEGUROS _____	281
Duodécima.- MODIFICACIONES. SOLIDARIDAD _____	284
Décimo tercera.- INCUMPLIMIENTO Y SANCIONES _____	284
1. Cláusula general _____	284
2. Causas resolutorias _____	284
3. Sanciones _____	286
3.1.- Retraso en la apertura del establecimiento. _____	286
3.2.- Incumplimiento de las condiciones establecidas en el Anexo Técnico. _____	286
3.3.- Intereses de demora. _____	287
3.4.- Incumplimiento de la obligación de entrega de cifras de ventas _____	287
3.5.- Devolución. Impago de recibos. _____	287
3.6.- Incumplimiento del horario de apertura. _____	287
3.7.- Incumplimiento de las Normas de Funcionamiento. _____	288
4. Procedimiento _____	288
Décimo cuarta.- OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL _____	288
Décimo quinta.- RÉGIMEN NORMATIVO _____	288
1.- Régimen General _____	288
2.- Renuncia al derecho de adquisición preferente _____	289
3.- Renuncia al Derecho de Indemnización. _____	290
4.- Otras renunciaciones. _____	290
Décimo sexta.- DESALOJO _____	290
1. Terminación del contrato _____	291
2. Restitución del local _____	291
Décimo séptima.- GARANTÍA DE EJECUCIÓN DE OBRAS, E.C.O.P. Y CAMPAÑA DE LANZAMIENTO _____	291
Décimo octava.- GASTOS, DERECHOS E IMPUESTOS DEL CONTRATO. _____	292
Décimo novena.- NOTIFICACIONES. DOMICILIOS _____	292
Vigésima. DOCUMENTOS ANEXOS _____	293
Vigesimoprimera.- OTRAS OBLIGACIONES _____	293
1. Libro del Edificio _____	293
2. Convenios arbitrales y Compromisos de asunción de responsabilidades _____	293
Vigesimosegunda. JURISDICCIÓN _____	294
ESTIPULACIONES ADICIONALES _____	294
MODELO SEGUNDO. _____	295
Contrato de arrendamiento para la galería comercial en parque comercial y de ocio _____	295
PRIMERA.- DEFINICIÓN _____	297
SEGUNDA.- OBJETO. _____	298
TERCERA.- ENTREGA. _____	298
A. Condiciones de la Entrega. _____	298
B. Medición de superficie. _____	299
C. Obras Privativas. _____	300
D. Licencias de Apertura y de Obras Privativas. _____	301
CUARTA.- APERTURA. _____	301
QUINTA.- USO DEL LOCAL. _____	303



SEXTA.- DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.	304
SÉPTIMA.- RENTA.	305
1. RENTA VARIABLE	305
2. RENTA MÍNIMA GARANTIZADA	305
3. DETERMINACIÓN DE LA CIFRA DE VENTAS.	305
4. OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.	306
5. SANCIONES.	307
OCTAVA.- DEVENGO Y PAGO DE LA RENTA.	307
A. Devengo y pago de la Renta.	307
B) Revisión de la renta.	309
C. Retraso o Impago de la Renta.	309
NOVENA.- FIANZA	310
DECIMA.- CANTIDADES ASIMILADAS A RENTA.	310
A. Gastos Comunes.	310
B. Gastos Individuales.	312
DECIMO PRIMERA.- OBRAS. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES.	312
DECIMO SEGUNDA.- CONFIGURACIÓN JURÍDICA DEL CENTRO	313
DECIMO TERCERA.- SEGUROS.	314
DECIMO CUARTA.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.	314
DECIMO QUINTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.	315
DECIMO SEXTA.- OTRAS EXCLUSIONES.	315
DECIMO SÉPTIMA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.	316
DECIMO CTAVA.- NOTIFICACIONES.	316
DECIMO NOVENA.- ELEVACIÓN A PUBLICO	317
VIGÉSIMA.- IDIOMA	317
VIGÉSIMO PRIMERA.- PREAVISO POR INCUMPLIMIENTO	317
VIGÉSIMO SEGUNDA.- GARANTÍA	318
RELACIÓN DE ANEXOS.	318
MODELO TERCERO.	320
Contrato de arrendamiento para la galería comercial.	320
PRIMERO.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.	322
SEGUNDO.- DURACIÓN.	322
TERCERO.- USO.	323
CUARTO.- RENTA.	323
QUINTO.- PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR.	323
SEXTO.- ENTREGA DEL LOCAL.	324
SÉPTIMO.- OBRAS.	324
OCTAVO.- CESIÓN DE CONTRATO.	324
NOVENO.- FIANZA.	325
DÉCIMO.- HORARIO.	325
DECIMO PRIMERO.- GASTOS DE SUMINISTROS.	325
DÉCIMO SEGUNDO.- GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS GALERÍAS COMERCIALES.	326



DECIMO TERCERO.- ZONAS COMUNES. _____	326
DECIMO CUARTO.- PÓLIZA DE SEGUROS. _____	326
DECIMO QUINTO.- RÓTULO. _____	327
DECIMO SEXTO.- FUNCIONAMIENTO INTERNO: ASAMBLEA. _____	327
DECIMO SÉPTIMO.- RESOLUCIÓN CONTRACTUAL _____	328
DECIMO OCTAVO.- IMPUESTOS. _____	329
MODELO CUARTO. _____	330
Arrendamiento de local de negocio en centro comercial _____	330
Primera. Objeto. _____	330
Segunda. Precio _____	331
Tercera. Estabilización de la renta _____	331
Cuarta. Aval _____	331
Quinta. Duración del contrato _____	331
Sexta. Impuestos _____	331
Séptima. Gastos generales del Centro Comercial _____	331
Octava. Gastos particulares del Local arrendado. _____	332
Novena. Reparaciones _____	333
Décima. Destino del resto de locales del Centro Comercial _____	333
Undécima. Fianza _____	333
Duodécima. Obras _____	333
Decimo tercera. Seguro. _____	334
Decimo cuarta. Horario y apertura. _____	334
Decimo quinta. Normas de régimen interior. _____	334
Decimo sexta. Publicidad del Local arrendado. _____	335
Decimo séptima. Normativa aplicable. _____	335
Decimoctava. Desistimiento y resolución _____	335
Decimonovena. Gastos del contrato. _____	336
Vigésima. Sometimiento a arbitraje. _____	336
Vigésimo primera. Elevación a escritura pública. _____	336
MODELO QUINTO. _____	338
Contrato de arrendamiento en centro comercial con renta variable y renta mínima garantizada. _____	338
1. Objeto del arrendamiento. _____	339
2. Duración del contrato. _____	340
3. Renta _____	341
3.1. Devengo. _____	341
3.2. Renta. _____	341
3.2.1. Renta variable. _____	341
3.2.2. Renta Mínima Garantizada. _____	341
3.3. Revisión de la Renta Mínima Garantizada. _____	342
3.4. Forma de pago. _____	343



4. Destino y rótulo. Actividades permitidas y prohibidas.	344
4.1. Destino.	344
4.2. Rótulo.	345
4.3. Exclusividad.	345
4.4. Modificación de actividad.	345
4.5. Actividades molestas, dañinas o peligrosas.	345
5. Obras.	345
5.1. Obras de adecuación de la arrendataria.	346
5.2. Obras de reforma y mejoras de la arrendataria.	347
5.3. Obras de mejora realizadas por la arrendadora.	348
6. Conservación del local y reformas del centro comercial.	348
7. Licencias y permisos administrativos.	349
8. Entrega y apertura del local.	350
8.1. Entrega del local.	350
8.2. Apertura del local.	350
9. Fianza y otras garantías.	350
10. Cantidades asimiladas a renta.	351
11. Regulación del centro comercial. Estatutos y reglamento de régimen interior.	353
12. Suministros y consumos.	354
13. Acceso al local.	355
14. Cesión y subarriendo.	355
15. Derecho de adquisición preferente, tanteo y retracto.	356
16. Responsabilidad de la arrendataria. Seguros.	356
17. Gastos e impuestos.	358
18. Resolución.	358
19. Renta variable	359
19.1. Definición de cifra de ventas.	359
19.2. Forma de pago.	359
19.3. Obligaciones de la arrendataria.	360
19.3.1. Entrega de documentos:	360
19.3.2. Registro de Operaciones y Caja registradora.	360
19.3.3. Contabilidad.	360
19.3.4. Control contable.	360
19.3.5. Ocultación de documentos	361
19.3.6. Carácter esencial de las obligaciones.	361
20. Regulación.	362
21. Protección de datos de carácter personal.	362
22. Domicilio para notificaciones y notificaciones.	363
23. Jurisdicción.	363
ANEXO 1	365
Modelo de oferta de arrendamiento de una planta de galería hipermercado.	365
Renta Mínima Garantizada	366
Duración de Contrato:	366
Revisión Renta: Anual respecto al IPC General	366
Renta Variable	366
Gastos Comunidad Local (aprox.): Por determinar en función del coeficiente de ponderación	366
IBI: Por cuenta del Arrendatario	366



Pago de la Renta/Gastos: Mensualidades anticipadas, mediante domiciliación bancaria. _____	366
(Las cantidades anteriores no incluyen I.V.A.) _____	366
Fecha Firma Contrato _____	366
Fecha Entrada Vigor _____	366
Fecha Entrega Local _____	366
Inicio Pago Renta: Dos meses desde la entrega del local o desde la finalización de las obras privativas, lo que antes ocurra _____	366
Inicio Pago Gastos: Desde la entrega del local _____	366
PAGOS A REALIZAR A LA FIRMA DEL CONTRATO _____	366
- Fianza Legal (No sujeto a IVA) _____	366
(2 mensualidades de renta) _____	366
- E.C.O.P.: Equipo Coordinación de Obras Privativas (Sujeto a IVA) _____	367
(Una mensualidad de renta) _____	367
-Garantía de Buena Ejecución de Obras (No sujeto a IVA) _____	367
(Una mensualidad de renta, a devolver) _____	367
- Campaña de Lanzamiento, Marketing y Publicidad (Sujeto a IVA) _____	367
(Una mensualidad de renta) _____	367
-Garantía Adicional: Aval bancario _____	367
(Seis mensualidades de renta) _____	367

ANEXO 2 _____ 369

Modelo de caso real de contrato en centro comercial. _____ 369

Condición suspensiva _____	369
Objeto del arrendamiento. _____	369
Duración. _____	369
Entrega y apertura del local. _____	369
Condiciones de la explotación del local _____	369
Renta. _____	369
Pago de la renta _____	369
Cantidades asimiladas a renta _____	369
Condiciones del uso del local. _____	369
Fianza _____	369
Seguros _____	369
Cesión y subarriendo _____	369
Modificaciones contractuales. _____	369
Exigencia de derechos _____	369
Indivisibilidad y solidaridad _____	369
Incumplimiento. _____	369
Sanciones generales _____	369
Régimen normativo. _____	369
Extinción del contrato _____	369
Desalojo. _____	369
Garantía comercial _____	369
Gastos, derechos e impuestos del contrato _____	369
Domicilios _____	369
Documentos _____	370
Protección de datos _____	370
Jurisdicción _____	370

ANEXO 3 _____ 415

Pliego de bases de concurso público para la cesión temporal, en régimen arrendaticio, de una parcela de uso terciario en estación ferroviaria. _____ 415

Entidad convocante _____	415
Objeto y alcance del concurso _____	415
Renta mínima de licitación, vigencia y plazo de ejecución de las obras _____	415
Datos generales, usos y obras necesarias _____	415
Urbanización _____	415



Condiciones de la adjudicación _____	415
Capacidad de los concurrentes _____	415
Proceso de información y entrega de documentación _____	415
Presentación de propuestas _____	415
Criterios de selección _____	415
Procedimiento de adjudicación _____	415
Fianza provisional _____	415
Otorgamiento y formalización de contratos _____	415
Régimen jurídico del documento contractual que regule la cesión objeto del _____	415
Concurso _____	415
Naturaleza de la cesión _____	415
Destino _____	415
Plazo de vigencia _____	415
Toma de posesión _____	415
Renta _____	415
Intereses de demora. _____	415
Revisiones del la renta _____	415
Plazos a cumplir por el adjudicatario _____	416
Obras de construcción y primer establecimiento _____	416
Conservación y mantenimiento _____	416
Reversión o reintegración _____	416
Seguros _____	416
Afecciones a terceros _____	416
Suministros _____	416
Licencias _____	416
Fianza definitiva _____	416
Responsabilidades _____	416
Subarriendo y cesión _____	416
Gastos y tributos _____	416
Causas de resolución _____	416
Exclusión preceptos L.A.U. _____	416
Integración del contrato _____	416

¿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.