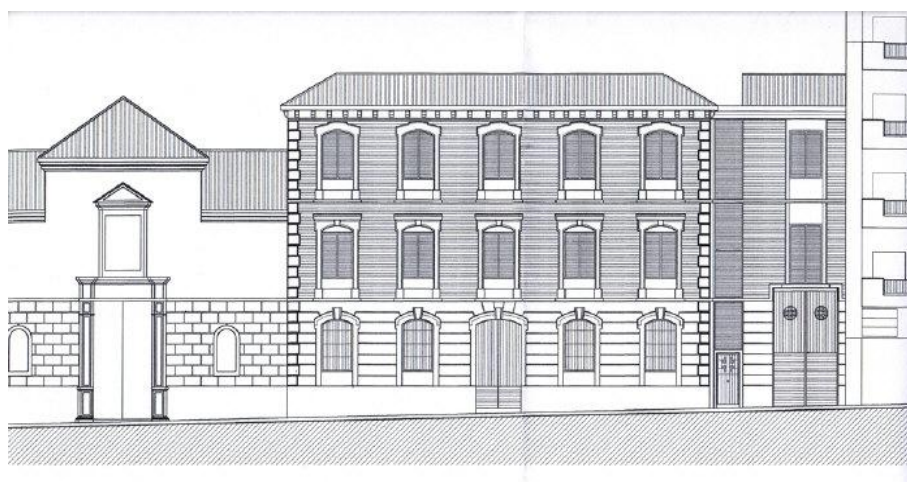




CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE TRASPASO Y CESIÓN DE LOCALES





Índice

PARTE PRIMERA.	10
El traspaso según la fecha del contrato.	10
Capítulo 1. Introducción. ¿Qué es un contrato de traspaso?	10
1 El concepto de traspaso en la LAU del 64 y la reforma del 94.	10
2. ¿Cuándo existe un traspaso?	12
3. ¿Qué no se puede considerar traspaso?	16
a. Asociaciones familiares a la muerte del arrendatario.	17
b. Supuestos especiales de cesión del arrendatario.	18
c. Cambio de titularidad.	19
d. Transformación, fusión o escisión de sociedades mercantiles.	19
4. Locales excluidos del traspaso.	20
5. Traspaso y cesión de contrato de arrendamiento de locales de negocio (leyes de arrendamientos urbanos de 1.964 y 1.994)	21
a. ¿Qué es un "local de negocio"?	21
b. Régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de local de negocio (LAU 1994)	21
c. Formalización del contrato de arrendamiento de local de negocio.	22
6. Breve introducción al régimen transitorio previsto en la LAU 1994.	25
a. Contratos de arrendamiento celebrados a partir del 9 de mayo de 1985.	25
b. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.	25
c. Contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985	27
d. Contratos de arrendamiento asimilados a inquilinato y a local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985	32
e. Arrendamientos de fincas urbanas en las que se desarrollen actividades profesionales	33
TALLER DE TRABAJO	34
Conceptos del traspaso o cesión de local de negocio.	34
1. ¿Qué es el traspaso o cesión de local de negocio?	34
• Contrato de cesión: si el contrato se firmó después del 1 de Enero de 1995.	34
• Contrato de traspaso: si el contrato se firmó antes del 31 de Diciembre de 1994.	34
2. Traspaso de local de renta antigua	34
a. Concepto de traspaso	35
b. Requisitos para la validez del traspaso	35
El arrendatario no podrá traspasar el local en el año siguiente a la fecha en que adquirió la condición de arrendatario.	35
Ha de fijarse un precio cierto para la operación de traspaso.	36
Notificación fehaciente al arrendador.	36
El traspaso ha de otorgarse en escritura pública.	37
Notificaciones obligatorias del arrendatario dentro de los ocho días siguientes al otorgamiento de la escritura pública.	37
c. El traspaso como extinción de alquiler de local de renta antigua	38
Supuestos en caso de arrendatario persona física	39
No se celebra ningún traspaso	39
Traspaso celebrado antes del 31 de Diciembre de 1984	39
Traspaso celebrado entre el 1 de Enero de 1985 y el 31 de Diciembre de 1994	39
Traspaso tras el 1 de Enero de 1995	39
Arrendatario persona jurídica	41
3. Concepto de cesión de local de negocio realizados sobre contratos de	



arrendamientos firmados antes del 9 de mayo de 1985. _____	41
a. Concepto de cesión (después de 1995) _____	41
b. Características de la cesión de contrato _____	42
c. Precio del traspaso a favor del antiguo arrendatario _____	42
d. Precio del traspaso a favor del arrendador/propietario _____	42
e. Tipo de actividad a realizar en el inmueble _____	43
TALLER DE TRABAJO _____	44
Consejos prácticos en caso de traspaso de local de negocio. _____	44
1. Diferencia entre traspasar sólo el local a traspasar el negocio. _____	44
2. Requisitos del traspaso de local de negocio. _____	45
3. El precio del traspaso y la participación del arrendador en el traspaso. _____	46
4. Garantías: fianza legal y aval o fiador solidario. _____	46
5. Condiciones del traspaso. _____	47
6. Legislación aplicable _____	47
TALLER DE TRABAJO _____	48
¿Tiene derecho el arrendador de un local a percibir un porcentaje del importe del traspaso? _____	48
TALLER DE TRABAJO _____	50
El derecho de participación en el traspaso de locales de negocio de renta antigua. _____	50
TALLER DE TRABAJO _____	57
Traspaso de local por persona física en los arrendamientos de renta antigua. _____	57
TALLER DE TRABAJO _____	62
La prórroga forzosa de los contratos de 1985 a 1995 con renuncia a plazo, una injusticia sin sentido. _____	62
TALLER DE TRABAJO. _____	70
Arrendamiento de local de negocio o traspaso de local de negocio de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. _____	70
1. Concepto del traspaso de local de negocio _____	71
2. Requisitos del traspaso de local de negocio _____	71
3. Duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio _____	72
TALLER DE TRABAJO. _____	73
¿Cuándo y cómo se puede traspasar un local en arrendamiento? _____	73
¿Cómo regula la Ley de Arrendamientos Urbanos el traspaso de locales comerciales? _____	73
¿Cuándo se puede traspasar el contrato de arrendamiento? _____	74
¿Qué derechos concede la ley al propietario? _____	75
¿Cómo se comunica al propietario que se ha hecho el traspaso? _____	77
¿Cuál es el tratamiento del subarrendamiento? _____	78
TALLER DE TRABAJO _____	79
Excepción. No retracto en arrendamiento de industria. _____	79
TALLER DE TRABAJO. _____	83



¿Es fácil la separación de los correndatarios que deciden traspasar un local en arrendamiento? _____	83
CHECK-LIST _____	86
1. Check-list del régimen transitorio previsto en la LAU _____	86
Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 _____	86
Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 _____	86
Derechos del arrendador. _____	87
Actualización de la renta. _____	87
Contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985.	87
Contratos de arrendamiento asimilados a inquilinato y a local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985. _____	88
Arrendamientos de fincas urbanas en las que se desarrollen actividades profesionales. _	88
2. Check-list del traspaso. _____	88
Capítulo 2. Régimen jurídico del traspaso aplicable a los contratos de arrendamiento concertados a partir de la entrada en vigor de la LAU 1964 hasta la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril. _____	93
1. Ámbito normativo _____	93
2. Régimen jurídico del traspaso en estos contratos _____	94
3. Titulares del derecho de traspaso y presupuestos de su aplicación _____	95
4. Duración del contrato efectuado el traspaso _____	95
a. Traspaso verificado después de la entrada en vigor de la LAU 1994, es decir, después del 1 de enero de 1995 _____	95
b. Traspaso verificado en los 10 años antes de la entrada en vigor de la LAU 1994, es decir, traspaso de local de negocio efectuado desde el año 1985 hasta el año 1995 _____	95
TALLER DE TRABAJO _____	97
Para determinar la duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985, el arrendatario habrá de justificar haber abonado la cuota del IAE para el año 1994. _____	97
TALLER DE TRABAJO _____	99
Notificación fehaciente de los traspasos de locales de contratos de arrendamiento comprendidos entre el 1 de enero de 1965 y el 1 de enero de 1995, sujetos a la LAU de 1964 . _____	99
Capítulo 3. Régimen jurídico del traspaso aplicable a los contratos de arrendamiento concertados a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, hasta la entrada en vigor de la LAU 1994	102
1. Normativa aplicable. _____	102
2. Concepto _____	102
3. Facultades para traspasar _____	102
4. Clases de traspaso de local de negocio _____	103
a. Traspaso de local de negocio propiamente dicho. _____	103
b. Traspaso de local de negocio impropio _____	103
5. Requisitos del traspaso _____	103
6. Tanteo y retracto en favor del arrendador en caso de traspaso del local de negocio a un tercero ajeno a la relación arrendaticia _____	104
a. El derecho de tanteo _____	105
b. Derecho de retracto _____	105
c. Reglas comunes al tanteo y al retracto _____	106



7. Participación de la propiedad. _____	106
8. Derecho del arrendador a la elevación de la renta por cada traspaso que se verifique. _____	107
Capítulo 4. La cesión de los arrendamientos para usos distintos al de vivienda concertados a partir del 1 de enero de 1995, al amparo de la LAU 1994 ____	108
1. Régimen normativo _____	108
2. La cesión del contrato de arrendamiento _____	108
a. La cesión del contrato de arrendamiento en el art. 32 de la LAU de 1994 _____	108
1) Concepto de cesión _____	109
2) Ejercicio de una actividad empresarial o profesional en la finca _____	109
3) El consentimiento del arrendador, necesidad o no del mismo _____	109
4) Notificación obligatoria y fehaciente al arrendador _____	110
5) Derecho a elevación de la renta _____	110
6) Supuestos en los que no procede la cesión del contrato de arrendamiento _____	110
7) Supuestos de prohibición contractual de la cesión del contrato _____	112
8) Relaciones entre las partes. _____	112
9) Cesión gratuita u onerosa _____	112
b. La cesión del contrato de arrendamiento en el Código Civil y la jurisprudencia del Tribunal Supremo _____	112
TALLER DE TRABAJO _____	114
Notificación de la cesión de local negocio en los contratos de arrendamiento posteriores al 1 de enero de 1995 y por tanto sujetos a la LAU 29/1994 de 24 de noviembre. _____	114
1. Que no se haya prohibido la cesión del local. _____	114
2. Notificación del traspaso o cesión de local. Artículo 32.4 de la LAU 29/1994. ____	115
3. ¿Quién hace la notificación? _____	115
4. Plazo de la notificación. _____	115
5. La notificación debe hacerse de forma fehaciente. _____	115
TALLER DE TRABAJO. _____	117
Caso práctico de cesión del Contrato realizado después del 1 de Enero de 1995. Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994. _____	117
a. Requisitos _____	118
b. Renta _____	119
TALLER DE TRABAJO _____	120
La cesión del contrato de alquiler de un negocio. _____	120
1. La cláusula renunciando a la cesión del contrato de alquiler de un negocio. ____	120
2. Otra forma de poder traspasar un negocio, cuando el mismo se encuentra arrendado a nombre de una sociedad, es traspasar la propia sociedad. _____	120
3. Los impuestos de la cesión del contrato de alquiler de un negocio. _____	121
a. IVA _____	121
b. IRPF o sociedades. _____	121
CHECK-LIST _____	124
1. En caso de cesión del contrato de arrendamiento de local, lo primero ver si hay cláusula de renuncia a este derecho. _____	124
2. ¿Hace falta contar con el consentimiento del arrendador para traspasar un contrato de arrendamiento? _____	124



3. ¿Puede el arrendatario cobrar por la cesión del local al nuevo arrendatario?_____	125
4. ¿Qué derechos concede la LAU al propietario? _____	125
5. Derechos en caso de fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria. _____	125
6. ¿Qué derechos tiene el arrendador si el nuevo arrendatario no quiere pagar el incremento de renta? _____	125
7. ¿Cómo se le ha de comunicar al propietario que se ha efectuado la cesión del contrato de arrendamiento de local? _____	126
Capítulo 5. El Subarriendo de la finca objeto del contrato. _____	127
1. El subarriendo en el art. 32 de la LAU _____	127
a. Concepto _____	127
b. Actividad empresarial o profesional _____	127
c. El consentimiento del arrendador, necesidad o no del mismo _____	128
d. Notificación obligatoria y fehaciente al arrendador _____	128
e. Derecho a elevación de la renta _____	129
f. Pacto de prohibición del subarriendo _____	129
g. Relación entre las partes contratantes _____	129
2. El subarriendo en el Código Civil _____	130
CHECK-LIST _____	132
1. ¿Qué es el subarrendamiento de un local? _____	132
2. Cláusula de renuncia al derecho a subarrendar. _____	132
3. ¿Cómo se le ha de comunicar al propietario que se ha efectuado la cesión del contrato de arrendamiento de local? _____	132
PARTE SEGUNDA. _____	134
Las claves del traspaso. _____	134
Capítulo 6. Requisitos para poder traspasar. _____	134
1. ¿Quién puede traspasar? _____	134
2. Duración del arrendamiento tras el traspaso. _____	135
3. Requisitos legales para la existencia legal de traspaso. _____	135
a. Establecimiento previo del arrendatario _____	137
b. Compromiso de permanencia en el local _____	142
c. Fijación de precio cierto _____	148
d. Notificación de la decisión de traspasar _____	150
e. Otorgamiento de escritura pública _____	156
f. Notificación al arrendador de la realización del traspaso _____	157
TALLER DE TRABAJO. _____	160
Traspasos tras la entrada en vigor de la LAU 1994 _____	160
1. Traspaso de local de negocio cuyo titular sea una persona física _____	160
2. Traspaso de local de negocio cuyo titular sea una persona jurídica _____	162
TALLER DE TRABAJO. _____	164
El traspaso de local de negocio. _____	164
1. Traspaso de local de negocio _____	164
2. Requisitos para ceder o subarrendar local negocio. _____	164
3. Causas de extinción del contrato de arrendamiento. _____	165



4. La subrogación en el contrato de arrendamiento _____	166
a. Fallecimiento del arrendador. _____	166
b. Fallecimiento del arrendatario. _____	167
Capítulo 7. El precio del traspaso. _____	168
1. Participación del arrendador en el precio del traspaso _____	168
a. Participación pactada en dinero. _____	168
b. Participación pactada en especie. _____	168
c. Participación no pactada: porcentajes legales _____	169
d. Supuestos especiales de elevación de los porcentajes legales. _____	170
e. Supuestos especiales de transitoriedad. _____	171
2. ¿Quién debe retener los porcentajes legales de participación : el precio del traspaso. _____	173
3. Supuesto especial de adjudicación en subasta. _____	175
4. Traspaso: incremento de la renta _____	176
5. Renuncia al derecho de traspaso _____	176
TALLER DE TRABAJO. _____	177
El importe de la participación del propietario en el traspaso de locales de negocio. _____	177
Capítulo 8. Los derechos de tanteo y retracto. _____	179
1. Derecho de tanteo por el propietario. _____	179
2. Derecho de retracto _____	180
3. Traspaso forzoso _____	183
4. Supuesto de coarrendadores en el ejercicio del derecho de tanteo o retracto _____	184
5. Traspasos al año de la firma de la escritura. _____	185
TALLER DE TRABAJO _____	186
¿El posible el retracto parcial de un local de negocio o almacén en contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985? _____	186
Capítulo 9. Local traspasado con otros elementos. _____	191
Requisitos para su validez. _____	191
Capítulo 10. Valoración del traspaso de local de negocio. _____	195
PARTE TERCERA _____	197
Fiscalidad del traspaso de locales. _____	197
Capítulo 11. Aspectos fiscales del traspaso: El IRPF. _____	197
1. Conceptos previos a la fiscalidad del traspaso de local. _____	197
2. Otros impuestos. _____	199
TALLER DE TRABAJO _____	201
Caso práctico: Tributación IRPF traspaso local negocio _____	201
Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V3691-16 de 05 de Septiembre de 2016. _____	202
Tributación del traspaso de locales. IRPF e IVA. _____	202
Capítulo 12. Aspectos fiscales del traspaso: I.V.A. _____	208
1. Para el arrendador. _____	208
2. Para el adquirente. _____	209
a. Responsabilidades tributarias del adquirente por traspaso _____	209



TALLER DE TRABAJO.	210
La resolución anticipada del arrendamiento de un local a cambio de indemnización y el efecto del IVA dependiendo de la obligatoriedad de la resolución.	210
TALLER DE TRABAJO.	212
Notas jurisprudenciales sobre traspasos de locales de negocio en arrendamientos concertados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.	212
CHECK-LIST	217
1. El traspaso no está sujeto a IVA.	217
2. Impuesto de la Renta (IRPF). Impuesto de sociedades. Incremento de patrimonio.	217
3. Amortización del receptor del traspaso.	218
PARTE CUARTA.	219
Formularios.	219
1. Notificación del traspaso previsto al arrendador	220
2. Notificación al arrendador del traspaso efectuado por el arrendatario.	221
a. Carta.	221
b. Escritura – Ley 64.	221
3. Notificación al arrendador del traspaso efectuado por el tercero	223
4. Notificación de fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria	224
5. Notificación del traspaso previsto al arrendador	225
6. Notificación al arrendador del traspaso efectuado por el arrendatario	227
7. Notificación al arrendador de la transformación, fusión o escisión de la sociedad arrendataria, en contratos sometidos a la LAU 1964	229
8. Notificación a la sociedad transformada, fusionada o escindida, del incremento de la renta en un 15 por 100 (LAU 1964)	230
9. Notificación al arrendador de la cesión en contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda	231
Modelo 1	231
Modelo 2	233
10. Notificación al arrendador de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, en contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda (LAU 1994)	235
11. Notificación decisión de traspasar	236
12. Contestación notificación intención de traspasar	236
13. Contestación notificación intención de traspasar.	238
14. Acta de notificación de traspaso.	239
15. Contestación requerimiento notarial.	241
16. Acta notarial notificando al arrendador la cesión	242
17. Contrato de traspaso de local de negocio	243
Modelo a	243
Modelo b	245
Modelo c	247
18. Contrato de traspaso de local sin existencias	249



19. Escritura de traspaso de local de negocio.	251
a. Modelo de traspaso real.	251
b. Modelo de traspaso legal.	255
20. Escritura básica de traspaso de local de negocio.	258
Modelo escritura notarial.	258
21. Contrato de cesión o traspaso de local de negocio	260
Modelo a	260
Modelo b	267
22. Modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda	271
23. Modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en centro comercial	280
24. Contrato de cesión de local comercial.	293
25. Modelo de escritura de cesión de arrendamiento de local.	296
26. Modelo de escritura de cesión de arrendamiento de local sin consentimiento del arrendador.	298
PARTE QUINTA.	300
Formularios.	300
1. Modelo de ENCARGO DE TRASPASO de un local a un agente inmobiliario.	301
Modelo a	301
Modelo b	303
2. Modelo de Contrato de arrendamiento de local de negocio.	307
Modelo a	307
Modelo b	313
3. Modelo de contrato de arrendamiento de local de negocio con opción de compra.	326
4. Modelo de Arrendamiento de industria o negocio no sometido a la LAU. Modelo de contrato básico.	334
Modelo a	334
Modelo b	336
PARTE SEXTA	341
Marketing del traspaso de locales.	341
Modelo de caso real de dossier de traspaso de local.	342

PARTE PRIMERA.

El traspaso según la fecha del contrato.

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



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