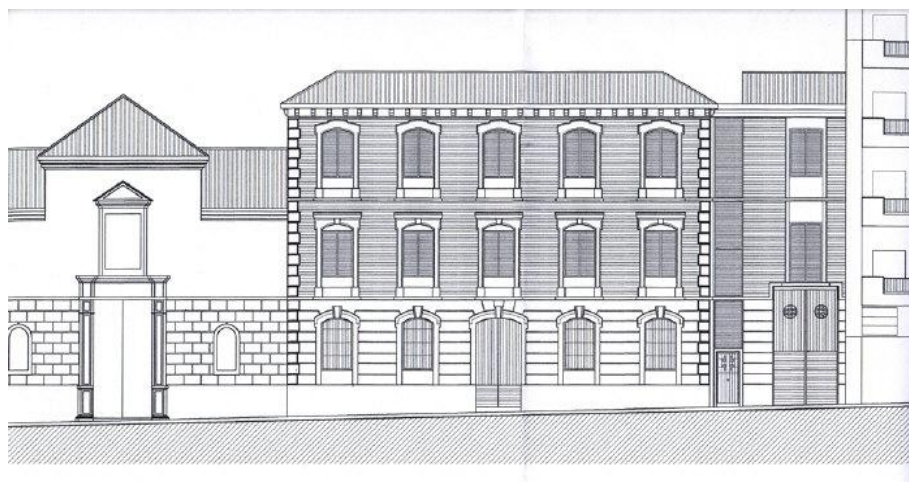




# CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE TRASPASO Y CESIÓN DE LOCALES.





## Índice

<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>11</b>
El traspaso según la fecha del contrato.	11
<b>Capítulo 1. Introducción. ¿Qué es un contrato de traspaso?</b>	<b>11</b>
<b>1 El concepto de traspaso en la LAU del 64 y la reforma del 94.</b>	<b>11</b>
<b>2. ¿Cuándo existe un traspaso?</b>	<b>13</b>
<b>3. ¿Qué no se puede considerar traspaso?</b>	<b>17</b>
a. Asociaciones familiares a la muerte del arrendatario.	18
b. Supuestos especiales de cesión del arrendatario.	19
c. Cambio de titularidad.	20
d. Transformación, fusión o escisión de sociedades mercantiles.	20
<b>4. Locales excluidos del traspaso.</b>	<b>21</b>
<b>5. Traspaso y cesión de contrato de arrendamiento de locales de negocio (leyes de arrendamientos urbanos de 1.964 y 1.994)</b>	<b>22</b>
a. ¿Qué es un "local de negocio"?	22
b. Régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de local de negocio (LAU 1994)	23
c. Formalización del contrato de arrendamiento de local de negocio.	24
<b>6. Breve introducción al régimen transitorio previsto en la LAU 1994.</b>	<b>26</b>
a. Contratos de arrendamiento celebrados a partir del 9 de mayo de 1985.	26
b. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.	26
c. Contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985	29
d. Contratos de arrendamiento asimilados a inquilinato y a local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985	33
e. Arrendamientos de fincas urbanas en las que se desarrollen actividades profesionales	34
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>35</b>
<b>Conceptos del traspaso o cesión de local de negocio.</b>	<b>35</b>
<b>1. ¿Qué es el traspaso o cesión de local de negocio?</b>	<b>35</b>
• Contrato de cesión: si el contrato se firmó después del 1 de Enero de 1995.	35
• Contrato de traspaso: si el contrato se firmó antes del 31 de Diciembre de 1994.	35
<b>2. Traspaso de local de renta antigua</b>	<b>35</b>
a. Concepto de traspaso	36
b. Requisitos para la validez del traspaso	36
El arrendatario no podrá traspasar el local en el año siguiente a la fecha en que adquirió la condición de arrendatario.	36
Ha de fijarse un precio cierto para la operación de traspaso.	37
Notificación fehaciente al arrendador.	37
El traspaso ha de otorgarse en escritura pública.	38
Notificaciones obligatorias del arrendatario dentro de los ocho días siguientes al otorgamiento de la escritura pública.	38
c. El traspaso como extinción de alquiler de local de renta antigua	39
Supuestos en caso de arrendatario persona física	40
No se celebra ningún traspaso	40



Traspaso celebrado antes del 31 de Diciembre de 1984 _____	40
Traspaso celebrado entre el 1 de Enero de 1985 y el 31 de Diciembre de 1994 _____	40
Traspaso tras el 1 de Enero de 1995 _____	40
Arrendatario persona jurídica _____	42
<b>3. Concepto de cesión de local de negocio realizados sobre contratos de arrendamientos firmados antes del 9 de mayo de 1985. _____</b>	<b>42</b>
a. Concepto de cesión (después de 1995) _____	42
b. Características de la cesión de contrato _____	43
c. Precio del traspaso a favor del antiguo arrendatario _____	43
d. Precio del traspaso a favor del arrendador/propietario _____	43
e. Tipo de actividad a realizar en el inmueble _____	44
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>45</b>
<b>Consejos prácticos en caso de traspaso de local de negocio. _____</b>	<b>45</b>
<b>1. Diferencia entre traspasar sólo el local a traspasar el negocio. _____</b>	<b>45</b>
<b>2. Requisitos del traspaso de local de negocio. _____</b>	<b>46</b>
<b>3. El precio del traspaso y la participación del arrendador en el traspaso. _____</b>	<b>47</b>
<b>4. Garantías: fianza legal y aval o fiador solidario. _____</b>	<b>47</b>
<b>5. Condiciones del traspaso. _____</b>	<b>48</b>
<b>6. Legislación aplicable _____</b>	<b>48</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>49</b>
<b>¿Tiene derecho el arrendador de un local a percibir un porcentaje del importe del traspaso? _</b>	<b>49</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>51</b>
<b>El derecho de participación en el traspaso de locales de negocio de renta antigua. _____</b>	<b>51</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>58</b>
<b>Traspaso de local por persona física en los arrendamientos de renta antigua. _____</b>	<b>58</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>63</b>
<b>La prórroga forzosa de los contratos de 1985 a 1995 con renuncia a plazo, una injusticia sin sentido. _____</b>	<b>63</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>71</b>
<b>Arrendamiento de local de negocio o traspaso de local de negocio de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. _____</b>	<b>71</b>
<b>1. Concepto del traspaso de local de negocio _____</b>	<b>72</b>
<b>2. Requisitos del traspaso de local de negocio _____</b>	<b>72</b>
<b>3. Duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio _____</b>	<b>73</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>74</b>
<b>¿Cuándo y cómo se puede traspasar un local en arrendamiento? _____</b>	<b>74</b>
<b>¿Cómo regula la Ley de Arrendamientos Urbanos el traspaso de locales comerciales? _____</b>	<b>74</b>



¿Cuándo se puede traspasar el contrato de arrendamiento? _____	75
¿Qué derechos concede la ley al propietario? _____	76
¿Cómo se comunica al propietario que se ha hecho el traspaso? _____	78
¿Cuál es el tratamiento del subarrendamiento? _____	79
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>80</b>
Excepción. No retracto en arrendamiento de industria. _____	80
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>84</b>
¿Es fácil la separación de los coarrendatarios que deciden traspasar un local en arrendamiento?84	
<b>CHECK-LIST</b> _____	<b>87</b>
<b>1. Check-list del régimen transitorio previsto en la LAU</b> _____	<b>87</b>
Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 _____	87
Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 _____	87
Derechos del arrendador. _____	88
Actualización de la renta. _____	88
Contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985. _____	88
Contratos de arrendamiento asimilados a inquilinato y a local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985. _____	89
Arrendamientos de fincas urbanas en las que se desarrollen actividades profesionales. _____	89
<b>2. Check-list del traspaso.</b> _____	<b>89</b>
<b>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.</b> _____	<b>94</b>
<b>1. Ámbito normativo</b> _____	<b>94</b>
<b>2. Régimen jurídico del traspaso en estos contratos</b> _____	<b>95</b>
<b>3. Titulares del derecho de traspaso y presupuestos de su aplicación</b> _____	<b>96</b>
<b>4. Duración del contrato efectuado el traspaso</b> _____	<b>96</b>
a. Traspaso verificado después de la entrada en vigor de la LAU 1994, es decir, después del 1 de enero de 1995 _____	96
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 _____	96
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>98</b>
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. _____	98
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>100</b>
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 . _____	100
<b>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</b>	



<b>la entrada en vigor de la LAU 1994</b>	<b>103</b>
<b>1. Normativa aplicable.</b>	<b>103</b>
<b>2. Concepto</b>	<b>103</b>
<b>3. Facultades para traspasar</b>	<b>103</b>
<b>4. Clases de traspaso de local de negocio</b>	<b>104</b>
a. Traspaso de local de negocio propiamente dicho.	104
b. Traspaso de local de negocio impropio	104
<b>5. Requisitos del traspaso</b>	<b>104</b>
<b>6. Tanteo y retracto en favor del arrendador en caso de traspaso del local de negocio a un tercero ajeno a la relación arrendaticia</b>	<b>105</b>
a. El derecho de tanteo	106
b. Derecho de retracto	106
c. Reglas comunes al tanteo y al retracto	107
<b>7. Participación de la propiedad.</b>	<b>107</b>
<b>8. Derecho del arrendador a la elevación de la renta por cada traspaso que se verifique.</b>	<b>108</b>
<b>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</b>	<b>109</b>
<b>1. Régimen normativo</b>	<b>109</b>
<b>2. La cesión del contrato de arrendamiento</b>	<b>109</b>
a. La cesión del contrato de arrendamiento en el art. 32 de la LAU de 1994	109
1) Concepto de cesión	110
2) Ejercicio de una actividad empresarial o profesional en la finca	110
3) El consentimiento del arrendador, necesidad o no del mismo	110
4) Notificación obligatoria y fehaciente al arrendador	111
5) Derecho a elevación de la renta	111
6) Supuestos en los que no procede la cesión del contrato de arrendamiento	111
7) Supuestos de prohibición contractual de la cesión del contrato	113
8) Relaciones entre las partes.	113
9) Cesión gratuita u onerosa	113
b. La cesión del contrato de arrendamiento en el Código Civil y la jurisprudencia del Tribunal Supremo	113
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>115</b>
<b>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.</b>	<b>115</b>
<b>1. Que no se haya prohibido la cesión del local.</b>	<b>115</b>
<b>2. Notificación del traspaso o cesión de local. Artículo 32.4 de la LAU 29/1994.</b>	<b>116</b>
<b>3. ¿Quién hace la notificación?</b>	<b>116</b>
<b>4. Plazo de la notificación.</b>	<b>116</b>
<b>5. La notificación debe hacerse de forma fehaciente.</b>	<b>116</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>118</b>
<b>Caso práctico de cesión del Contrato realizado después del 1 de Enero de 1995. Ley de</b>	



<b>Arrendamientos Urbanos de 1994.</b>	<b>118</b>
a. Requisitos	119
b. Renta	120
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>121</b>
<b>La cesión del contrato de alquiler de un negocio.</b>	<b>121</b>
1. La cláusula renunciando a la cesión del contrato de alquiler de un negocio.	121
2. Otra forma de poder traspasar un negocio, cuando el mismo se encuentra arrendado a nombre de una sociedad, es traspasar la propia sociedad.	121
3. Los impuestos de la cesión del contrato de alquiler de un negocio.	122
a. IVA	122
b. IRPF o sociedades.	122
<b>CHECK-LIST</b>	<b>125</b>
1. En caso de cesión del contrato de arrendamiento de local, lo primero ver si hay cláusula de renuncia a este derecho.	125
2. ¿Hace falta contar con el consentimiento del arrendador para traspasar un contrato de arrendamiento?	125
3. ¿Puede el arrendatario cobrar por la cesión del local al nuevo arrendatario?	126
4. ¿Qué derechos concede la LAU al propietario?	126
5. Derechos en caso de fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria.	126
6. ¿Qué derechos tiene el arrendador si el nuevo arrendatario no quiere pagar el incremento de renta?	126
7. ¿Cómo se le ha de comunicar al propietario que se ha efectuado la cesión del contrato de arrendamiento de local?	127
<b>Capítulo 5. El Subarriendo de la finca objeto del contrato.</b>	<b>128</b>
1. El subarriendo en el art. 32 de la LAU	128
a. Concepto	128
b. Actividad empresarial o profesional	128
c. El consentimiento del arrendador, necesidad o no del mismo	129
d. Notificación obligatoria y fehaciente al arrendador	129
e. Derecho a elevación de la renta	130
f. Pacto de prohibición del subarriendo	130
g. Relación entre las partes contratantes	130
2. El subarriendo en el Código Civil	131
<b>CHECK-LIST</b>	<b>133</b>
1. ¿Qué es el subarrendamiento de un local?	133
2. Cláusula de renuncia al derecho a subarrendar.	133
3. ¿Cómo se le ha de comunicar al propietario que se ha efectuado la cesión del contrato de arrendamiento de local?	133
<b>PARTE SEGUNDA.</b>	<b>135</b>



Las claves del traspaso. _____	135
<b>Capítulo 6. Requisitos para poder traspasar. _____</b>	<b>135</b>
1. ¿Quién puede traspasar? _____	135
2. Duración del arrendamiento tras el traspaso. _____	136
3. Requisitos legales para la existencia legal de traspaso. _____	136
a. Establecimiento previo del arrendatario _____	138
b. Compromiso de permanencia en el local _____	143
c. Fijación de precio cierto _____	149
d. Notificación de la decisión de traspasar _____	151
e. Otorgamiento de escritura pública _____	158
f. Notificación al arrendador de la realización del traspaso _____	159
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>161</b>
<b>Traspasos tras la entrada en vigor de la LAU 1994 _____</b>	<b>161</b>
1. Traspaso de local de negocio cuyo titular sea una persona física _____	161
2. Traspaso de local de negocio cuyo titular sea una persona jurídica _____	163
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>165</b>
<b>El traspaso de local de negocio. _____</b>	<b>165</b>
1. Traspaso de local de negocio _____	165
2. Requisitos para ceder o subarrendar local negocio. _____	166
3. Causas de extinción del contrato de arrendamiento. _____	166
4. La subrogación en el contrato de arrendamiento _____	167
a. Fallecimiento del arrendador. _____	167
b. Fallecimiento del arrendatario. _____	168
<b>Capítulo 7. El precio del traspaso. _____</b>	<b>169</b>
1. Participación del arrendador en el precio del traspaso _____	169
a. Participación pactada en dinero. _____	169
b. Participación pactada en especie. _____	169
c. Participación no pactada: porcentajes legales _____	170
d. Supuestos especiales de elevación de los porcentajes legales. _____	171
e. Supuestos especiales de transitoriedad. _____	172
2. ¿Quién debe retener los porcentajes legales de participación : el precio del traspaso. _____	174
3. Supuesto especial de adjudicación en subasta. _____	176
4. Traspaso: incremento de la renta _____	177
5. Renuncia al derecho de traspaso _____	177
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>179</b>
El importe de la participación del propietario en el traspaso de locales de negocio. _____	179
<b>Capítulo 8. Los derechos de tanteo y retracto. _____</b>	<b>181</b>
1. Derecho de tanteo por el propietario. _____	181



2. Derecho de retracto _____	182
3. Traspaso forzoso _____	185
4. Supuesto de coarrendadores en el ejercicio del derecho de tanteo o retracto _____	186
5. Traspasos al año de la firma de la escritura. _____	187
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>188</b>
¿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? _____	188
<b>Capítulo 9. Local traspasado con otros elementos. _____</b>	<b>193</b>
Requisitos para su validez. _____	193
<b>Capítulo 10. Valoración del traspaso de local de negocio. _____</b>	<b>197</b>
<b>PARTE TERCERA _____</b>	<b>199</b>
Fiscalidad del traspaso de locales. _____	199
<b>Capítulo 11. Aspectos fiscales del traspaso: El IRPF. _____</b>	<b>199</b>
1. Conceptos previos a la fiscalidad del traspaso de local. _____	199
2. Otros impuestos. _____	201
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>203</b>
<b>Caso práctico: Tributación IRPF traspaso local negocio _____</b>	<b>203</b>
Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V3691-16 de 05 de Septiembre de 2016. Tributación del traspaso de locales. IRPRF e IVA. _____	204
<b>Capítulo 12. Aspectos fiscales del traspaso: I.V.A. _____</b>	<b>210</b>
1. Para el arrendador. _____	210
2. Para el adquirente. _____	211
a. Responsabilidades tributarias del adquirente por traspaso _____	211
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>212</b>
La resolución anticipada del arrendamiento de un local a cambio de indemnización y el efecto del IVA dependiendo de la obligatoriedad de la resolución. _____	212
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>214</b>
Notas jurisprudenciales sobre traspasos de locales de negocio en arrendamientos concertados con anterioridad al 9 de mayo de 1985. _____	214
<b>CHECK-LIST _____</b>	<b>219</b>
1. El traspaso no está sujeto a IVA. _____	219
2. Impuesto de la Renta (IRPF). Impuesto de sociedades. Incremento de patrimonio. _____	219
3. Amortización del receptor del traspaso. _____	220
<b>PARTE CUARTA. _____</b>	<b>221</b>





<b>Formularios.</b>	<b>221</b>
<b>1. Notificación del traspaso previsto al arrendador</b>	<b>222</b>
<b>2. Notificación al arrendador del traspaso efectuado por el arrendatario.</b>	<b>223</b>
a. Carta.	223
b. Escritura – Ley 64.	223
<b>3. Notificación al arrendador del traspaso efectuado por el tercero</b>	<b>225</b>
<b>4. Notificación de fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria</b>	<b>226</b>
<b>5. Notificación del traspaso previsto al arrendador</b>	<b>227</b>
<b>6. Notificación al arrendador del traspaso efectuado por el arrendatario</b>	<b>229</b>
<b>7. Notificación al arrendador de la transformación, fusión o escisión de la sociedad arrendataria, en contratos sometidos a la LAU 1964</b>	<b>231</b>
<b>8. Notificación a la sociedad transformada, fusionada o escindida, del incremento de la renta en un 15 por 100 (LAU 1964)</b>	<b>232</b>
<b>9. Notificación al arrendador de la cesión en contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda</b>	<b>233</b>
Modelo 1	233
Modelo 2	235
<b>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)</b>	<b>237</b>
<b>11. Notificación decisión de traspasar</b>	<b>238</b>
<b>12. Contestación notificación intención de traspasar</b>	<b>238</b>
<b>13. Contestación notificación intención de traspasar.</b>	<b>240</b>
<b>14. Acta de notificación de traspaso.</b>	<b>241</b>
<b>15. Contestación requerimiento notarial.</b>	<b>243</b>
<b>16. Acta notarial notificando al arrendador la cesión</b>	<b>244</b>
<b>17. Contrato de traspaso de local de negocio</b>	<b>245</b>
Modelo a	245
Modelo b	247
Modelo c	249
<b>18. Contrato de traspaso de local sin existencias</b>	<b>251</b>
<b>19. Escritura de traspaso de local de negocio.</b>	<b>253</b>
a. Modelo de traspaso real.	253
b. Modelo de traspaso legal.	257
<b>20. Escritura básica de traspaso de local de negocio.</b>	<b>260</b>
Modelo escritura notarial.	260
<b>21. Contrato de cesión o traspaso de local de negocio</b>	<b>262</b>
Modelo a	262
Modelo b	269
<b>22. Modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda</b>	<b>273</b>



23. Modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en centro comercial	282
24. Contrato de cesión de local comercial. _____	296
25. Modelo de escritura de cesión de arrendamiento de local. _____	299
26. Modelo de escritura de cesión de arrendamiento de local sin consentimiento del arrendador.	301
<b>PARTE QUINTA. _____</b>	<b>303</b>
Formularios. _____	303
1. Modelo de ENCARGO DE TRASPASO de un local a un agente inmobiliario. _____	304
Modelo a _____	304
Modelo b _____	306
2. Modelo de Contrato de arrendamiento de local de negocio. _____	310
Modelo a _____	310
Modelo b _____	316
3. Modelo de contrato de arrendamiento de local de negocio con opción de compra. _____	329
4. Modelo de Arrendamiento de industria o negocio no sometido a la LAU. Modelo de contrato básico. _____	337
Modelo a _____	337
Modelo b _____	339
<b>PARTE SEXTA _____</b>	<b>344</b>
Marketing del traspaso de locales. _____	344
Modelo de caso real de dossier de traspaso de local. _____	345



## 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.*