

MEMORÁNDUM ESTRATÉGICO

Contrato de arrendamiento de local de negocio — Gran Vía 521, Madrid

1. Alerta crítica

Punto de máxima atención: el destino del Local. La arrendataria, ESPECTÁCULOS HRD26, S.L., tiene un objeto social de organización de espectáculos, pero según lo aclarado el Local se destinará exclusivamente a sus oficinas administrativas. El contrato se ha redactado partiendo de esa premisa y la blinda en la cláusula Segunda. Es imprescindible que, antes de la firma, ambas partes confirmen que NO se desarrollará en el Local actividad de pública concurrencia, hostelería ni celebración material de espectáculos: los estatutos de la comunidad prohíben la hostelería y los ruidos molestos a partir de las 22:00, y un uso de espectáculos en la finca expondría el contrato a resolución (art. 27.2 e) LAU) y a reclamaciones de la comunidad y de los vecinos.

Si en algún momento la arrendataria pretendiera dar al Local un uso de espectáculos o de pública concurrencia, el contrato no lo ampara y debería renegociarse — probablemente no sería viable por las normas de la comunidad—.

2. Resumen ejecutivo

Se trata de un arrendamiento de local de negocio para uso distinto del de vivienda, entre dos sociedades mercantiles (B2B), con una renta de 5.000 €/mes (60.000 €/año) y una duración de 10 años. El encargo se ha redactado en versión equilibrada, al no haberse asignado la representación de una parte concreta. El régimen aplicable es el del artículo 4.3 LAU: prevalece la voluntad de las partes, después el Título III LAU y, en defecto, el Código Civil; los Títulos I y IV LAU son imperativos.

El contrato cubre objeto, destino, duración, renta y actualización, gastos y tributos, fianza, obligaciones de ambas partes, obras, cesión y subarriendo, adquisición preferente, responsabilidad, resolución, confidencialidad, protección de datos, ley aplicable y fuero.

3. Análisis de riesgos

Riesgo	Descripción	Nivel
Uso incompatible con la comunidad	Desarrollo de espectáculos, hostelería o pública concurrencia en el Local: contrario a los estatutos y causa de resolución.	Alto
Licencias de actividad	La actividad de oficina exige comunicación previa o licencia. Su denegación es riesgo del arrendatario salvo causa imputable a la propiedad.	Medio
Duración larga sin salida pactada	10 años es un compromiso prolongado. Conviene fijar permanencia mínima y régimen de desistimiento (cláusula 3.4, pendiente de concretar).	Medio
Garantías de cobro	La fianza legal de 2 mensualidades puede ser insuficiente en un contrato de 10 años. Recomendable garantía adicional (aval a primer requerimiento).	Medio
Actualización de renta	Pactada por IPC. En contrato tan largo	Bajo

	conviene valorar suelo/techo o índice alternativo para evitar desfases con el mercado.	
Verificación registral y de poderes	Faltan datos registrales de las sociedades, del Local y la acreditación de los poderes de los firmantes.	Medio

4. Cláusulas críticas y posición negociadora

Destino (cláusula Segunda). Es la cláusula nuclear. Se ha limitado el uso a oficina y se han prohibido expresamente la hostelería, la pública concurrencia, los espectáculos y los ruidos molestos. Interesa a ambas partes: protege a la propiedad frente a sanciones de la comunidad y da seguridad al arrendatario sobre lo que puede hacer.

Duración y desistimiento (cláusula Tercera). Una duración de 10 años favorece a la propiedad (renta estable) pero compromete al arrendatario. El art. 4.3 LAU permite pactar libremente el desistimiento. Debe concretarse la permanencia mínima y la indemnización por salida anticipada, hoy marcadas como pendientes. Desde la posición del arrendatario, interesa una salida flexible; desde la del arrendador, una permanencia larga con penalización.

Fianza y garantía adicional (cláusula Séptima). La fianza legal son 2 mensualidades (art. 36 LAU) y debe depositarse en el organismo de la Comunidad de Madrid. Para un contrato de 10 años se recomienda una garantía adicional —el art. 36.5 LAU no fija límite en uso distinto de vivienda—, idealmente un aval bancario a primer requerimiento.

Cesión y adquisición preferente (cláusulas Undécima y Duodécima). El régimen de los arts. 32 y 31 LAU es dispositivo en uso distinto de vivienda. Las partes pueden excluir o modular la cesión, el subarriendo y los derechos de tanteo y retracto. Debe decidirse expresamente: la renuncia del arrendatario al tanteo/retracto favorece al arrendador.

Indemnización por clientela (cláusula Decimosexta). El art. 34 LAU prevé indemnización para locales con actividad comercial de cara al público. Tratándose de una oficina no concurren sus presupuestos; aun así, se ha incluido renuncia expresa para evitar litigios. El Tribunal Supremo ha recordado que este derecho es renunciable solo si se pacta expresamente.

5. Normativa aplicable

- **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos** — arts. 1, 3, 4.3, 27, 29 a 36 (Título III y disposiciones comunes). Régimen del arrendamiento para uso distinto del de vivienda.
- **Real Decreto de 24 de julio de 1889, Código Civil** — arts. 1.101 y ss. (responsabilidad por incumplimiento), 1.124 (resolución), 1.152 y ss. (cláusula penal), 1.543 y ss. (arrendamiento) y 1.566 (tácita reconducción), de aplicación supletoria.
- **Reglamento (UE) 2016/679 (RGPD) y Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre (LOPDGDD)** — tratamiento de datos personales de representantes y personas de contacto.
- **Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal** — régimen de la comunidad de propietarios y eficacia de sus estatutos y normas internas.

6. Jurisprudencia

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, n.º 877/2024, de 19 de junio de 2024 (ECLI:ES:TS:2024:3542). Sobre la indemnización por clientela del art. 34 LAU en arrendamientos para uso distinto del de vivienda: confirma que se trata de un derecho renunciable, pero solo cuando la renuncia se pacta expresamente en el contrato. De ahí la conveniencia de la renuncia expresa incluida en la cláusula Decimosexta.

Con carácter general, la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo viene distinguiendo, a efectos de resolución por cambio de destino, entre la modificación sustancial del uso pactado —que sí es causa de resolución— y el mero desarrollo de actividades complementarias o accesorias a la principal, que no constituye incumplimiento resolutorio. Este criterio refuerza la conveniencia de delimitar el destino del Local con precisión, como se ha hecho en la cláusula Segunda.

7. Alertas de forma y fiscales

- Forma: el contrato es válido en documento privado. Su elevación a escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad no es obligatoria, pero la inscripción refuerza la oponibilidad del arrendamiento frente a terceros adquirentes (art. 29 LAU). Valórese, dado el plazo de 10 años.
- Fianza: debe depositarse en el organismo competente de la Comunidad de Madrid; su omisión puede acarrear sanción administrativa.
- IVA: el arrendamiento de local de negocio está sujeto y no exento de IVA; la arrendadora debe repercutirlo en factura.
- Retención de IRPF/IS: si procede practicar retención a cuenta sobre la renta, debe reflejarse en la facturación. Conviene confirmar el régimen fiscal de ambas sociedades.
- ITP/AJD: el arrendamiento puede devengar el impuesto sobre transmisiones patrimoniales; verifíquese la autoliquidación ante la Comunidad de Madrid.

Se recomienda la validación de los aspectos fiscales por un asesor fiscal.

8. Áreas de validación especializada

- Inmobiliario y urbanístico: comprobar la situación urbanística del Local y la viabilidad de la licencia de actividad de oficina en esa ubicación de la Gran Vía.
- Propiedad horizontal: revisar el texto íntegro de los estatutos y normas de la comunidad para confirmar el alcance exacto de las prohibiciones y la inexistencia de otras limitaciones.
- Fiscal: confirmar el tratamiento de IVA, retenciones e ITP/AJD.
- Registral: verificar la titularidad de la arrendadora, la descripción registral del Local y la vigencia de los poderes de los firmantes.

9. Cuestiones pendientes (campos a completar antes de la firma)

El contrato contiene varios campos marcados como [DATO PENDIENTE: ...] que deben completarse o decidirse antes de la firma:

- Fecha de celebración del contrato e inicio de efectos (firma o puesta a disposición del Local).

- Datos de inscripción en el Registro Mercantil de ambas sociedades.
- Identidad, D.N.I., cargo y título de representación de los firmantes de cada parte.
- Referencia catastral y datos registrales del Local.
- Permanencia mínima e indemnización por desistimiento anticipado del arrendatario (cláusula 3.4).
- IBAN de la cuenta de la arrendadora para el pago de la renta.
- Puntos porcentuales del interés de demora por impago (cláusula 4.4).
- Decisión sobre garantía adicional: tipo e importe (cláusula 7.3).
- Capitales mínimos de la póliza de seguro del arrendatario (cláusula 9.6).
- Decisión sobre el régimen de cesión y subarriendo y sobre la renuncia o no a los derechos de tanteo y retracto (cláusulas 11.2 y 12.1).
- Parte que asume los gastos de inscripción registral, si se opta por inscribir (cláusula 13.1).
- Duración de la obligación de confidencialidad postcontractual (cláusula 17.2).
- Direcciones de correo electrónico para notificaciones (cláusula 19.1).
- Decisión sobre fuero: Juzgados de Madrid o sumisión a arbitraje (cláusula 25).

10. Conclusión y recomendaciones

El contrato adjunto es un borrador completo y equilibrado, adecuado a la operación descrita y conforme con la legislación española vigente. Cubre todos los elementos esenciales del arrendamiento de local de negocio para uso distinto del de vivienda y reparte los riesgos de modo razonable entre las partes.

Antes de la firma se recomienda: (i) confirmar de forma inequívoca que el Local se destinará solo a oficina, sin actividad de espectáculos ni de pública concurrencia; (ii) completar todos los campos pendientes señalados en el apartado 9; (iii) verificar poderes y datos registrales; (iv) valorar la incorporación de una garantía adicional de cobro; y (v) someter los aspectos fiscales y urbanísticos a validación especializada.

El presente memorándum es un documento de trabajo interno y no forma parte del contrato que han de suscribir las partes.