

Incluye



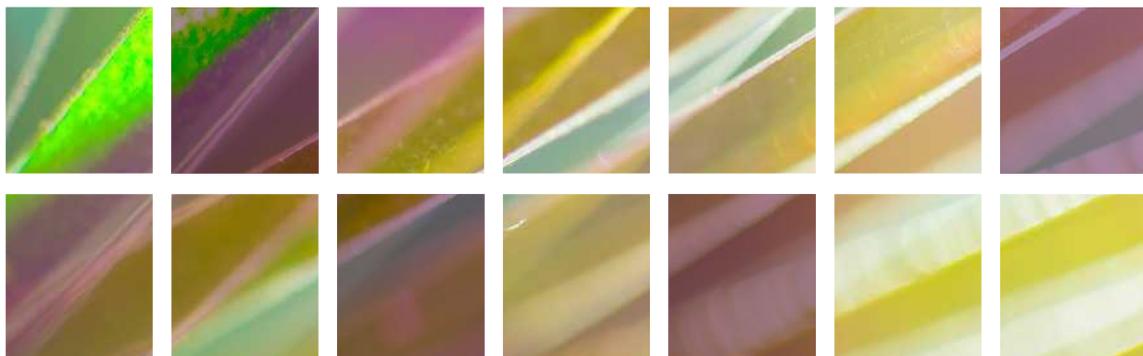
Papel

Digital

Guía para la contratación mercantil

2.ª Edición

■ BOSCH



Guía para la contratación mercantil

2.ª Edición

© **Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.**

Wolters Kluwer Legal & Regulatory España

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

Tel: 91 602 01 82

e-mail: clienteslaley@wolterskluwer.es

<http://www.wolterskluwer.es>

Primera edición: Julio 2022

Primera edición: Junio 2018

Depósito Legal: M-17830-2022

ISBN versión impresa con complemento electrónico: 978-84-9090-621-7

ISBN versión electrónica: 978-84-9090-622-4

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.

Printed in Spain

© **Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

autónomos, las entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellas, y las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales de la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros y Entidades Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

C) **CESIÓN Y SUBARRIENDO DE LOCAL DE NEGOCIOS (ART. 32 LAU)**

Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendarla o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.

ATENCIÓN El arrendador tiene derecho a una elevación del 10 por 100 de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20 por 100 en caso de cesión del contrato o subarriendo total de la finca .(art. 32 LAU)

En cualquier caso, tanto la cesión como el subarriendo deben notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de 1 mes desde que tales operaciones se hubieran concertado.

El cambio producido en la persona del arrendatario como consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, no se asimila al supuesto de cesión pero, sin embargo, da derecho al arrendador a la elevación de la renta.

D) **ADQUISICIÓN PREFERENTE Y ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIOS (ART. 25 LAU)**

En caso de venta del local arrendado el arrendatario tiene derecho a adquirir preferentemente. Así, puede ejercitar:

- Un derecho de tanteo sobre el local arrendado en un plazo de 30 días naturales, a contar desde el siguiente al que se le notifique de forma fehaciente la decisión de vender la finca, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión. Los efectos de la notificación caducan transcurridos 180 días naturales desde su emisión.

Cuando la venta recaiga además de sobre el local arrendado, sobre los demás objetos alquilados como accesorios del local, el arrendatario debe ejercitar el derecho de adquisición preferente sobre la totalidad de los bienes.

- Un derecho de retracto, cuando no se hubiese hecho la notificación exigida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos necesarios, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales.(art. 25 LAU)

El derecho de retracto caduca a los 30 días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente debe hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa.

En cualquier caso, para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de locales arrendados debe justificarse que se han realizado las respectivas notificaciones. Cuando el local vendido no estuviese arrendado para que sea inscribible la adquisición debe el vendedor declararlo así en la escritura bajo la pena de falsedad en documento público.

No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando el local arrendado se venda conjuntamente con los restantes locales propiedad del arrendador que formen parte del mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble.

ATENCIÓN No obstante lo indicado, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente. En los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

E) **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIOS (ART. 35 LAU)**

El arrendador puede dar por resuelto el contrato cuando concurren alguna de las siguientes causas:

- Falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- Falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- Por actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas e ilícitas.
- Subarriendo o cesión incontinentidas o realizadas sin cumplir lo establecido en la normativa vigente.

- Por la realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe en el ejercicio de la actividad puede subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato. La subrogación debe notificarse por escrito al arrendador dentro de los 2 meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario. (art. 35 LAU)

F) ASPECTOS FISCALES DEL ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

Si el arrendador es persona física, las cantidades que perciba en concepto de renta tienen para él la calificación de rendimientos de capital inmobiliario, salvo que se conceptúen como rendimientos de actividades económicas, lo cual tiene lugar cuando exista, al menos una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, para la ordenación de dicha actividad.

Si son calificados como rendimientos de capital inmobiliario, se computa como rendimiento íntegro el importe que por todos los conceptos debe satisfacer el arrendatario o subarrendatario, pudiendo deducirse para determinar el rendimiento neto los gastos necesarios para obtener los ingresos.

En el supuesto de traspaso por el arrendatario, si el propietario participa de dicho traspaso, la cantidad que perciba, tendrá la consideración de rendimiento de capital inmobiliario obtenido de forma irregular en el tiempo y tendrá derecho a una reducción del 30 por 100, sin que la cuantía sobre la que se aplique pueda superar el importe de 300.000 euros anuales.

Si el arrendador es persona jurídica, la renta cobrada constituye un ingreso ordinario.

En ambos casos la renta estaría sujeta a retención del 19%. El arrendatario por la renta que satisface está obligado a practicar la retención y a presentar declaración de las cantidades retenidas en el trimestre inmediato anterior e ingresar su importe en el Tesoro. La declaración de ingreso se efectuará en los primeros 20 días naturales de cada mes, en relación con las cantidades retenidas en el inmediato anterior, cuando el obligado a retener hubiese tenido durante el año inmediatamente anterior un volumen de operaciones superior a los 6.010.121,04 €.

No procederá la presentación de declaración negativa cuando no se hubieran satisfecho en el período de la declaración rentas sometidas a retención o ingreso a cuenta.

Además de las declaraciones trimestrales o mensuales, el retenedor debe presentar un resumen anual de las retenciones e ingresos a cuenta practicados durante el ejercicio en el plazo comprendido entre el 1 y el 31 de enero del año siguiente al que corresponde la declaración.

En el mismo se harán constar, además de la identificación del retenedor, la relación nominativa de los perceptores con constancia de la denominación social y de su NIF y la renta obtenida, con indicación de la identificación, descripción y naturaleza de los conceptos, así como del ejercicio en que dicha renta se hubiera devengado y de la retención practicada o ingreso a cuenta efectuado.

Si el arrendatario es una persona física que lleva a cabo una actividad económica en estimación directa o una persona jurídica, la renta que pague es gasto deducible y el derecho de traspaso adquirido es amortizable en función de su vida útil. A efectos de determinar la ganancia o pérdida patrimonial el valor neto contable será el valor de adquisición.

En relación con el IVA, a sus efectos, tienen la consideración de empresarios o profesionales quienes realicen una o varias entregas de bienes o prestaciones de servicios que supongan la explotación de un bien corporal o incorporeal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo, teniendo en particular esta consideración los arrendadores de bienes, sean personas físicas o jurídicas, quienes deberán repercutir las cuotas a los adquirentes.

El arrendamiento de un local de negocio, a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido es una prestación de servicios sujeta al mismo, cuya base imponible viene determinada por la contraprestación pactada entre las partes.

Con respecto al devengo, ha de tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 75.Uno.7º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido que establece, respecto al devengo, que en los arrendamientos el devengo se produce en el momento en que resulte exigible la parte del precio que comprenda cada percepción.

No obstante, cuando no se haya pactado precio o cuando, habiéndose pactado, no se haya determinado el momento de su exigibilidad, o la misma se haya establecido con una periodicidad superior a un año natural, el devengo del Impuesto se producirá a 31 de diciembre de cada año por la parte proporcional correspondiente al periodo transcurrido desde el inicio de la operación, o desde el anterior devengo, hasta la citada fecha.

A su vez, deberá calcular, y en su caso ingresar trimestralmente (mensualmente para Grandes Empresas o para aquellos que estén en el Registro de Exportadores y otros Operadores Económicos), la diferencia entre el

IVA devengado, es decir, repercutido al arrendatario y el IVA soportado deducible que será el soportado como consecuencia de los gastos y adquisiciones que haya efectuado y sean necesarias para el arrendamiento del local.

A su vez, al arrendatario, podrá deducirse el IVA soportado en el régimen ordinario.

F.1. CONTRATO DE CESIÓN O TRASPASO DE LOCAL DE NEGOCIO

En *Localidad, Día, Mes y Año*.....

REUNIDOS DE UNA PARTE,

Añadir más párrafos iguales

D./Dña., mayor de edad, de estado civil soltero (o soltera (o casado (o casada (o divorciado (o divorciada (o separado (o separada (o viudo (o viuda), de nacionalidad, con domicilio en, y DNI/Pasaporte número

Activa el check si deseas incluir este párrafo

(Seleccionar en caso de estado civil casado/a)

Casado (o Casada) con D./Dña., mayor de edad, con DNI/Pasaporte número en régimen económico matrimonial de gananciales (o separación de bienes).

En lo sucesivo, CEDENTE.

Y DE OTRA,

Añadir más párrafos iguales

D./Dña., mayor de edad, de estado civil soltero (o soltera (o casado (o casada (o divorciado (o divorciada (o separado (o separada (o viudo (o viuda), de nacionalidad, con domicilio en, y DNI/Pasaporte número

Activa el check si deseas incluir este párrafo

(Seleccionar en caso de estado civil casado/a)

Casado (o Casada) con D./Dña., mayor de edad, con DNI/Pasaporte número en régimen económico matrimonial de gananciales (o separación de bienes).

En lo sucesivo, CESIONARIO.

INTERVIENEN

Selecciona una u otra opción

(Seleccionar en caso de que todas las partes actúen en nombre y representación propia)

Todas las partes en su propio nombre y representación.

(Seleccionar si alguna de las partes actúa en su propio nombre y representación)

Añadir más párrafos iguales

D./Dña.

En su propio nombre y representación

Activa el check si deseas incluir este párrafo

(Seleccionar si alguna de las partes actúa en nombre y representación de persona física o jurídica)

Añadir más párrafos iguales

D./Dña., en nombre y representación de:

Selecciona una u otra opción

(Si se trata de persona física)

D./Dña., mayor de edad, de nacionalidad, domiciliado en, con DNI/ Pasaporte número

(Si se trata de una persona jurídica)

La compañía mercantil denominada, domiciliada en *Localidad, calle y número*....., con NIF núm. Inscrita en el Registro Mercantil de, en *Folio, Tomo General del Libro de Sociedades, hoja*.....

Hace uso de las facultades conferidas a su favor en calidad de administrador único (o administrador solidario (o consejero delegado (o apoderado) de la sociedad indicada, cargo para el que fue nombrado en escritura otorgada ante notario de D./Dña. el con el número de orden de su protocolo que causó inscripción en el Registro mercantil de en el *Folio, Tomo General del Libro de Sociedades, hoja*.....

Ambas partes se reconocen mutuamente con capacidad suficiente para otorgar el presente contrato de cesión o traspaso de Local de Negocio, a tal fin,

MANIFIESTAN

I. Que el CEDENTE es arrendatario del local de negocio localizado en con una superficie de El local se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de:....., con los siguientes datos: En adelante, este será denominado el "Local".

II. Que el contrato de arrendamiento sobre el Local fue celebrado el, siendo la parte arrendadora en dicho contrato de arrendamiento y propietaria del Local:(en adelante, el "ARRENDADOR"). Se adjunta como Anexo al presente contrato una copia simple de dicho documento de arrendamiento.

III. Que el CEDENTE ejerce en el Local la siguiente actividad: y cuenta con todas las autorizaciones, permisos y/o licencias necesarios para el ejercicio de dicha actividad.

Selecciona una u otra opción

(Al día en los pagos)

Asimismo, el CEDENTE declara encontrarse al día en el pago de todos los impuestos y contribuciones emanados del ejercicio de la actividad en el Local.

(Con deudas)

Asimismo, el CEDENTE declara tener una deuda que asciende a (.....€) por concepto de impuestos y contribuciones que se compromete a pagar antes de que el CESIONARIO comience a ocupar el mismo

IV. Que el mobiliario, las existencias, los útiles y/o las instalaciones necesarias para la realización de la actividad descrita en la Manifestación anterior y situados en el propio local son propiedad del CEDENTE. Se incorpora al presente documento un Anexo de inventario de bienes muebles, con el mobiliario, las existencias, los útiles y/o las instalaciones existentes en el Local y su estado de uso y conservación al momento de firmarse este documento.

V. Que el CEDENTE está interesado en la cesión de su contrato de arrendamiento sobre el Local, así como del mobiliario, las existencias, los útiles y/o las instalaciones que se encuentran en el mismo, y tiene capacidad legal para la celebración de este contrato.

VI. Que el CEDENTE notificó al propietario-ARRENDADOR, por conducto del Notario de esta ciudad D./ Dª Acta número de su Protocolo que se adjunta como Anexo, su decisión de traspasar el local y el precio del mismo, habiendo transcurrido más de 30.....días desde tal notificación sin que el arrendador haya efectuado comunicación alguna.

VII. Que el CESIONARIO está interesado en aceptar dicha cesión para dedicar el Local a un uso distinto de vivienda y, en concreto, para el mismo uso (*Industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativo, asistencial, cultural y/o docente*) que aquel que viene desarrollando el CEDENTE en el mismo.

VII. Que, habiendo llegado las Partes, libre y espontáneamente, a un acuerdo, formalizan el presente CONTRATO DE CESIÓN O TRASPASO DE LOCAL DE NEGOCIO, que se registrá bajo las siguientes:

CLÁUSULAS

Primero.- Objeto.

Que el CEDENTE da en traspaso al CESIONARIO , quien acepta y recibe, el local de negocio sito en de la finca númerode la calle de, descrito anteriormente., junto con los diversos elementos aludidos en la manifestación y que figuran relacionados en el Anexo, con todo cuanto le es inherente y accesorio.

Se hace constar que el recibo de alquiler que se satisface por el arrendamiento del local mencionado asciende a euros , de cuya suma, la cantidad de euros corresponde a renta más incrementos, la de euros , a repercusiones por, y la de euros a IVA.

Segunda.- Subrogación

El CESIONARIO en este mismo acto entra en posesión del local de negocio traspasado y de los diversos elementos transmitidos subrogándose en todos los derechos y obligaciones que le correspondían al CEDENTE.

Tercera.- Puesta a disposición

El Local se pone a disposición del CESIONARIO en un estado adecuado al fin que se destina, mediante la entrega de las llaves. El CESIONARIO declara conocer perfectamente y aceptar la superficie y demás características del Local, incluyendo su mobiliario, existencias, útiles y/o instalaciones, así como su estado de uso y conservación y, en particular, el Certificado de Eficiencia Energética regulado en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Cuarta.- Permisos y Licencias

El CESIONARIO se compromete a obtener y a mantener todas las autorizaciones, permisos y/o licencias que sean necesarios para la apertura del Local y el ejercicio de su actividad, y a pagar todos los impuesto, y/o contribución que emanen del ejercicio de la actividad en el Local.



Papel

Digital

Acceso online a Biblioteca Digital smarteca:
consulte página inicial de esta obra

En *Guía para la contratación mercantil* se estudia y analiza la práctica de **totalidad de contratos, pactos y acuerdos en los que se sustentan las relaciones entre particulares o empresas**. Así encontramos contratos de compraventa, de arrendamiento de bienes y de servicios, de representación, intermediación, distribución comercial, de publicidad y merchandising, de propiedad intelectual y de propiedad industrial, de financiación, de transferencia de tecnología, de seguros, de tratamiento de datos de carácter personal, de transportes, de garantías de donaciones y cesiones de sociedades, de emprendedores, de arbitraje, de mediación y de derecho concursal, etc. Dada la progresiva globalización de la economía, **la obra recoge igualmente los contratos y pactos internacionales**.

Para ayudar a la comprensión de cada modalidad, estos van precedidos de una exposición de aquéllos aspectos más relevantes a considerar con especial hincapié en el tratamiento fiscal de la operación, jurisprudencia, concordancias legales, etc.

Al optar por la versión papel + digital, también podrá consultar la versión digital de la obra en Smarteca. En el interior del libro encontrará la clave de acceso y las instrucciones para acceder a su obra en Smarteca.

ISBN: 978-84-9090-621-7

