

## El contrato de arrendamiento de industria

### Concepto y Naturaleza del contrato de industria

El Tribunal Supremo afirmó que el objeto contractual del arrendamiento de industria está determinado por una doble composición integradora, por un lado, el local, como soporte material y, por otro, el negocio o empresa instalada y que se desarrolla en el mismo, con los elementos necesarios para su explotación, conformando un todo patrimonial.

Por lo tanto, lo que se cede en este tipo de contrato es el uso de cualquier elemento que sea indispensable para la explotación de un negocio, tales como maquinaria, mobiliario, fondo de comercio o licencias de actividad.

Debemos diferenciar dicho arrendamiento, del arrendamiento de un local de negocio, donde no forma parte del contrato el negocio sino únicamente se cede el goce o uso de un local sin actividad. Este arrendamiento de local está sujeto a lo pactado en el contrato y a lo dispuesto por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En cambio, en los arrendamientos de industria, el contrato se sujeta por lo dispuesto por la voluntad de las partes y supletoriamente, de conformidad con la regla general de nuestro ordenamiento jurídico, por el Código Civil (1546 y siguientes del Código Civil).

Lo esencial para poder calificar un contrato como de arrendamiento de industria está en que la voluntad de las partes sea la de ceder una unidad patrimonial de la que forman parte una serie de elementos materiales e inmateriales determinantes para el ejercicio de una actividad industrial, que esté funcionando al tiempo de su celebración o que sea apta para hacerlo.

En este sentido el Tribunal Supremo viene destacando que la circunstancia determinante para que quepa hablar de un arrendamiento de empresa es que «el objeto contractual haya sido creado por el arrendador (...) sin que sea menester (...) que tal empresa o negocio se encuentre en actividad al tiempo de la celebración del contrato, sino que basta que se haga entrega al arrendatario de los componentes para que la industria funcione» (STS de 4 de marzo de 1985).

Piénsese en por ejemplo en un arrendamiento de un hotel, de un restaurante, de un cine o de una estación de servicio, en el que se *“incluye el inmueble en el que se desarrolla la propia empresa, con todos los elementos materiales necesarios para la explotación y, en este caso, también otros elementos necesarios para el desarrollo de la explotación de la estación de servicio, como es la necesaria concesión administrativa”* (STS 27-02-2015).

#### BARCELONA

Balmes, 209, planta 2  
08006 - Barcelona  
+34 93 218 40 00

#### MADRID

A. Bosch 5, bajo D  
28014 - Madrid  
+34 91 037 84 81

[www.gimenez-salinas.es](http://www.gimenez-salinas.es)

[info@gimenez-salinas.es](mailto:info@gimenez-salinas.es)



**GBL**  
Alliance  
Opening the World  
for your business

## **2- Duración del contrato de industria**

Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, éste concluirá el día prefijado sin necesidad de requerimiento.

No obstante, si al terminar el contrato, el arrendatario sigue **disfrutando quince días** de la cosa arrendada sin que el arrendador manifieste su oposición, el contrato continuará su vigencia, al haberse producido la tácita reconducción durante el plazo previsto en el artículo 1581 CC.

De esta forma:

- Si en el contrato de arrendamiento se ha fijado un alquiler anual, se prorrogará por años.
- Si en el contrato de arrendamiento se ha fijado un alquiler mensual, se prorrogará por meses.
- Si en el contrato de arrendamiento se ha fijado un alquiler diario, se proroga diariamente.

De tal manera que será indispensable que el arrendador manifieste, una vez finalizado el plazo contractual, su voluntad de no continuar con el arrendamiento con el fin de evitar la renovación tácita del contrato.

A la hora de fijar el tiempo de duración, desde el punto de vista del arrendatario éste deberá tener en cuenta el tiempo de recuperación de la inversión inicial, si es que hubiera tenido lugar, así como el retorno tras una primera fase de aprendizaje del negocio.

Asimismo, las partes deberían tener en cuenta qué sucede a la finalización del arrendamiento, si existe opción de adquisición del negocio, subrogación de los trabajadores, etc.

## **3- Obligaciones principales de las partes en el contrato de industria**

Sin perjuicio de cualquier tipo de cláusula adicional que se fije en el contrato, las partes están obligadas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1554 y 1555 del CC a lo siguiente:

### **BARCELONA**

Balmes, 209, planta 2

08006 - Barcelona

+34 93 218 40 00

### **MADRID**

A. Bosch 5, bajo D

28014 - Madrid

+34 91 037 84 81

[www.gimenez-salinas.es](http://www.gimenez-salinas.es)

[info@gimenez-salinas.es](mailto:info@gimenez-salinas.es)



**GBL**  
**Alliance**  
Opening the World  
for your business

a) El arrendador está obligado: a entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato, a hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada y a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

b) El arrendatario está obligado: a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos, a usar la cosa arrendada como un “diligente padre de familia”, destinándola al uso pactado y a pagar los gastos convenidos.

La renta pactada podrá consistir en una cantidad fija periódica, una cantidad variable en función de la marcha del negocio, o una retribución mixta, que incorpore ambos componentes.

En caso de incumplimiento de cualquier obligación las partes pondrán resolver el contrato y solicitar una indemnización por daños y perjuicios causados, o sólo esto último, dejando el contrato vigente.

#### **4- Especialidad procesal en caso de resolución por incumplimiento del contrato de industria: imposibilidad de enervar la acción de desahucio.**

Según el Código Civil, cabe el desahucio por parte del arrendador cuando se den determinados incumplimientos por el arrendatario. En concreto, *“el arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:*

- 1. Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1.577 y 1.581.*
- 2. Falta de pago en el precio convenido.*
- 3. Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.*
- 4. Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer, o no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el número segundo del artículo 1.555”.*

Frente a la redacción literal de la norma, la vía procesal, frente a lo dispuesto para los arrendamientos de locales, no es la acción especial prevista en el artículo 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sino el procedimiento que por cuantía corresponda, esto es verbal u ordinario.

#### **BARCELONA**

Balmes. 209, planta 2

08006 - Barcelona

+34 93 218 40 00

#### **MADRID**

A. Bosch 5, bajo D.

28014 - Madrid

+34 91 037 84 81

[www.gimenez-salinas.es](http://www.gimenez-salinas.es)

[info@gimenez-salinas.es](mailto:info@gimenez-salinas.es)



**GBL**  
**Alliance**  
Opening the World  
for your business

Así lo ha confirmado el Tribunal Supremo en Sentencia de 27 de febrero de 2015, despejando las dudas frente a discrepancias jurídicas que existían hasta la fecha:

*“De este modo, la resolución de un contrato de arrendamiento de industria, como es una estación de servicio, no debía haber seguido el cauce del juicio verbal previsto para el desahucio por falta de pago o por expiración del término de la relación arrendaticia en el art. 250.1.1º LEC , sino el del juicio ordinario, conforme a las reglas previstas en el art. 249.2 LEC.”.*

Por lo tanto, y como también ha confirmado el Alto Tribunal, cuando estemos ante un contrato de arrendamiento de industria, no cabe por parte del arrendatario el ejercicio de la denominada enervación de la acción, para evitar el desahucio. Hay que recordar que ésta permite al arrendatario pagar las cantidades debidas y con ello, evitar la resolución contractual ante un primer impago.

Por lo tanto, esta opción no aplica, como ha dicho el Tribunal Supremo, a los arrendamientos de Industria. Por medio de Sentencia de 27 de febrero de 2015, el Alto Tribunal ha confirmado que:

*“el contrato de arrendamiento de industria, en cuanto que el arrendamiento no lo es de una finca urbana o rústica, queda excluido de este régimen especial de la enervación de la acción. El arrendamiento de industria no es, como parece que pretende el recurrente, un arrendamiento de finca urbana destinado a un uso distinto del de vivienda, de acuerdo con la jurisprudencia de esta Sala (contenida en la Sentencia 137/2000, de 21 de febrero) sobre la distinción entre los arriendos de local de negocio y los de industria: mientras que en los arrendamientos de local de negocio, y en general en aquellos que ahora el art. 1 LAU califica de uso distinto al de vivienda, se cede un inmueble, un espacio construido y apto para que pueda realizarse una actividad profesional o empresarial; en el arrendamiento de industria el objeto de arrendamiento alcanza no sólo al local o establecimiento, susceptible de una explotación empresarial, sino también el negocio o empresa instalada y que se desarrolla en él, con los elementos necesarios para dicha explotación, de tal forma que constituyen un todo patrimonial.”*

*(...) La enervación de la acción de desahucio es una excepción al régimen general de la resolución de los contratos por incumplimiento regulado en el art. 1124 CC , que permite al arrendatario continuar en el contrato a pesar de concurrir causa de resolución. Esta excepción, que responde al interés del legislador de conceder en los arrendamientos sobre fincas urbanas y rústicas una segunda oportunidad al arrendatario, para facilitar la continuación de los contratos, como toda excepción, debe ser interpretada de forma restrictiva por lo que se refiere a su extensión a otros contratos de arrendamiento distintos.*

#### BARCELONA

Balmes, 209, planta 2

08006 - Barcelona

+34 93 218 40 00

#### MADRID

A. Bosch 5, bajo D

28014 - Madrid

+34 91 037 84 81

[www.gimenez-salinas.es](http://www.gimenez-salinas.es)

[info@gimenez-salinas.es](mailto:info@gimenez-salinas.es)



**GBL**  
Alliance  
Opening the World  
for your business

Por ello, cuando se pretende el desahucio ante el impago o expiración del término del contrato, el arrendador deberá solicitar la resolución contractual (y reclamación de cantidades y entrega de posesión) siguiendo el procedimiento que corresponda en función de la cuantía a reclamar. De tal manera que se viene indispensable que cuando se firma un contrato de arrendamiento darle el nombre que le corresponde conforme a la voluntad real de las partes. La diferencia entre arrendamiento de industria y de local es de suma importancia tanto en aspectos sustantivos como procesales.

#### **5.- Algunas cuestiones prácticas a tener en cuenta a la hora de negociar un contrato de industria:**

Objeto y delimitación del arrendamiento: Como contrato complejo, es lógico pensar que debe delimitarse bien el objeto del negocio o industria objeto de arrendamiento, y listarse todos y cada uno de los elementos configuradores, tanto del local o locales donde se desarrolla la actividad empresarial, como de los elementos del activo anejos y necesarios para el mismo. Antes de ello, se entiende que un arrendatario prudente realizará un proceso de revisión o due diligence para verificar el estado de la unidad productiva y todos sus elementos, como trabajadores, licencias o permisos, estado físico de la maquinaria, contratos de suministro y proveedores, etc., analizando los posibles riesgos y contingencias, para posteriormente regular el reparto de responsabilidades con el arrendador, exigiendo además ciertas garantías, y un régimen de evicción por vicios ocultos de la unidad productiva o los elementos que la compongan.

Especial hincapié se deberá realizar en el análisis y regulación contractual de las contingencias tributarias, laborales y de seguridad social, en la medida en que se puede entender que el arrendamiento de industria supone una sucesión de empresa, por aplicación del artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores (Sentencia Tribunal Supremo, Sala de lo Social, Sección 1, de 10 de septiembre de 2020, recurso nº 1037/2018).

Por eso, asimismo la consecuencia de la finalización de un contrato de arrendamiento de industria será que, a su vez, el arrendador se subrogará en la posición de empresario del arrendatario y asumirá sus obligaciones.

Asimismo, la terminación del contrato también podría suponer la asunción por el arrendador, como responsable solidario de todas las obligaciones tributarias contraídas por el arrendatario como consecuencia de la sucesión en la actividad económica, cuestiones que deberían regularse en el contrato.

#### **BARCELONA**

Balmes, 209, planta 2

08006 - Barcelona

+34 93 218 40 00

#### **MADRID**

A. Bosch 5, bajo D

28014 - Madrid

+34 91 037 84 81

[www.gimenez-salinas.es](http://www.gimenez-salinas.es)

[info@gimenez-salinas.es](mailto:info@gimenez-salinas.es)



**GBL**  
**Alliance**  
Opening the World  
for your business

Asimismo, es razonable que el arrendatario pueda requerir que el arrendador o anterior arrendatario le preste la oportuna colaboración en la transición, que le permita asumir el control del negocio con cierta normalidad. Dicha colaboración será más o menos intensa y duradera, y podrá ser retribuida o incluida en el precio, en función de cada caso y del acuerdo de las partes. Asimismo, y cuando se pacte una renta variable o una mixta que contenga un componente variable, el arrendador deberá poner especial atención en que la definición esté contractualmente bien regulada y sea clara (en función de ventas, en función de EBITDA, etc.) y parece aconsejable que éste tenga el derecho de comprobar que la información proporcionada por el arrendatario y que forma parte de la base para el cálculo de la renta sea veraz y exacta. Este aspecto será de vital importancia a la hora de generar confianza y evitar fraudes por parte del arrendatario, cabiendo incluso la posibilidad de pactar intereses moratorios o cláusulas penales en caso de incumplimiento.

Otro tema de vital importancia en el contrato será la posibilidad de pactar o no el traspaso del objeto del arrendamiento, así como, en su caso, la participación que pueda tener el arrendador en dicho traspaso, y la posibilidad de incremento de la renta.

Cabrá también pactar la opción de compra por parte del arrendatario del negocio objeto del arrendamiento y regular las condiciones para su ejercicio. Ello puede tener especial interés en casos de cambio generacional o sucesión familiar.

En caso de que el arrendador sea persona jurídica, interesará al arrendatario que el acuerdo lo suscriban los socios o acompañar un acta de junta autorizando la suscripción del contrato, en la medida en que podría considerarse el gravamen de un activo esencial sujeto a autorización.

Un elemento que puede ser fundamental para proteger el fondo de comercio del negocio es regular adecuadamente la obligación de no competencia contractual del arrendador, y la no competencia postcontractual del arrendatario una vez extinguido el acuerdo. Si la industria es territorial bastará circunscribir territorialmente dicha limitación.

En cuanto a las formalidades del contrato, cabrá cuestionarse si vale la pena escriturar el contrato al efecto de que suponga un título ejecutivo, y si conviene su inscripción en el Registro de la Propiedad relativo al local donde se desarrolla la actividad.

#### BARCELONA

Balmes, 209, planta 2

08006 - Barcelona

+34 93 218 40 00

#### MADRID

A. Bosch 5, bajo D

28014 - Madrid

+34 91 037 84 81

[www.gimenez-salinas.es](http://www.gimenez-salinas.es)

[info@gimenez-salinas.es](mailto:info@gimenez-salinas.es)



**GBL**  
Alliance  
Opening the World  
for your business