

---

## ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA

---

En la práctica no es infrecuente que cuando pretendemos lanzarnos al mundo empresarial no partamos desde cero, sino que optemos por alquilar un negocio que ya está instalado y en perfecto funcionamiento.

En este caso estamos ante lo que se denomina arrendamiento de industria o de empresa, que puede ser definido como aquel contrato de arrendamiento por el que una persona, denominada arrendador, cede a otra persona, denominada arrendatario, el uso o explotación de una empresa, entendida como unidad patrimonial con vida propia y susceptible de ser puesta en marcha inmediatamente, por un tiempo determinado y a cambio de un precio cierto.

No hay que confundir este arrendamiento con el arrendamiento de local de negocio, pues sus elementos son diferentes, como diferente es su regulación, y también su finalidad.

Por una parte, el arrendamiento de local se diferencia del arrendamiento de industria o empresa en que, respecto del primero, lo que se cede es el local, sólo, o en unión de otros elementos como el mobiliario; en cambio, en el segundo, el objeto contractual está determinado por la composición de dos elementos:

- 1) por un lado, el local, como soporte material del negocio,
- 2) y por otro, el negocio instalado y que se desarrolla en el local, con todos los elementos necesarios para su explotación inmediata, y que conforman un todo patrimonial autónomo. No es preciso que el arrendador facilite necesariamente todos y cada uno de los medios para la realización de la actividad empresarial, pero sí que es necesario que los medios que se ceden sean los precisos para la inmediata puesta en marcha del negocio.

Por otra parte, el arrendamiento de local se regirá, a falta de regulación expresa de las partes en el propio contrato, por las normas establecidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos, mientras que el arrendamiento de industria o de empresa se regirá, a falta de pacto, por las normas contenidas en el Código Civil.

Por último, el arrendamiento de local se utiliza por el arrendatario para instalar en él su propia empresa, en cambio con el contrato de arrendamiento de industria o de empresa no se trata de crear un nuevo negocio, sino de continuar la explotación de una empresa o negocio ya existente.

Mediante este contrato el negocio iniciado por el arrendador se cede al arrendatario a cambio del pago de una renta con lo que se aprovechan los elementos creados por el arrendador sin realizar enormes inversiones.

A la hora de concertar este tipo de contrato hay que adoptar una serie de cautelas, pues no debemos olvidar, que ambas partes tienen intereses dignos de protección. Así, el arrendatario tiene que tener la seguridad de que se le cede todo lo necesario para iniciar el negocio, y el arrendador, que todo se le devuelve al finalizar el arriendo en perfecto estado de funcionamiento. Por ello, y sin perjuicio de otras medidas, es imprescindible que el contrato contenga un inventario de todos los elementos que se ceden junto con el local, y que el contrato prevea las causas de resolución del mismo, pactando por ejemplo cláusulas de salida para el caso de que el negocio no funcione como en un principio se esperaba.

<b>Circular redactada por David Giménez. Abogado. Hispajuris</b>
--