

Contratos de arrendamiento de locales en centros comerciales

septiembre 2012

Centro comercial / Parque comercial Parque con galería



Implantación en centros comerciales · Ventajas

sinergias del conjunto

- expansión exclusiva en CC
- introducción de marca en país
- reparto de ubicaciones entre competidores de grandes superficies
- reparto de ubicaciones entre formatos de un mismo grupo

Implantación en centros comerciales · Inconvenientes

- de la concreta ubicación (accesos, concentración de competencia, poco equilibrio comercio/ocio, mix, etc)
- condiciones económicas
- poca libertad del comerciante: horarios (apertura, descarga, festivos), publicidad

rigidez del CONTRATO

El contrato de arrendamiento

- fondos inmobiliarios como arrendador final
- estandarización de cláusulas no económicas
- negociación de condiciones exclusivamente económicas
- ¿contrato de adhesión?

atención a reglas de interpretación 1281 y ss CC

Obligaciones del arrendador

- entrega del Local/Nave
- mantenimiento del goce pacífico

art. 1554 Cc: *"El arrendador está obligado:*

1. A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.

~~*2. 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.*~~

*3. A mantener al arrendatario en el **goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.***

Elementos a tener en cuenta como arrendatario (1)

- Estado del proyecto: legalización previa del CC
- Obra y legalización posterior hasta apertura
- Accesos y distribución del aparcamiento
- Mis licencias
- **Entrega: condiciones y plazo**
- **Ocupación y motor/es**
- Inicio de pago: carencia, bonificaciones
- Duración / tratamiento del **obligado cumplimiento**
- **Obras privativas:** iniciales y posteriores

Elementos a tener en cuenta como arrendatario (2)

- Costes iniciales: ECOP, cánon, depósitos, suministros, publicidad lanzamiento CC
- Cálculo renta de variable y bonificaciones iniciales sobre RMG
- Tratamiento y límites de gastos comunes
- Distribución de actividades y exclusividades
- Revisión régimen interno y prevalencia del contrato
- **Devolución del local**
- **Obras en CC y cambios de configuración**

Elementos a tener en cuenta como arrendatario (3)

- Particularidades de cada operador / Ejemplos:
 - ✓ cesión de contrato a franquiciados
 - ✓ pérdida distribución marca
 - ✓ accesos especiales
 - ✓ horarios especiales
 - ✓ infracción exclusividad
 - ✓ publicidad especial
 - ✓ inclusión de logo en tótem
 - ✓ colocación de carritos en parking
 - ✓ invasión zona parking para exposición

Entrega

- anexos técnicos: condiciones constructivas
- negociación alcance de obras del Arrendador en el local
 - aportación económica a obras privativas
 - cableado, sist. contraincendios
- clases de defectos:
 - subsanables leves: sin consecuencia
 - subsanables graves: suspensión y plazo
 - insubsanables: resolución e indemnización

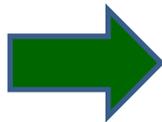
Entrega

- diferencias de superficie y tolerancias

SUPERFICIE: ¿aproximada? / ¿construida?

"Que a los efectos del presente contrato se entiende por S.B.A. (Superficie Bruta Arrendable) la superficie expresada en m² y medida bajo los siguientes criterios:

- a. Eje de medianerías con otros locales.*
- b. Cara exterior del frente de la tienda.*
- c. Cara exterior de los tabiques medianeros con partes comunes o cara exterior de los muros de fachada del edificio, tanto sobre rasante como bajo rasante."*



Deducción por pilares interiores
Configuración extraña
Anchura neta sala de ventas

Ocupación

- ocupación inicial exigible
- ocupación posterior, durante permanencia
- opciones de ocupación:
 - motor y/o principales operadores
 - en SBA o por %, por planta o por zona
 - por tipos de operadores
- concepto de ocupación: contrato + obras privativas realizadas + apertura + cumplimiento de horarios
- consecuencias de la falta de ocupación

Permanencia/Obligado cumplimiento

- impacto de la Sentencia TS 20 mayo 2004
- redacción actual: duración como elemento esencial al fijar las condiciones económicas y al acordar la firma en sí
- matices a negociar:
 - sin gastos
 - unilateral (desistimiento) o por causa imputable al arrendatario
 - posibilidad de aportar sucesor solvente

Permanencia / Obligado cumplimiento

“Al acordar ceder en arrendamiento el Local Arrendado y establecer las condiciones económicas del Arrendamiento, el Arrendador ha considerado especialmente y como elemento esencial la duración del mismo. En consecuencia, si antes de la finalización del plazo pactado (i) el Arrendatario desistiera unilateralmente del Contrato, (ii) el Arrendatario abandonara el Local Arrendado, o (iii) el Arrendamiento se extinguiera por una causa imputable al Arrendatario, el Arrendatario indemnizará al Arrendador de conformidad con la estipulación 19, sin perjuicio de las acciones legales que asistan al Arrendador. Para evitar cualquier duda, lo establecido en este párrafo no implica, en modo alguno, que el Arrendatario tenga la facultad de resolver unilateralmente el presente Contrato.”

Permanencia/Obligado cumplimiento

4.- Resolución Anticipada

El presente contrato se ha convenido teniendo en consideración con carácter esencial la duración obligatoria antes convenida y, en su consecuencia, en el supuesto de resolución contractual o terminación anticipada durante el plazo de duración pactado, en virtud de Sentencia judicial, o por cualquier causa imputable a la ARRENDATARIA, dará derecho a la ARRENDADORA a una indemnización, que se conviene a modo de cláusula penal y sin necesidad de acreditación de daños y perjuicios, por importe equivalente a la renta anual y gastos comunes e impuestos repercutibles, vigentes en el momento del desalojo, correspondientes al plazo obligatorio de duración del contrato que restare por cumplir.

La duración obligatoria antes indicada se ha convenido por las partes con carácter esencial en este contrato y en atención a ella se han fijado sus condiciones económicas. En consecuencia, la resolución o terminación anticipada por cualquier causa imputable a la ARRENDATARIA, incluido el supuesto de desahucio por falta de pago, dará derecho a la ARRENDADORA a percibir de aquélla una indemnización equivalente a la renta mas el IVA de aplicación que corresponda al plazo inicial o de la prórroga que quedare por cumplir.

Permanencia/Obligado cumplimiento

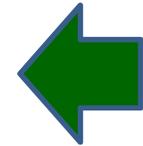
El presente Contrato tendrá una duración de diez (10) años, contados a partir de la Fecha de Entrega del Local.

Los contratantes han consentido en la formalización de este Contrato de arrendamiento en los términos y condiciones en él recogidos, especialmente los de índole económica, teniendo en cuenta que la Arrendataria asume la obligación de cumplir íntegramente los diez (10) años de vigencia del mismo. En consecuencia, si la Arrendataria desistiere del Contrato o, en cualquier forma, comunicara su voluntad de resolverlo antes de cumplirse los diez (10) años de vigencia del mismo, vendrá obligada a indemnizar a la Arrendadora con una cantidad equivalente a las rentas que estuviesen pendientes de devengarse hasta cumplirse el reseñado plazo de los diez (10) años de duración del Contrato, sin que la cuantía de tal indemnización pueda verse afectada por el hecho de que el local vuelva a arrendarse durante el plazo al que la misma se refiere.



Permanencia/Obligado cumplimiento

El presente contrato se ha convenido teniendo en consideración con carácter esencial la duración obligatoria antes convenida y, en su consecuencia, en el supuesto de resolución contractual o terminación anticipada en virtud de Sentencia judicial, o por cualquier causa imputable al ARRENDATARIO, el ARRENDADOR tendrá derecho a una indemnización, sin necesidad de acreditación de daños y perjuicios, por importe equivalente a la Renta Mínima Garantizada, gastos comunes generales, impuestos repercutibles, vigentes en el momento de la resolución o desalojo, correspondientes al plazo obligatorio de vigencia del contrato que restare por cumplir. De dicha cantidad deberán deducirse los importes equivalentes a la renta, gastos comunes generales e impuestos repercutibles que el ARRENDADOR perciba de un tercero por la explotación del local arrendado posteriormente a la partida del ARRENDATARIO, durante el período de duración obligatoria del mismo que quedare por cumplir.



La indemnización prevista en el párrafo anterior será de aplicación desde el momento en que, producida la terminación o resolución anticipada del contrato, el arrendatario desaloje el local arrendado. Mientras el arrendatario, habiéndose producido la terminación o resolución anticipada, continúe ocupando indebidamente el local arrendado, será de aplicación la indemnización prevista en la Estipulación DECIMOSEPTIMA, por todo el tiempo que el arrendatario permanezca en el uso y detentación indebidos del local, y hasta que lo desaloje.

Obras privativas y devolución

- obras iniciales/acondicionamiento
- obras adicionales internas de reforma
- devolución sin reconvertir al estado de entrega:
 - *"buen estado de uso con lógico desgaste por uso continuado y transcurso del tiempo"*
 - pudiendo retirar instalaciones (*"sin menoscabo de elementos de obra"*)
 - eventual traspaso de instalaciones

Cambios de configuración del CC

- obras de modificación: alcance y plazos
- invasión de zonas comunes y de accesos
- perjuicio en visibilidad
- modificación de accesos

sin perjudicar:

accesibilidad (descarga ni clientes),
visibilidad ni actividad del arrendatario

otros matices: preaviso, suspensión,
reducción renta, resolución

Resolución anticipada

- sin pago de penalización
- importante perjuicio en actividad comercial

Ejemplos de éxito: temperatura, problemas en legalización completa local, obras graves, modificación sustancial configuración CC, negligencia en gestión

- atención dossier presentación del proyecto
- seguimiento diligente del perjuicio
- cumplimiento diligente del arrendatario

Resolución anticipada



Falta de ocupación



Resolución anticipada



Imagen / Falta de mantenimiento diligente



Resolución anticipada

"Los copropietarios del Centro Comercial se reservan el derecho a gestionar el uso de las zonas comunes, incluyendo el desarrollo de actividades lúdicas, la colocación de kioscos, carritos, publicidad, venta temporal, promociones y otras actividades en las zonas comunes, así como podrá convertir las mismas en áreas de venta minorista. Estas actividades y usos pueden ser temporales o permanentes."



Pérdida de visibilidad

¡muchas gracias por vuestra atención!

ingrid@primaleben.com