

Alternativas si no es posible traspasar un negocio



Si no conseguimos traspasar nuestro negocio por diversas razones como que no me den el precio que pido, no recupero mi inversión, etc. una buena alternativa puede ser subarrendar o alquilar el negocio temporalmente a alguien para que lo explote. ¿Se puede hacer siempre un subarriendo de local de negocio o de industria? Si el contrato de Arrendamiento (alquiler) no establece nada sobre si se puede o no subarrendar, el arrendatario PODRÁ SUBARRENDAR el local, ya sea total o parcialmente, SIN necesidad de contar con el consentimiento del arrendador (artículo 32 LAU). En concreto el Artículo 32.1 dice: *"Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador."* Ese derecho no le exime de la obligación de comunicar al arrendador o



propietario del local, de forma fehaciente y dejando constancia como medio de prueba, que se ha producido el subarriendo y deberá, además, identificar los datos de la persona que pasará a ser el subarrendatario del local de negocio. El artículo 32.4 LAU fija en el plazo de UN MES desde que se haya producido el subarriendo para su notificación. De no hacerse, podría llegar a resolverse en contrato de alquiler y el de subarrendamiento por incumplimiento contractual si bien debería ser ratificado ante los Juzgados. En cambio, cuando el contrato de alquiler prohíba expresamente el subarriendo NO se podrá realizar el subarriendo de

local de negocio bajo ninguna circunstancia e incluso bajo sanción de nulidad y resolución del contrato (libertad de pactos del art. 1255 del Código Civil) ¿Se puede subirla renta en un subarriendo de local de negocio? Sí. El alquiler o renta que el arrendatario o inquilino viene pagándole al arrendador o propietario puede verse incrementada cuando se produce el subarriendo. Esta subida de la renta por el subarriendo deberá figurar en el contrato de alquiler para el supuesto de que las partes así lo hubiesen acordado según el libre acuerdo de las partes identificado en el art. 1255 Código Civil.



Buscamos profesionales para abrir nuestra Franquicia en BADALONA

FRANQUICIA LIDER ESPECIALIZADA EN COMPRA VENTA DE EMPRESAS Y TRASPASO DE NEGOCIOS.

COBRAMOS POR ÉXITO DE LA OPERACIÓN NUNCA ANTES

COMPRE Y VENDA AL MEJOR PRECIO DE FORMA RÁPIDA Y EFICAZ

C/ Padilla, 260 Tda. 2 - 08025 Barcelona | Telf. 93 015 37 72 | www.serviciosdac.com
www.lacentraldelnegocio.com | info@lacentraldelnegocio.com