

COLECCIÓN
FORMULARIOS

Incluye



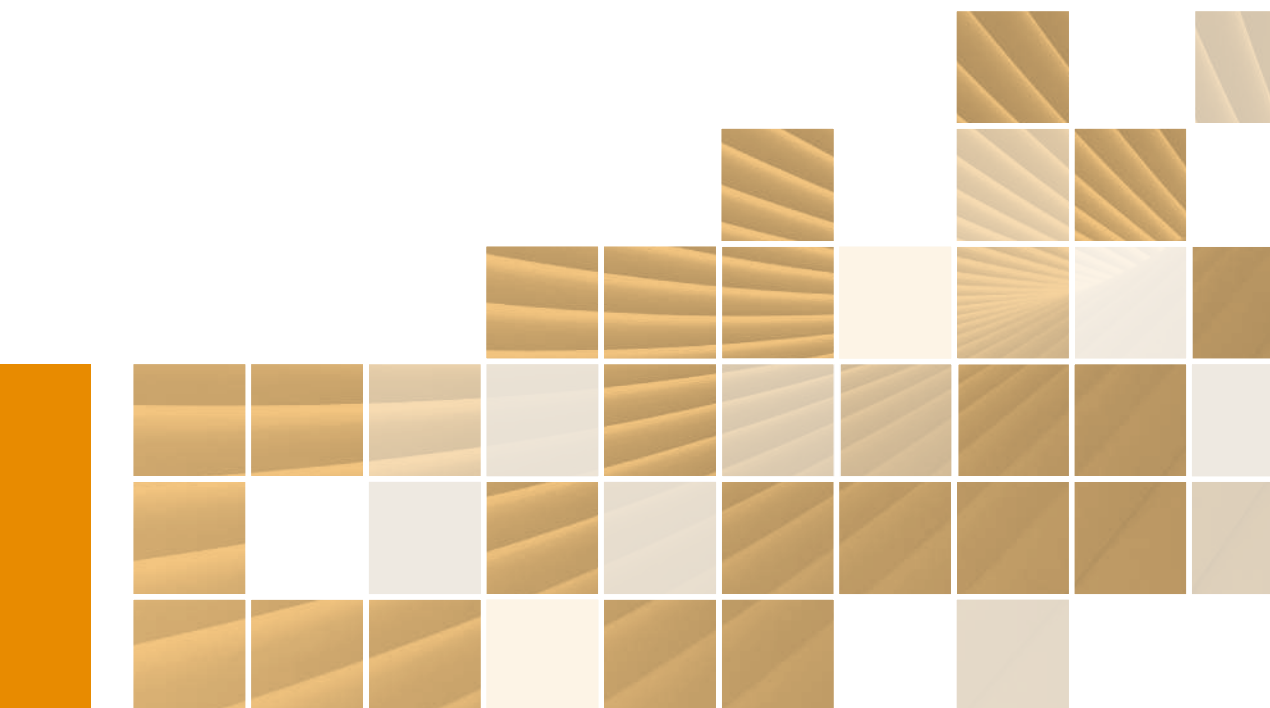
+



Papel

Digital

Formularios Mercantiles: Contratación



III LA LEY

© Redacción Aranzadi LA LEY, 2025
© ARANZADI LA LEY, S.A.U.

ARANZADI LA LEY, S.A.U.

C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
www.aranzadilaley.es

Atención al cliente: <https://areacliente.aranzadilaley.es/publicaciones>

Primera edición: Noviembre 2025

Depósito Legal: M-25474-2025

ISBN versión papel con complemento electrónico: 979-13-87743-87-1

ISBN versión electrónica: 979-13-87743-52-9

Diseño, Preimpresión e Impresión: ARANZADI LA LEY, S.A.U.

Printed in Spain

© **ARANZADI LA LEY, S.A.U.** 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, ARANZADI LA LEY, S.A.U., 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 asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

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.

ARANZADI LA LEY 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, ARANZADI LA LEY se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

ARANZADI LA LEY 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.

ARANZADI LA LEY 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 **ARANZADI LA LEY, S.A.U.**, 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.

SUMARIO

I. CONTRATOS DE TRASFERENCIA DE BIENES	9
1. CONTRATOS DE COMPRAVENTA GENÉRICOS	11
Opción de compra sin y con precio	11
Documento de desistimiento de un contrato compraventa	17
Contrato de compraventa	18
Contrato de compraventa inmueble	29
Compraventa de empresa y unidad productiva	34
Contrato de compraventa de negocio con arrendamiento de local	48
Contrato de compraventa de local comercial	53
Contrato de compraventa de marca	61
Contrato de compraventa de maquinaria industrial	64
Contrato de compraventa internacional	73
Contrato de venta a plazos	79
II. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	85
1. ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIAS Y NEGOCIOS	87
Arrendamiento de locales para uso distinto del de vivienda	87
Contrato de cesión o traspaso de Local de Negocio	92
Contrato de arrendamiento de maquinaria	100
Contrato de arrendamiento de equipos informáticos	109
2. CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS	121
Arrendamiento de servicios. Contrato de mantenimiento	121

Contrato mercantil de arrendamiento o prestación de servicios de asesoría jurídica para una empresa	123
Contrato de ejecución de obra o instalación	128
Contrato de outsourcing (colaboración empresarial externa).	131
Contrato de prestación de servicios.	134
Contrato de arrendamiento o prestación de servicios de asesoría jurídica y/o abogado	138
3. CONTRATO DE LEASING	143
Contrato de Leasing	143
Contrato de sale and lease back	152
4. CONTRATO DE RENTING	159
Contrato de Renting.	159
5. CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA	173
Contrato de ejecución de obra	173
Contrato de subcontrata	178
6. CONTRATO DE OUTSOURCING	187
Contrato de outsourcing.	187
III. CONTRATOS DE MEDIACIÓN Y REPRESENTACIÓN	197
Contrato de mediación.	198
Contrato de representación comercial.	206
IV. CONTRATO DE AGENCIA	211
Contrato de agencia.	212
V. CONTRATO DE COMISIÓN	225
Contrato Joint Venture	226
Unión temporal de empresas	233

VI. CONTRATOS DE GARANTÍA	245
1. AVAL Y CONTRAAVAL	247
Contrato de aval bancario	247
2. FIANZA	251
Contrato de Fianza.	251
Contrato de garantía a primer requerimiento	257
3. PRENDA	261
Contrato de prenda con desplazamiento	261
Contrato de prenda sin desplazamiento.	266
VII. CONTRATOS DE FINANCIACIÓN Y BANCARIOS	273
Contrato de Préstamo mercantil	274
Contrato de crédito al consumo	281
VIII. CONTRATOS DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO	287
Contrato de Préstamo con garantía hipotecaria	288
Contrato de Factoring.	296
Contrato de Confirming	306

ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIAS Y NEGOCIOS

ARRENDAMIENTO DE LOCALES PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

-En el modelo de contrato de arrendamiento para finalidad distinta de la de vivienda, libre de forma inicial, todo es convencional, incluso la mención de lo imperativo. Pero se supone a las partes interesadas en la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad. Por ello, se opta por expresar, en la parte expositiva, datos que faciliten, en su caso, la ulterior elevación a escritura pública. Las cláusulas de la parte dispositiva, pueden multiplicarse, y así deberá hacerse en beneficio de la claridad, tanto como las partes lo deseen.

-Como norma general, el arrendador será mayor de edad, con plena capacidad de obrar y autonomía, puede haber casos especiales: arrendador menor, emancipado, incapacitado, quebrado, suspenso: habrá que ver lo que, respecto de su legitimación y capacidad, presupuestos y complementos, se indica en este comentario. Téngase en cuenta lo que se dice en el apartado 4, 4.1, A), a), sobre la entrada en vigor el uno de septiembre de 2004, de la Ley Concursal 22/2003, de 9 de julio.

-Al completar los datos del arrendador, habrá que indicar su estado civil, si está casado, se indicará nombre y apellidos del cónyuge y régimen económico matrimonial al que está sometido el local que va a ser objeto del arrendamiento para finalidad distinta de la de vivienda.

-En cuanto al arrendatario vale lo indicado para el arrendador, teniendo en cuenta que a esta parte le basta con la capacidad general para contratar.

- Las partes pueden estipular lo que estimen conveniente respecto de la duración del contrato; sus prórrogas; la procedencia o no de tácita reconducción; la subrogación «mortis causa» prevista en el art. 33, o por declaración de ausencia o fallecimiento, su régimen o su exclusión; causas de extinción en términos que no impliquen dejar el cumplimiento del contrato al arbitrio de uno de los interesados –art.

1256 CC-; preavisos de desistimiento anticipado por parte del arrendatario, e indemnizaciones al arrendador; inclusión, sustitución o exclusión del régimen de indemnizaciones al arrendatario previsto en el art. 34; previsiones arbitrales; alcance de la enajenación, por cualquier título y a cualquier adquirente, de la finca arrendada, sobre el contrato de arrendamiento; obligaciones de no disponer durante cierto tiempo, indemnizaciones por incumplimiento, garantías. Pactos sobre el derecho de adquisición preferente.

ARRENDAMIENTO DE LOCALES PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

En la ciudad de a de de 20

REUNIDOS

ARRENDADOR

NOMBRE Y APELLIDOS, mayor de edad,[estado civil], vecino de [ciudad], con domicilio en[calle o plaza y número], que deja designado a efectos de notificaciones y avisos en relación con el presente contrato. D.N.I. número y letra

ARRENDATARIO

NOMBRE Y APELLIDOS, mayor de edad,[estado civil], vecino de [ciudad], con domicilio en[calle o plaza y número], que deja designado a efectos de notificaciones y avisos en relación con el presente contrato. D.N.I. número y letra

INTERVIENEN

En su propio nombre y derecho/en nombre y representación de

.....[menciones de identidad del poderdante, Notario autorizante, fecha de la escritura de poder, y número de protocolo anual, con transcripción de los textos habilitantes para actuar en nombre del representado (si la representación es voluntaria), razón que habilita legalmente (patria potestad, tutela, etc.,) con las referencias documentales pertinentes, si la representación es de las llamadas legales.]

como mandatario verbal de[menciones de identidad del supuesto mandante] y a reserva de su ratificación, que se hará constar por nota firmada y fechada a continuación del presente documento.

Recíprocamente se reconocen, en los conceptos de su respectiva intervención, la capacidad necesaria para otorgar el presente contrato de[atención a la calificación, porque informa de la intención que tienen las partes, respecto del objeto del contrato, de la cadencia de uso por el arrendatario y de la actividad que se propone desarrollar. Con esos datos pueden predeterminar el régimen del contrato],
y

EXPONEN

I.....[titularidad o cotitularidad del derecho que le permite otorgar el arrendamiento] que es titular con carácter[dependiente del régimen económico matrimonial], del local[descripción].

II. Sobre tales bases,

ESTIPULACIONES

Clase de arrendamiento. local y accesorios. uso y actividades a desarrollar

D/D^a..... cede en arrendamiento, concertado para finalidad distinta de la de vivienda[para desarrollar en él las actividades profesionales o comerciales que se describen, para habitarlo con su familia los meses de verano, etc.] a D/D^a que acepta en esos términos, el local descrito a la base I antecedente[con o sin las dependencias, espacios, servicios o enseres que se describen para incluir o, si así conviene, excluir expresamente -art. 2º. 2 LAU/1994-; con entrega de llaves inmediata, o aplazada a la fecha que se estipule como día del comienzo de la eficacia de la relación arrendaticia].

Duración

La relación se concierta por término de a partir de

Condiciones de admisión o exclusión

Actualización

Arrendador y arrendatario, de común acuerdo fijan la renta en[cantidad y tiempo de cálculo: anual, mensual, etc.], pagaderas en la moneda que sea de curso legal en España al tiempo del pago, por[períodos de pago, anticipados o vencidos], mediante[forma, fecha o plazo y domicilio de abono o ingreso].

La renta se actualizará[cadencia, determinación de la cuantía -cantidad alzada, porcentaje- y, en su caso, referencias básicas para la actualización; límites máximos y mínimos, etc., o que no se actualizará hasta la extinción del contrato, por transcurso del plazo].

Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 35 LAU, la falta de pago de la renta actualizada, a su vencimiento, dará derecho al arrendador a ejecutar lo que se estipula (en su caso) en la cláusula Undécima.

Destino

El arrendatario no podrá, sin previo permiso por escrito del arrendador, desarrollar en el local arrendado actividad distinta de la que se indica en la cláusula tercera.

Cesiones y subarriendos

Ejemplo de cláusula restrictiva: No podrá el arrendatario ceder su derecho ni subarrendar, total o parcialmente. Las hipótesis contempladas en el art. 32.3 LAU se considerarán cesión inconsentida. Lo mismo se entenderá respecto de la sociedad unipersonal, anónima o de responsabilidad limitada constituida por el arrendatario. La ocupación por el que hubiera sido único socio, en el local inicialmente arrendado a la sociedad unipersonal, después disuelta, tendrá la misma consideración.

Régimen de obras, autorizaciones, gastos, destino de lo realizado. Compensaciones. Obtención de licencias, servicios accesorios

Se faculta al arrendatario para realizar en el plazo de[*tiempo a que se extiende la autorización, que se estime suficiente*] para obrar lo necesario al uso pactado para el local, colocar anuncios y rótulos alusivos a su actividad en la proyección del local sobre la fachada, sin ruidos o luces que puedan molestar a los demás vecinos del inmueble. Transcurrido ese plazo, cualquier obra necesitará consentimiento escrito del arrendador y, en todo caso, las que afecten a la seguridad del inmueble o modifiquen su configuración. Los gastos causados por las obras, la obtención y abono de las licencias y permisos administrativos pertinentes, que condicionan, en todo caso, el ejercicio de la facultad concedida al arrendatario, corren de cargo del [Libertad de pacto: arrendatario o arrendador, o de uno u otro, según su carácter ordinario o extraordinario].

Las obras realizadas[*destino al término del arrendamiento, reposición al estado anterior, beneficio del arrendador que prefiera conservarlas con o sin compensación para el arrendatario*].

El arrendador podrá inspeccionar el local arrendado,[*horario, calendario, preaviso al arrendatario, previsión para casos de urgencia*].

Sin perjuicio de lo que se dispone en la cláusula Décima la infracción de lo estipulado en los párrafos anteriores de la presente, facultará al arrendador para exigir, a costa del arrendatario, la reposición de las cosas a su estado anterior a las obras no autorizadas.

Servicios

El mantenimiento de los servicios[*obligado u obligados por todos o según concepto o clase -ordinarios o extraordinarios; susceptibles o no de individualización*]

Sobre los gastos de la presente formalización y los ulteriores de escritura pública e inscripción registral

Los gastos que se ocasionen por los conceptos del epígrafe serán de cuenta de [quien se determine en el contrato; vid. comentario al art. 37 LAU.]

3

CONTRATO DE LEASING

CONTRATO DE LEASING

- El **contrato de leasing** es un contrato mediante el cual la sociedad de leasing adquiere un bien a instancia del futuro usuario del mismo y le cede su uso y disfrute por un tiempo determinado e irrevocable, a cambio de un canon o cuota periódica. Al término de dicho contrato, el usuario podrá, o bien devolver el bien cedido, o bien convenir un nuevo arrendamiento, o bien ejercitar la opción de compra abonando el precio residual, y adquirir por tanto su propiedad.

- En cuanto a los **intervinientes**, si se trata de una persona física que interviene en su propio nombre y Derecho es preciso hacer constar tal extremo.

Lo mismo sucede si interviene en representación de otra persona física. En este caso será necesario describir la fuente de la que dimana su representación, ya sea esta legal o convencional.

En el mismo sentido si se trata de una persona física que actúa en beneficio de una sociedad de gananciales, de una sociedad civil irregular o de comunidad de bienes puesto que en estos casos no existe una personalidad jurídica diferente de la de los miembros que la integran.

- En cuanto al **retraso en el pago**, recuérdese que la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales (RCL 2004\2678) establece la aplicación automática de un tipo de interés de demora, sin necesidad de aviso de vencimiento ni de intimación alguna por parte del acreedor. No obstante, el acreedor sólo podrá exigir el pago de los

intereses de demora cuando haya cumplido con las obligaciones contractuales y legales que le incumbían y cuando el retraso en el pago no sea imputable a su conducta. Si se dan estas condiciones se devengará el interés de demora contractual o el fijado periódicamente por el Ministerio de Economía y Hacienda.

- En cuanto a la **jurisdicción competente y Ley aplicable**, este tipo de contratos se enmarca dentro de la gestión entre empresas, como medio empresarial de obtención de uso de bienes especificados que necesita, por precio cierto y con gestión y mantenimiento integral, lo que permite un cálculo exacto de los costos de inversión para la producción; de tal modo que, desarrollándose entre empresarios, no resultan de aplicación las normas en materia de derechos de los consumidores y usuarios.

- En cuanto a la **opción con cláusula penal en caso de no ejecución voluntaria de la sentencia**, la conceptualización de las arras penales por el artículo 1152 del Código Civil (LEG 1889\27) conduce a afirmar que, salvo que las partes acuerden lo contrario, la satisfacción de la pena sustituye a la indemnización de daños y abono de intereses en caso de falta de cumplimiento desempeñando así una función propiamente liquidatoria.

En el caso de reclamarlas a través de un proceso monitorio, cabe la adicción al principal reclamado de los intereses de mora pactados. Para ello será necesario adjuntar a la solicitud del procedimiento monitorio los datos necesarios para el cálculo de la deuda (Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 24 julio de 2003).

Sobre la titularidad del bien y los efectos sobre la constitución de la relación jurídico procesal (litisconsorcio), véase la sentencia del Tribunal Supremo de 25 enero de 2001.

Tras la entrada en vigor de la Ley Concursal, y de conformidad con su artículo 61.3, *"Se tendrán por no puestas las cláusulas que establezcan la facultad de resolución o la extinción del contrato por la sola causa de la declaración de concurso de cualquiera de las partes"* (actuales arts. 156 a arts. 159 TRLC 2020).

- En cuanto a la **opción con cláusula penal en caso de no ejecución voluntaria del laudo**, la conceptualización de las arras penales por el artículo 1152 del Código Civil (LEG 1889\27) conduce a afirmar que, salvo que las partes acuerden lo contrario, la satisfacción de la pena sustituye a la indemnización de daños y abono de intereses en caso de falta de cumplimiento desempeñando así una función propiamente liquidatoria.

En, a[día]de[mes] de[año]

REUNIDOS

De una parte:

D....., mayor de edad, de estado civil.....[En el supuesto de que el estado civil fuera el de casado, sería conveniente expresar el régimen económico matrimonial y

el nombre y apellidos del cónyuge, puesto que el Código Civil contempla la posibilidad de comprometer los bienes comunes o gananciales (artículo 1.365 del Código Civil).], vecino de, domiciliado en, con documento nacional de identidad número

De otra:

D....., mayor de edad, de estado civil.....[En el supuesto de que el estado civil fuera el de casado, sería conveniente expresar el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos del cónyuge, puesto que el Código Civil contempla la posibilidad de comprometer los bienes comunes o gananciales (artículo 1.365 del Código Civil).], vecino de, domiciliado en, con documento nacional de identidad número

INTERVIENEN

D....., en nombre y representación de, en lo sucesivo "LA ARRENDADORA FINANCIERA", en virtud de poder otorgado a su favor ante el Notario de D....., en fecha, con el número de protocolo, poder que se halla debidamente inscrito en el Registro Mercantil de y vigente, según manifiesta.

D....., en nombre y representación de, en lo sucesivo "LA EMPRESA USUARIA", en virtud de poder otorgado a su favor ante el Notario de D....., en fecha, con el número de protocolo, poder que se halla debidamente inscrito en el Registro Mercantil de y vigente, según manifiesta.

Todas las partes, en el respectivo carácter con el que intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal en Derecho necesaria para concertar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**, y a tal efecto, libremente y de común acuerdo,

EXPONEN

PRIMERO.- Que LA ARRENDADORA FINANCIERA es una persona jurídica de derecho privado dedicada a la (*descripción de la actividad*).

SEGUNDO.- Que LA ARRENDADORA FINANCIERA es propietaria en régimen de plena propiedad y dominio de (*descripción del bien*).

TERCERA.- Que LA EMPRESA USUARIA se encuentra interesada en adquirir el derecho de uso sobre el bien descrito en el Exponendo Segundo.

CUARTA.- Que por todo lo anterior, ambas partes de común acuerdo llevan a efecto el presente contrato con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

Objeto

LA ARRENDADORA FINANCIERA, como propietaria de los bienes objeto del presente contrato, cede el uso de los mismos a LA EMPRESA USUARIA.

Entrega

Los gastos derivados de la entrega del bien, instalación y montaje necesarios para la puesta en funcionamiento del mismo serán de cuenta de

Cuotas periódicas

Importe de las cuotas

El importe total de las cuotas de arrendamiento asciende a euros (..... €) (.....).

Este importe se pagará mediante cuotas, cuya composición y vencimiento se detallan en el cuadro de amortización que se adjunta como Anexo I.

Pago de las cuotas

El pago se efectuará entre los días y de cada mes en la cuenta corriente nº que LA ARRENDADORA FINANCIERA tiene suscrita con la entidad en su sucursal[En el caso de que se trate de una transferencia internacional será preciso conocer el Código Swift o Bic (8 u 11 dígitos alfanuméricos que contienen la identificación del nombre y oficina del banco y el país donde se encuentra. Sirva de ejemplo CECAESMM018).].

Retraso en el pago

El retraso en más de días en cualquiera de los pagos dará derecho a LA ARRENDADORA FINANCIERA a exigir a LA EMPRESA USUARIA un interés moratorio del% respecto de cada uno de los pagos no satisfechos puntualmente. Si LA EMPRESA USUARIA se retrasara en el pago de dos mensualidades, LA ARRENDADORA FINANCIERA podrá optar entre exigir el pago de los plazos pendientes o resolver el contrato, con abono en ambos casos de las indemnizaciones que puedan corresponder.

Duración

El presente contrato tendrá una duración de meses dando comienzo en la fecha de la firma del mismo y finalizando (fecha).

Propiedad del bien

LA EMPRESA USUARIA reconoce que la propiedad del bien corresponde a LA ARRENDADORA FINANCIERA.

Una colección de formularios sobre contratación mercantil, que se presenta en formato doble, permitiendo editar y descargar los formularios directamente a través de Legalteca. Elaborados conforme a la normativa vigente y pensados para su uso inmediato y personalización. Una obra esencial para multiplicar las probabilidades de éxito ante la instancia correspondiente.

En la obra se incluyen, entre otros muchos, los siguientes modelos y formularios:

- Confidencialidad
- Compraventa mercantil
- Compraventa internacional
- Contrato de suministro
- Contratos de cesión
- Contrato de arrendamiento de local de negocio
- Contrato de arrendamiento de empresa
- Contrato de renting
- Contrato de leasing
- Contratos de arrendamiento de servicios
- Contrato de ejecución de obra
- Joint Venture
- Contrato de consulting
- Contrato de outsourcing
- Contratos de representación, intermediación y mediación
- Contrato de agencia
- Contrato de distribución
- Contrato de franquicia
- Contrato de publicidad
- Contrato de merchandising
- Contrato de préstamo
- Contrato de factoring
- Contrato de confirming
- Contrato de depósito
- Contrato de forfaiting
- Contrato de transferencia de tecnología
- Contratos de garantía
- Contratos con abogados
- Mediación
- Seguros
- Servicios financieros

ISBN: 979-13-87743-87-1

