

EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES

INDICE

| | |
|---|----|
| I. ELEMENTOS A TENER EN CUENTA AL PACTAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIOS..... | 2 |
| 1. FORMALIZACIÓN | 2 |
| 2. EL ARRENDADOR..... | 2 |
| 3. EL ARRENDATARIO | 2 |
| 4. DESTINO DEL LOCAL | 2 |
| 5. DURACIÓN..... | 3 |
| 6. RENTA | 3 |
| 7. ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA..... | 3 |
| 8. VENTA DEL LOCAL: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE | 4 |
| 9. OBRAS..... | 4 |
| 10. CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO..... | 6 |
| 11. LA SUBROGACIÓN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.... | 6 |
| 12. MUERTE DEL ARRENDATARIO..... | 7 |
| 13. FINALIZACIÓN DEL CONTRATO | 7 |
| 14. LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO | 8 |
| 15. FIANZA..... | 9 |
| II. ASPECTOS PROCESALES | 9 |
| III. CLÁUSULA ARBITRAL..... | 10 |
| IV. ASPECTOS FISCALES DEL ARRENDAMIENTO..... | 10 |
| 1. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS | 10 |
| 2. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES..... | 11 |
| 3. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO | 11 |
| 4. DECLARACIÓN OPERACIONES CON TERCEROS (modelo 347) | 12 |

En la regulación de los arrendamientos de locales de negocios, la Ley de Arrendamientos Urbanos, opta por dejar al libre pacto de las partes todos los elementos del contrato. Por ello se deberán pactar todas aquellas cuestiones que le pueden interesar, y sólo en defecto de pacto se aplicarán las previsiones legales.

I. ELEMENTOS A TENER EN CUENTA AL PACTAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIOS.

1. FORMALIZACIÓN

Aunque la Ley admite los contratos verbales, cualquiera de las partes puede obligar a la otra a hacer el **contrato por escrito**, forma ésta que es la recomendable en todo caso.

No es necesario que siga forzosamente un modelo concreto, basta que ambas partes manifiesten por escrito los acuerdos que alcancen al respecto. Aún así, y para facilitar esta labor, existe un "**contrato-tipo**" de venta en estancos con cuya adquisición se liquida el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El contrato también puede realizarse en **escritura pública** celebrada ante notario y ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

2. EL ARRENDADOR

Puede pactarse qué ocurrirá en caso de que su arrendador procediese a la enajenación de la finca arrendada (por ej, pactar para tal supuesto que el arrendatario dejará libre el local a cambio o no de una indemnización) . Si no se pacta nada al respecto, y como regla general, la Ley prevé que el adquirente de la finca queda subrogado en las obligaciones del arrendador, ocupando por tanto la posición de éste.

3. EL ARRENDATARIO

Conviene que figuren en el contrato de arrendamiento los titulares de la actividad que allí se va a ejercer. Si tiene pensado constituir un persona jurídica (sociedad anónima, limitada, cooperativa...etc.), será bueno prever qué ocurrirá en casos de fusión, escisión o transformación de la Sociedad arrendataria ya que si no se pacta otra cosa, la Ley considera que en aunque en estos casos no se reputará, el arrendador podrá elevar la renta el 20%.

4. DESTINO DEL LOCAL

Es frecuente pactar que el local arrendado se destinará a una u otra actividad. Debe tener en cuenta que una concreción excesiva podrá tener consecuencias si posteriormente cambia su actividad o traspasa o subarrienda el local. Por tal motivo, es conveniente limitar los condicionamientos sobre el destino del local, para conseguir una mayor

libertad tanto para la realización de su actividad económica como a la hora de conseguir una cesión o un traspaso o subarriendo de su negocio.

5. DURACIÓN

Deberá pactar en todo caso el plazo de duración del arrendamiento. Para este tipo de contratos no existen plazos legales mínimos ni máximos. Si no lo hace, se entenderá celebrado por un año.

En este sentido, debe recordar que el plazo convenido obliga a ambas partes a respetarlo y cumplirlo por lo que, en previsión de que los resultados de su actividad no sean los esperados, le convendrá pactar la posibilidad de rescindir el contrato, antes del plazo estipulado para su finalización. En este aspecto, es frecuente condicionarlo a la necesidad de un preaviso de determinado número de meses o ofrecer al arrendador una compensación si se ejercita la rescisión antes del plazo fijado.

Si a la fecha de vencimiento del contrato ninguna de las partes le comunica a la otra, por escrito y con al menos un mes de antelación, su deseo de no renovarlo, el contrato se irá **prorrogando** anualmente hasta que alguna de ellas decida ponerlo fin.

6. RENTA

La cantidad que pagará por el arrendamiento será la que libremente pacten las partes sin que exista ningún condicionamiento legal en tal sentido. Lo normal será que se pacte la renta por meses o por años.

El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que Vd. establezca. Si no dicen nada deberá realizarse en el domicilio del obligado al pago (es decir, arrendatario) En ningún caso el arrendador podrá exigir el pago anticipado de más de 1 mensualidad de renta.

El arrendador queda obligado a hacer entrega al inquilino del recibo acreditativo del pago, que deberá contener los distintos conceptos que integren la totalidad del pago. Si no lo hiciese, debe conseguir la forma para dejar constancia del mismo (giros telegráficos, ingresos bancarios, consignaciones...,etc.) teniendo en cuenta que serán de cuenta del arrendador todos los gastos que ello le origine.

7. ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

Cuando el arrendamiento se pacta por más de un año las partes podrán estipular una actualización de las rentas, y el modo y tiempo en que ésta se efectuará. Normalmente se pactará la actualización de la renta durante el plazo de duración del arrendamiento en base al incremento del IPC anual, (por ser el índice general y por tanto de mayor aceptación) efectuándose la subida en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato, previa

notificación del arrendador, expresando el porcentaje de variación a aplicar debidamente justificado. Cualquier otro índice que pueda utilizarse debe ser objeto de especial cuidado pues muchos de ellos dan lugar a incrementos anuales importantes.

La renta actualizada será **exigible** a partir del mes siguiente a aquel en el que el propietario comunique al arrendatario el importe de la actualización.

8. VENTA DEL LOCAL: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Si el propietario de un local alquilado desea venderlo, está obligado legalmente a ofrecérselo en **venta** al arrendatario en primer lugar, indicándole el precio y el resto de las condiciones.

El inquilino, por su parte, dispondrá sobre el mismo de un derecho de adquisición preferente o de **tanteo** y contará con un plazo de 30 días para optar por la compra.

Si el propietario no hace el ofrecimiento del local al arrendatario, lo vende por un precio inferior al comunicado, o incumple cualquiera de los requisitos, el inquilino podrá **impugnar** la **venta** y adquirir el local en las mismas condiciones en las que el propietario lo transmitió a un tercero; a este derecho se le denomina derecho de **retracto** y el inquilino podrá ejercerlo en un plazo de 30 días desde que se le notifique la venta del local.

El inquilino no dispondrá de los derechos de **tanteo** y **retracto** cuando el local arrendado se venda de forma conjunta con los restantes locales o viviendas propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble, ni tampoco cuando los distintos propietarios de un inmueble vendan a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales que componen el mismo.

Por su parte, la persona que compra un local que se encuentra arrendado, adquiere igualmente los mismos **derechos** y **obligaciones** que tenía el arrendador, por lo que está obligada a respetar las condiciones del contrato de arrendamiento hasta que éste se extinga.

Es muy frecuente en la práctica, la inclusión de una cláusula en el contrato en virtud de la cual el arrendatario renuncia **expresamente** a estos derechos. Esta cláusula será válida si el contrato de arrendamiento se ha pactado por una duración superior a los 5 años.

9. OBRAS

Una fuente constante de problemas en los contratos de arrendamiento suele plantearse con relación a las **obras**: cuáles puede o no puede hacer el

inquilino, quién debe abonarlas, qué obras debe realizar el propietario de forma obligatoria, si tiene derecho o no a incrementar la renta... etc.

Convendrá pactar si se autoriza, se prohíbe o se obliga al arrendatario a realizar obras en el local, o bien qué tipo de obras puede llevar a cabo y cuáles no, así como si se le impone un plazo o no para realizarlas

Para solventar todas estas cuestiones debe distinguirse, en primer lugar, entre dos tipos de obras: las necesarias o de **conservación** y las **mejoras**.

Las obras de conservación

El propietario está obligado a realizar todas aquellas reparaciones que sean **necesarias** para **conservar** el local y pueda ser utilizado normalmente por el inquilino, salvo que el deterioro lo haya causado éste o el local haya quedado destruido por causas de las que no es responsable el propietario (incendio, inundación, terremoto...) El arrendador no tendrá derecho a elevar la renta en estos supuestos.

Por su parte, el inquilino deberá abonar las **pequeñas reparaciones** que exija el desgaste derivado del uso ordinario del local.

Si la realización de las obras de conservación del inmueble no puede retrasarse hasta que concluya el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá que tolerarlas; si se prolongan durante más de 20 días, el inquilino tendrá derecho a que la **renta** se **disminuya** proporcionalmente a la parte del local que no puede utilizar a causa de las mismas.

Cuando las obras deban realizarse de forma **urgente** para evitar daños graves e inmediatos, podrá efectuarlas el inquilino (siempre que se lo comunique al propietario) y tendrá derecho a que éste le restituya su importe.

Por último, si las obras de conservación han sido ordenadas por la autoridad competente y su realización no permite utilizar el local, el arrendatario podrá optar por **suspender** o **extinguir** el contrato sin derecho a percibir ningún tipo de indemnización. La suspensión del contrato implica que tanto el plazo de duración del contrato como la obligación de pagar la renta, se detienen hasta el fin de las obras.

Las obras de mejora

Las obras de **mejora** son aquellas que afectan a la higiene, salubridad y comodidad de local y de los que lo utilizan.

Si la realización de las obras de mejora no puede retrasarse hasta que concluya el contrato de arrendamiento, el arrendatario tiene que tolerarlas como en el caso de las obras de conservación; si se prolongan durante más de 20 días, el inquilino también tiene derecho a que la **renta** se **disminuya** proporcionalmente a la parte del local que no pueda utilizar a causa de las mismas.

En estos casos, el propietario debe **notificar** al inquilino con al menos 3 meses de antelación, el objeto de las obras, su comienzo, duración y coste previsible.

Una vez recibida esta comunicación, el arrendatario podrá **desistir** del contrato en el plazo de 1 mes, salvo que estas obras apenas afecten al local. Si el arrendatario opta por desistir del contrato, éste finalizará en el plazo de 2 meses sin que en este tiempo puedan iniciarse las obras.

Si el inquilino decide soportar las obras tendrá derecho a una **reducción** de la **renta** en proporción a la parte del local que no pueda utilizar, así como a una **indemnización** por los gastos que las obras le obliguen a realizar.

Por su parte, el arrendatario no puede realizar sin el **consentimiento** del arrendador (expresado por escrito), obras que modifiquen la configuración del local o provoquen una disminución de su estabilidad o seguridad. En ambos casos el propietario podrá exigir que el arrendatario **reponga** el local a su estado original.

La realización de obras de mejora por el propietario, una vez transcurridos 5 años de vigencia del contrato, darán derecho al mismo a **incrementar** la **renta**, salvo que las partes hayan pactado lo contrario. El incremento no podrá exceder del 20 % de la renta vigente.

10. CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO

La **cesión** del contrato es la transmisión que realiza el arrendatario de los derechos y deberes que comporta su contrato de arrendamiento a una tercera persona, mientras que el **subarriendo** es el "arrendamiento" que realiza el inquilino de todo o parte del local que él utiliza.

Si las partes no pactasen nada al respecto, el arrendatario podrá subarrendar el local o ceder el contrato sin necesidad de consentimiento del arrendador. A cambio, éste tiene derecho a una elevación de la renta del 10% en caso de subarriendo parcial, o del 20% en caso de cesión o subarriendo total. En todo caso, deberán notificarse fehacientemente al arrendador en el plazo de un mes desde que se produzcan y es conveniente que lo haga por cualquier medio que le permita acreditar que lo ha remitido y su recepción, por ejemplo, por burofax, por carta notarial... etc.

11. LA SUBROGACIÓN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La subrogación es la **sustitución** de una persona por otra dentro del contrato de arrendamiento de modo que el que se subroga adquiere todos los derechos y deberes que poseía su anterior titular.

Las subrogaciones pueden darse tanto en la persona del **propietario** o arrendador como en la del **inquilino** e implica un cambio en la titularidad del contrato de arrendamiento a diferencia de lo que ocurre en los casos de cesión o subarriendo:

- En la persona del **propietario**: Se produce en aquellos casos en los que, por ejemplo, el arrendador vende a una tercera persona el local arrendado. En estos supuestos, el comprador está obligado a respetar íntegramente las condiciones del contrato de arrendamiento que permanecerá en vigor hasta que se agote su periodo de duración.
- En la persona del **inquilino**: La situación más destacada es su fallecimiento señalando al respecto que no implica la extinción del contrato de arrendamiento.

Así el heredero o legatario que continúe en el ejercicio de la actividad comercial puede subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario fallecido hasta la **extinción** del contrato. Esta situación no da derecho al arrendador a incrementar la renta.

La subrogación debe comunicarse por escrito al propietario en el plazo de 2 meses desde el fallecimiento del arrendatario.

12. MUERTE DEL ARRENDATARIO

En caso de fallecimiento del arrendatario, el heredero o legatario que continúe la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones de aquél en el contrato. La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes al fallecimiento.

13. FINALIZACIÓN DEL CONTRATO

Transcurrido el plazo estipulado, el contrato finalizará, salvo que se hubiera pactado otra cosa. Para este caso, y salvo renuncia o pacto diferente, la Ley prevé que la extinción del contrato dará derecho al arrendatario a recibir una indemnización del arrendador siempre que:

- a) En dicho local se haya ejercido una actividad comercial en los últimos cinco años.
- b) El arrendatario, cuatro meses antes de la expiración del plazo, haya manifestado al arrendador su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado. Esta renta se determinará de mutuo acuerdo por las partes o por árbitro designado por ellas.

c) El arrendador o un tercero ejerzan en el local dentro de los seis meses siguientes a la finalización del arrendamiento, una actividad igual o afín a la que desarrollaba el arrendatario (apta para aprovechar la clientela captada por el arrendatario).

Esta indemnización variará:

- ✓ Si el arrendatario dentro de los seis meses siguientes a la finalización del contrato inicia de nuevo su actividad en la misma localidad, la indemnización comprende los gastos de traslado y los perjuicios por la pérdida de clientela.
- ✓ Si no inicia actividad alguna o se dedica a actividad diferente, y el arrendador o un tercero desarrollan en el local actividad igual o afín, la indemnización será una mensualidad por año de duración del contrato (máximo dieciocho mensualidades).

En caso de desacuerdo sobre la cuantía de la indemnización se fijará por un árbitro designado por las partes.

14. LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La primera de las causas de extinción del contrato de arrendamiento es el transcurso del periodo de **tiempo**; en segundo lugar, tanto el propietario como el inquilino podrán solicitar la resolución del contrato de arrendamiento en aquellos casos en los que no cumplan sus respectivas **obligaciones**. Así:

El **propietario** podrá resolver el contrato si el inquilino:

- No paga la renta o la fianza.
- Subarrenda o cede a un tercero el local y no lo comunica al propietario.
- Causa daños en el local intencionadamente o realiza obras sin consentimiento del propietario.
- Realiza en el local actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Por su parte, el **inquilino** podrá resolver el contrato si el propietario:

- No realiza las reparaciones necesarias para conservar el local en las condiciones necesarias para que pueda ser utilizado.
- Le perturba en la utilización del local.

En último lugar, el contrato de arrendamiento también podrá **extinguirse** en los casos en los que se pierda la finca por alguna causa de la que no sea responsable el arrendador y por la declaración de ruina realizada por la administración competente

15. FIANZA

La fianza es una **garantía** por los posibles daños y desperfectos que el inquilino cause en el local (y que no deriven de un uso habitual o corriente)

Es obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a dos mensualidades de renta que garantiza el cumplimiento de sus obligaciones por el arrendatario. Durante los cinco primeros años no será preciso actualizarla. Cuando el plazo pactado exceda de cinco años, la actualización de la fianza se regirá por lo pactado por las partes. A falta de pacto específico se presumirá que se pactó el mismo modo de actualización para la fianza que el pactado para la renta. Además puede pactar se cualquier otro tipo de garantía adicional.

El importe de la fianza se debe **devolver** íntegramente al inquilino cuando finalice el contrato siempre y cuando entregue el local al propietario en perfecto estado. Si los desperfectos aludidos se producen, del importe entregado en concepto de fianza se descontarán los gastos de su reparación.

La fianza no puede destinarse al pago de mensualidades de renta.

Si la fianza no se devuelve cuando finalice el contrato, el inquilino podrá **reclamar** no sólo la devolución de su importe sino también el de los intereses que haya generado.

Por último, la fianza podrá ser **actualizada** como en el caso de la renta, una vez transcurridos los 5 primeros años de duración del contrato.

II. ASPECTOS PROCESALES

En principio, todos los litigios judiciales que puedan plantearse respecto a cuestiones relacionadas con el contrato de alquiler (su duración, el incremento de la renta o de las cantidades asimiladas... etc.) se tramitan en el procedimiento civil ordinario, a excepción de aquellos que se detallan a continuación y que se tramitarán por el juicio verbal:

- En los que se solicite el desahucio (la expulsión del inquilino del inmueble propiedad del arrendatario) por falta de pago de las rentas.
- En los que solicite la extinción del contrato por el cumplimiento de su plazo de duración.
- Las reclamaciones por la falta de pago de la renta independientemente de la cantidad que se reclame.

Excepcionalmente, el arrendador podrá ejercer **conjuntamente** en el mismo juicio verbal la acción de desahucio y la de reclamación de rentas, con independencia de la cantidad que se reclame.

Debe tenerse en cuenta que los juicios de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades asimiladas se **archivarán** si antes de la vista, el inquilino paga al propietario o consigna notarialmente o en el juzgado o tribunal, el importe de las cantidades que se reclaman en la demanda y las que adeude hasta ese momento. Con este pago se detiene o **enerva** la acción de desahucio.

Sin embargo, el inquilino no tendrá la oportunidad de enervar la acción de desahucio si ya hubiese hecho uso de esta posibilidad anteriormente o si el propietario le hubiese solicitado el pago de la renta por escrito fehaciente (esto es, quedando constancia de la fecha de recepción y del contenido del mismo, por ejemplo mediante requerimiento notarial, por burofax... etc.) con **1 mes** de antelación a la fecha de la presentación de la demanda.

III. CLÁUSULA ARBITRAL

Finalmente, y dado que la Ley prevé en distintas ocasiones que las partes pueden pactar el sometimiento de los litigios a los Tribunales arbitrales, y las indudables ventajas que esta elección supondría para la resolución de los diferentes conflictos que pudieran surgir en la materia, les recomendamos la inclusión en sus contratos de la cláusula del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cáceres:

"Las partes intervinientes acuerdan que todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación resultantes de la ejecución o interpretación del presente contrato o relacionados con él, directa o indirectamente, se resolverán definitivamente mediante arbitraje en el marco de la Corte de Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Cáceres a la que se encomienda la administración del arbitraje y la designación de los árbitros de acuerdo con su Reglamento y Estatutos.

Igualmente las partes hacen constar expresamente su compromiso de cumplir el laudo arbitral que se dicte".

IV. ASPECTOS FISCALES DEL ARRENDAMIENTO

1. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

a) Arrendador: Las cantidades que recibe en concepto de rentas son ingresos íntegros del capital inmobiliario, salvo que el arrendamiento forme parte de una actividad empresarial en cuyo caso serían rendimientos de dicha actividad. Puede deducir los gastos necesarios para su obtención.

b) Arrendatario: El tratamiento fiscal de las rentas pagadas por el arrendatario dependerá del régimen de determinación de rendimientos al que esté sujeto:

- Si está acogido al régimen de Estimación Directa: la renta será gasto fiscalmente deducible por tratarse de un gasto contable. También será gasto en caso de estar sujeto al régimen de Estimación Objetiva por Coeficientes.
- Por el contrario, si está acogido al régimen de Estimación Objetiva por signos, índices o módulos, al no considerar este sistema ingresos ni gastos, la renta pagada carecerá de trascendencia fiscal.

c) Retenciones a cuenta IRPF

En primer lugar hay que recalcar, que es el arrendatario el obligado a efectuar la retención y a ingresar la cantidad (trimestralmente a través del modelo 115 y el resumen anual con el modelo 180).

A partir del último RDL 20/2011 de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, el tipo de retención, a partir de enero de 2012, pasa del 19% al **21 %**.

2. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

a) Arrendador: La renta cobrada por la sociedad arrendadora formará parte de sus ingresos como cualquier otro rendimiento, y podrá, igual que el caso del IRPF, deducirse los gastos necesarios para su obtención.

b) Arrendatario: Al igual que en el caso del empresario individual en estimación directa, las cantidades pagadas en concepto de renta por la sociedad arrendataria son gasto fiscalmente deducible por ser gasto contable.

3. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

Está sujeto a IVA el arrendamiento de locales de negocio y los arrendamientos de un único inmueble destinado a vivienda y local de negocio, constituyendo la Base Imponible el importe total de la contraprestación (renta + cantidades asimiladas y accesorias), y siendo el tipo impositivo el **18%**. (Tipo general).

a) Arrendador: Es sujeto pasivo del impuesto, debiendo repercutirlo al arrendatario e ingresarlo en Hacienda. Podrá deducirse los IVA que hubiera soportado como consecuencia de inversiones o gastos que hubiera efectuado en el local.

b) Arrendatario: Dependerá del régimen de IVA al que esté sujeto:

- Si esta en régimen ordinario, las cuotas soportadas serán deducible en su totalidad al realizar su declaración por el impuesto, salvo que desarrolle una actividad exenta.
- Si está en régimen simplificado o en el del re cargo de equivalencia no se podrá resarcir de la cuota pagada al arrendador, ya que en estos regímenes no se permiten deducciones.

Por lo tanto el arrendador emitirá una factura en la que constarán los siguientes conceptos:

BASE IMPONIBLE

(-) 21% DE RETENCIONES (sobre la Base)

(+) 18% DE IVA (sobre la Base)

4. DECLARACIÓN OPERACIONES CON TERCEROS (modelo 347)

a) Arrendador: Al no suministrar información tributaria, están obligados a incluir sus operaciones de alquileres que superen los 3.005,06 euros en el modelo 347, aunque los arrendamientos estén sujetos a retención.

b) Arrendatario: Al realizar la consignación de las cantidades retenidas en el modelo 180, no tiene porque ampliar la información que ya ha suministrado y por lo tanto no tiene obligación de consignar en el modelo 347 los registros de las cantidades pagadas por alquileres.