



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS Y LOCALES





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	11
Introducción	12
PARTE PRIMERA	15
Introducción al Contrato internacional de Arrendamiento de Oficinas y Locales	15
Capítulo 1: Marco Legal Internacional del Arrendamiento de Oficinas y Locales	15
1. Introducción a las normativas internacionales	15
2. Comparativa entre legislaciones locales y su influencia en los contratos	17
3. Tipos de arrendamientos: comercial, industrial y profesional	20
4. Excepciones y particularidades según la actividad del arrendatario	23
Normativa aplicable a sectores específicos	23
Normativas locales de uso de suelo y zonificación	24
Exenciones fiscales y beneficios específicos	25
5. La legislación aplicable en contratos internacionales de arrendamiento	26
6. Instrumentos de arbitraje y resolución de conflictos en arrendamientos internacionales de oficinas y locales	29
Capítulo 2: Contrato de Arrendamiento de Oficinas y Locales	34
1. Conceptos básicos y estructura general del contrato	34
2. Requisitos mínimos para su validez jurídica en distintos países	38
3. Cláusulas esenciales: objeto, duración, renta y fianza	41
4. Derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario	44
5. Revisión, modificación y actualización del contrato	47
Cláusulas de revisión del contrato	48
Modificación del contrato	48
Actualización del contrato	49
Condiciones para modificar o actualizar el contrato	49
Renegociación del contrato en situaciones excepcionales	50
Procedimientos para la actualización y modificación	51
6. Formalización y registro del contrato en jurisdicciones específicas	52
Capítulo 3: Uso Distinto de Vivienda: Arrendamientos Comerciales y de Oficinas	57
1. Diferencias entre arrendamiento de locales comerciales y oficinas	57
2. Duración mínima y prórrogas: criterios internacionales	60
3. Renta y mecanismos de actualización en arrendamientos comerciales	64
4. Fianzas, garantías y otros avales en contratos de larga duración	67
5. Obligaciones en materia de conservación, obras y mejoras	71
6. Terminación anticipada y resolución de contratos: casos prácticos	75
Capítulo 4: Régimen Fiscal del Arrendamiento de Oficinas y Locales Internacionales	80
1. Impuestos aplicables al arrendamiento comercial en distintos países	80



2. Tratamiento fiscal de las rentas por arrendamiento _____	83
3. Implicaciones fiscales para arrendadores y arrendatarios internacionales _____	87
4. Retenciones fiscales en arrendamientos transfronterizos _____	90
5. IVA y otros impuestos indirectos en arrendamientos comerciales _____	94
6. Tratados internacionales para evitar la doble imposición _____	97
Capítulo 5: Cesión y Subarriendo de Oficinas y Locales _____	101
1. Concepto y diferencias entre cesión y subarriendo _____	101
2. Requisitos legales y permisos en la cesión de contratos _____	105
3. Subarriendo parcial y total: ventajas y riesgos para las partes _____	109
4. Obligaciones del arrendador y arrendatario en casos de cesión _____	113
5. Aspectos fiscales del subarriendo en diferentes países _____	117
6. Supuestos de prohibición contractual de cesión y subarriendo _____	121
Prohibición expresa de la cesión o subarriendo en el contrato _____	121
Implicaciones legales de la prohibición contractual _____	122
Excepciones a la prohibición contractual _____	122
Gestión de la prohibición contractual: negociaciones y enmiendas _____	123
Capítulo 6: Obras y Mejoras en Oficinas y Locales _____	125
1. Obras de conservación y mejora: responsabilidad del arrendador y arrendatario _____	125
Definición de obras de conservación y mejora _____	125
Responsabilidad del arrendador en las obras de conservación _____	126
Responsabilidad del arrendatario en las obras de conservación _____	126
Responsabilidad del arrendatario en las obras de mejora _____	127
Obras de mejora realizadas por el arrendador y su repercusión en la renta _____	128
2. Repercusión de las obras en la renta y su actualización _____	128
Obras de conservación y su repercusión en la renta _____	129
Obras de mejora y el aumento de la renta _____	129
Actualización de la renta debido a obras _____	130
Repercusión de las obras realizadas por el arrendatario _____	130
Legislación aplicable y limitaciones legales al incremento de la renta _____	131
3. Autorización y comunicación de obras al arrendador _____	132
Obligación de obtener autorización del arrendador _____	132
Procedimiento de solicitud de autorización _____	132
Plazos para la respuesta del arrendador _____	133
Negociación de las condiciones para la autorización _____	133
4. Impacto de las mejoras en la duración del contrato y su posible renegociación _____	135
Mejoras realizadas por el arrendador y su impacto en el contrato _____	135
Mejoras realizadas por el arrendatario y su impacto en la duración del contrato _____	136
Renegociación del contrato en casos de mejoras conjuntas _____	137
Cláusulas de renegociación y su inclusión en el contrato original _____	137
Duración del contrato y su relación con la inversión en mejoras _____	138
5. Obras urgentes: procedimiento y responsabilidades _____	138
Definición y naturaleza de las obras urgentes _____	139
Responsabilidad del arrendador en las obras urgentes _____	139
Responsabilidad del arrendatario en las obras urgentes _____	140
Procedimiento de notificación en caso de obras urgentes _____	140
Compensación y reembolso de costes de obras urgentes _____	141
6. Obligaciones medioambientales y sostenibilidad en las reformas _____	141
Capítulo 7: Terminación y Resolución del Contrato de oficinas o locales _____	146



1. Causas de terminación y extinción del arrendamiento	146
Terminación natural del contrato por cumplimiento del plazo	146
Resolución anticipada por incumplimiento contractual	147
Mutuo acuerdo para la terminación del contrato	148
Extinción del contrato por fuerza mayor	148
Desahucio del arrendatario por causas legales	149
2. Resolución anticipada por incumplimiento contractual	149
Incumplimiento de las obligaciones del arrendatario	150
Incumplimiento de las obligaciones del arrendador	151
Procedimiento para la resolución anticipada	151
Consecuencias legales de la resolución anticipada	152
3. Procedimiento de desalojo por falta de pago	153
Causas del desalojo por falta de pago	153
Requerimiento de pago previo al desalojo	154
Inicio del procedimiento judicial de desalojo	154
Oposición del arrendatario y enervación del desalojo	155
Reclamación de rentas adeudadas y daños y perjuicios	155
4. Derecho de indemnización del arrendatario por terminación del contrato	156
Derecho a la indemnización por clientela	156
Inversiones realizadas por el arrendatario en el local	157
Cláusulas contractuales sobre indemnización	158
Factores que afectan el derecho a la indemnización	158
Cálculo de la indemnización	159
5. Consecuencias fiscales de la resolución de contratos internacionales	160
6. Reclamación de rentas futuras en caso de terminación anticipada	163
Derecho del arrendador a reclamar rentas futuras	163
Condiciones para reclamar rentas futuras	164
Limitaciones y mitigación del daño	164
Cálculo de las rentas futuras	165
Implicaciones fiscales de las rentas reclamadas	165
Capítulo 8: Actualización de la Renta en Arrendamientos de Oficinas y Locales	167
1. Mecanismos de actualización de la renta: cláusulas de revisión	167
Importancia de la actualización de la renta	167
Tipos de cláusulas de revisión de la renta	168
Periodicidad de las revisiones	169
Cláusulas de revisión a la baja	169
Implicaciones fiscales de la actualización de la renta	170
2. Índices de referencia internacionales para la actualización	171
3. Renovación automática y su impacto en la renta	174
Cláusula de renovación automática: definición y propósito	174
Impacto de la renovación automática en la renta	175
Limitaciones y beneficios de la renovación automática para el arrendatario	175
Derechos y obligaciones del arrendador en la renovación automática	176
Negociación de nuevas condiciones al renovarse el contrato	177
4. Ajustes por obras de mejora en locales comerciales	178
Tipos de obras de mejora y su impacto en la renta	178
Cálculo del ajuste de la renta por mejoras	179
Obligaciones del arrendador y del arrendatario respecto a las mejoras	179
Cláusulas específicas sobre mejoras en el contrato	180
Derechos del arrendatario en relación a las mejoras y ajustes de la renta	180
5. Supuestos de congelación o ajuste en crisis económicas	181
Definición de crisis económica en el contexto de arrendamientos	181
Cláusulas de congelación de la renta en tiempos de crisis	182



Cláusulas de ajuste de la renta según la situación económica _____	183
Requisitos para activar las cláusulas de congelación o ajuste _____	183
Implicaciones para el arrendador _____	184
Aspectos legales y fiscales de la congelación y ajuste de la renta en tiempos de crisis _____	185
Renegociación del contrato en situaciones excepcionales _____	186
6. Revisión judicial de las cláusulas de actualización de renta _____	187
Cuándo y por qué se solicita la revisión judicial de la renta _____	187
Criterios judiciales para la revisión de la renta _____	188
Procedimiento judicial para la revisión de cláusulas de renta _____	188
Limitaciones en la intervención judicial _____	189
Casos de jurisprudencia relevantes _____	190
Capítulo 9: Certificación Energética y Normativa Medioambiental _____	192
1. Exigencias internacionales para la certificación energética _____	192
2. Requisitos de sostenibilidad para arrendar oficinas y locales _____	196
3. Obligaciones del arrendador respecto a la eficiencia energética _____	201
4. Impacto del certificado energético en la renta y el contrato _____	205
Relación entre la calificación energética y la renta _____	205
Cláusulas contractuales relacionadas con el certificado energético _____	206
Impacto en la competitividad del inmueble _____	207
Costes ocultos asociados a una baja eficiencia energética _____	208
5. Modelos de certificación y su validez internacional _____	209
6. Sanciones por incumplimiento de la normativa energética _____	213
Capítulo 10: Resolución de Conflictos y Litigios en Arrendamientos Internacionales _____	217
1. Tipos de conflictos habituales en arrendamientos comerciales _____	217
Conflictos por incumplimiento de contrato _____	217
Conflictos relacionados con las obras y mejoras _____	218
Disputas sobre la revisión o actualización de la renta _____	219
Conflictos por la subrogación o cesión del contrato _____	219
Conflictos sobre la terminación anticipada del contrato _____	220
2. Mediación y arbitraje internacional: cómo proceder _____	220
Mediación: Resolución colaborativa de conflictos _____	221
Arbitraje: Decisión vinculante y ejecución internacional _____	221
Comparativa entre mediación y arbitraje _____	223
Elección del lugar y normas del arbitraje o mediación _____	223
3. Jurisdicción competente en arrendamientos internacionales _____	224
La importancia de la elección de la jurisdicción _____	224
Cláusula de elección de foro (forum selection clause) _____	225
Criterios para la determinación de la jurisdicción competente _____	225
Tratados y regulaciones internacionales sobre la jurisdicción _____	226
Ejecución de sentencias en jurisdicciones extranjeras _____	227
4. Clausulado de resolución de conflictos en contratos transnacionales _____	228
Elementos clave de una cláusula de resolución de conflictos _____	228
Cláusulas escalonadas: Resolución en varias fases _____	229
Consideraciones en la redacción de la cláusula arbitral _____	231
Cláusulas sobre costes de la resolución de conflictos _____	231
Ejecución de las decisiones en jurisdicciones extranjeras _____	232
Cláusulas de confidencialidad _____	232
5. Desahucio internacional: procesos y plazos en diferentes jurisdicciones _____	233
Desahucio por falta de pago: Procedimiento general _____	233
Variaciones en los plazos de desahucio según la jurisdicción _____	234
Desafíos en los desahucios internacionales _____	234



Mecanismos para acelerar el proceso de desahucio _____	235
Ejecución de la orden de desalojo en diferentes jurisdicciones _____	236
6. Casos prácticos de resolución de conflictos _____	236
Caso 1: Resolución de conflicto mediante mediación internacional _____	237
Caso 2: Arbitraje en un arrendamiento de oficinas en un centro financiero internacional _____	237
Caso 3: Resolución judicial de un conflicto en un arrendamiento comercial en Brasil _____	238
Caso 4: Desahucio internacional en un arrendamiento industrial en Alemania _____	239
Capítulo 11: Arrendamientos de Oficinas y Locales en Centros Comerciales _____	240
1. Características de los arrendamientos en centros comerciales _____	240
2. Cláusulas específicas para arrendar en centros comerciales _____	243
3. Condiciones especiales: rentas variables y participación en ventas _____	247
4. Cesión y subarriendo en centros comerciales _____	251
5. Obras y acondicionamiento del local en espacios comerciales _____	254
6. Problemáticas comunes en la gestión de arrendamientos de centros comerciales _____	257
Capítulo 12: Innovación y Nuevas Tendencias en Arrendamientos de Oficinas y Locales _____	261
1. Coworking: arrendamientos flexibles y su regulación internacional _____	261
2. Nuevos modelos de negocio: arrendamiento por uso y demanda _____	264
3. Espacios compartidos y sus implicaciones contractuales _____	267
4. Tecnología y arrendamiento: gestión digital de contratos _____	271
5. Desafíos y oportunidades en el arrendamiento post-pandemia _____	274
6. Perspectivas futuras en el mercado global de arrendamientos comerciales _____	277
PARTE SEGUNDA _____	281
Arrendamientos de oficinas y locales en España _____	281
Capítulo 13: Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos de España _____	281
1. Introducción _____	281
2. Arrendamiento para uso distinto al de vivienda _____	282
3. Utilización mixta de local y vivienda _____	283
4. Régimen aplicable _____	286
5. Ejercicio de actividad profesional o empresarial _____	287
6. Arrendamientos sometidos a la LAU y excluidos de ella _____	289
Capítulo 14: Arrendamiento de uso distinto a la vivienda _____	292
1. Concepto de arrendamiento de uso distinto al de vivienda _____	292
2. Normativa aplicable _____	294
3. Duración del arrendamiento _____	296
4. Renta y actualización _____	298
5. Fianza _____	300
6. Obras de conservación y mejora _____	303
Capítulo 15: Características del arrendamiento de locales comerciales y de oficinas _____	306



1. Libertad de pactos _____	306
2. Diferencias entre arrendamiento de industria y arrendamiento de local _____	309
3. Subrogación en caso de muerte del arrendatario _____	311
4. Certificación energética y normativa técnica aplicable _____	313

Capítulo 16. Redacción de contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda _____ 316

1. Introducción y marco general _____	316
2. Cláusulas esenciales para el propietario _____	318
3. Cláusulas esenciales para el arrendatario _____	321
4. Modelos de cláusulas favorables al arrendador _____	324
5. Modelos de cláusulas favorables al arrendatario _____	326
6. Consejos para evitar cláusulas abusivas _____	329
7. Resolución anticipada del contrato y sus implicaciones _____	332
8. Subarriendo y cesión del contrato _____	335
9. Consejos prácticos para la revisión de contratos _____	339

PARTE TERCERA _____ 343

Formularios para uso internacional. _____ 343

1. Contrato de arrendamiento de local comercial (con Notas Aclaratorias de cada artículo). _____	343
CLÁUSULA 1: OBJETO DEL CONTRATO _____	344
CLÁUSULA 2: DURACIÓN DEL CONTRATO _____	344
CLÁUSULA 3: RENTA Y FORMA DE PAGO _____	344
CLÁUSULA 4: ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA _____	345
CLÁUSULA 5: GASTOS E IMPUESTOS _____	345
CLÁUSULA 6: OBRAS Y MODIFICACIONES _____	346
CLÁUSULA 7: FIANZA Y GARANTÍAS _____	346
CLÁUSULA 8: CESIÓN Y SUBARRIENDO _____	347
CLÁUSULA 9: DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE _____	347
CLÁUSULA 10: CONSERVACIÓN Y REPARACIONES _____	348
CLÁUSULA 11: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO _____	348
CLÁUSULA 12: SUSPENSIÓN DEL CONTRATO POR CAUSAS DE FUERZA MAYOR _____	349
CLÁUSULA 13: OBLIGACIONES EN MATERIA DE SEGUROS _____	349
CLÁUSULA 14: NOTIFICACIONES _____	350
CLÁUSULA 15: ANEXOS _____	350
CLÁUSULA 16: ACUERDO COMPLETO _____	351
CLÁUSULA 17: LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN _____	351
2. Contrato de arrendamiento de local comercial de Cafetería-Restaurante. _____	352
CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO Y ENTREGA DEL INMUEBLE _____	352
CLÁUSULA SEGUNDA: DURACIÓN DEL CONTRATO _____	353
CLÁUSULA TERCERA: FACULTAD DE DESISTIMIENTO Y RESOLUCIÓN ANTICIPADA _____	353
CLÁUSULA CUARTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO _____	353
CLÁUSULA QUINTA: INTERESES POR DEMORA _____	354
CLÁUSULA SEXTA: ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA _____	354
CLÁUSULA SÉPTIMA: FIANZA Y GARANTÍAS _____	354
CLÁUSULA OCTAVA: GASTOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO _____	355
CLÁUSULA NOVENA: CAUSAS DE RESOLUCIÓN AUTOMÁTICA DEL CONTRATO _____	356
CLÁUSULA DÉCIMA: OBRAS Y MODIFICACIONES EN EL LOCAL _____	356
CLÁUSULA UNDÉCIMA: PUBLICIDAD Y ANUNCIOS _____	357
CLÁUSULA DUODÉCIMA: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS Y SEGUROS _____	357



CLÁUSULA DECIMOTERCERA: NORMATIVA Y OBLIGACIONES ADMINISTRATIVAS _____	358
CLÁUSULA DECIMOCUARTA: HORARIO DE APERTURA Y ACTIVIDAD DEL LOCAL _____	358
CLÁUSULA DECIMOQUINTA: PERMISOS Y LICENCIAS _____	358
CLÁUSULA DECIMOSEXTA: ACCESO AL LOCAL POR PARTE DEL ARRENDADOR _____	359
CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA: CESIÓN Y SUBARRIENDO _____	359
CLÁUSULA DECIMOCTAVA: ELEVACIÓN A PÚBLICO Y GASTOS DERIVADOS _____	359
CLÁUSULA DECIMONOVENA: TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES _____	360
CLÁUSULA VIGÉSIMA: GASTOS Y OTRAS CARGAS DERIVADAS DEL CONTRATO _____	360
CLÁUSULA VIGESIMOPRIMERA: RESPONSABILIDADES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN _____	360
CLÁUSULA VIGESIMOSEGUNDA: OBLIGACIONES MEDIOAMBIENTALES _____	361
CLÁUSULA VIGESIMOTERCERA: FUERZA MAYOR _____	361
CLÁUSULA VIGESIMOCUARTA: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS _____	361
CLÁUSULA VIGESIMOQUINTA: CLAÚSULA SALVATORIA _____	362
CLÁUSULA VIGESIMOSEXTA: INTEGRIDAD DEL CONTRATO _____	362
CLÁUSULA VIGESIMOSÉPTIMA: LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN _____	362
3. Contrato de arrendamiento de oficina o despacho _____	363
CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO _____	363
CLÁUSULA SEGUNDA: DURACIÓN DEL CONTRATO _____	363
CLÁUSULA TERCERA: RENTA Y FORMA DE PAGO _____	363
CLÁUSULA CUARTA: ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA _____	364
CLÁUSULA QUINTA: FIANZA _____	364
CLÁUSULA SEXTA: GASTOS Y SUMINISTROS _____	364
CLÁUSULA SÉPTIMA: OBRAS Y MODIFICACIONES _____	364
CLÁUSULA OCTAVA: CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE _____	365
CLÁUSULA NOVENA: CESIÓN Y SUBARRIENDO _____	365
CLÁUSULA DÉCIMA: SEGUROS _____	365
CLÁUSULA UNDÉCIMA: INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES _____	365
CLÁUSULA DUODÉCIMA: SUBROGACIÓN _____	366
CLÁUSULA DECIMOTERCERA: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE _____	366
CLÁUSULA DECIMOCUARTA: DESISTIMIENTO _____	366
CLÁUSULA DECIMOQUINTA: GASTOS GENERALES Y SUMINISTROS _____	366
CLÁUSULA DECIMOSEXTA: FIANZA Y GARANTÍAS ADICIONALES _____	367
CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD _____	367
CLÁUSULA DECIMOCTAVA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO _____	367
CLÁUSULA DECIMONOVENA: CLAUSULA PENAL POR DEMORA _____	368
CLÁUSULA VIGÉSIMA: ELEVACIÓN A PÚBLICO _____	368
CLÁUSULA VIGESIMOPRIMERA: REGISTRO DEL CONTRATO _____	368
CLÁUSULA VIGESIMOSEGUNDA: DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES _____	368
CLÁUSULA VIGESIMOTERCERA: INTEGRIDAD DEL CONTRATO _____	368
CLÁUSULA VIGESIMOCUARTA: LEGISLACIÓN APLICABLE Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS _____	369
4. Contrato de promesa de arrendamiento (con Notas Aclaratorias en cada artículo) 370	
PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO _____	371
SEGUNDA.- CONDICIONES ESENCIALES DEL FUTURO ARRENDAMIENTO _____	371
TERCERA.- GARANTÍAS _____	371
CUARTA.- DURACIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA _____	372
QUINTA.- PRÓRROGA DEL CONTRATO _____	372
SEXTA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO _____	372
SÉPTIMA.- OBLIGACIONES POSTERIORES A LA FIRMA DEL CONTRATO _____	373
5. Contrato de arrendamiento con opción de compra para uso distinto del de vivienda de local de negocio y plazas de garaje _____	374
CLÁUSULA PRIMERA: CONSENTIMIENTO Y TOMA DE POSESIÓN _____	374
CLÁUSULA SEGUNDA: USO O DESTINO DEL INMUEBLE ARRENDADO _____	374
CLÁUSULA TERCERA: SUBARRIENDO, TRASPASO O CESIÓN _____	375
CLÁUSULA CUARTA: PLAZO DE DURACIÓN _____	375
CLÁUSULA QUINTA: RENTA Y FORMA DE PAGO _____	376
CLÁUSULA SEXTA: REVISIÓN DE LA RENTA _____	376
CLÁUSULA SÉPTIMA: GARANTÍAS _____	377



CLÁUSULA OCTAVA: OBRAS Y REFORMAS	377
CLÁUSULA NOVENA: SUMINISTROS Y GASTOS	378
CLÁUSULA DÉCIMA: REPARACIONES Y MANTENIMIENTO	378
CLÁUSULA UNDÉCIMA: SEGUROS	379
CLÁUSULA DUODÉCIMA: RESPONSABILIDAD CIVIL	379
CLÁUSULA DECIMOTERCERA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO	380
CLÁUSULA DECIMOCUARTA: DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE AL TÉRMINO DEL CONTRATO	381
CLÁUSULA DECIMOQUINTA: CLÁUSULA PENAL	381
CLÁUSULA DECIMOSEXTA: OPCIÓN DE COMPRA	381
CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA: GASTOS E IMPUESTOS	382
CLÁUSULA DECIMOOCUARTA: MODIFICACIONES Y ADICIONES AL CONTRATO	382
CLÁUSULA DECIMONOVENA: NOTIFICACIONES	383
CLÁUSULA VIGÉSIMA: CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS	383
CLÁUSULA VIGESIMOPRIMERA: LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	383
CLÁUSULA VIGESIMOSEGUNDA: INTEGRIDAD DEL CONTRATO	383

6. Contrato de subarrendamiento total de local de negocio (con Notas Aclaratorias) 385

PRIMERA.- Objeto del contrato	386
SEGUNDA.- Duración del contrato	386
TERCERA.- Renta	386
CUARTA.- Actualización de la renta	387
QUINTA.- Fianza	387
SEXTA.- Licencias y permisos	387
SÉPTIMA.- Uso del local	388
OCTAVA.- Conservación y mejoras	388
NOVENA.- Terminación anticipada	388
DÉCIMA.- Resolución del contrato	388
DÉCIMO PRIMERA.- Extinción del contrato y devolución del local	389
DÉCIMO SEGUNDA.- Fianza adicional por prórroga	389
DÉCIMO TERCERA.- Responsabilidad sobre servicios y suministros	389
DÉCIMO CUARTA.- Obras de conservación y mejoras	390
DÉCIMO QUINTA.- Seguro del local	390
DÉCIMO SEXTA.- Subarriendo y cesión	390
DÉCIMO SÉPTIMA.- Resolución anticipada por incumplimiento	391
DÉCIMO OCTAVA.- Comunicaciones	391
DÉCIMO NOVENA.- Ley aplicable y resolución de conflictos	392

7. Contrato de subarriendo parcial de local 393

PRIMERA. Objeto y duración	393
SEGUNDA. Precio	393
TERCERA. Destino	394
CUARTA. Estado de la finca	394
QUINTA. Gastos	394
SEXTA. Fianza	394
SÉPTIMA. Renuncia al derecho de adquisición preferente	394
OCTAVA. Cesión y subarrendamiento	395
NOVENA. Contrato principal	395
DÉCIMA. Domicilio para notificaciones	395
UNDÉCIMA. Legislación y jurisdicción aplicable.	395

8. Contrato de compraventa de negocio y arrendamiento de local 396

Primera.- Objeto del contrato	397
Segunda.- Precio del arrendamiento	397
Tercera.- Duración del arrendamiento	397
Cuarta.- Modificaciones en el local	397
Quinta.- Gastos asociados al arrendamiento	397
Sexta.- Compraventa del negocio	398
Séptima.- Precio de la compraventa del negocio	398
Octava.- Consecuencias de la falta de pago	398
Novena.- Resolución de controversias	398
Décima.- Cesión del contrato	398



Undécima.- Mantenimiento del local y seguro _____	399
Duodécima.- Garantía _____	399
Decimotercera.- Modificaciones contractuales _____	399
Decimocuarta.- Cláusula de protección de datos _____	399
Decimoquinta.- Validez del contrato _____	399
Décimosexta.- Legislación y Jurisdicción aplicable. _____	399
9. Contrato de arrendamiento de empresa n.º [] _____	401
Primera.- Objeto del contrato _____	401
Segunda.- Duración del arrendamiento _____	401
Tercera.- Precio y forma de pago _____	401
Cuarta.- Prohibición de cesión y subarriendo _____	402
Quinta.- Obligaciones del Arrendatario _____	402
Sexta.- Responsabilidad por sanciones _____	402
Séptima.- Fianza _____	402
Octava.- Gastos derivados del contrato _____	403
Novena.- Mantenimiento y conservación del negocio _____	403
Décima.- Seguros _____	403
Undécima.- Resolución anticipada del contrato _____	403
Duodécima.- Devolución del negocio al término del contrato _____	404
Decimotercera.- Confidencialidad _____	404
Decimocuarta.- Fuerza mayor _____	405
Decimoquinta.- Jurisdicción y ley aplicable _____	405
Décimosexta.- Modificaciones del contrato _____	405
Décimoséptima.- Notificaciones _____	405
Decimoctava.- Separabilidad de las cláusulas _____	406
Decimonovena.- Renuncia de derechos _____	406
Vigésima.- Idioma del contrato _____	406
Vigesimoprimera.- Firma y formalización del contrato _____	406
10. Notificaciones _____	407
Notificación n.º 1: Requerimiento de pago de rentas adeudadas por el arrendatario _____	407
Notificación n.º 2: Comunicación de renovación de contrato de arrendamiento por el arrendatario _____	409
Notificación n.º 3: Actualización de la renta en arrendamiento _____	410
Notificación n.º 4: Repercusión de obras necesarias o de conservación al arrendatario _____	411
Notificación n.º 5: Repercusión de obras solicitadas por el arrendatario o acordadas por resolución judicial/administrativa _____	413
Notificación n.º 6: Repercusión de obras de conservación acordadas en contratos de arrendamiento posteriores a [fecha] con pacto expreso _____	415
Notificación n.º 7: Comunicación al arrendador de la necesidad de efectuar reparaciones urgentes _____	416
Notificación n.º 8: Oposición del arrendador a la realización de obras de reparación solicitadas por el arrendatario _____	418
Notificación n.º 9: Solicitud de reducción de renta por obras de conservación en curso _____	419
Notificación n.º 10: Comunicación al arrendatario sobre la realización de obras de mejora _____	420
Notificación n.º 11: Solicitud de consentimiento del arrendador para realizar obras en el inmueble arrendado _____	422
Notificación n.º 12: Comunicación de ampliación de actividad en local arrendado _____	424
Notificación n.º 13: Comunicación de no renovación del contrato de arrendamiento _____	425



¿QUÉ APRENDERÁ?



- Marco legal del arrendamiento de oficinas y locales a nivel internacional.
- Diferencias entre arrendamiento comercial, industrial y profesional.
- Cláusulas esenciales de un contrato de arrendamiento.
- Obligaciones del arrendador y del arrendatario.
- Requisitos para la validez jurídica en diferentes jurisdicciones.
- Procedimientos para la modificación y actualización del contrato.
- Régimen fiscal aplicable a arrendamientos internacionales.
- Procedimientos de resolución de conflictos en contratos internacionales.
- Repercusión de obras y mejoras en la renta del arrendamiento.
- Normativa de eficiencia energética y sostenibilidad.
- Instrumentos de arbitraje y mediación en arrendamientos.
- Formularios detallados para contratos de arrendamiento de oficinas y locales.

Introducción



Cómo Negociar Contratos de Arrendamiento de Oficinas y Locales: Lo Que Necesitas Saber

En el mundo empresarial, los contratos de arrendamiento de oficinas y locales son acuerdos fundamentales que impactan directamente en la operación de cualquier negocio. Desde startups hasta grandes corporaciones, todas necesitan un espacio físico donde desarrollar sus actividades, y el éxito en la negociación de estos contratos puede marcar la diferencia entre una operación rentable o costosa. Si estás a punto de firmar o renovar un contrato de arrendamiento, aquí te contamos lo esencial que debes conocer para asegurar un buen acuerdo.

¿Qué aprenderás?

Negociar contratos de arrendamiento comerciales es mucho más que acordar una renta mensual. A continuación, desglosamos los aspectos clave para asegurar que tu contrato proteja tus intereses a largo plazo.

1. Las Cláusulas Esenciales

Todo contrato de arrendamiento debe incluir ciertas cláusulas fundamentales, como la descripción del objeto (el inmueble), la duración del contrato, la renta, y las garantías necesarias. Estas cláusulas determinan los términos de la relación entre arrendador y arrendatario, desde los montos a pagar hasta las responsabilidades de cada parte en el mantenimiento del espacio. Asegúrate de que estas cláusulas estén redactadas de forma clara y detallada para evitar malentendidos futuros.

2. Derechos y Obligaciones de Ambas Partes

Uno de los errores más comunes es no prestar suficiente atención a las obligaciones del arrendador y del arrendatario. Mientras que el arrendador debe asegurarse de que el inmueble esté en condiciones óptimas, el arrendatario debe



cumplir con el pago puntual de la renta y mantener el local en buen estado. Conocer tus derechos y responsabilidades es crucial para proteger tus intereses y evitar conflictos a lo largo del contrato.

3. ¿Cómo Se Actualiza la Renta?

Una pregunta clave es cómo se actualizará la renta a lo largo del contrato. En muchos acuerdos, se incluye una cláusula de revisión de renta que permite ajustes según el índice de inflación o el mercado local. También es común incluir una revisión a la baja en tiempos de crisis económica, lo que puede ser clave para evitar un aumento insostenible de los costos. Antes de firmar, asegúrate de entender cómo se calcularán estos ajustes.

4. Obras y Mejoras: ¿Quién Paga Qué?

Otro aspecto importante son las obras de conservación y mejora. Dependiendo de las circunstancias, estas obras pueden ser responsabilidad del arrendador o del arrendatario. Las obras de mejora, como la modernización de instalaciones, a menudo se reflejan en un aumento de la renta, por lo que es fundamental acordar cómo se distribuirán los costos. Además, siempre que el arrendatario quiera realizar reformas en el local, deberá obtener la autorización previa del arrendador.

5. Duración del Contrato y Terminación Anticipada

La duración del contrato es un tema crítico. Muchos contratos comerciales tienen una duración a largo plazo, con cláusulas específicas sobre cómo proceder en caso de querer terminar el contrato de manera anticipada. Este tipo de terminación puede ser por incumplimiento de alguna de las partes o simplemente por mutuo acuerdo. Asegúrate de entender bien las condiciones bajo las cuales podrías rescindir el contrato sin enfrentar sanciones.

6. Cesión y Subarriendo

En ocasiones, un arrendatario podría necesitar ceder el contrato a un tercero o subarrendar una parte del espacio. Esto suele estar sujeto a la aprobación del arrendador. Las cláusulas de cesión y subarriendo varían según el contrato y la normativa local, por lo que es fundamental revisar qué permisos se requieren y cómo proceder en caso de que sea necesario transferir el uso del inmueble.

7. Resolución de Conflictos: ¿Qué Sucede Si Hay Problemas?

Los conflictos entre arrendadores y arrendatarios no son inusuales, y los contratos deben prever cómo resolver estas disputas. Incluir cláusulas de resolución de conflictos puede facilitar mucho las cosas en caso de desacuerdo, permitiendo optar por mediación o arbitraje en lugar de acudir a un costoso litigio. En el caso de contratos internacionales, es esencial definir con claridad qué jurisdicción será competente para resolver cualquier conflicto.



8. Normativa Fiscal y Obligaciones Medioambientales

Si el contrato incluye cláusulas relacionadas con la fiscalidad internacional, como el pago de impuestos en distintos países o la aplicación del IVA en arrendamientos transfronterizos, será necesario prestar especial atención a estos detalles. También, cada vez más contratos incluyen obligaciones en cuanto a la sostenibilidad del inmueble, como la obtención de certificaciones de eficiencia energética o la implementación de prácticas medioambientales responsables.

9. Implicaciones de la Pandemia en los Arrendamientos

El impacto de la pandemia ha transformado la forma en que se negocian los arrendamientos. Desde clausulados que contemplan la suspensión del contrato por fuerza mayor hasta revisiones más flexibles de las rentas en caso de emergencias, el arrendamiento post-pandemia ha traído consigo nuevos desafíos y oportunidades. Es fundamental considerar estos cambios y adaptarse a un mercado que sigue en evolución.

Prepararse es la Clave del Éxito

Los contratos de arrendamiento de oficinas y locales son complejos, pero con una preparación adecuada y una comprensión clara de las cláusulas y regulaciones involucradas, puedes evitar muchos problemas a largo plazo. Asesórate con expertos legales y fiscales, y asegúrate de que todos los aspectos relevantes estén cubiertos antes de firmar cualquier acuerdo. Una negociación bien llevada te garantizará un espacio que satisfaga tus necesidades, a un costo razonable y bajo términos justos para ambas partes.