



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS Y LOCALES.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	14
PARTE PRIMERA	15
Arrendamientos de oficinas y locales.	15
Capítulo 1. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos.	15
1. Introducción	15
2. Utilización mixta de local y vivienda.	17
a. Régimen aplicable	17
b. Ejercicio de actividad profesional o empresarial	18
3. Arrendamientos sometidos a la LAU y excluidos de ella.	18
4. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda.	19
a. Precauciones en los arrendamientos de locales y oficinas.	19
b. ¿Cómo renunciar a las disposiciones de la LAU para no tener problemas?	20
5. Plazos	23
6. Terminación del arriendo por resolución del derecho del arrendador	24
7. Subrogación por causa de muerte del arrendatario	25
TALLER DE TRABAJO	28
Arrendamiento de uso distinto a la vivienda.	28
1. Concepto de arrendamiento de uso distinto a la vivienda.	28
2. Normativa aplicable	28
3. Duración	28
4. Renta	28
5. Fianza	28
6. Conservación, mejora y obras del arrendatario	29
7. Suspensión, resolución y extinción del contrato	29
8. Cesión del contrato y subarriendo	29
9. Certificación energética	30
TALLER DE TRABAJO	31
Características del arrendamiento de local / arrendamiento de local de negocio.	31
1. Libertad de pactos para los arrendamientos de uso distinto a vivienda.	31
2. Concepto de Local de negocio	32
3. Régimen jurídico aplicable al arrendamiento de local /local de negocio.	34
a. Voluntad de las partes.	35



b. Renuncia expresa a artículos de la LAU _____	35
c. El incumplimiento de las condiciones pactadas es causa de resolución del arrendamiento. _____	36
d. Aplicación de la LAU. _____	36
e. Código Civil _____	36
f. Normas procesales _____	36
TALLER DE TRABAJO _____	37
Diferencias entre el arrendamiento de industria y el arrendamiento de local de negocio. ____	37
1. Arrendamiento de local de negocio o arrendamiento de local > LAU. _____	37
2. Arrendamiento de industria > Código Civil. _____	38
3. Diferencias procedimentales en la reclamación de la renta según sea arrendamiento de local de negocio o de industria. _____	38
4. Aviso: aunque el contrato se denomine como arrendamiento de local o de industria, lo que cuenta es la naturaleza del contrato. Advertencias en la redacción de contratos. _____	38
5. Diferencias entre el arrendamiento de industria o negocio y el arrendamiento de local de negocio a efectos la retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades. _____	41
TALLER DE TRABAJO _____	43
Precauciones previas en un arrendamiento de local. _____	43
Licencias y usos _____	43
Solvencia recíproca de arrendador y arrendatario. _____	43
Certificaciones energéticas y del edificio. _____	43
Seguridad _____	43
Mantenimiento y control. Facility management del edificio. _____	44
Tecnología del edificio. _____	44
TALLER DE TRABAJO. _____	45
Cuando el arrendatario quiere dejar el local antes de concluir el plazo. _____	45
TALLER DE TRABAJO. _____	49
Indemnización al finalizar el contrato de arriendo del local de negocio. _____	49
TALLER DE TRABAJO _____	51
Hay un contrato de arrendamiento verbal ¿puede obligarse a formalizarlo por escrito? ____	51
TALLER DE TRABAJO. _____	54
La Comunidad de Propietarios pide al arrendador que resuelva el contrato con su inquilino porque es muy escandaloso. ¿Tiene alguna responsabilidad si no lo hace? _____	54
TALLER DE TRABAJO. _____	55
¿Qué información está obligado a dar el arrendador al arrendatario al celebrar un contrato de arrendamiento? _____	55
TALLER DE TRABAJO. _____	56
¿Cuál es el coste que debe asumir un inquilino en la inspección técnica del inmueble? ____	56
TALLER DE TRABAJO. _____	57



Existencia de enriquecimiento injusto por haber alquilado inmediatamente el arrendador el inmueble. _____	57
TALLER DE TRABAJO _____	58
Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales. _____	58
1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar _____	59
2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar _____	59
3. Anuncios y referencias al certificado de eficiencia energética. Etiquetas. _____	59
4. Registros autonómicos de certificados de eficiencia energética. _____	59
5. Modelo de certificado de eficiencia energética. _____	60
6. Modelo de informe de medidas de mejora energética. _____	68
TALLER DE TRABAJO _____	72
La certificación de la eficiencia energética de los edificios _____	72
1. Ámbito de aplicación _____	72
2. ¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio? _____	72
3. ¿Quién puede realizar el Certificado? _____	72
4. ¿Quién solicita el Certificado? _____	72
5. ¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado? _____	72
6. ¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética? _____	72
7. El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética. _____	72
8. Infracciones y sanciones. _____	72
TALLER DE TRABAJO. _____	80
La dirección electrónica en los arrendamientos en la Ley 4/2013 de 4 de junio como nuevo sistema de cumplimiento de las comunicaciones previstas en la LAU _____	80
TALLER DE TRABAJO _____	90
Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015 _____	90
Las rentas de los alquileres no se actualizarán si no consta expresamente en el contrato. _____	90
TALLER DE TRABAJO _____	93
Acción de desahucio y reclamación de rentas. _____	93
CHECK-LIST _____	96
1. ¿Cuál es el plazo mínimo o plazo obligatorio para un arrendamiento de local de negocios? _	96
2. ¿Qué ocurre si se incumple el plazo mínimo o plazo obligatorio para un arrendamiento de local de negocios? _____	96
3. ¿El arrendatario está obligado a dar alguna fianza o garantía al arrendador? _____	96
4. ¿Cada cuánto se actualiza la renta? _____	97



5. ¿Qué sucede cuando no se ha pactado la actualización de la renta en el contrato de arrendamiento de local? _____	97
6. ¿Hay algún índice de referencia obligatorio para actualizar la renta? _____	97
7. ¿Qué obras debe necesariamente hacer el arrendador o arrendatario a su costa? _____	97
8. ¿Tiene el arrendatario un derecho de adquisición preferente en caso de que se venda el local arrendado? _____	98
9. ¿Puede el arrendatario ceder el contrato de arrendamiento? _____	99
10. ¿Puede el arrendatario subarrendar el local? _____	99
11. ¿Debe el arrendamiento formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad? _____	99
Capítulo 2. Enajenación o transmisión de la finca arrendada _____	101
1. Enajenación o transmisión de la finca arrendada _____	101
2. Derecho de adquisición preferente _____	102
Capítulo 3. Obras del arrendador: reparación, mejora y adecuación. Obras del arrendatario.	106
1. Obras de reparación y/o conservación _____	107
2. Obras de mejora y elevación de la renta. _____	109
3. Obras de adecuación _____	110
4. Obras del arrendatario _____	111
TALLER DE TRABAJO _____	113
Carencia de rentas al inicio del contrato para obras. _____	113
1. Un período inicial en el que no se pague la renta. _____	113
2. Sustitución de renta por obras. _____	114
TALLER DE TRABAJO. _____	117
Obras del arrendador: reparación, mejora y adecuación. Obras del arrendatario _____	117
1. Obras de reparación y/o conservación _____	117
2. Obligaciones del arrendador en las obras. _____	118
3. Excepciones de las obligaciones del arrendador. _____	118
4. La posible renunciabilidad en los arrendamientos de oficinas y locales. _____	118
5. Régimen de comunicaciones entre arrendador y arrendatario. _____	119
6. Reparaciones urgentes. _____	120
7. Repercusión sobre la renta por obras de reparación. _____	120
8. Desahucios y repercusión de obras. _____	121
9. Especialidades en las obras de mejora. _____	121



TALLER DE TRABAJO.	122
¿Qué tipo de reparaciones debe pagar el inquilino y cuáles el arrendador?	122
TALLER DE TRABAJO.	124
¿Qué obra puede hacer el inquilino sin autorización del arrendador?	124
Capítulo 4. Cesión del contrato y subarriendo.	125
1. Cesión del contrato y subarriendo	125
2. La cesión del contrato de arrendamiento en la LAU	126
a. Ámbito de aplicación: Ejercicio de una actividad empresarial o profesional en la finca	126
b. El consentimiento del arrendador, necesidad o no del mismo	126
c. Notificación obligatoria y fehaciente al arrendador	127
d. Derecho a elevación de la renta	127
e. Supuestos en los que no procede la cesión del contrato de arrendamiento	127
f. Supuestos de prohibición contractual de la cesión del contrato	128
g. Relaciones entre las partes intervinientes	128
h. Gratuita u onerosa la cesión	129
3. La cesión del contrato de arrendamiento en el Código Civil y la jurisprudencia del Tribunal Supremo	129
4. El subarriendo en la LAU	129
a. Ámbito de aplicación. Ejercicio de una actividad empresarial o profesional en la finca	129
b. El consentimiento del arrendador, necesidad o no del mismo	130
c. Notificación obligatoria y fehaciente al arrendador	130
d. Derecho a elevación de la renta	130
e. Pacto de prohibición del subarriendo	131
f. Relación entre las partes contratantes	131
5. El subarriendo en el Código Civil	131
a. Posibilidad del subarriendo en el CC. (art. 1550)	132
b. Admisibilidad del subarriendo total o parcial	132
c. Supuesto de prohibición expresa del subarriendo en el contrato	132
d. Efectos del subarriendo	132
CHECK-LIST	134
a. Cesión del contrato y subarriendo	134
b. Notificación al arrendador	134
c. Elevación de la renta	134
d. Fusión, transformación o escisión de la sociedad	135
TALLER DE TRABAJO	136
¿Qué efectos económicos tiene el traspaso de local de negocio?	136
TALLER DE TRABAJO.	138
Resolución de contrato de local por traspaso incontestado.	138
TALLER DE TRABAJO.	139
Traspaso de local de negocio en el caso de absorción de sociedades.	139
TALLER DE TRABAJO.	140



Consentimiento tácito a la cesión. _____	140
TALLER DE TRABAJO _____	142
¿Puede el arrendatario alquilar parte de un local? _____	142
TALLER DE TRABAJO. _____	145
Subarriendo de local de negocio simulado. _____	145
Capítulo 5. La renta y conceptos que con ella se integran. Responsables del pago. _____	146
1. Aspectos generales _____	146
a. Determinación _____	146
b. Lugar y medio de pago de la renta. _____	147
c. Recibo de pago _____	147
2. Actualización de la renta _____	148
3. Elevación de la renta por mejoras. _____	148
4. Cuantía de la elevación _____	149
5. Supuestos de elevación de la renta _____	150
6. Momento de la elevación _____	150
7. Otros conceptos distintos de la renta que pueden ser a cargo del arrendatario _____	151
8. Gastos generales: requisitos para su repercusión _____	151
9. Servicios individuales _____	151
TALLER DE TRABAJO. _____	153
Siempre pedir aval al arrendatario. Precauciones de la redacción del contrato o cláusula de aval.	153
TALLER DE TRABAJO _____	159
Si el arrendatario no paga se le pueden reclamar judicialmente las rentas futuras en la misma demanda. _____	159
TALLER DE TRABAJO. _____	165
Retraso en el pago no equiparable a falta de pago. _____	165
TALLER DE TRABAJO _____	166
Revocación de contrato de alquiler por retraso en el pago. Efecto por impago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). _____	166
TALLER DE TRABAJO. _____	170
Cuando hay dos arrendatarios, ¿cómo responden de la falta de pago? _____	170
TALLER DE TRABAJO. _____	171
¿Sirve de prueba de pago de la renta el ingreso periódico de una cantidad en la cuenta corriente del arrendador? _____	171
TALLER DE TRABAJO. _____	174
¿Si el contrato no dice nada de las cuotas de la comunidad propietarios, debe pagarlas el inquilino?	



_____	174
Capítulo 6. Problemática en materia de fianzas.	175
1. ¿Qué es la fianza?	175
a. Personas no obligadas a prestar fianza	176
b. Depósito	176
c. Actualización	176
d. Restitución	177
e. Garantías adicionales	178
2. Arrendamientos para los que se exige fianza	178
3. Cuantía de la fianza	178
4. ¿Es obligatorio depositar la fianza en algún organismo oficial?	181
5. ¿Cuándo tiene obligación de devolver la fianza el arrendador al arrendatario?	183
6. Infracciones y sanciones en materia de fianzas.	183
7. Graduación de sanciones	183
TALLER DE TRABAJO.	187
Las garantías adicionales a la fianza (aval bancario, fianzas superiores a las legales, etc.). Respecto a estas garantías no rige la obligación de depósito legal.	187
TALLER DE TRABAJO.	189
¿Puede el arrendador requerir al arrendatario para que pague la fianza en la forma convenida y de no hacerlo resolver el contrato?	189
TALLER DE TRABAJO.	191
Caso práctico: instrucciones de depósitos de fianzas de régimen general aplicadas por el I.V.I.M.A. para la Comunidad de Madrid.	191
TALLER DE TRABAJO.	193
Caso práctico: instrucciones de depósito de fianzas en la Comunidad Valenciana	193
Capítulo 7. Extinción del contrato.	196
1. Extinción del contrato por transcurso del término pactado	196
2. Requisitos de la indemnización.	196
3. Cuantía de la indemnización.	197
4. Resolución de pleno derecho	198
TALLER DE TRABAJO	201
Indemnización por extinción del arrendamiento de un local de negocio	201
1. Supuesto del art. 34 LAU: cuando un propietario alquila un local al que se le va a dar un uso comercial	201
2. Supuesto general: renuncia del arrendatario a la indemnización.	201
3. Requisitos que deben cumplirse para cobrar la indemnización por clientela	201



4. ¿Cómo se determina la cuantía de la indemnización? _____	203
5. Recomendaciones de cláusulas a favor del arrendador y del arrendatario. _____	204
TALLER DE TRABAJO _____	205
La prórroga forzosa de los contratos de 1985 a 1995 con renuncia a plazo, una injusticia sin sentido. _____	205
CHECK-LIST _____	213
1. ¿Cuándo se resuelve un contrato? _____	213
2. Fianza _____	213
3. Fiscalidad de estos arrendamientos _____	213
4. Check-list de los Derechos del arrendador _____	214
5. Check-list de los Derechos del arrendatario. _____	214
Capítulo 8. Aspectos prácticos a tener en cuenta en el arrendamiento de centros comerciales. _____	215
1. ¿Qué cláusulas del contrato de arrendamiento son negociables? _____	215
2. Qué problemas se plantean en los supuestos especiales. _____	215
3. Cuáles son las cuestiones más complejas. _____	217
Capítulo 9. El contrato de arrendamiento en el Código Civil. _____	219
PARTE SEGUNDA _____	232
El arrendamiento con opción a compra. _____	232
Capítulo 10. El arrendamiento con opción a compra. _____	232
1. ¿Cómo funciona el arrendamiento con opción a compra? _____	232
2. Ventajas tiene para el arrendatario y posible comprador. _____	233
3. Ventajas tiene para arrendador. _____	233
4. El arrendamiento con opción de compra en la Ley 29/1994. _____	234
5. La inscripción del arrendamiento con opción de compra en el Registro de la Propiedad. _____	234
TALLER DE TRABAJO _____	239
Arrendamiento de un local con opción a compra. _____	239
1. El contrato es unilateral _____	240
2. Otorgamiento de la escritura pública. _____	240
3. Especialidades de la inscripción en el Registro. _____	241
4. Comunicación de la voluntad del optante de ejercitar su derecho de compra. _____	241
5. Renovación del arrendamiento dejando automáticamente fuera la cláusula de opción de compra. _____	242
6. Obras incontestadas. _____	242
7. Régimen matrimonial _____	244
8. Venta del optante tras ejercer la opción. _____	244



TALLER DE TRABAJO	245
Claves para redactar el contrato de arrendamiento con opción a compra.	245
1. Aspectos jurídicos del contrato de arrendamiento con opción a compra.	245
2. Estructura y cláusulas del contrato de arrendamiento con opción a compra.	246
TALLER DE TRABAJO.	248
¿Merece la pena promover vía arrendamiento con opción de compra? Aspectos contables.	248
PARTE TERCERA	250
Aspectos fiscales.	250
Capítulo 11. IRPF. Retenciones a arrendadores de inmuebles urbanos.	250
TALLER DE TRABAJO	256
Retención en arrendamientos de locales. Fiscalidad de los gastos repercutidos al arrendatario.	256
TALLER DE TRABAJO	261
Diferencias entre el arrendamiento de industria o negocio y el arrendamiento de local de negocio a efectos la retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades.	261
Capítulo 12. El IVA en los arrendamientos de locales.	263
TALLER DE TRABAJO	266
¿Cuándo llevan IVA los alquileres?	266
TALLER DE TRABAJO	274
EL IVA en la resolución anticipada de arrendamientos de local.	274
TALLER DE TRABAJO	276
Casos prácticos de fiscalidad de arrendamientos urbanos.	276
1. Fiscalidad en los arrendamientos urbanos.	276
2. Fiscalidad de la formalización del contrato de arrendamiento (arrendamiento de vivienda y arrendamiento de inmuebles de uso distinto de vivienda).	277
2. Fiscalidad del cobro de la renta. El IVA.	278
3. Fiscalidad del arrendamiento con opción de compra.	282
4. El IVA en los arrendamientos urbanos y los regímenes de prorrata.	282
PARTE CUARTA	321
Práctica en la redacción de contratos.	321
TALLER DE TRABAJO	322
Consejos en la redacción del contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda.	322
1. Consejos para el propietario.	322
2. Consejos para el arrendatario.	323



TALLER DE TRABAJO.	325
Modelos de cláusulas favorables al arrendador y al arrendatario.	325
A. FAVORABLES AL ARRENDADOR.	326
1. Plazo	326
2. Gastos Comunes/Impuestos	326
3. Renta	327
4. Actualización de la renta para adecuarla a las condiciones de mercado.	328
B. FAVORABLES AL ARRENDATARIO.	331
1. Plazo	331
2. Subarriendo y cesión	331
3. Derechos de adquisición preferente.	332
4. Obras de conservación	332
C. CASOS ESPECIALES.	333
1. Centros comerciales y de ocio.	333
2. Oficinas o naves industriales	333
PARTE QUINTA.	335
Formularios.	335
1. Modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda	336
Modelo 1.	336
Modelo 2	345
Modelo 3	351
Modelo 4.	358
Modelo 5	361
Modelo 6	365
Modelo 7	369
Modelo 8	375
Modelo 9	382
Modelo 10	390
Modelo 11	408
2. Contrato de arrendamiento de local con opción de compra	414
3. Modelo de contrato de subarriendo parcial de local.	422
4. Modelos básicos de centros comerciales. (Hay una guía específica de arrendamientos de centros comerciales).	425
a. Modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en centro comercial	425
b. Modelo de contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en galerías comerciales.	438
c. Modelo de subarriendo en centro comercial.	447
5. Contrato de arrendamiento con opción de compra para uso distinto del de vivienda, de local de negocio (y plazas de garaje). Modelo de Promotora Municipal de Viviendas para alquiler, con opción de compra, de locales comerciales, oficinas y plazas de garaje vinculadas a viviendas.	452



6. Modelo de arrendamiento de módulo de la Nave Multiservicios en mercado público. ____	466
7. Modelo de pliego de condiciones económico administrativas para arrendamiento de local.	473
7. Contrato de arrendamiento de oficina. _____	479
9. Modelo de promesa de arrendamiento _____	486
NOTIFICACIONES _____	510
1. Notificaciones entre arrendador y arrendatario. _____	510
2 Modelo de carta en arrendamientos para uso distinto al de vivienda por la que el arrendatario comunica al arrendador su voluntad de renovar el contrato (art. 34 LAU 1994) _____	511
3. Notificación de la actualización de la renta en los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en la LAU 1994 _____	512
4. Repercusión al arrendatario de las obras necesarias o de conservación en los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la LAU 1994 _____	513
5. Repercusión al arrendatario de las obras necesarias o de conservación en los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la LAU 1994, solicitadas por el arrendatario o acordadas por resolución judicial o administrativa firme _____	515
6. Repercusión al arrendatario de las obras necesarias o de conservación en los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados después del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la LAU 1994 y en los que exista un pacto por el cual el arrendatario asume dicho importe _____	517
7. Comunicación al arrendador de la necesidad de efectuar reparaciones, en arrendamientos sujetos a la LAU 1994. _____	518
8. Oposición del arrendador a la realización de obras de reparación en el inmueble _____	520
9. Comunicación del arrendatario de la obligación de disminución de la renta por realización de obras de conservación _____	521
10. Comunicación al arrendatario de la realización de obras de mejora en la finca en contratos sujetos a la LAU 1994 _____	522
11. Solicitud del consentimiento del arrendador para realizar obras en la finca, en arrendamientos sujetos a la LAU 1994 _____	524
12. Notificación de ampliación de la actividad en local arrendado. _____	525
13. Notificación para comunicar la no renovación del contrato de alquiler de local _____	527
PARTE SEXTA _____	528
Formularios adicionales. _____	528
1. Venta de local arrendado _____	529
2. Arrendamiento de empresa. _____	532
3. Modelo de subarriendo total _____	534
Modelo 1 _____	534



Modelo 2 _____	538
4. Modelo de subarriendo parcial. _____	546
PARTE SÉPTIMA _____	550
Modelos de Arrendamientos de oficinas y locales con la Administración Pública. Casos reales.	550
Modelo a. Pliego de condiciones para adjudicación, en régimen de arrendamiento, de determinados locales comerciales. _____	550
Pliego de condiciones para arrendamientos de edificaciones para uso distinto a vivienda. _____	550
Informe sobre la posibilidad legal de que la Administración pueda ocupar la posición jurídica de subarrendataria. _____	550
Modelo b _____	556
Modelo c _____	562
Modelo d _____	572
Modelo e _____	578
Modelo f _____	592

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Obras de reparación y/o conservación**
- **Obligaciones del arrendador en las obras.**
- **La posible renunciabilidad en los arrendamientos de oficinas y locales.**
- **Cesión del contrato y subarriendo.**
- **Efecto por impago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).**
- **Las garantías adicionales a la fianza (aval bancario, fianzas superiores a las legales, etc.).**
- **El arrendamiento con opción a compra.**
- **Arrendamiento de un local con opción a compra.**
- **IRPF. Retenciones a arrendadores de locales. Fiscalidad de los gastos repercutidos al arrendatario.**
- **El IVA en los arrendamientos de locales.**
- **EL IVA en la resolución anticipada de arrendamientos de local.**
- **Práctica en la redacción de contratos.**

PARTE PRIMERA

Arrendamientos de oficinas y locales.

Capítulo 1. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos.



1. Introducción