

## INFORME ARRENDAMIENTO DE OFICINAS EN VALENCIA



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

27 de febrero de 2019

### [Arrendamiento de oficinas y locales](#)

La contratación de oficinas en Valencia supera los 49.000 m<sup>2</sup> en 2018

La absorción de oficinas de Valencia alcanza su récord de los últimos 10 años. Renta, absorción y ocupación son los tres aspectos más positivos para la ciudad, cuyas rentas prime podrían alcanzar en 2019 hasta 15 €/m<sup>2</sup>/mes. Mientras la demanda de espacios continúa incrementándose en número y superficie, la disponibilidad sigue en descenso, habiendo cerrado el año pasado con sólo un 10,27%. El mercado de oficinas de Valencia ha superado en el pasado año los 49.000 m<sup>2</sup> contratados, batiendo con esta cifra el récord de los últimos 10 años. Así lo señalan los datos recogidos en un informe sobre oficinas en la región elaborado por CBRE, primera compañía a nivel internacional en consultoría y servicios inmobiliarios.

Según señalan los datos, el reparto de esta absorción estaría bastante igualado, aunque la zona de Alameda destaca por encima del resto, englobando un 28% del total de la superficie contratada, aunque esta área supone solamente un 13% del stock total de oficinas. A este hito se suma el alcanzado por la inversión que, en el caso de oficinas en Valencia, resultó un año record por volumen de transacciones, superando los 80 millones de euros.

Este es uno de los aspectos que presentan una tendencia más positiva, junto con la renta y la ocupación. En términos de renta, las de tipo prime aumentaron durante el pasado año hasta los 14 €/m<sup>2</sup>/mes, una cifra que se prevé que crezca durante 2019, pudiendo llegar hasta los 15 €/m<sup>2</sup>/mes en los edificios más representativos en zonas como Centro y Alameda. En cambio, las rentas mínimas



se sitúan en zonas más alejadas, fundamentalmente parques empresariales o edificios que han quedado obsoletos.

Según señala Belén Patiño, directora de Oficinas CBRE Valencia, "el futuro del mercado de oficinas en Valencia pasa por la renovación y transformación de inmuebles para adaptarlos a la demanda, cada vez más exigente en prestaciones, calidades y eficiencia energética que se encuentra con dificultades a la hora de encontrar espacio acorde a sus necesidades".

La demanda de espacios de oficinas crece, frente a una disponibilidad que roza el 10%

La demanda de espacios de oficinas continúa en ascenso tanto en número como en términos de superficie, siendo el 40% de la demanda superior a 500m<sup>2</sup>. No obstante, se encuentra cierta dificultad para localizar espacios con la superficie necesaria y un nivel de calidad óptimo, particularmente en el caso de aquellos superiores a 1.000m<sup>2</sup>. En este caso, se opta más a menudo por los inmuebles "llave en mano" o por soluciones alternativas, como modificaciones en el uso de los edificios de carácter industrial o residencial, que toman un nuevo camino.

Debido en cierta medida a lo mencionado hasta ahora, la disponibilidad de oficinas continúa en descenso, siguiendo la línea iniciada hace ya 6 años, en 2013. De este modo, a cierre del año pasado, era tan solo del 10,27%. La mayor escasez se encuentra en las áreas de Alameda y NBA, así como cuando se trata de superficies más amplias, como se ha mencionado anteriormente.

En cuanto al stock, el mercado de oficinas continúa siendo estable en Valencia. Sin embargo, algunos proyectos de rehabilitación de edificios en zonas céntricas, junto a NBA, vendrán a aumentar la superficie de oficinas disponible.

Actualmente la zona centro, que se trata de una de las más demandadas, representa más del 40% del stock total al mismo tiempo que ofrece una calidad de sus edificios muy heterogénea.

"En su conjunto, nuestra previsión para el mercado de oficinas en Valencia para 2019 es optimista en cuanto a demandas, rentas y contratación", subraya Patiño. "Del mismo modo, la creación de nuevos espacios de calidad va a constituir un reto que pasa por el reposicionamiento de edificios obsoletos y la búsqueda de otros inmuebles alternativos".

Con respecto al mercado de inversión en oficinas, en 2018 se produjo récord absoluto, tanto por volumen de inversión, como por número de operaciones cerradas, alcanzando un total de 80,3 M€, un 345% más de lo alcanzado en el 2017, 23,3 M€. La operación más relevante, fue la venta de Pintor Sorolla 1, sede del BBVA a Fiatc por valor de 32 M€ incluyendo la reforma. Dicha transacción fue asesorada por CBRE, quien también comercializa en exclusiva los espacios disponibles que no serán ocupados por el banco.



Según datos de CBRE

# *La contratación de oficinas en Valencia supera los 49.000 m<sup>2</sup> en 2018*

- **La absorción de oficinas de Valencia alcanza su récord de los últimos 10 años.**
- **Renta, absorción y ocupación son los tres aspectos más positivos para la ciudad, cuyas rentas prime podrían alcanzar en 2019 hasta 15 €/m<sup>2</sup>/mes.**
- **Mientras la demanda de espacios continúa incrementándose en número y superficie, la disponibilidad sigue en descenso, habiendo cerrado el año pasado con sólo un 10,27%.**

**Valencia, 27 de febrero de 2019** – El mercado de oficinas de Valencia ha superado en el pasado año los 49.000 m<sup>2</sup> contratados, batiendo con esta cifra el récord de los últimos 10 años. Así lo señalan los datos recogidos en un informe sobre oficinas en la región elaborado por CBRE, primera compañía a nivel internacional en consultoría y servicios inmobiliarios.

Según señalan los datos, el reparto de esta absorción estaría bastante igualado, aunque la zona de Alameda destaca por encima del resto, englobando un 28% del total de la superficie contratada, aunque esta área supone solamente un 13% del stock total de oficinas. A este hito se suma el alcanzado por la inversión que, en el caso de oficinas en Valencia, resultó un año record por volumen de transacciones, superando los 80 millones de euros.

Este es uno de los aspectos que presentan una tendencia más positiva, junto con la renta y la ocupación. En términos de renta, las de tipo prime aumentaron durante el pasado año hasta los 14 €/m<sup>2</sup>/mes, una cifra que se prevé que crezca durante 2019, pudiendo llegar hasta los 15 €/m<sup>2</sup>/mes en los edificios más representativos en zonas como Centro y Alameda. En cambio, las rentas mínimas se sitúan en zonas más alejadas, fundamentalmente parques empresariales o edificios que han quedado obsoletos.

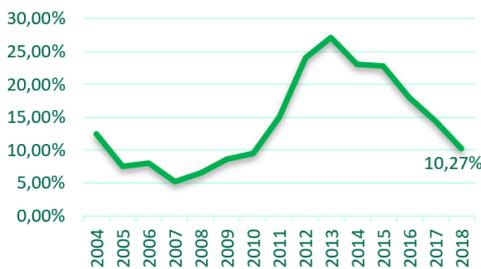
Según señala Belén Patiño, directora de Oficinas CBRE Valencia, “el futuro del mercado de oficinas en Valencia pasa por la renovación y transformación de inmuebles para adaptarlos a la demanda, cada vez más exigente en prestaciones, calidades y eficiencia energética que se encuentra con dificultades a la hora de encontrar espacio acorde a sus necesidades”.

### **La demanda de espacios de oficinas crece, frente a una disponibilidad que roza el 10%**

La demanda de espacios de oficinas continúa en ascenso tanto en número como en términos de superficie, siendo el 40% de la demanda superior a 500m<sup>2</sup>. No obstante, se encuentra cierta dificultad para localizar espacios con la superficie necesaria y un nivel de calidad óptimo, particularmente en el caso de aquellos superiores a 1.000m<sup>2</sup>. En este caso, se opta más a menudo por los inmuebles “llave en mano” o por

soluciones alternativas, como modificaciones en el uso de los edificios de carácter industrial o residencial, que toman un nuevo camino.

Tasa de Disponibilidad - Valencia



Fuente: CBRE

Debido en cierta medida a lo mencionado hasta ahora, la disponibilidad de oficinas continúa en descenso, siguiendo la línea iniciada hace ya 6 años, en 2013. De este modo, a cierre del año pasado, era tan solo del 10,27%. La mayor escasez se encuentra en las áreas de Alameda y NBA, así como cuando se trata de superficies más amplias, como se ha mencionado anteriormente.

En cuanto al stock, el mercado de oficinas continúa siendo estable en Valencia. Sin embargo, algunos proyectos de rehabilitación de edificios en zonas céntricas, junto a NBA, vendrán a aumentar la superficie de oficinas disponible.

Actualmente la zona centro, que se trata de una de las más demandadas, representa más del 40% del stock total al mismo tiempo que ofrece una calidad de sus edificios muy heterogénea.

“En su conjunto, nuestra previsión para el mercado de oficinas en Valencia para 2019 es optimista en cuanto a demandas, rentas y contratación”, subraya Patiño. “Del mismo modo, la creación de nuevos espacios de calidad va a constituir un reto que pasa por el reposicionamiento de edificios obsoletos y la búsqueda de otros inmuebles alternativos”.

Con respecto al mercado de inversión en oficinas, en 2018 se produjo récord absoluto, tanto por volumen de inversión, como por número de operaciones cerradas, alcanzando un total de 80,3 M€, un 345% más de lo alcanzado en el 2017, 23,3 M€. La operación más relevante, fue la venta de Pintor Sorolla 1, sede del BBVA a Fiatc por valor de 32 M€ incluyendo la reforma. Dicha transacción fue asesorada por CBRE, quien también comercializa en exclusiva los espacios disponibles que no serán ocupados por el banco.



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS Y LOCALES**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>13</b>
<b>PARTE PRIMERA</b>	<b>14</b>
Arrendamientos de oficinas y locales.	14
<b>Capítulo 1. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos.</b>	<b>14</b>
<b>1. Introducción</b>	<b>14</b>
<b>2. Utilización mixta de local y vivienda.</b>	<b>15</b>
a. Régimen aplicable	16
b. Ejercicio de actividad profesional o empresarial	17
<b>3. Arrendamientos sometidos a la LAU y excluidos de ella.</b>	<b>17</b>
<b>4. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda.</b>	<b>18</b>
a. Precauciones en los arrendamientos de locales y oficinas.	18
b. ¿Cómo renunciar a las disposiciones de la LAU para no tener problemas?	19
<b>5. Plazos</b>	<b>22</b>
<b>6. Terminación del arriendo por resolución del derecho del arrendador</b>	<b>23</b>
<b>7. Subrogación por causa de muerte del arrendatario</b>	<b>24</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>27</b>
Arrendamiento de uso distinto a la vivienda.	27
<b>1. Concepto de arrendamiento de uso distinto a la vivienda.</b>	<b>27</b>
<b>2. Normativa aplicable</b>	<b>27</b>
<b>3. Duración</b>	<b>27</b>
<b>4. Renta</b>	<b>27</b>
<b>5. Fianza</b>	<b>27</b>
<b>6. Conservación, mejora y obras del arrendatario</b>	<b>28</b>
<b>7. Suspensión, resolución y extinción del contrato</b>	<b>28</b>
<b>8. Cesión del contrato y subarriendo</b>	<b>28</b>
<b>9. Certificación energética</b>	<b>29</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>30</b>
Características del arrendamiento de local / arrendamiento de local de negocio.	30
<b>1. Libertad de pactos para los arrendamientos de uso distinto a vivienda.</b>	<b>30</b>
<b>2. Concepto de Local de negocio</b>	<b>31</b>
<b>3. Régimen jurídico aplicable al arrendamiento de local /local de negocio.</b>	<b>33</b>
a. Voluntad de las partes.	34
b. Renuncia expresa a artículos de la LAU	34
c. El incumplimiento de las condiciones pactadas es causa de resolución del arrendamiento.	35
d. Aplicación de la LAU.	35
e. Código Civil	35
f. Normas procesales	35
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>36</b>
Diferencias entre el arrendamiento de industria y el arrendamiento de local de	



negocio. _____	36
<b>1. Arrendamiento de local de negocio o arrendamiento de local &gt; LAU. _____</b>	<b>36</b>
<b>2. Arrendamiento de industria &gt; Código Civil. _____</b>	<b>37</b>
<b>3. Diferencias procedimentales en la reclamación de la renta según sea arrendamiento de local de negocio o de industria. _____</b>	<b>37</b>
<b>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. _____</b>	<b>37</b>
<b>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. _</b>	<b>40</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>42</b>
Precauciones previas en un arrendamiento de local. _____	42
Licencias y usos _____	42
Solvencia recíproca de arrendador y arrendatario. _____	42
Certificaciones energéticas y del edificio. _____	42
Seguridad _____	42
Mantenimiento y control. Facility management del edificio. _____	43
Tecnología del edificio. _____	43
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>44</b>
Cuando el arrendatario quiere dejar el local antes de concluir el plazo. _____	44
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>48</b>
Indemnización al finalizar el contrato de arriendo del local de negocio. _____	48
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>50</b>
Hay un contrato de arrendamiento verbal ¿puede obligarse a formalizarlo por escrito? _____	50
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>53</b>
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? _____	53
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>54</b>
¿Qué información está obligado a dar el arrendador al arrendatario al celebrar un contrato de arrendamiento? _____	54
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>55</b>
¿Cuál es el coste que debe asumir un inquilino en la inspección técnica del inmueble? _____	55
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>56</b>
Existencia de enriquecimiento injusto por haber alquilado inmediatamente el arrendador el inmueble. _____	56
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>57</b>
Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales. ____	57
<b>1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar ____</b>	<b>58</b>
<b>2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar ____</b>	<b>58</b>
<b>3. Anuncios y referencias al certificado de eficiencia energética. Etiquetas. _____</b>	<b>58</b>
<b>4. Registros autonómicos de certificados de eficiencia energética. _____</b>	<b>58</b>



5. Modelo de certificado de eficiencia energética. _____	59
6. Modelo de informe de medidas de mejora energética. _____	67
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>71</b>
La certificación de la eficiencia energética de los edificios _____	71
1. Ámbito de aplicación _____	71
2. ¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio? _____	71
3. ¿Quién puede realizar el Certificado? _____	71
4. ¿Quién solicita el Certificado? _____	71
5. ¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado? _____	71
6. ¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética? _____	71
7. El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética. _____	71
8. Infracciones y sanciones. _____	71
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>79</b>
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 _____	79
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>89</b>
Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015 _____	89
Las rentas de los alquileres no se actualizarán si no consta expresamente en el contrato. _	89
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>92</b>
Acción de desahucio y reclamación de rentas. _____	92
<b>CHECK-LIST _____</b>	<b>95</b>
1. ¿Cuál es el plazo mínimo o plazo obligatorio para un arrendamiento de local de negocios? _____	95
2. ¿Qué ocurre si se incumple el plazo mínimo o plazo obligatorio para un arrendamiento de local de negocios? _____	95
3. ¿El arrendatario está obligado a dar alguna fianza o garantía al arrendador? _____	95
4. ¿Cada cuánto se actualiza la renta? _____	96
5. ¿Qué sucede cuando no se ha pactado la actualización de la renta en el contrato de arrendamiento de local? _____	96
6. ¿Hay algún índice de referencia obligatorio para actualizar la renta? _____	96
7. ¿Qué obras debe necesariamente hacer el arrendador o arrendatario a su costa? _	96
8. ¿Tiene el arrendatario un derecho de adquisición preferente en caso de que se venda el local arrendado? _____	97
9. ¿Puede el arrendatario ceder el contrato de arrendamiento? _____	98
10. ¿Puede el arrendatario subarrendar el local? _____	98
11. ¿Debe el arrendamiento formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad? _____	98
<b>Capítulo 2. Enajenación o transmisión de la finca arrendada _____</b>	<b>99</b>
1. Enajenación o transmisión de la finca arrendada _____	99
2. Derecho de adquisición preferente _____	100



<b>Capítulo 3. Obras del arrendador: reparación, mejora y adecuación. Obras del arrendatario.</b>	<b>104</b>
1. Obras de reparación y/o conservación	105
2. Obras de mejora y elevación de la renta.	107
3. Obras de adecuación	108
4. Obras del arrendatario	109
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>111</b>
Carencia de rentas al inicio del contrato para obras.	111
1. Un período inicial en el que no se pague la renta.	111
2. Sustitución de renta por obras.	112
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>115</b>
<b>Obras del arrendador: reparación, mejora y adecuación. Obras del arrendatario</b>	<b>115</b>
1. Obras de reparación y/o conservación	115
2. Obligaciones del arrendador en las obras.	116
3. Excepciones de las obligaciones del arrendador.	116
4. La posible renunciabilidad en los arrendamientos de oficinas y locales.	116
5. Régimen de comunicaciones entre arrendador y arrendatario.	117
6. Reparaciones urgentes.	118
7. Repercusión sobre la renta por obras de reparación.	118
8. Desahucios y repercusión de obras.	119
9. Especialidades en las obras de mejora.	119
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>120</b>
¿Qué tipo de reparaciones debe pagar el inquilino y cuáles el arrendador?	120
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>122</b>
¿Qué obra puede hacer el inquilino sin autorización del arrendador?	122
<b>Capítulo 4. Cesión del contrato y subarriendo.</b>	<b>123</b>
1. Cesión del contrato y subarriendo	123
2. La cesión del contrato de arrendamiento en la LAU	124
a. Ámbito de aplicación: Ejercicio de una actividad empresarial o profesional en la finca	124
b. El consentimiento del arrendador, necesidad o no del mismo	124
c. Notificación obligatoria y fehaciente al arrendador	125
d. Derecho a elevación de la renta	125
e. Supuestos en los que no procede la cesión del contrato de arrendamiento	125
f. Supuestos de prohibición contractual de la cesión del contrato	126
g. Relaciones entre las partes intervinientes	126
h. Gratuita u onerosa la cesión	127
3. La cesión del contrato de arrendamiento en el Código Civil y la jurisprudencia del Tribunal Supremo	127
4. El subarriendo en la LAU	127
a. Ámbito de aplicación. Ejercicio de una actividad empresarial o profesional en la finca	127
b. El consentimiento del arrendador, necesidad o no del mismo	128
c. Notificación obligatoria y fehaciente al arrendador	128
d. Derecho a elevación de la renta	128



e. Pacto de prohibición del subarriendo	129
f. Relación entre las partes contratantes	129
<b>5. El subarriendo en el Código Civil</b>	<b>129</b>
a. Posibilidad del subarriendo en el CC. (art. 1550)	129
b. Admisibilidad del subarriendo total o parcial	129
c. Supuesto de prohibición expresa del subarriendo en el contrato	130
d. Efectos del subarriendo	130
<b>CHECK-LIST</b>	<b>132</b>
a. Cesión del contrato y subarriendo	132
b. Notificación al arrendador	132
c. Elevación de la renta	132
d. Fusión, transformación o escisión de la sociedad	133
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>134</b>
¿Qué efectos económicos tiene el traspaso de local de negocio?	134
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>136</b>
Resolución de contrato de local por traspaso inconstituido.	136
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>137</b>
Traspaso de local de negocio en el caso de absorción de sociedades.	137
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>138</b>
Consentimiento tácito a la cesión.	138
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>140</b>
¿Puede el arrendatario alquilar parte de un local?	140
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>143</b>
Subarriendo de local de negocio simulado.	143
<b>Capítulo 5. La renta y conceptos que con ella se integran. Responsables del pago.</b>	<b>144</b>
<b>1. Aspectos generales</b>	<b>144</b>
a. Determinación	144
b. Lugar y medio de pago de la renta.	145
c. Recibo de pago	145
<b>2. Actualización de la renta</b>	<b>146</b>
<b>3. Elevación de la renta por mejoras.</b>	<b>146</b>
<b>4. Cuantía de la elevación</b>	<b>147</b>
<b>5. Supuestos de elevación de la renta</b>	<b>147</b>
<b>6. Momento de la elevación</b>	<b>148</b>
<b>7. Otros conceptos distintos de la renta que pueden ser a cargo del arrendatario</b>	<b>149</b>
<b>8. Gastos generales: requisitos para su repercusión</b>	<b>149</b>
<b>9. Servicios individuales</b>	<b>149</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>151</b>
Siempre pedir aval al arrendatario. Precauciones de la redacción del contrato o cláusula de aval.	151
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>157</b>
Si el arrendatario no paga se le pueden reclamar judicialmente las rentas futuras en	



la misma demanda. _____	157
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>163</b>
Retraso en el pago no equiparable a falta de pago. _____	163
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>164</b>
Revocación de contrato de alquiler por retraso en el pago. Efecto por impago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). _____	164
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>168</b>
Quando hay dos arrendatarios, ¿cómo responden de la falta de pago? _____	168
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>169</b>
¿Sirve de prueba de pago de la renta el ingreso periódico de una cantidad en la cuenta corriente del arrendador? _____	169
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>172</b>
¿Si el contrato no dice nada de las cuotas de la comunidad propietarios, debe pagarlas el inquilino? _____	172
<b>Capítulo 6. Problemática en materia de fianzas.</b> _____	<b>173</b>
1. ¿Qué es la fianza? _____	173
a. Personas no obligadas a prestar fianza _____	174
b. Depósito _____	174
c. Actualización _____	174
d. Restitución _____	175
e. Garantías adicionales _____	176
2. Arrendamientos para los que se exige fianza _____	176
3. Cuantía de la fianza _____	176
4. ¿Es obligatorio depositar la fianza en algún organismo oficial? _____	179
5. ¿Cuándo tiene obligación de devolver la fianza el arrendador al arrendatario? _____	181
6. Infracciones y sanciones en materia de fianzas. _____	181
7. Graduación de sanciones _____	181
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>185</b>
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. _____	185
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>187</b>
¿Puede el arrendador requerir al arrendatario para que pague la fianza en la forma convenida y de no hacerlo resolver el contrato? _____	187
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>189</b>
Caso práctico: instrucciones de depósitos de fianzas de régimen general aplicadas por el I.V.I.M.A. para la Comunidad de Madrid. _____	189
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>191</b>
Caso práctico: instrucciones de depósito de fianzas en la Comunidad Valenciana _____	191
<b>Capítulo 7. Extinción del contrato.</b> _____	<b>194</b>
1. Extinción del contrato por transcurso del término pactado _____	194
2. Requisitos de la indemnización. _____	194
3. Cuantía de la indemnización. _____	195



4. Resolución de pleno derecho _____	196
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>199</b>
Indemnización por extinción del arrendamiento de un local de negocio _____	199
1. Supuesto del art. 34 LAU: cuando un propietario alquila un local al que se le va a dar un uso comercial _____	199
2. Supuesto general: renuncia del arrendatario a la indemnización. _____	199
3. Requisitos que deben cumplirse para cobrar la indemnización por clientela _____	199
4. ¿Cómo se determina la cuantía de la indemnización? _____	201
5. Recomendaciones de cláusulas a favor del arrendador y del arrendatario. _____	202
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>203</b>
La prórroga forzosa de los contratos de 1985 a 1995 con renuncia a plazo, una injusticia sin sentido. _____	203
<b>CHECK-LIST _____</b>	<b>211</b>
1. ¿Cuándo se resuelve un contrato? _____	211
2. Fianza _____	211
3. Fiscalidad de estos arrendamientos _____	211
4. Check-list de los Derechos del arrendador _____	212
5. Check-list de los Derechos del arrendatario. _____	212
<b>Capítulo 8. Aspectos prácticos a tener en cuenta en el arrendamiento de centros comerciales. _____</b>	<b>213</b>
1. ¿Qué cláusulas del contrato de arrendamiento son negociables? _____	213
2. Qué problemas se plantean en los supuestos especiales. _____	213
3. Cuáles son las cuestiones más complejas. _____	215
<b>Capítulo 9. El contrato de arrendamiento en el Código Civil. _____</b>	<b>217</b>
<b>PARTE SEGUNDA _____</b>	<b>229</b>
El arrendamiento con opción a compra. _____	229
<b>Capítulo 10. El arrendamiento con opción a compra. _____</b>	<b>229</b>
1. ¿Cómo funciona el arrendamiento con opción a compra? _____	229
2. Ventajas tiene para el arrendatario y posible comprador. _____	230
3. Ventajas tiene para arrendador. _____	230
4. El arrendamiento con opción de compra en la Ley 29/1994. _____	231
5. La inscripción del arrendamiento con opción de compra en el Registro de la Propiedad. _____	231
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>236</b>
Arrendamiento de un local con opción a compra. _____	236
1. El contrato es unilateral _____	237
2. Otorgamiento de la escritura pública. _____	237
3. Especialidades de la inscripción en el Registro. _____	238
4. Comunicación de la voluntad del optante de ejercitar su derecho de compra. _____	238
5. Renovación del arrendamiento dejando automáticamente fuera la cláusula de opción de compra. _____	239



6. Obras in consentidas. _____	239
7. Régimen matrimonial _____	241
8. Venta del optante tras ejercer la opción. _____	241
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>242</b>
Claves para redactar el contrato de arrendamiento con opción a compra. _____	242
1. Aspectos jurídicos del contrato de arrendamiento con opción a compra. _____	242
2. Estructura y cláusulas del contrato de arrendamiento con opción a compra. _____	243
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>245</b>
¿Merece la pena promover vía arrendamiento con opción de compra? Aspectos contables. _____	245
<b>PARTE TERCERA _____</b>	<b>247</b>
Aspectos fiscales. _____	247
<b>Capítulo 11. IRPF. Retenciones a arrendadores de inmuebles urbanos. _____</b>	<b>247</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>253</b>
Retención en arrendamientos de locales. Fiscalidad de los gastos repercutidos al arrendatario. _____	253
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>258</b>
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. _____	258
<b>Capítulo 12. El IVA en los arrendamientos de locales. _____</b>	<b>260</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>263</b>
¿Cuándo llevan IVA los alquileres? _____	263
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>271</b>
EL IVA en la resolución anticipada de arrendamientos de local. _____	271
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>273</b>
Casos prácticos de fiscalidad de arrendamientos urbanos. _____	273
1. Fiscalidad en los arrendamientos urbanos. _____	273
2. Fiscalidad de la formalización del contrato de arrendamiento (arrendamiento de vivienda y arrendamiento de inmuebles de uso distinto de vivienda). _____	274
2. Fiscalidad del cobro de la renta. El IVA. _____	275
3. Fiscalidad del arrendamiento con opción de compra. _____	279
4. El IVA en los arrendamientos urbanos y los regímenes de prorata. _____	279
<b>PARTE CUARTA _____</b>	<b>318</b>
Práctica en la redacción de contratos. _____	318
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>319</b>
Consejos en la redacción del contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda. _____	319
1. Consejos para el propietario. _____	319
2. Consejos para el arrendatario. _____	320



<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>322</b>
Modelos de cláusulas favorables al arrendador y al arrendatario.	322
<b>A. FAVORABLES AL ARRENDADOR.</b>	<b>323</b>
1. Plazo	323
2. Gastos Comunes/Impuestos	323
3. Renta	324
4. Actualización de la renta para adecuarla a las condiciones de mercado.	325
<b>B. FAVORABLES AL ARRENDATARIO.</b>	<b>328</b>
1. Plazo	328
2. Subarriendo y cesión	328
3. Derechos de adquisición preferente.	329
4. Obras de conservación	329
<b>C. CASOS ESPECIALES.</b>	<b>330</b>
1. Centros comerciales y de ocio.	330
2. Oficinas o naves industriales	330
<b>PARTE QUINTA.</b>	<b>332</b>
Formularios.	332
1. Modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda	333
Modelo 1.	333
Modelo 2	342
Modelo 3	348
Modelo 4.	355
Modelo 5	358
Modelo 6	362
Modelo 7	366
Modelo 8	372
Modelo 9	379
Modelo 10	387
Modelo 11	405
2. Contrato de arrendamiento de local con opción de compra	411
3. Modelo de contrato de subarriendo parcial de local.	419
4. Modelos básicos de centros comerciales. (Hay una guía específica de arrendamientos de centros comerciales).	422
a. Modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en centro comercial	422
b. Modelo de contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en galerías comerciales.	435
c. Modelo de subarriendo en centro comercial.	444
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.	449
6. Modelo de arrendamiento de módulo de la Nave Multiservicios en mercado público.	463
7. Modelo de pliego de condiciones económico administrativas para arrendamiento de local.	470
7. Contrato de arrendamiento de oficina.	476



9. Modelo de promesa de arrendamiento _____	483
<b>NOTIFICACIONES _____</b>	<b>507</b>
1. Notificaciones entre arrendador y arrendatario. _____	507
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) _____	508
3. Notificación de la actualización de la renta en los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en la LAU 1994 _____	509
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 _____	510
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 _____	512
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 _____	514
7. Comunicación al arrendador de la necesidad de efectuar reparaciones, en arrendamientos sujetos a la LAU 1994. _____	515
8. Oposición del arrendador a la realización de obras de reparación en el inmueble _____	517
9. Comunicación del arrendatario de la obligación de disminución de la renta por realización de obras de conservación _____	518
10. Comunicación al arrendatario de la realización de obras de mejora en la finca en contratos sujetos a la LAU 1994 _____	519
11. Solicitud del consentimiento del arrendador para realizar obras en la finca, en arrendamientos sujetos a la LAU 1994 _____	521
12. Notificación de ampliación de la actividad en local arrendado. _____	522
13. Notificación para comunicar la no renovación del contrato de alquiler de local _____	524
<b>PARTE SEXTA _____</b>	<b>525</b>
Formularios adicionales. _____	525
1. Venta de local arrendado _____	526
2. Arrendamiento de empresa. _____	529
3. Modelo de subarriendo total _____	531
Modelo 1 _____	531
Modelo 2 _____	535
4. Modelo de subarriendo parcial. _____	543
<b>PARTE SÉPTIMA _____</b>	<b>547</b>
<b>Modelos de Arrendamientos de oficinas y locales con la Administración Pública.</b>	
<b>Casos reales. _____</b>	<b>547</b>
Modelo a. Pliego de condiciones para adjudicación, en régimen de arrendamiento, de determinados locales comerciales. _____	547
Pliego de condiciones para arrendamientos de edificaciones para uso distinto a vivienda. _____	547
Informe sobre la posibilidad legal de que la Administración pueda ocupar la posición jurídica de subarrendataria. _____	547
Modelo b _____	553



Modelo c	559
Modelo d	569
Modelo e	575
Modelo f	589



## ¿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