

LOS INVERSORES DE LOCALES EN MÁLAGA BUSCAN EN EL “OFF MARKET”.



- **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.**

18 de junio de 2019

Arrendamiento de locales

- Informe Spotlight Málaga, Mercado Retail 2019 de Savills Aguirre Newman
- En la zona prime de Málaga, las rentas medias crecieron un 17%, registrándose la operación más cara en 340€/m²/mes
- La disponibilidad en la zona más exclusiva de la ciudad se sitúa en el 4%, con solo tres locales disponibles, si bien existen varios locales off market.
- Off Market inmobiliario, operaciones que el inversor ha tenido que ir buscando al margen de las ofertas que salían al mercado.
- En los procesos fuera de mercado (“off market”), un vendedor o agente experto selecciona un grupo de inversores potenciales cuyo perfil se ajuste a la propiedad o cartera en venta.
- Se trata de inmuebles que no están anunciados al público para su venta, por eso se dice que están fuera del mercado (off market) sino a los que la compañía accede a través de sus contactos y gestiones.

Málaga es una de las cinco ciudades de España más atractivas para los operadores retail. El 12% de los locales analizados en las principales calles comerciales de Málaga (117 de los 1.458 existentes) registró cambios de titularidad (propiedad) o de inquilinos en el último año, lo que demuestra el notable incremento de actividad en todas las zonas de la ciudad, siendo los operadores locales los más activos fuera de la zona prime. Rentas. Los precios de alquiler en el mercado de Málaga se incrementaron un 11% de media interanual. Las rentas medias crecieron principalmente en la zona prime de la ciudad (14%), mientras que los demás ejes comerciales apenas registraron cambios. Disponibilidad. La disponibilidad en la ciudad mantiene la tónica de los últimos años. La zona prime concentra la menor disponibilidad de la ciudad debido a la



reducida rotación de rótulos y el resto de áreas comerciales registran tasas de disponibilidad por encima del 10%. El mayor volumen de locales vacíos se sitúa en los denominados ejes secundarios, formados por grandes calles y avenidas donde se encuentran tramos comercialmente fríos.

Málaga continúa formando parte del top 5 de ciudades más atractivas de España para los operadores retail, según el informe Spotlight Málaga, Mercado Retail 2019 de Savills Aguirre Newman, que también destaca que el principal eje prime, Marqués de Larios, prosigue marcando máximos en niveles de renta respecto al mercado de alquiler, si bien los operadores se encuentran en pleno proceso de reflexión en cuanto a la tasa de esfuerzo que son capaces de soportar en los próximos años. A este respecto, el informe apunta que se ha alcanzado el punto de inflexión en la curva de rentas si los volúmenes de ventas se mantienen como en la actualidad, situándose la renta media en 240€/m²/mes en Marqués de Larios.

En cuanto al volumen de inversión en retail, Málaga y Sevilla siguen siendo las ciudades más atractivas de Andalucía, tanto en términos de rentabilidad como de expectativas de crecimiento para los próximos años. De hecho, cada vez más fondos de inversión presentes en Madrid y Barcelona están participando en el mercado, ya que en Málaga encuentran rentabilidades más atractivas. La inversión en retail se concentra en torno a la zona prime con operaciones con yields entre 4,25% y 5%, para locales ubicados en zona prime y con inquilinos de primer nivel, mercado que durante los últimos 12 meses se ha dinamizado.

Como ya ocurre en otras grandes ciudades, las firmas más relevantes tienden a agruparse en los ejes comerciales dominantes, mientras que en las zonas no influyentes se han cerrado numerosos negocios, en algunos casos, por traslados a calles comercialmente más atractivas.

Según Savills Aguirre Newman, en Málaga existen vías con un gran potencial de reposicionamiento y crecimiento comercial, como la Alameda Principal, por tratarse de uno de los lados del triángulo que forma con Marqués de Larios y Calle Nueva.

El estudio también destaca que el 12% de los locales analizados en las principales calles comerciales de la ciudad (117 de los 1.458 existentes) registraron cambios de inquilino en el último año, lo que demuestra el notable incremento de actividad en todas las zonas de la ciudad, siendo los operadores locales los más activos fuera de la zona prime.

Los precios de alquiler en el mercado retail se incrementaron un 11% de media interanual. Las rentas medias crecieron principalmente en la zona prime de la ciudad (14%), mientras que los demás ejes comerciales mostraron un comportamiento estable.

La disponibilidad de locales en la ciudad mantiene la tónica de los últimos años. La zona prime concentra la menor disponibilidad de la ciudad debido a la



reducida rotación de enseñas y el resto de áreas comerciales registran tasas de disponibilidad por encima del 10%.



ZONA PRIME

En la zona prime las rentas medias crecieron un 17%, registrándose la operación más cara en 340€/m²/mes



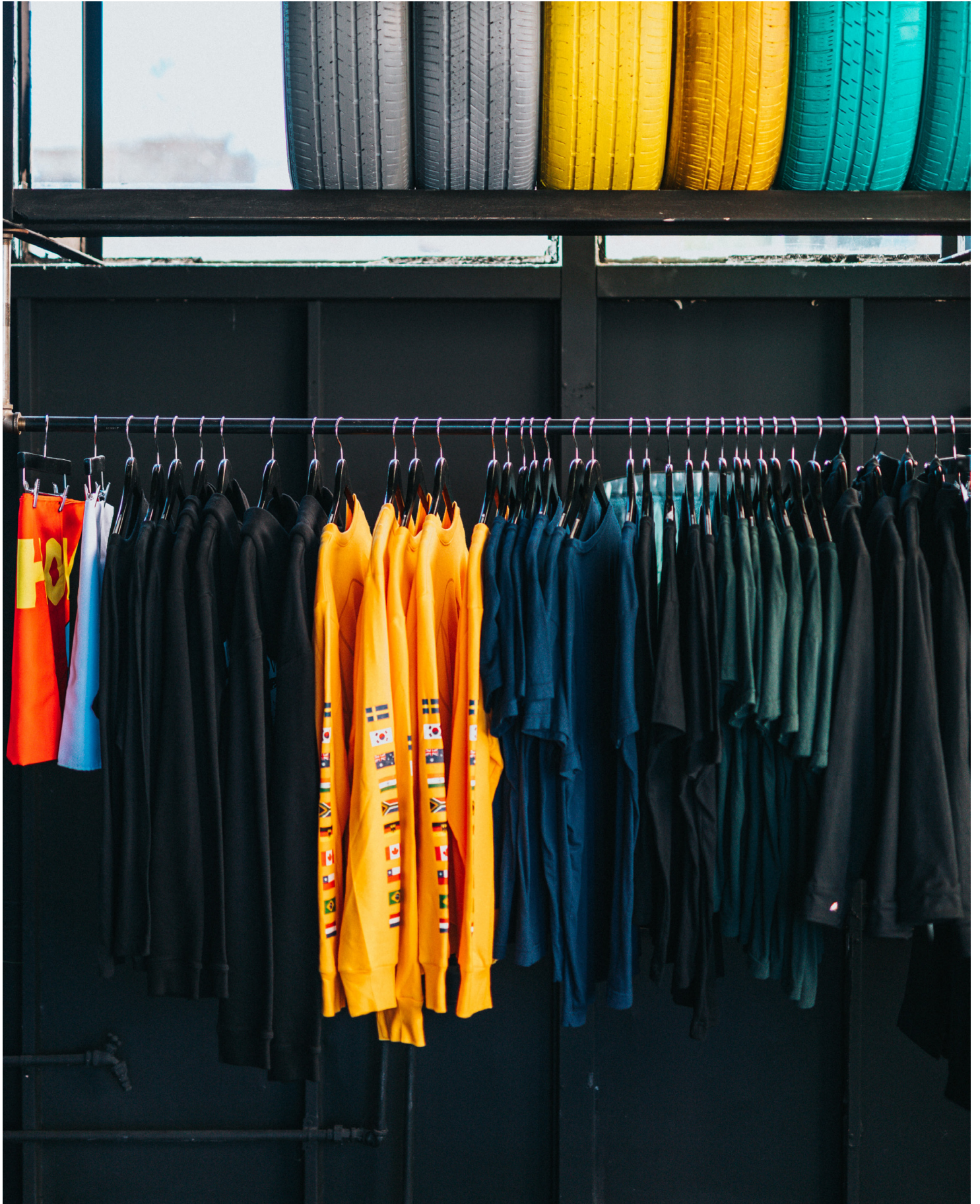
La disponibilidad en la zona más exclusiva de la ciudad se sitúa en el 4%, con solo tres locales disponibles, si bien existen varios locales off market. Esta situación responde principalmente a la dificultad de algunos operadores que buscan localización en Larios, pero el tamaño de los locales disponibles no responde a sus formatos comerciales.

Por otro lado, las rentas elevadas de esta vía están desviando parte de la actividad de la demanda hacia las inmediaciones, donde el nivel de precios es más accesible.

En el mercado de inversión, en este entono, Savills Aguirre Newman ha registrado la mayor operación de inversión en los últimos años en la ciudad, en Alameda principal con un volumen de inversión de 20 millones. Málaga y Sevilla están consiguiendo levantar despertar el apetito inversor no solo de perfiles privado sino de fondos institucionales e internacionales que hasta ahora han estado muy centrado en mercados más consolidados como Madrid o Barcelona.

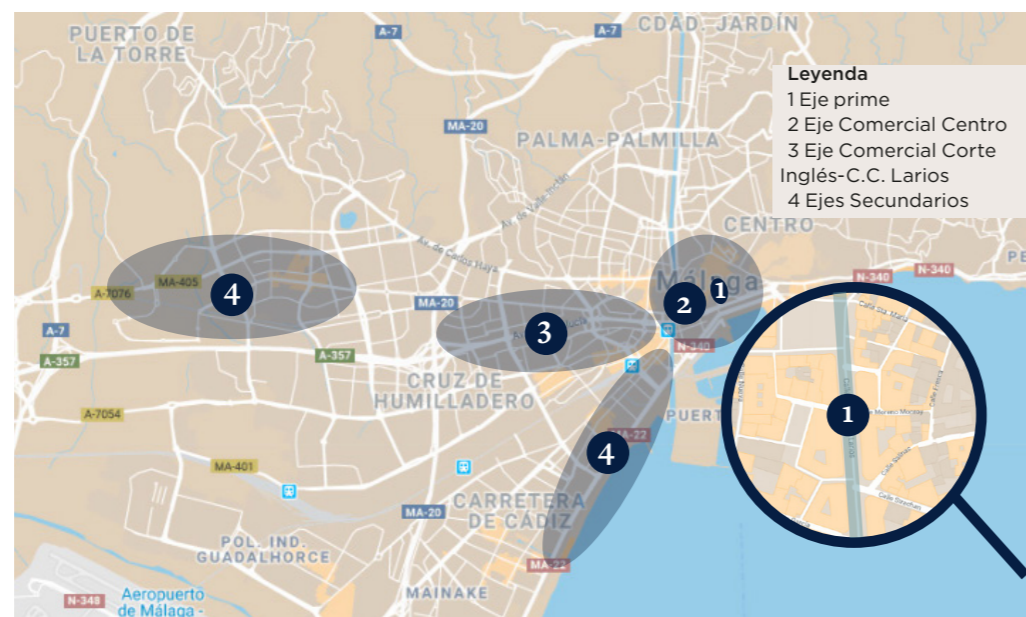


Retail Málaga



La ciudad de Málaga continúa entre las más atractivas para los operadores nacionales e internacionales del sector retail

Mapa 1 Distribución de la zona comercial en Málaga



Fuente Savills Aguirre Newman

Mercado Retail

Málaga sigue siendo polo de atracción para operadores retail nacionales e internacionales, así como, para inversores institucionales, family office y privados.

Mercado de Málaga

Málaga continúa siendo uno de los principales destinos de turismo urbano. Según el Área de Turismo y Promoción del Ayuntamiento de Málaga, la ciudad registró un total de 2.651.568 pernoctaciones en 2018, lo que supuso un incremento interanual del 5,5%. El impacto económico de los poco más de 4.4 millones de turistas se estimó en cerca de 3.3 millones de euros (16% interanual), y se calcula que por cada euro de gasto del turismo la ciudad produjo un valor de 1,5 euros.

Durante el primer trimestre de 2019 la provincia recibió 1,7 millones de turistas, que representan cerca del 30% del total de Andalucía. Se trata, pues de la provincia con mayor capacidad de atracción turística.

La estancia media incrementó un 4,2% respecto al mismo periodo del año anterior, hasta situarse en 12,4 días. Se trata de periodo más extenso de la región, seguido de lejos de Almería, con 7,4 días.

Durante los últimos 12 meses la ciudad ha vivido una transformación constante de su oferta comercial, lo que pone de manifiesto la buena situación que vive Málaga y su enorme potencial comercial.

La zona prime lidera esta transformación ya que concentra los principales operadores internacionales, como Victoria Secret's o Pandora, y nacionales, como las firmas pertenecientes al grupo Inditex.

El resto de ejes comerciales de la ciudad lideran su transformación

de la mano de operadores e inversores principalmente locales.

El relanzamiento comercial de algunos tramos de la Avenida Velázquez o Teatinos, reflejan la apuesta de rótulos locales por entornos con mayor volumen de oferta en espacios más grandes y a rentas más asequibles.

Como ya ocurre en otras grandes ciudades, las grandes firmas en Málaga tienden a agruparse en ejes comerciales dominantes. Las zonas consideradas no influyentes han visto el cierre de numerosos negocios, en algunos casos, por traslados a calles comercialmente más atractivas.

Existen, además, vías con un gran potencial de reposicionamiento y de crecimiento comercial. En este

sentido destaca la Alameda Principal, por tratarse de uno de los lados del triángulo que forma con Marqués de Larios y Calle Nueva. Las obras de peatonalización que se ejecutan actualmente sobre esta vía han ralentizado la comercialización de algunos locales vacíos. La recuperación total del espacio para los peatones está prevista a finales del año, lo que impulsará el interés por la Alameda.

La inversión en retail se concentra en torno a la zona prime con operaciones con yields entre 4,25% y 5%, mercado que durante los últimos 12 meses se ha dinamizado.

Cambios

El 12% de los locales analizados en las principales calles comerciales de Málaga (117 de los 1.458 existentes) registró cambios de titularidad (propiedad) o de inquilinos en el último año, lo que demuestra el notable incremento de actividad en todas las zonas de la ciudad, siendo los operadores locales los más activos fuera de la zona prime.

Rentas

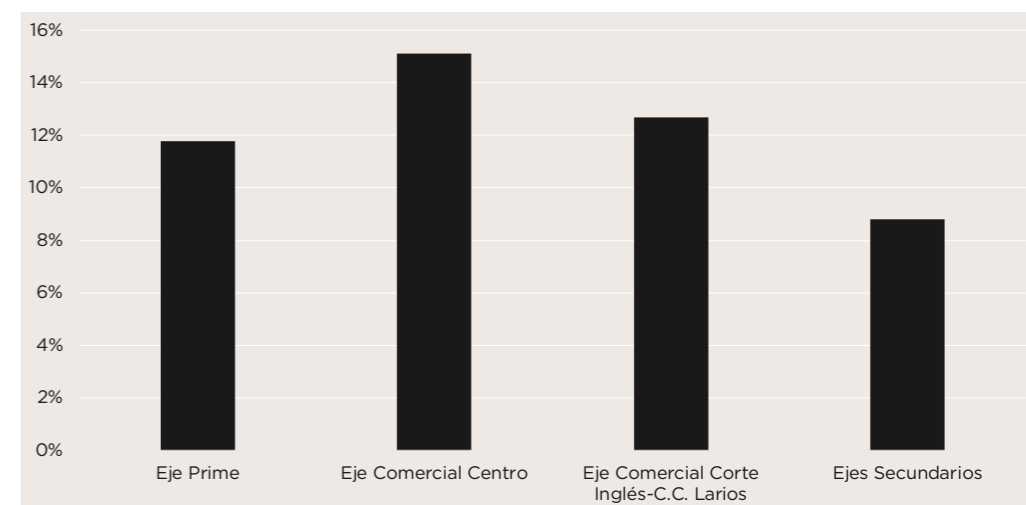
Los precios de alquiler en el mercado de Málaga se incrementaron un 11% de media interanual. Las rentas medias crecieron principalmente en la zona prime de la ciudad (14%), mientras que los demás ejes comerciales apenas registraron cambios.

Disponibilidad

La disponibilidad en la ciudad mantiene la tónica de los últimos años. La zona prime concentra la menor disponibilidad de la ciudad debido a la reducida rotación de rótulos y el resto de áreas comerciales registran tasas de disponibilidad por encima del 10%.

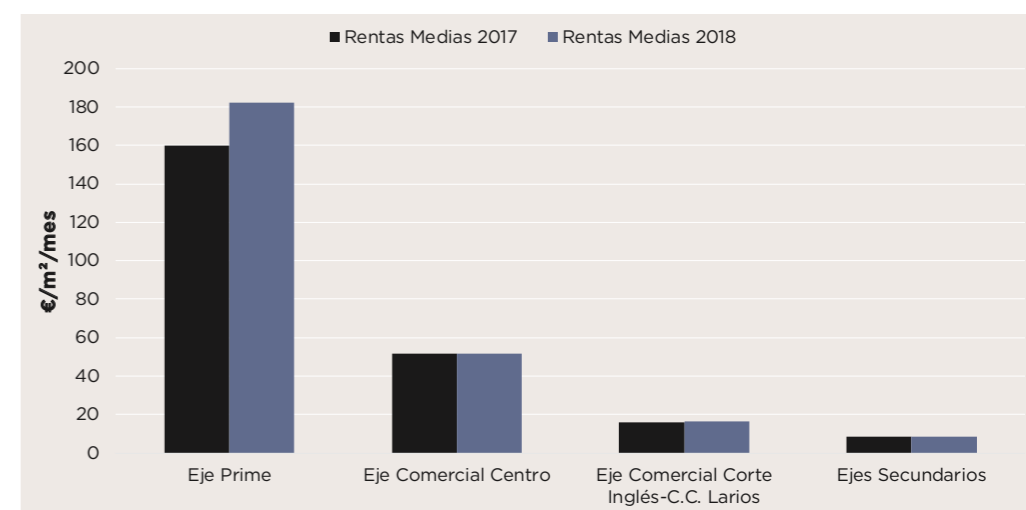
El mayor volumen de locales vacíos se sitúa en los denominados ejes secundarios, formados por grandes calles y avenidas donde se encuentran tramos comercialmente fríos.

Gráfico 1 Rotación de rótulos por zonas



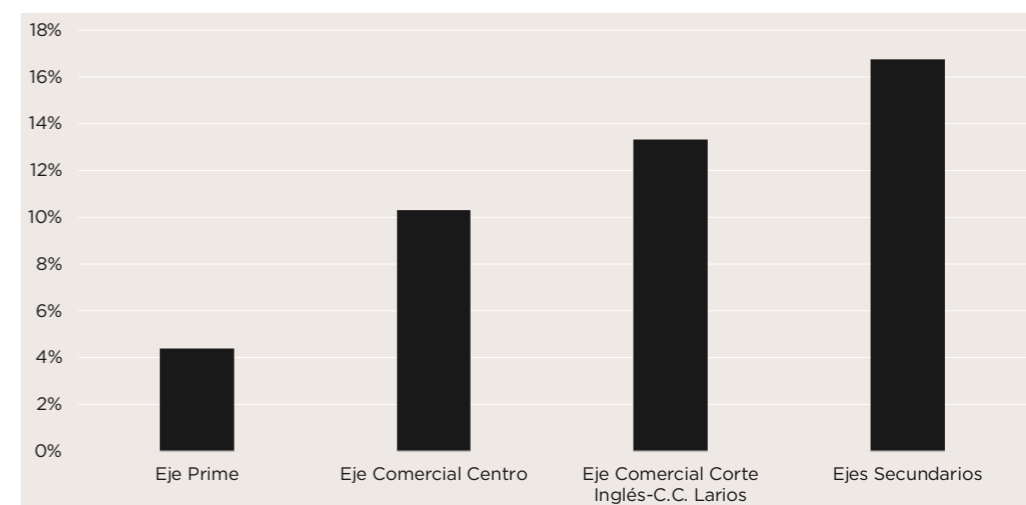
Fuente Savills Aguirre Newman

Gráfico 2 Comparativa interanual de rentas medias por zonas



Fuente Savills Aguirre Newman

Gráfico 3 Disponibilidad por zonas



Fuente Savills Aguirre Newman



4%
Solo tres locales de la zona prime se encuentran actualmente disponibles, lo que supone un 4% del total

Málaga continúa formando parte del top 5 de ciudades más atractivas para operadores retail dentro del territorio nacional.

En cuanto al mercado de alquiler, el principal eje prime, Marqués de Larios, continúa batiendo máximos en niveles de renta, si bien los operadores se encuentran en pleno proceso de reflexión en cuanto a la tasa de esfuerzo que son capaces de soportar en los próximos años.

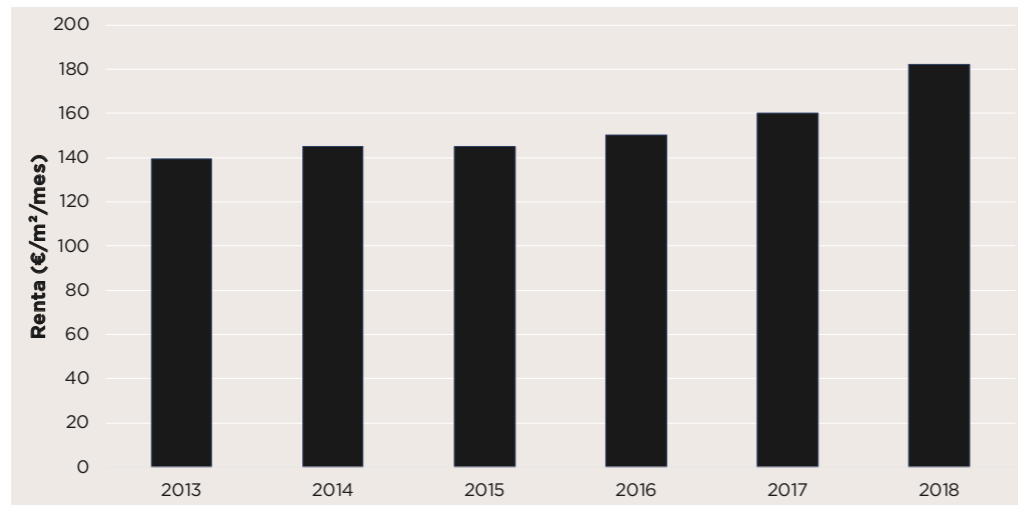
La opinión generalizada parece ser de haber alcanzado el punto de inflexión en la curva de rentas si los volúmenes de ventas se mantienen como ahora.

A nivel de inversión en retail, Málaga y Sevilla siguen siendo las ciudades más atractivas de Andalucía, tanto en términos de rentabilidad como de expectativas de crecimiento para los próximos años. Cada vez más fondos presentes en Madrid y Barcelona están participando en el mercado, ya que en Málaga encuentran rentabilidades más atractivas.



Juan Pedro Hernández
Associate Retail
Andalucía

Gráfico 4 Evolución del renta media de la zona Prime



Fuente Savills Aguirre Newman

Zona Prime

Crecimiento moderado en rentas para la principal zona comercial de la ciudad de Málaga.

Mercado prime Málaga

La intensa actividad realizada durante los últimos años por diversos organismos públicos y privados para la promoción de la ciudad de Málaga tanto a nivel nacional como internacional, ha incluido también el segmento retail.

Los operadores buscan levantar la persiana en Málaga posicionándose en la vía con mayor nivel de tránsito (tanto de ciudadanos como de visitantes) a lo largo de los poco más de 300 metros que tiene su zona prime.

La calle Marqués de Larios ha vivido durante los últimos 12 meses la reubicación y apertura de la *flagship* de Massimo Dutti, la nueva tienda de Bershka o la entrada de Intimissimi Uomo, entre otros operadores, y forma parte actualmente del ranking de las cinco vías con las rentas más altas del país.

Rentas

Las rentas continúan al alza en este entorno. Respecto al

año anterior las rentas medias crecieron ligeramente (17%) situándose en 240€/m²/mes para calle Marqués de Larios. También en esta vía se registró la renta máxima de, 340€/m²/mes.

El incremento en las tasas de esfuerzo, junto al estancamiento de las ventas, están provocando que los operadores tengan dificultades para llegar a los niveles de rentas, lo que va a provocar, a corto plazo, un claro escenario de descenso de valores.

Disponibilidad

La disponibilidad en la zona más exclusiva de la ciudad se sitúa en el 4%, con solo tres locales disponibles, si bien existen varios locales *off market*. Esta situación responde principalmente a la dificultad de algunos operadores que buscan localización en Larios, pero el tamaño de los locales disponibles no responde a sus formatos comerciales.

Por otro lado, las rentas elevadas de esta vía están desviando parte de la actividad de la demanda

hacia las inmediaciones, donde el nivel de precios es más accesible.

Inversión

El mercado de inversión en este entorno no ha registrado ninguna operación. Este hecho no ha frenado el apetito inversor que se ha concentrado en las vías aledañas.



Calle Marqués de Larios, Málaga

NUEVAS FIRMAS EN LA CIUDAD 2017-2018

intimissimi
u o m o

yamamay



MARKS & SPENCER

PARFOIS

Figura 1 Sectorización en la zona prime



55%
MODA Y
COMPLEMENTOS



17%
SERVICIOS



11%
COSMÉTICA
Y PERFUMERÍA

¿Qué podemos hacer por ti?

What can we do for you?



Savills Aguirre Newman Research

Realizamos un análisis riguroso y objetivo del mercado inmobiliario para poder aportar a nuestros clientes información de la situación real en cada uno de los sectores ayudándoles así a tomar las decisiones más acertadas en cada momento.

Retail

Juan Pedro Hernández

Associate Retail Andalucía

+34 95 206 27 82

juanpedro.hernandez@aguirrenewman.es

Maria Paz De La Torre

Consultora Retail

+34 95 206 27 82

mariapaz.delatorre@aguirrenewman.es

Research

Gema de la Fuente

Research

+34 91 319 13 14

gema.fuente@savills-aguirrenewman.es

Pelayo Barroso

Research

+34 91 319 13 14

pelayo.barroso@savills-aguirrenewman.es

Jonathan Pino

Research

+34 95 206 27 82

jonathan.pino@savills-aguirrenewman.es

Savills plc

Savills es una consultora líder en servicios inmobiliarios globales que cotiza en la Bolsa de Valores de Londres. Fundada en 1855, tiene una amplia experiencia y ha experimentado una gran expansión. Apostando por liderar en lugar de seguir a otros, cuenta con 600 oficinas y asociados en ambas Américas, Europa, África, Asia y Oriente Medio. Este documento tiene un fin meramente informativo. Savills no se hace responsable de cualquier pérdida o perjuicio, directo o indirecto, derivado de su uso. Quedan reservados todos los derechos: se prohíbe su reproducción total o parcial sin previa autorización escrita de Savills Research. © Savills Commercial Ltd.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS Y LOCALES





Índice

| | |
|---|-----------|
| ¿QUÉ APRENDERÁ? | 25 |
| PARTE PRIMERA | 26 |
| Arrendamientos de oficinas y locales. | 26 |
| Capítulo 1. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos. | 26 |
| 1. Introducción | 26 |
| 2. Utilización mixta de local y vivienda. | 27 |
| a. Régimen aplicable | 28 |
| b. Ejercicio de actividad profesional o empresarial | 29 |
| 3. Arrendamientos sometidos a la LAU y excluidos de ella. | 29 |
| 4. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda. | 30 |
| a. Precauciones en los arrendamientos de locales y oficinas. | 30 |
| b. ¿Cómo renunciar a las disposiciones de la LAU para no tener problemas? | 31 |
| 5. Plazos | 34 |
| 6. Terminación del arriendo por resolución del derecho del arrendador | 35 |
| 7. Subrogación por causa de muerte del arrendatario | 36 |
| TALLER DE TRABAJO | 39 |
| Arrendamiento de uso distinto a la vivienda. | 39 |
| 1. Concepto de arrendamiento de uso distinto a la vivienda. | 39 |
| 2. Normativa aplicable | 39 |
| 3. Duración | 39 |
| 4. Renta | 39 |
| 5. Fianza | 39 |
| 6. Conservación, mejora y obras del arrendatario | 40 |
| 7. Suspensión, resolución y extinción del contrato | 40 |
| 8. Cesión del contrato y subarriendo | 40 |
| 9. Certificación energética | 41 |
| TALLER DE TRABAJO | 42 |
| Características del arrendamiento de local / arrendamiento de local de negocio. | 42 |
| 1. Libertad de pactos para los arrendamientos de uso distinto a vivienda. | 42 |
| 2. Concepto de Local de negocio | 43 |
| 3. Régimen jurídico aplicable al arrendamiento de local /local de negocio. | 45 |
| a. Voluntad de las partes. | 46 |
| b. Renuncia expresa a artículos de la LAU | 46 |
| c. El incumplimiento de las condiciones pactadas es causa de resolución del arrendamiento. | 47 |
| d. Aplicación de la LAU. | 47 |
| e. Código Civil | 47 |
| f. Normas procesales | 47 |
| TALLER DE TRABAJO | 48 |
| Diferencias entre el arrendamiento de industria y el arrendamiento de local de | |



| | |
|---|-----------|
| negocio. _____ | 48 |
| 1. El arrendamiento de industria y el arrendamiento de local de negocio son dos figuras distintas. _____ | 48 |
| a. El objeto de lo que se arrienda _____ | 48 |
| b. La legislación que lo regula _____ | 48 |
| c. Recuperación de la posesión del local por el incumplimiento del pago de la renta u otras cantidades. _____ | 49 |
| d. Enervación _____ | 49 |
| e. Diferencias fiscales al hacer la retención del IRPF. _____ | 49 |
| 2. Arrendamiento de local de negocio o arrendamiento de local > LAU. _____ | 50 |
| 3. Arrendamiento de industria > Código Civil. _____ | 51 |
| 4. Diferencias procedimentales en la reclamación de la renta según sea arrendamiento de local de negocio o de industria. _____ | 51 |
| 5. 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. _____ | 52 |
| 6. 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. _ | 54 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 56 |
| Precauciones previas en un arrendamiento de local. _____ | 56 |
| Registro de la Propiedad _____ | 56 |
| Licencias y usos _____ | 56 |
| Solvencia recíproca de arrendador y arrendatario. _____ | 57 |
| Certificaciones energéticas y del edificio. _____ | 57 |
| Seguridad _____ | 57 |
| Mantenimiento y control. Facility management del edificio. _____ | 57 |
| Tecnología del edificio. _____ | 57 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 59 |
| Hay un contrato de arrendamiento verbal ¿puede obligarse a formalizarlo por escrito? _____ | 59 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 62 |
| 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? _____ | 62 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 63 |
| ¿Qué información está obligado a dar el arrendador al arrendatario al celebrar un contrato de arrendamiento? _____ | 63 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 64 |
| ¿Cuál es el coste que debe asumir un inquilino en la inspección técnica del inmueble? _____ | 64 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 65 |
| Existencia de enriquecimiento injusto por haber alquilado inmediatamente el arrendador el inmueble. _____ | 65 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 66 |
| Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales. ____ | 66 |
| 1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar __ | 67 |
| 2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar __ | 67 |



| | |
|--|------------|
| 3. Anuncios y referencias al certificado de eficiencia energética. Etiquetas. _____ | 67 |
| 4. Registros autonómicos de certificados de eficiencia energética. _____ | 67 |
| 5. Modelo de certificado de eficiencia energética. _____ | 68 |
| 6. Modelo de informe de medidas de mejora energética. _____ | 76 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 80 |
| La certificación de la eficiencia energética de los edificios _____ | 80 |
| 1. Ámbito de aplicación _____ | 80 |
| 2. ¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio? _____ | 80 |
| 3. ¿Quién puede realizar el Certificado? _____ | 80 |
| 4. ¿Quién solicita el Certificado? _____ | 80 |
| 5. ¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado? _____ | 80 |
| 6. ¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética? _____ | 80 |
| 7. El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética. _____ | 80 |
| 8. Infracciones y sanciones. _____ | 80 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 88 |
| 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 _____ | 88 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 98 |
| Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015 _____ | 98 |
| Las rentas de los alquileres no se actualizarán si no consta expresamente en el contrato. _ | 98 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 101 |
| Acción de desahucio y reclamación de rentas. _____ | 101 |
| CHECK-LIST _____ | 104 |
| 1. ¿Cuál es el plazo mínimo o plazo obligatorio para un arrendamiento de local de negocios? _____ | 104 |
| 2. ¿Qué ocurre si se incumple el plazo mínimo o plazo obligatorio para un arrendamiento de local de negocios? _____ | 104 |
| 3. ¿El arrendatario está obligado a dar alguna fianza o garantía al arrendador? _____ | 104 |
| 4. ¿Cada cuánto se actualiza la renta? _____ | 105 |
| 5. ¿Qué sucede cuando no se ha pactado la actualización de la renta en el contrato de arrendamiento de local? _____ | 105 |
| 6. ¿Hay algún índice de referencia obligatorio para actualizar la renta? _____ | 105 |
| 7. ¿Qué obras debe necesariamente hacer el arrendador o arrendatario a su costa? _____ | 105 |
| 8. ¿Tiene el arrendatario un derecho de adquisición preferente en caso de que se venda el local arrendado? _____ | 106 |
| 9. ¿Puede el arrendatario ceder el contrato de arrendamiento? _____ | 107 |
| 10. ¿Puede el arrendatario subarrendar el local? _____ | 107 |
| 11. ¿Debe el arrendamiento formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad? _____ | 107 |
| Capítulo 2. Enajenación o transmisión de la finca arrendada _____ | 108 |



| | |
|--|------------|
| 1. Enajenación o transmisión de la finca arrendada _____ | 108 |
| 2. Derecho de adquisición preferente _____ | 109 |
| Capítulo 3. Obras del arrendador: reparación, mejora y adecuación. Obras del arrendatario. _____ | 113 |
| 1. Obras de reparación y/o conservación _____ | 114 |
| 2. Obras de mejora y elevación de la renta. _____ | 116 |
| 3. Obras de adecuación _____ | 117 |
| 4. Obras del arrendatario _____ | 118 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 120 |
| Carencia de rentas al inicio del contrato para obras. _____ | 120 |
| 1. Un período inicial en el que no se pague la renta. _____ | 120 |
| 2. Sustitución de renta por obras. _____ | 121 |
| 3. Indemnización. _____ | 123 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 124 |
| Obras del arrendador: reparación, mejora y adecuación. Obras del arrendatario _____ | 124 |
| 1. Obras de reparación y/o conservación _____ | 124 |
| 2. Obligaciones del arrendador en las obras. _____ | 125 |
| 3. Excepciones de las obligaciones del arrendador. _____ | 125 |
| 4. La posible renunciabilidad en los arrendamientos de oficinas y locales. _____ | 125 |
| 5. Régimen de comunicaciones entre arrendador y arrendatario. _____ | 126 |
| 6. Reparaciones urgentes. _____ | 127 |
| 7. Repercusión sobre la renta por obras de reparación. _____ | 127 |
| 8. Desahucios y repercusión de obras. _____ | 128 |
| 9. Especialidades en las obras de mejora. _____ | 128 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 129 |
| ¿Qué tipo de reparaciones debe pagar el inquilino y cuáles el arrendador? _____ | 129 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 131 |
| ¿Qué obra puede hacer el inquilino sin autorización del arrendador? _____ | 131 |
| Capítulo 4. Cesión del contrato y subarriendo. _____ | 132 |
| 1. Cesión del contrato y subarriendo _____ | 132 |
| 2. La cesión del contrato de arrendamiento en la LAU _____ | 133 |
| a. Ámbito de aplicación: Ejercicio de una actividad empresarial o profesional en la finca _ | 133 |
| b. El consentimiento del arrendador, necesidad o no del mismo _____ | 133 |
| c. Notificación obligatoria y fehaciente al arrendador _____ | 134 |
| d. Derecho a elevación de la renta _____ | 134 |
| e. Supuestos en los que no procede la cesión del contrato de arrendamiento _____ | 134 |
| f. Supuestos de prohibición contractual de la cesión del contrato _____ | 135 |
| g. Relaciones entre las partes intervinientes _____ | 135 |
| h. Gratuita u onerosa la cesión _____ | 136 |
| 3. La cesión del contrato de arrendamiento en el Código Civil y la jurisprudencia del Tribunal Supremo _____ | 136 |



| | |
|--|------------|
| 4. El subarriendo en la LAU | 136 |
| a. Ámbito de aplicación. Ejercicio de una actividad empresarial o profesional en la finca | 136 |
| b. El consentimiento del arrendador, necesidad o no del mismo | 137 |
| c. Notificación obligatoria y fehaciente al arrendador | 137 |
| d. Derecho a elevación de la renta | 137 |
| e. Pacto de prohibición del subarriendo | 138 |
| f. Relación entre las partes contratantes | 138 |
| 5. El subarriendo en el Código Civil | 138 |
| a. Posibilidad del subarriendo en el CC. (art. 1550) | 138 |
| b. Admisibilidad del subarriendo total o parcial | 138 |
| c. Supuesto de prohibición expresa del subarriendo en el contrato | 139 |
| d. Efectos del subarriendo | 139 |
| TALLER DE TRABAJO | 141 |
| No hace falta el consentimiento del arrendador en la cesión de local de negocio si en el contrato de arrendamiento no figura la prohibición de traspasar. | 141 |
| 1. Consentimiento del arrendador en la cesión de local | 141 |
| 2. Consentimiento del arrendador en la cesión de local de negocio | 142 |
| TALLER DE TRABAJO | 144 |
| ¿Qué efectos económicos tiene el traspaso de local de negocio? | 144 |
| TALLER DE TRABAJO. | 146 |
| Resolución de contrato de local por traspaso incontestado. | 146 |
| TALLER DE TRABAJO. | 147 |
| Traspaso de local de negocio en el caso de absorción de sociedades. | 147 |
| TALLER DE TRABAJO. | 148 |
| Consentimiento tácito a la cesión. | 148 |
| TALLER DE TRABAJO | 150 |
| ¿Puede el arrendatario alquilar parte de un local? | 150 |
| TALLER DE TRABAJO. | 153 |
| Subarriendo de local de negocio simulado. | 153 |
| CHECK-LIST | 154 |
| a. Cesión del contrato y subarriendo | 154 |
| b. Notificación al arrendador | 154 |
| c. Elevación de la renta | 154 |
| d. Fusión, transformación o escisión de la sociedad | 155 |
| Capítulo 5. La renta y conceptos que con ella se integran. Responsables del pago. | 156 |
| 1. Aspectos generales | 156 |
| a. Determinación | 156 |
| b. Lugar y medio de pago de la renta. | 157 |
| c. Recibo de pago | 157 |
| 2. Actualización de la renta | 158 |
| 3. Elevación de la renta por mejoras. | 158 |
| 4. Cuantía de la elevación | 159 |
| 5. Supuestos de elevación de la renta | 159 |



| | |
|--|------------|
| 6. Momento de la elevación _____ | 160 |
| 7. Otros conceptos distintos de la renta que pueden ser a cargo del arrendatario __ | 161 |
| 8. Gastos generales: requisitos para su repercusión _____ | 161 |
| 9. Servicios individuales _____ | 161 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 163 |
| Siempre pedir aval al arrendatario. Precauciones de la redacción del contrato o cláusula de aval. _____ | 163 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 169 |
| Si el arrendatario no paga se le pueden reclamar judicialmente las rentas futuras en la misma demanda. _____ | 169 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 175 |
| Retraso en el pago no equiparable a falta de pago. _____ | 175 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 176 |
| Revocación de contrato de alquiler por retraso en el pago. Efecto por impago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). _____ | 176 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 180 |
| Cuando hay dos arrendatarios, ¿cómo responden de la falta de pago? _____ | 180 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 181 |
| ¿Sirve de prueba de pago de la renta el ingreso periódico de una cantidad en la cuenta corriente del arrendador? _____ | 181 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 184 |
| ¿Si el contrato no dice nada de las cuotas de la comunidad propietarios, debe pagarlas el inquilino? _____ | 184 |
| Capítulo 6. Problemática en materia de fianzas. _____ | 185 |
| 1. ¿Qué es la fianza? _____ | 185 |
| a. Personas no obligadas a prestar fianza _____ | 186 |
| b. Depósito _____ | 186 |
| c. Actualización _____ | 186 |
| d. Restitución _____ | 187 |
| e. Garantías adicionales _____ | 188 |
| 2. Arrendamientos para los que se exige fianza _____ | 188 |
| 3. Cuantía de la fianza _____ | 188 |
| 4. ¿Es obligatorio depositar la fianza en algún organismo oficial? _____ | 191 |
| 5. ¿Cuándo tiene obligación de devolver la fianza el arrendador al arrendatario? __ | 193 |
| 6. Infracciones y sanciones en materia de fianzas. _____ | 193 |
| 7. Graduación de sanciones _____ | 193 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 197 |
| ¿Cómo está regulada la fianza en el arrendamiento de local? _____ | 197 |
| 1. ¿Cómo está regulada la fianza en el arrendamiento de local? _____ | 197 |
| 2. ¿Puede ser la fianza por arrendamiento de local superior a dos mensualidades de renta? _____ | 197 |
| 3. ¿Se puede renunciar en el contrato de arrendamiento de local a la fianza en el | |



| | |
|--|------------|
| arrendamiento de local? _____ | 198 |
| 4. Actualización de la fianza en el arrendamiento de local _____ | 198 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 199 |
| 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. _____ | 199 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 201 |
| ¿Puede el arrendador requerir al arrendatario para que pague la fianza en la forma convenida y de no hacerlo resolver el contrato? _____ | 201 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 203 |
| Caso práctico: instrucciones de depósitos de fianzas de régimen general aplicadas por el I.V.I.M.A. para la Comunidad de Madrid. _____ | 203 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 205 |
| Caso práctico: instrucciones de depósito de fianzas en la Comunidad Valenciana _____ | 205 |
| CHECK-LIST _____ | 208 |
| Diferencias del contrato de arrendamiento de local _____ | 208 |
| 1. Duración. _____ | 208 |
| 2. Renta. _____ | 208 |
| 3. Fianza. _____ | 208 |
| 4. ¿Puede el arrendatario subarrendar el local? _____ | 208 |
| 5. ¿Quién paga las obras en el local? _____ | 209 |
| a. Obras de conservación _____ | 209 |
| b. Obras de mejora _____ | 209 |
| 6. Derecho de adquisición preferente _____ | 209 |
| 7. Impuestos a pagar por el arrendamiento de un local _____ | 209 |
| 8. ¿Cómo se puede rescindir un contrato de arrendamiento de un local? _____ | 210 |
| Capítulo 7. Extinción del contrato. _____ | 211 |
| 1. Extinción del contrato por transcurso del término pactado _____ | 211 |
| 2. Requisitos de la indemnización. _____ | 211 |
| 3. Cuantía de la indemnización. _____ | 212 |
| 4. Resolución de pleno derecho _____ | 213 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 215 |
| Cuando el arrendatario quiere dejar el local antes de concluir el plazo. _____ | 215 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 220 |
| Indemnización al finalizar el contrato de arriendo del local de negocio. _____ | 220 |
| 1. Cuáles son los derechos de indemnización del arrendatario. _____ | 220 |
| 2. ¿Tiene el arrendatario derecho a solicitar indemnización por la voluntad del arrendador de no prorrogar el contrato de arriendo del local de negocio? _____ | 221 |
| 3. Indemnización por extinción del arrendamiento de local de negocio _____ | 221 |
| 4. Requisitos para cobrar la indemnización por clientela _____ | 221 |
| 5. ¿Cómo se determina la cuantía de la indemnización? _____ | 222 |
| Advertencia: Si es propietario y alquila un local para que el arrendatario realice una actividad | |



comercial, incluya la renuncia del arrendatario a cobrar una indemnización por clientela. De lo contrario, podrían exigirte esta indemnización al final del contrato si se cumplen determinados requisitos exigidos por la Ley de Arrendamientos Urbanos. _____ 222

TALLER DE TRABAJO _____ 223

Indemnización por extinción del arrendamiento de un local de negocio _____ 223

1. Supuesto del art. 34 LAU: cuando un propietario alquila un local al que se le va a dar un uso comercial _____ 223

2. Supuesto general: renuncia del arrendatario a la indemnización. _____ 223

3. Requisitos que deben cumplirse para cobrar la indemnización por clientela _____ 223

4. ¿Cómo se determina la cuantía de la indemnización? _____ 225

5. Recomendaciones de cláusulas a favor del arrendador y del arrendatario. _____ 226

TALLER DE TRABAJO _____ 227

La resolución unilateral por el arrendatario del contrato de local (arrendamientos para uso distinto al de vivienda). _____ 227

Consecuencias de la resolución unilateral de dos contratos de arrendamiento de locales de negocio por parte del arrendatario cuando no existe ninguna previsión entre las partes, ni regulación en la LAU. _____ 227

Caso práctico _____ 229

El arrendatario de un local de negocio comunica a la arrendadora su decisión unilateral de rescindir el contrato como consecuencia de las pérdidas económicas que estaba teniendo. 229

TALLER DE TRABAJO _____ 231

Indemnización del arrendatario por desistimiento en el contrato de local de negocio. _____ 231

Penalización pactada o el pago de las rentas que falten por cumplir. _____ 231

TALLER DE TRABAJO _____ 235

Duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio. _____ 235

1. Duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio. _____ 235

2. Extinción por transcurso del término pactado (Artículo 34 de la Ley 29/1994). _ 236

3. Resolución del contrato de pleno derecho conforme al Artículo 35 de la Ley 29/1994 _____ 236

4. Fallecimiento arrendatario. Subrogación conforme al Artículo 33 de la Ley 29/1994 _____ 237

5. Desistimiento del contrato por el arrendatario. _____ 238

6. La duración de los contratos de arrendamiento de local anteriores a la LAU 1994. 238
Subrogación en los arrendamientos de local. _____ 238

7. Contratos celebrados con anterioridad a la LAU pero que siguen vigentes tras su entrada en vigor. Régimen transitorio. _____ 238

a. Contratos de arrendamiento de local anteriores al Real Decreto-Ley 2/1985 (Real Decreto Ley "Boyer") _____ 239

Arrendatario persona física _____ 239

Arrendatario persona jurídica _____ 239

Arrendamientos de local en general _____ 240

b. Contratos de arrendamiento de local posteriores al del Real Decreto-Ley 2/1985 (Real Decreto Ley "Boyer") _____ 240

TALLER DE TRABAJO _____ 241

Cumplimiento del arrendamiento en locales de negocio. Si no existe cláusula que permita el desistimiento unilateral de una de las partes, el contrato debe



| | |
|---|------------|
| cumplirse hasta la finalización. _____ | 241 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 244 |
| La prórroga forzosa a favor del arrendatario en el contrato de arrendamiento de local de negocio. _____ | 244 |
| 1. Duración a voluntad de las Partes _____ | 244 |
| 2. Duración Inicial _____ | 244 |
| 3. Duración Indeterminada _____ | 244 |
| 4. Prórrogas _____ | 245 |
| 5. Prórroga Indefinida _____ | 245 |
| 6. Validez de cláusulas forzosas convencionales en los contratos de arrendamientos de locales de negocio. _____ | 245 |
| a. Validez de la Cláusula de prórroga forzosa. _____ | 245 |
| b. Solución Jurisprudencial _____ | 245 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 247 |
| La prórroga forzosa de los contratos de 1985 a 1995 con renuncia a plazo, una injusticia sin sentido. _____ | 247 |
| CHECK-LIST _____ | 255 |
| 1. ¿Cuándo se resuelve un contrato? _____ | 255 |
| 2. Fianza _____ | 255 |
| 3. Fiscalidad de estos arrendamientos _____ | 255 |
| 4. Check-list de los Derechos del arrendador _____ | 256 |
| 5. Check-list de los Derechos del arrendatario. _____ | 256 |
| Capítulo 8. Aspectos prácticos a tener en cuenta en el arrendamiento de centros comerciales. _____ | 257 |
| 1. ¿Qué cláusulas del contrato de arrendamiento son negociables? _____ | 257 |
| 2. Qué problemas se plantean en los supuestos especiales. _____ | 257 |
| 3. Cuáles son las cuestiones más complejas. _____ | 259 |
| Capítulo 9. El contrato de arrendamiento en el Código Civil. _____ | 261 |
| PARTE SEGUNDA _____ | 273 |
| El arrendamiento con opción a compra. _____ | 273 |
| Capítulo 10. El arrendamiento con opción a compra. _____ | 273 |
| 1. ¿Cómo funciona el arrendamiento con opción a compra? _____ | 273 |
| 2. Ventajas tiene para el arrendatario y posible comprador. _____ | 274 |
| 3. Ventajas tiene para arrendador. _____ | 274 |
| 4. El arrendamiento con opción de compra en la Ley 29/1994. _____ | 275 |
| 5. La inscripción del arrendamiento con opción de compra en el Registro de la Propiedad. _____ | 275 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 280 |
| Arrendamiento de un local con opción a compra. _____ | 280 |
| 1. El contrato es unilateral _____ | 281 |
| 2. Otorgamiento de la escritura pública. _____ | 281 |
| 3. Especialidades de la inscripción en el Registro. _____ | 282 |



| | |
|---|------------|
| 4. Comunicación de la voluntad del optante de ejercitar su derecho de compra. ____ | 282 |
| 5. Renovación del arrendamiento dejando automáticamente fuera la cláusula de opción de compra. _____ | 283 |
| 6. Obras incontestadas. _____ | 283 |
| 7. Régimen matrimonial _____ | 285 |
| 8. Venta del optante tras ejercer la opción. _____ | 285 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 286 |
| Claves para redactar el contrato de arrendamiento con opción a compra. _____ | 286 |
| 1. Aspectos jurídicos del contrato de arrendamiento con opción a compra. _____ | 286 |
| 2. Estructura y cláusulas del contrato de arrendamiento con opción a compra. ____ | 287 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 289 |
| ¿Merece la pena promover vía arrendamiento con opción de compra? Aspectos contables. _____ | 289 |
| PARTE TERCERA _____ | 291 |
| Aspectos fiscales y contables. _____ | 291 |
| Capítulo 11. IRPF. Retenciones a arrendadores de inmuebles urbanos por arrendamiento de local. _____ | 291 |
| 1. Diferencias fiscales del arrendamiento de locales (para uso distinto a vivienda). _____ | 291 |
| 2. Excepciones a la obligación de practicar retención o ingreso a cuenta _____ | 291 |
| 3. Esquemas _____ | 292 |
| I.- QUIENES TIENEN QUE RETENER _____ | 292 |
| II. QUÉ RENDIMIENTOS ESTÁN SOMETIDOS A RETENCIÓN O INGRESO A CUENTA. _____ | 293 |
| III. CUÁNDO SE DEBE EFECTUAR LA RETENCIÓN. _____ | 293 |
| IV. CÓMO SE DEBE EFECTUAR LA RETENCIÓN. _____ | 294 |
| V. OBLIGACIONES FORMALES DEL ARRENDATARIO. _____ | 294 |
| VI. ACREDITACIÓN DEL ARRENDADOR INSCRITO EN EL GRUPO 86I DE LA SECCIÓN PRIMERA DEL IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS. _____ | 295 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 297 |
| Arrendamiento de local de negocio e IRPF _____ | 297 |
| 1. Determinación del rendimiento neto _____ | 297 |
| 2. Para el arrendatario la renta será gasto deducible como arrendamiento. _____ | 298 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 299 |
| ¿Cómo practicar la retención sobre el alquiler de inmuebles? _____ | 299 |
| 1. ¿Quién debe retener? _____ | 299 |
| Ejemplos de quién debe practicar retención sobre el alquiler de inmuebles _____ | 299 |
| 2. ¿Cuándo hay que retener? _____ | 300 |
| a. Alquileres sujetos a retención _____ | 300 |
| b. Rentas excluidas de retención sobre el alquiler. _____ | 300 |
| 3. ¿Sobre qué cantidad se aplica la retención? Base de la retención _____ | 301 |
| a. Rendimientos dinerarios _____ | 301 |
| Ejemplo de arrendamiento de oficina en centro de negocios con servicios adicionales. ____ | 301 |
| b. Rendimientos en especie _____ | 301 |
| c. Pagados a una persona física _____ | 301 |
| d. Pagados a una persona jurídica _____ | 302 |



| | |
|---|------------|
| 4. Porcentaje de retención sobre el alquiler _____ | 302 |
| Ejemplos de retención sobre el alquiler de una oficina. _____ | 302 |
| 5. Obligaciones del retenedor: presentar los modelos 115 y 180 en Hacienda _____ | 303 |
| ¿Cómo rellenar el modelo 115? _____ | 303 |
| 6. Efectos fiscales si el arrendatario que no ingresa las retenciones por alquiler en Hacienda. _____ | 305 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 306 |
| Retención en arrendamientos de locales. Fiscalidad de los gastos repercutidos al arrendatario. _____ | 306 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 311 |
| Arrendamiento de negocio o industria e IRPF. Muy diferente al arrendamiento de local. _____ | 311 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 314 |
| 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. _____ | 314 |
| Capítulo 12. El IVA en los arrendamientos de locales. _____ | 316 |
| 1. El arrendamiento de locales está sujeto al IVA _____ | 316 |
| 2. ¿Quiénes pueden ser considerados empresarios y profesionales? _____ | 318 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 319 |
| ¿Cuándo llevan IVA los alquileres? _____ | 319 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 327 |
| ¿Qué forma parte de la base imponible del IVA en el arrendamiento de locales? _____ | 327 |
| No sólo el importe de la cuota de alquiler sino los suministros, como los de agua y electricidad, la basura y otras contribuciones especiales, el importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el gasto de comunidad, obras y mejoras y el resto de gastos que el arrendador repercute al arrendatario, sin incluir el IVA de los mismos. _____ | 327 |
| 1. El IVA de los gastos que el arrendador repercute al arrendatario en el arrendamiento de locales. _____ | 327 |
| 2. Excepciones: cantidades que no forman parte de la base imponible del IVA por alquiler de local. _____ | 328 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 329 |
| EL IVA en la resolución anticipada de arrendamientos de local. _____ | 329 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 331 |
| Arrendamiento de local de negocio e IVA _____ | 331 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 333 |
| Caso práctico. IVA sobre arrendamiento y sobre gastos de comunidad e IBI _____ | 333 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 334 |
| Casos prácticos de fiscalidad de arrendamientos urbanos. _____ | 334 |
| 1. Fiscalidad en los arrendamientos urbanos. _____ | 334 |
| 2. Fiscalidad de la formalización del contrato de arrendamiento (arrendamiento de vivienda y arrendamiento de inmuebles de uso distinto de vivienda). _____ | 335 |
| 2. Fiscalidad del cobro de la renta. El IVA. _____ | 336 |



3. Fiscalidad del arrendamiento con opción de compra. _____ 340

4. El IVA en los arrendamientos urbanos y los regímenes de prorrata. _____ 340

Capítulo 13. Contabilidad inmobiliaria de arrendamientos con la NIIF 16. Arrendamientos. _____ 379

1. Entrada en vigor de la "NIIF 16 Arrendamientos". 1 de enero de 2019. _____ 379

2. ¿Qué es la "NIIF 16 Arrendamientos"? _____ 379

La Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 es una normativa instaurada a nivel internacional con un claro objetivo: reordenar la ubicación de los contratos de arrendamiento de una empresa dentro de sus cuentas y balances anuales, estableciendo, para ello, un nuevo modelo de contabilidad. _____ 379

a. La NIIF 16 elimina el modelo de contabilidad dual _____ 379

b. Modelo único. _____ 379

3. Características principales. _____ 380

a. Para los arrendatarios, por tanto, el contrato de arrendamiento se convierte en un pasivo y un activo equivalente (el derecho de uso del bien objeto del contrato). _____ 380

b. Las empresas españolas afectadas tendrán que cambiar la forma en que organizan tanto sus resultados anuales como sus propios balances, ya que algunos tipos de arrendamientos cambiarán de lugar _____ 380

c. También incluye cambios durante la vigencia del contrato de arrendamiento. reconocimiento de gastos en la mayoría de los contratos, incluso aunque abonen rentas anuales constantes. _____ 380

d. Para los arrendatarios, el contrato de arrendamiento se convierte en un pasivo y un activo equivalente, el derecho de uso del bien objeto del contrato. _____ 381

e. Los impactos van más allá del balance. También se producirán cambios durante la vigencia del contrato de arrendamiento. _____ 381

f. Todas las empresas necesitarán evaluar la magnitud de los impactos de la norma para que puedan entender las implicaciones en su actividad de negocio. _____ 381

4. Un cambio importante en cuanto a la contabilización de los arrendamientos operativos. _____ 381

Razones por las que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la "NIIF 16 Arrendamientos". _____ 381

5. Mientras llega el ajuste del Plan General de Contabilidad (PGC), sólo afecta a las cotizadas. _____ 382

La norma exige a los arrendatarios registrar en el balance un activo por el derecho de uso del activo y un pasivo por la obligación de pago con el arrendador, por lo que los estados financieros se verán modificados, por un incremento de la deuda, y el registro de amortizaciones y gastos financieros en lugar de alquileres. _____ 382

Es importante destacar que esta normativa no va a ser aplicada en el PGC español, pero será necesario que las entidades que tengan que reportar a sus grupos bajo NIIF, apliquen y conozcan esta norma para poder preparar la información correspondiente. _____ 383

El Plan General de Contabilidad (PGC) todavía no ha sido adaptado a la nueva norma internacional, de modo que, por ahora, dicha interpretación va a afectar exclusivamente a empresas cotizadas que apliquen normas consolidadas (empresas obligadas a aplicar las normas NIIF). _____ 383

➤ Pendientes del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en torno a la adaptación del PGC. _____ 383

6. Se elimina la diferenciación entre el arrendamiento operativo y el financiero ____ 383

a. ¿Cuándo entiende la NIIF 16 que un contrato contiene un arrendamiento? _____ 384

b. Las claves que determinan un arrendamiento. _____ 384

c. Pagos futuros comprometidos por el contrato de arrendamiento y que deben aparecer en el balance. _____ 384

d. Repercusión en el balance: incremento de endeudamiento: imagen de endeudamiento. _____ 385

7. El derecho de uso será objeto de amortización sistemática durante el plazo del arrendamiento. _____ 385



| | |
|--|------------|
| 8. Hay cambios muy significativos en la contabilidad del arrendatario. | 385 |
| a. Los arrendamientos operativos entrarán en balance. | 386 |
| b. La fecha de inicio de un arrendamiento | 386 |
| c. Los derechos de uso (arrendamientos) se deben presentar separadamente del resto de activos en el balance o como nota de la memoria. EXEPCIÓN: INVERSIONES INMOBILIARIAS. | 386 |
| d. Impacto en balance para los arrendatarios | 386 |
| 9. Sin cambios sustanciales para el arrendador. | 387 |
| 10. Preparación ante las NIIF 16 | 388 |
| • Reducir las vigencias de los arrendamientos puede parecer la solución ideal para reducir el impacto financiero de las nuevas normas. No obstante, las ventajas financieras a corto plazo deben compararse con otros impactos relacionados. | 388 |
| • Las cláusulas de renovación o prórroga deberían ser un aspecto esencial a analizarse, ya que su impacto financiero en el balance de situación será significativo con la aplicación de las nuevas normas contables. | 388 |
| • Los gastos de explotación de los contratos de arrendamiento también deberían ser cuidadosamente revisados, ya que estos gastos quedan excluidos del balance con la nueva norma. | 388 |
| • Los arrendamientos triple-net, en los que el arrendatario paga una cuota de alquiler fija, además de los impuestos sobre bienes inmuebles, los seguros, gastos de mantenimiento y reparaciones, eliminan esta carga administrativa. | 388 |
| • Revisar los clausulados contractuales para determinar si un contrato cumple o no con la definición de un arrendamiento es más importante que nunca. | 388 |
| • Reconsiderar qué entidades son las que suscriben un arrendamiento es otra estrategia para minimizar el impacto financiero de las normas de contabilidad aplicables a los arrendamientos. | 388 |
| 11. Alternativas tras las NIIF 16 | 388 |
| • Los arrendamientos variables en función del volumen de negocio, que vinculan las cuotas del alquiler a los ingresos por ventas del emplazamiento de un arrendatario, ofrecen la ventaja de la posible exclusión del balance de situación. | 388 |
| • Evitar nuevos arrendamientos mediante opciones de coworking creativas puede ser una solución para algunas empresas. | 388 |
| TALLER DE TRABAJO | 389 |
| Las decisiones inmobiliarias ante la entrada en vigor de la NIIF 16 | 389 |
| 1. La necesidad de simplificar al auditor la calificación del contrato como arrendamiento. | 389 |
| 2. Sistemas de gestión integrados de control de los arrendamientos inmobiliarios. | 389 |
| a. Cálculos de seguimiento de los arrendamientos (cambios en los plazos de arrendamiento, en la duración estimada de los contratos, modificaciones de arrendamientos). | 390 |
| b. Desgloses en las Cuentas Anuales. | 390 |
| c. Coordinación con filiales. | 390 |
| 3. Las cláusulas de renovación o prórroga en los arrendamientos inmobiliarios. | 390 |
| 4. Los gastos de explotación de los contratos de arrendamiento inmobiliario. | 390 |
| 5. Los arrendamientos inmobiliarios de cuota fija e impuestos inmobiliarios por cuenta del arrendatario. | 391 |
| 6. Estrategia financiera para seleccionar las empresas que arriendan. | 391 |
| 7. Los arrendamientos con renta variable en función de ventas (ej.: centros comerciales). | 391 |
| TALLER DE TRABAJO | 393 |
| Criterio de las auditorías sobre la interpretación del NIIF 16 Arrendamientos | 393 |
| TALLER DE TRABAJO | 441 |



| | |
|---|------------|
| Caso práctico contable de la NIIF 16. Arrendamientos. | 441 |
| Repercusiones en la cuenta de Pérdidas y Ganancias y aumento del EBITDA al sustituir los gastos por arrendamientos, que no se contabilizan, por la amortización del activo y los intereses. 441 | |
| TALLER DE TRABAJO | 452 |
| Caso práctico contable de alquiler de oficinas con aplicación de la NIIF 16. Arrendamientos. | 452 |
| PARTE CUARTA | 454 |
| Práctica en la redacción de contratos. | 454 |
| TALLER DE TRABAJO | 455 |
| Consejos en la redacción del contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda. | 455 |
| 1. Consejos para el propietario. | 455 |
| 2. Consejos para el arrendatario. | 456 |
| TALLER DE TRABAJO | 458 |
| Cláusulas abusivas en el contrato de arrendamiento de local de negocio. | 458 |
| 1. Transmisión del local objeto de alquiler | 458 |
| 2. Cesión del contrato y subarriendo | 459 |
| 3. Indemnización al arrendador por resolución anticipada del contrato. | 459 |
| TALLER DE TRABAJO. | 460 |
| Modelos de cláusulas favorables al arrendador y al arrendatario. | 460 |
| A. FAVORABLES AL ARRENDADOR. | 461 |
| 1. Plazo | 461 |
| 2. Gastos Comunes/Impuestos | 461 |
| 3. Renta | 462 |
| 4. Actualización de la renta para adecuarla a las condiciones de mercado. | 463 |
| B. FAVORABLES AL ARRENDATARIO. | 466 |
| 1. Plazo | 466 |
| 2. Subarriendo y cesión | 466 |
| 3. Derechos de adquisición preferente. | 467 |
| 4. Obras de conservación | 467 |
| C. CASOS ESPECIALES. | 468 |
| 1. Centros comerciales y de ocio. | 468 |
| 2. Oficinas o naves industriales | 468 |
| PARTE QUINTA. | 470 |
| Formularios. | 470 |
| 1. Modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda | 471 |
| Modelo 1. | 471 |
| 1. OBJETO, CONTENIDO Y RÉGIMEN APLICABLE | 471 |
| 2. PLAZO DE DURACIÓN | 472 |
| 3. RENTA | 473 |
| 4. ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA | 473 |



| | |
|--|------------|
| 5. GASTOS E IMPUESTOS _____ | 474 |
| 6. OBRAS _____ | 474 |
| 7. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE (art. 31) _____ | 476 |
| 8. CESIÓN (art. 32) Y SUBROGACIÓN (art. 29) _____ | 476 |
| 9. INDEMNIZACIÓN AL ARRENDATARIO (art. 34) _____ | 478 |
| 10. FIANZA (art. 36) _____ | 478 |
| 11. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (art. 30) _____ | 478 |
| 12. CAUSAS DE TERMINACIÓN _____ | 479 |
| 13. ARBITRAJE _____ | 479 |
| Modelo 2 _____ | 480 |
| PRIMERA.- Objeto del arrendamiento _____ | 480 |
| SEGUNDA.- Plazo de arrendamiento _____ | 481 |
| TERCERA.- Destino del local arrendado _____ | 481 |
| CUARTA.- Precio del arrendamiento _____ | 481 |
| QUINTA.- Repercusión del Impuesto sobre el Valor Añadido _____ | 482 |
| SEXTA.- Actualización de la renta _____ | 482 |
| SÉPTIMA.- Pago de la renta _____ | 482 |
| OCTAVA.- Fianza _____ | 483 |
| NOVENA.- Obras _____ | 483 |
| DÉCIMA.- Renuncia de los derechos de tanteo y retracto _____ | 484 |
| UNDÉCIMA.- Subarriendo y traspaso del local arrendado _____ | 484 |
| DUODÉCIMA.- Reglas de uso y solidaridad _____ | 485 |
| DECIMOTERCERA.- Resolución de este contrato _____ | 485 |
| Modelo 3 _____ | 486 |
| Primera.- Objeto del arrendamiento _____ | 487 |
| Segunda.- Plazo del arrendamiento _____ | 487 |
| Desistimiento _____ | 487 |
| Tercera.- Destino del local arrendado _____ | 487 |
| Cuarta.- Precio del arrendamiento _____ | 488 |
| Quinta.- Repercusión del Impuesto sobre el Valor Añadido _____ | 488 |
| Sexta.- Actualización de la renta _____ | 488 |
| Séptima.- Pago de la renta _____ | 489 |
| Octava.- <i>Fianza</i> _____ | 489 |
| Novena.- <i>Obras</i> _____ | 489 |
| Décima.- Renuncia de los derechos de tanteo y retracto _____ | 490 |
| Undécima.- Subarriendo y traspaso del local arrendado _____ | 491 |
| Duodécima.- Reglas de uso y solidaridad _____ | 491 |
| Decimotercera.- Resolución de este contrato _____ | 491 |
| Modelo 4. _____ | 493 |
| Primera. Legislación aplicable.- _____ | 493 |
| Segunda. Destino.- _____ | 493 |
| Tercera. Duración.- _____ | 493 |
| Cuarta. Renta.- _____ | 494 |
| Quinta. Gastos generales.- _____ | 494 |
| Sexta. Gastos de conservación y obras.- _____ | 494 |
| Séptima. Renuncia de derechos.- _____ | 495 |
| Octava. Cesión y Subarriendo.- _____ | 495 |
| Novena. Fianza.- _____ | 495 |
| Décima. _____ | 495 |
| Modelo 5 _____ | 496 |
| Modelo 6 _____ | 500 |
| Contrato de arrendamiento de local comercial _____ | 500 |
| 1. Objeto _____ | 501 |
| 2. Entrega _____ | 501 |
| 3. Renta _____ | 501 |
| 4. Actualización del Precio _____ | 501 |
| 5. Elevación de renta por mejoras _____ | 501 |
| 6. Duración _____ | 501 |
| 7. Destino del local _____ | 502 |
| 8. Cesión y subarriendo _____ | 502 |



| | |
|--|------------|
| 9. Subrogación por fallecimiento del Arrendatario _____ | 502 |
| 10. Gastos a cargo del Arrendatario _____ | 502 |
| 11. Propiedad horizontal _____ | 502 |
| 12. Fianza _____ | 502 |
| 13. Renuncia al derecho de adquisición preferente _____ | 502 |
| 14. Evicción y saneamiento _____ | 502 |
| 15. Resolución del contrato _____ | 503 |
| 16. Ley aplicable y jurisdicción competente _____ | 503 |
| 17. Notificaciones _____ | 503 |
| 18. Gastos e impuestos _____ | 503 |
| Modelo 7 _____ | 505 |
| Primera. Objeto _____ | 506 |
| Segunda. Precio _____ | 506 |
| Tercera. Estabilización de la renta _____ | 507 |
| Cuarta. Aval _____ | 507 |
| Quinta. Duración del contrato _____ | 507 |
| Sexta. Impuestos _____ | 507 |
| Séptima. Gastos generales _____ | 507 |
| Octava. Reparaciones _____ | 508 |
| Novena. Fianza _____ | 508 |
| Décima. Obras iniciales _____ | 508 |
| Undécima. Normativa aplicable _____ | 509 |
| Duodécima. Terminación y resolución del contrato _____ | 509 |
| Decimotercera. Sometimiento a arbitraje _____ | 509 |
| Decimocuarta. Elevación a escritura pública _____ | 509 |
| Modelo 8 _____ | 511 |
| Modelo 9 _____ | 518 |
| Modelo 10 _____ | 526 |
| Modelo 11 _____ | 544 |
| PRIMERA. Objeto del contrato. _____ | 544 |
| SEGUNDA. Cesión y subarriendo. _____ | 544 |
| TERCERA. Duración del contrato. _____ | 545 |
| CUARTA. Renta. _____ | 545 |
| QUINTA. Fianza. _____ | 546 |
| SEXTA. Gastos. _____ | 546 |
| SÉPTIMA. Conservación. _____ | 546 |
| OCTAVA. Obras. _____ | 546 |
| NOVENA. Derecho de adquisición preferente. _____ | 546 |
| DÉCIMA. Notificaciones. _____ | 547 |
| DECIMOPRIMERA. Jurisdicción aplicable. _____ | 547 |
| CLÁUSULA OPCIONAL DE ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA DE LOCAL A PRECIOS DE MERCADO | |
| 548 | |
| Modelo 12 _____ | 550 |
| PRIMERA.- Legislación aplicable. _____ | 551 |
| SEGUNDA.- Duración del contrato. _____ | 551 |
| TERCERA.- Renuncia a indemnización. _____ | 551 |
| CUARTA.- Destino. _____ | 552 |
| QUINTA.- Licencias. _____ | 552 |
| SEXTA.- Objeto. _____ | 552 |
| SÉPTIMA.- Estado actual del local. _____ | 552 |
| OCTAVA.- Renta. _____ | 553 |
| NOVENA.- Revisión de renta. _____ | 554 |
| DÉCIMA.- Gastos asumidos por la arrendataria y la arrendadora. _____ | 554 |
| UNDÉCIMA.- Interés de demora. _____ | 554 |
| DUODÉCIMA.- Fianza. _____ | 554 |
| DECIMOTERCERA.- Servicios y suministros. _____ | 555 |
| DECIMOCUARTA.- Obras y gastos de conservación. _____ | 555 |
| DECIMOQUINTA.- Obras del arrendatario. _____ | 556 |
| DECIMOSEXTA.- Obras del arrendador. _____ | 556 |
| DECIMOSÉPTIMA.- Daños. _____ | 557 |



| | |
|---|------------|
| DECIMOCTAVA.- Obligaciones de la parte arrendataria. _____ | 557 |
| DECIMONOVENA.-Derecho de adquisición preferente. _____ | 557 |
| VIGÉSIMA.- Cesión y subarriendo. _____ | 558 |
| VIGESIMOPRIMERA.- Extinción del arrendamiento y restitución del local. _____ | 558 |
| VIGESIMOSEGUNDA.- Notificaciones y comunicaciones. _____ | 558 |
| VIGESIMOTERCERA.- Jurisdicción de Tribunales. _____ | 558 |
| VIGESIMOCUARTA.- Inscripción. _____ | 558 |
| Modelo 13 _____ | 559 |
| Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda. Arrendador persona física _____ | 559 |
| Primera. Objeto _____ | 560 |
| Segunda. Destino _____ | 561 |
| Entrada en el LOCAL _____ | 561 |
| Tercera. Duración _____ | 562 |
| I) Prórroga _____ | 562 |
| II) Devolución del LOCAL arrendado _____ | 562 |
| II.I) Penalización por retraso en la devolución del LOCAL _____ | 562 |
| Cuarta. Desistimiento _____ | 563 |
| Quinta. Resolución _____ | 563 |
| I) Resolución por ruina _____ | 563 |
| II) Resolución por expropiación forzosa _____ | 563 |
| III) Incumplimiento de obligaciones _____ | 563 |
| Sexta. De la renta _____ | 564 |
| I) Renta inicial _____ | 564 |
| II) Actualización de renta. _____ | 564 |
| Séptima. Del pago _____ | 564 |
| Octava. De la fianza _____ | 565 |
| I) Actualización _____ | 565 |
| II) Expiración del contrato _____ | 565 |
| Novena. Garantía Adicional _____ | 565 |
| Décima. Obras, reparaciones y mejoras _____ | 565 |
| I) De conservación _____ | 565 |
| II) De mejora _____ | 566 |
| III) Del ARRENDATARIO _____ | 566 |
| Undécima. Gastos, tasas e impuestos _____ | 567 |
| Duodécima. Tanteo y retracto _____ | 568 |
| Decimotercera. Cesión y subarriendo _____ | 568 |
| Decimocuarta. Coeficiente de participación. _____ | 568 |
| Decimoquinta. Compromiso de mediación y cláusula arbitral. _____ | 568 |
| Decimosexta. Seguro de responsabilidad civil _____ | 569 |
| Decimoséptima. Notificaciones _____ | 569 |
| Decimoctava. Normativa de aplicación _____ | 569 |
| Modelo 14. _____ | 571 |
| PRIMERA: TITULARIDAD. _____ | 571 |
| SEGUNDA: OBJETO. _____ | 571 |
| TERCERA: ESTADO DE USO. _____ | 572 |
| CUARTA: DURACIÓN. _____ | 572 |
| QUINTA: RENTA Y REVISIONES. _____ | 572 |
| SEXTA: FIANZA. _____ | 572 |
| SÉPTIMA: SUBARRIENDO Y CESIÓN. _____ | 573 |
| OCTAVA: OBRAS. _____ | 573 |
| NOVENA: GASTOS. _____ | 573 |
| DÉCIMA: DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES. _____ | 573 |
| UNDÉCIMA: LEGISLACIÓN APLICABLE. _____ | 573 |
| DECIMOSEGUNDA.- CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA _____ | 574 |
| Modelo 15 _____ | 575 |
| PRIMERA.- OBJETO _____ | 576 |
| SEGUNDA.- DESTINO _____ | 576 |
| TERCERA.- ESTADO Y SITUACIÓN ADMINISTRATIVA. _____ | 576 |
| CUARTA.- DURACIÓN. _____ | 576 |
| QUINTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA. _____ | 577 |



| | |
|---|------------|
| SEXTA.- DERECHOS INDEMNIZATORIOS DEL ARRENDATARIO. _____ | 577 |
| SÉPTIMA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO. _____ | 578 |
| OCTAVA.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. _____ | 578 |
| NOVENA.- SUBROGACIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO. _____ | 578 |
| DÉCIMA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN. _____ | 578 |
| DÉCIMO PRIMERA.- PEQUEÑAS REPARACIONES. _____ | 578 |
| DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DE MEJORA. _____ | 578 |
| DÉCIMO TERCERA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO. _____ | 579 |
| DÉCIMO CUARTA.- GASTOS GENERALES Y SUMINISTROS Y OTROS. _____ | 579 |
| DÉCIMO QUINTA.- FIANZA. _____ | 579 |
| DÉCIMO SEXTA.- GARANTÍAS ADICIONALES. _____ | 580 |
| DÉCIMO SÉPTIMA.- EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. _____ | 580 |
| DÉCIMO OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES. _____ | 580 |
| DÉCIMO NOVENA.- DESISTIMIENTO _____ | 580 |
| VIGÉSIMA.- CLÁUSULA PENAL _____ | 581 |
| VIGÉSIMO PRIMERA.- ELEVACIÓN A PÚBLICO _____ | 581 |
| VIGÉSIMO SEGUNDA.- REGISTRO _____ | 581 |
| VIGÉSIMO TERCERA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES. _____ | 581 |
| VIGÉSIMO CUARTA.- LEGISLACIÓN APLICABLE. _____ | 581 |
| VIGÉSIMO QUINTA.- SUMISIÓN. _____ | 581 |
| Modelo 16. Arrendamiento de oficina o despacho profesional _____ | 583 |
| PRIMERA.- OBJETO _____ | 584 |
| SEGUNDA.- DESTINO _____ | 584 |
| TERCERA.- ESTADO Y SITUACIÓN ADMINISTRATIVA. _____ | 584 |
| CUARTA.- DURACIÓN. _____ | 584 |
| QUINTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA. _____ | 585 |
| SEXTA.- DERECHOS INDEMNIZATORIOS DEL ARRENDATARIO. _____ | 585 |
| SÉPTIMA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO. _____ | 585 |
| OCTAVA.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. _____ | 586 |
| NOVENA.- SUBROGACIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO. _____ | 586 |
| DÉCIMA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN. _____ | 586 |
| DÉCIMO PRIMERA.- PEQUEÑAS REPARACIONES. _____ | 586 |
| DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DE MEJORA. _____ | 586 |
| DÉCIMO TERCERA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO. _____ | 587 |
| DÉCIMO CUARTA.- GASTOS GENERALES Y SUMINISTROS Y OTROS. _____ | 587 |
| DÉCIMO QUINTA.- FIANZA. _____ | 587 |
| DÉCIMO SEXTA.- GARANTÍAS ADICIONALES. _____ | 588 |
| DÉCIMO SÉPTIMA.- EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. _____ | 588 |
| DÉCIMO OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES. _____ | 588 |
| DÉCIMO NOVENA.- DESISTIMIENTO _____ | 588 |
| VIGÉSIMA.- CLÁUSULA PENAL _____ | 589 |
| VIGÉSIMO PRIMERA.- ELEVACIÓN A PÚBLICO _____ | 589 |
| VIGÉSIMO SEGUNDA.- REGISTRO _____ | 589 |
| VIGÉSIMO TERCERA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES. _____ | 589 |
| VIGÉSIMO CUARTA.- LEGISLACIÓN APLICABLE. _____ | 589 |
| VIGÉSIMO QUINTA.- SUMISIÓN. _____ | 589 |
| 2. Contrato de arrendamiento de local con opción de compra _____ | 591 |
| I.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO. _____ | 591 |
| II.- ACTIVIDAD _____ | 592 |
| III.- DURACIÓN _____ | 592 |
| IV.- RENTA _____ | 592 |
| V.- OBRAS _____ | 592 |
| VI.- IMPUESTOS, GASTOS Y SERVICIOS _____ | 593 |
| VII.- OBLIGACIONES EXPRESAS _____ | 594 |
| VIII.- FIANZAS Y DEPÓSITOS. _____ | 594 |
| IX.- CESIÓN O SUBARRIENDO _____ | 595 |
| X- RÉGIMEN APLICABLE _____ | 595 |
| XI.- OPCIÓN DE COMPRA _____ | 595 |
| A. - Datos Registrales de la Finca _____ | 595 |



| | |
|--|-----|
| B.- Precio de la Opción. | 596 |
| C.- Plazo para el ejercicio de la opción V condición suspensiva. | 596 |
| D.- Precio de la compra para el caso de ejercicio de la opción. | 596 |
| E- Otorgamiento de la escritura pública. Gastos e impuestos de la operación. | 597 |
| D.- Notificaciones. | 597 |
| XI.- SUMISIÓN EXPRESA | 597 |

3. Modelo de contrato de subarriendo parcial de local. **599**

| | |
|---|-----|
| PRIMERO. Objeto y duración. | 599 |
| SEGUNDO. Precio. | 599 |
| TERCERO. Destino. | 600 |
| CUARTO. Estado de la finca. | 600 |
| QUINTO. Gastos. | 600 |
| SEXTO. Fianza. | 600 |
| SÉPTIMO. Renuncia al derecho de adquisición preferente. | 600 |
| OCTAVO. Cesión o subarriendo. | 601 |
| NOVENO. Contrato principal. | 601 |
| DÉCIMO. Domicilio de notificaciones. | 601 |

4. Modelos básicos de centros comerciales. (Hay una guía específica de arrendamientos de centros comerciales). **602**

a. Modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en centro comercial **602**

| | |
|---|-----|
| Primera. Objeto del arrendamiento. | 602 |
| Segunda. Destino del local. | 603 |
| Tercera. Duración del contrato. | 603 |
| Séptima. Precio del arrendamiento. | 605 |
| Octava. Revisión de renta. | 605 |
| Novena. Obras reparar. | 605 |
| Duodécima. Estado finca. | 606 |
| Decimotercera. Repercusión impuestos. | 606 |
| Decimocuarta. Seguro. | 606 |
| Decimoquinta. Permiso de obras. | 607 |
| Decimosexta. Servicio portería. | 607 |
| Decimoséptima. Obras de mejora. | 607 |
| Decimoctava. Tanteo y retracto. | 607 |
| Decimonovena. Subarriendo y cesión. | 608 |
| Vigésima. Subrogación por muerte. | 608 |
| Vigésimo primera. Reparaciones necesarias. | 608 |
| Vigésimo segunda. Servicios y suministros. | 608 |
| Vigésimo tercera. Publicidad. | 609 |
| Vigésimo cuarta. Fianza. | 610 |
| Vigésimo quinta. Obras de acondicionamiento. | 610 |
| Vigésimo sexta. Obras de innovación y reforma. | 610 |
| Vigésimo séptima. Obligaciones del arrendatario. | 610 |
| Vigésimo octava. Ruina. | 611 |
| Vigésimo novena. Expropiación. | 612 |
| Trigésima. Seguros. | 612 |
| Trigésimo primera. Penalizaciones y demora. | 612 |
| Trigésimo tercera. Indemnización al arrendatario. | 613 |
| Trigésimo cuarta. Rescisión unilateral contrato. | 613 |
| Trigésimo quinta. Iluminación del local. | 613 |
| Trigésimo sexta. Restitución del local. | 613 |
| Trigésimo séptima. Máquinas recreativas. | 614 |
| Trigésimo octava. Notificaciones. | 614 |

b. Modelo de contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en galerías comerciales. **615**

| | |
|--------------------------------------|-----|
| PRIMERO.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO. | 616 |
| SEGUNDO.- DURACIÓN. | 616 |
| TERCERO.- USO. | 617 |
| CUARTO.- RENTA. | 618 |
| QUINTO.- PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR. | 618 |
| SEXTO.- ENTREGA DEL LOCAL. | 618 |



| | |
|---|-----|
| SÉPTIMO.- OBRAS. | 618 |
| OCTAVO.- CESIÓN DE CONTRATO. | 618 |
| NOVENO.- FIANZA. | 619 |
| DÉCIMO.- HORARIO. | 619 |
| DÉCIMO PRIMERO.- GASTOS DE SUMINISTROS. | 619 |
| DÉCIMO SEGUNDO.- GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS GALERÍAS COMERCIALES. | 620 |
| DECIMOTERCERO.- ZONAS COMUNES. | 620 |
| DÉCIMO CUARTO.- PÓLIZA DE SEGUROS. | 620 |
| DECIMOQUINTO.- RÓTULO. | 621 |
| DECIMOSEXTO.- FUNCIONAMIENTO INTERNO: ASAMBLEA. | 621 |
| DECIMOSÉPTIMO.- RESOLUCIÓN CONTRACTUAL | 622 |
| c. Modelo de subarriendo en centro comercial. | 624 |

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. 629

| | |
|--|-----|
| 1.- OBJETO DE LA CONVOCATORIA | 629 |
| 2.- LUGAR Y PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES | 630 |
| 3.- UNIDADES Y PRECIOS OBJETO DE ESTA CONVOCATORIA | 630 |
| 4.- INTERMEDIARIOS INMOBILIARIOS | 630 |
| 5.- FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES | 630 |
| DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR EN EL LOCAL COMERCIAL | 632 |
| 6.- RESOLUCIÓN DE SOLICITUDES | 632 |
| 7.- CARENCIA DE LA RENTA | 632 |
| 8.- GARANTÍA DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES | 633 |
| 9.- OPCIÓN DE COMPRA | 633 |
| a) Plazo y ejercicio de la opción | 633 |
| b) Precio de la compraventa y forma de pago | 633 |
| c) Gastos e impuestos de la compraventa | 634 |
| ANEXO VI.- MODELO DE CONTRATO A SUSCRIBIR | 635 |
| PRIMERA.- CONSENTIMIENTO. TOMA DE POSESIÓN.- | 635 |
| SEGUNDA.- USO O DESTINO DEL (DE LOS) INMUEBLE(S) ARRENDADO(S).- | 635 |
| TERCERA.- SUBARRIENDO, TRASPASO O CESIÓN.- | 636 |
| CUARTA.- PLAZO.- | 636 |
| QUINTA.- RENTA.- | 636 |
| SEXTA.- CARENCIA DE LA RENTA.- | 637 |
| SÉPTIMA.- COMPROMISO DE INSTALACIÓN | 637 |
| OCTAVA.- OBRAS Y REFORMAS.- | 637 |
| NOVENA.- SERVICIOS, SUMINISTROS Y GASTOS DE COMUNIDAD.- | 638 |
| DÉCIMA.- REPARACIONES.- | 638 |
| UNDÉCIMA.- RESPONSABILIDAD CIVIL.- | 638 |
| DUODÉCIMA.- RENUNCIA AL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO Y A OTROS RESPECTO AL ARRENDAMIENTO.- | 638 |
| DECIMOTERCERA.- GARANTÍA DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES.- | 639 |
| DECIMOCUARTA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- | 639 |
| DECIMOQUINTA.- CLÁUSULA PENAL.- | 639 |
| DECIMOSEXTA.- OPCIÓN DE COMPRA | 639 |
| a) Plazo y ejercicio de la opción | 639 |
| b) Precio de la compraventa y forma de pago | 640 |
| c) Gastos e impuestos de la compraventa | 641 |
| DECIMOSÉPTIMA.- GASTOS Y COSTAS JUDICIALES.- | 641 |
| DECIMOACTA.- ADICIÓN, SUPRESIÓN O MODIFICACIÓN DE CONDICIONES.- | 641 |
| DECIMONOVENA.- DOMICILIOS PARA NOTIFICACIONES.- | 641 |
| VIGÉSIMA.- PROTECCIÓN DE DATOS.- | 641 |
| VIGÉSIMOPRIMERA.- FUERO.- | 642 |
| ANEXO VII.- MEMORIA DE CALIDADES | 642 |
| ANEXO VIII.- ESTATUTOS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS | 642 |

6. Modelo de arrendamiento de módulo de la Nave Multiservicios en mercado público. 643

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



| | |
|--|------------|
| 7. Modelo de pliego de condiciones económico administrativas para arrendamiento de local. | 650 |
| 8. Contrato de arrendamiento de oficina. | 656 |
| 9. Modelo de promesa de arrendamiento | 663 |
| 8.2.º Estado de entrega. | 665 |
| 8.3.º Recepción. | 665 |
| 8.4.º Obras a cargo del arrendatario. | 665 |
| 9. Del uso del local. | 665 |
| 9.1.º Actividades autorizadas. | 665 |
| 9.2.º Autorizaciones y licencias administrativas. | 665 |
| 9.3.º Explotación comercial. | 666 |
| 9.3.º1.º La explotación comercial del local deberá comenzar a partir de la fecha de apertura del centro comercial. | 666 |
| 9.3.º2.º Dirección y logotipo. | 666 |
| 9.4.º Mantenimiento y reparaciones. | 666 |
| 9.5.º Responsabilidad y reclamaciones. | 667 |
| 9.6.º Normas de la comunidad de propietarios. | 668 |
| 9.6.º1.º Normas generales. | 668 |
| 9.6.º2.º Aparcamiento. | 668 |
| 9.7.º No concurrencia. | 669 |
| 9.8.º Accesibilidad al local. | 669 |
| 9.9.º Restitución del local. | 669 |
| 10. Renta variable. | 670 |
| 10.1.º Definición de la cifra de ventas. | 670 |
| 10.2.º Obligaciones del arrendatario. | 670 |
| a) Entrega de documentos. | 670 |
| b) Cajas registradoras. | 671 |
| c) Contabilidad. | 671 |
| d) Control contable. | 671 |
| 10.3.º Sanciones. | 672 |
| 11. Revisión de la renta mínima garantizada. | 672 |
| 11.1.º Índices. | 672 |
| 11.2.º Momentos de la revisión. | 673 |
| 11.3.º Carácter esencial de la revisión. | 673 |
| 12. Pago de la renta. | 673 |
| 12.1.º Comienzo y modalidades generales. | 673 |
| 12.2.º Período precedente a la apertura. | 674 |
| 12.3.º Ejercicio del año de apertura. | 674 |
| 12.4.º Ejercicios siguientes. | 675 |
| 13. Reembolso de las cargas comunes. | 675 |
| 13.1.º Definición de las partes comunes. | 675 |
| 13.2.º Definición de los gastos comunes. | 675 |
| 13.3.º Reembolso o pago. | 676 |
| 13.4.º Coeficiente. | 676 |
| 14. Promoción del centro comercial. | 676 |
| 14.1.º Asociación de comerciantes. | 676 |
| 14.2.º Aportaciones a la promoción del centro. | 677 |
| 14.2.º1.º Cuantías y fechas de pago. | 677 |
| 14.2.º2.º Presupuesto de promoción. | 677 |
| 14.2.º3.º Gestión del presupuesto. | 677 |
| 14.3.º Incompatibilidad de aportaciones. | 678 |
| 15. Seguros. | 678 |
| A) Durante el período de construcción. | 678 |
| B) Durante la explotación del centro comercial. | 679 |
| a) Seguros colectivos. | 679 |
| b) Seguros complementarios. | 679 |
| 16. Cesión, subarriendo y traspaso. | 680 |
| 16.1.º Cesión y subarriendo. | 680 |



| | |
|---|------------|
| 16.2.º Traspaso. _____ | 680 |
| 17. Modificaciones contractuales. _____ | 681 |
| 18. Indivisibilidad y solidaridad. _____ | 681 |
| 19. Incumplimiento. _____ | 681 |
| 19.1.º Cláusula general. _____ | 681 |
| 19.2.º Condiciones resolutorias. _____ | 681 |
| 20. Sanciones generales. _____ | 682 |
| 20.1.º Retraso en la apertura del local. _____ | 682 |
| 20.2.º Incumplimiento de las condiciones establecidas en el anexo «Técnico». _____ | 682 |
| 20.3.º Incumplimiento de las normas de la comunidad. _____ | 683 |
| 20.4.º Intereses de demora. _____ | 683 |
| 21. Renuncia de derechos. _____ | 683 |
| 22. Preaviso de resolución. _____ | 684 |
| 23. Gastos, derechos e impuestos del contrato. _____ | 684 |
| 25. Documentos anexos. _____ | 685 |
| 26. Jurisdicción. _____ | 685 |
| 10. Contrato de cesión de local de negocio. _____ | 687 |
| NOTIFICACIONES _____ | 691 |
| 1. Notificaciones entre arrendador y arrendatario. _____ | 691 |
| 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) _____ | 692 |
| 3. Notificación de la actualización de la renta en los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en la LAU 1994 _____ | 693 |
| 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 _____ | 694 |
| 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 _____ | 696 |
| 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 _____ | 698 |
| 7. Comunicación al arrendador de la necesidad de efectuar reparaciones, en arrendamientos sujetos a la LAU 1994. _____ | 699 |
| 8. Oposición del arrendador a la realización de obras de reparación en el inmueble _____ | 701 |
| 9. Comunicación del arrendatario de la obligación de disminución de la renta por realización de obras de conservación _____ | 702 |
| 10. Comunicación al arrendatario de la realización de obras de mejora en la finca en contratos sujetos a la LAU 1994 _____ | 703 |
| 11. Solicitud del consentimiento del arrendador para realizar obras en la finca, en arrendamientos sujetos a la LAU 1994 _____ | 705 |
| 12. Notificación de ampliación de la actividad en local arrendado. _____ | 706 |
| 13. Notificación para comunicar la no renovación del contrato de alquiler de local _____ | 708 |
| PARTE SEXTA _____ | 709 |
| Formularios adicionales. _____ | 709 |
| 1. Venta de local arrendado _____ | 710 |



| | |
|--|------------|
| 2. Arrendamiento de empresa. | 713 |
| 3. Modelo de subarriendo total | 715 |
| Modelo 1 | 715 |
| Modelo 2 | 719 |
| PRIMERA.- Legislación aplicable. | 719 |
| SEGUNDA.- Objeto. | 720 |
| TERCERA.- Duración del contrato. | 720 |
| CUARTA.- Destino. | 720 |
| QUINTA.- Licencias. | 720 |
| SEXTA.- Estado actual del local. | 720 |
| SÉPTIMA.- Renta | 721 |
| OCTAVA.- Revisión de renta. | 721 |
| NOVENA.- Gastos generales. | 722 |
| DÉCIMA.- Gastos asumidos por la subarrendataria. | 722 |
| UNDÉCIMA.- Fianza. | 722 |
| DUODÉCIMA.- Servicios y suministros. | 722 |
| DECIMOTERCERA.- Obras y gastos de conservación. | 723 |
| DECIMOCUARTA.- Obras del subarrendatario. | 723 |
| DECIMOQUINTA.- Obras del subarrendador. | 724 |
| DECIMOSEXTA.- Daños. | 724 |
| DECIMOSÉPTIMA.- Obligaciones de la parte subarrendataria. | 724 |
| DECIMOCTAVA.-Derecho de adquisición preferente. | 725 |
| DECIMONOVENA.- Extinción del arrendamiento y restitución del local. | 725 |
| VIGÉSIMA.- Notificaciones y comunicaciones. | 725 |
| VIGESIMOPRIMERA.- Jurisdicción de Tribunales. | 725 |
| VIGESIMOSEGUNDA.- Inscripción. | 725 |
| VIGESIMOTERCERA.- Comunicación al arrendador. | 725 |
| 4. Modelo de subarriendo parcial. | 726 |
| PARTE SÉPTIMA | 730 |
| Modelos de Arrendamientos de oficinas y locales con la Administración Pública. | |
| Casos reales. | 730 |
| Modelo a. Pliego de condiciones para adjudicación, en régimen de arrendamiento, de determinados locales comerciales. | 730 |
| Pliego de condiciones para arrendamientos de edificaciones para uso distinto a vivienda. | 730 |
| Informe sobre la posibilidad legal de que la Administración pueda ocupar la posición jurídica de subarrendataria. | 730 |
| Modelo b | 736 |
| Pliego de condiciones para arrendamiento de local de negocio en un museo. | 736 |
| Modelo c | 742 |
| Concurso arrendamiento de local de titularidad municipal. | 742 |
| Modelo d | 752 |
| Pliego de condiciones para subasta de locales en régimen de arrendamiento. | 752 |
| Modelo e | 758 |
| Pliego de condiciones para arrendamientos para uso distinto a vivienda. | 758 |
| Modelo f | 772 |
| Pliego de condiciones para arrendamiento en mercado municipal. | 772 |
| Modelo g | 778 |
| Pliego de adjudicación de arrendamiento de local en mercado central. | 778 |



¿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