

## 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€/m<sup>2</sup>/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€/m<sup>2</sup>/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€/m<sup>2</sup>/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.



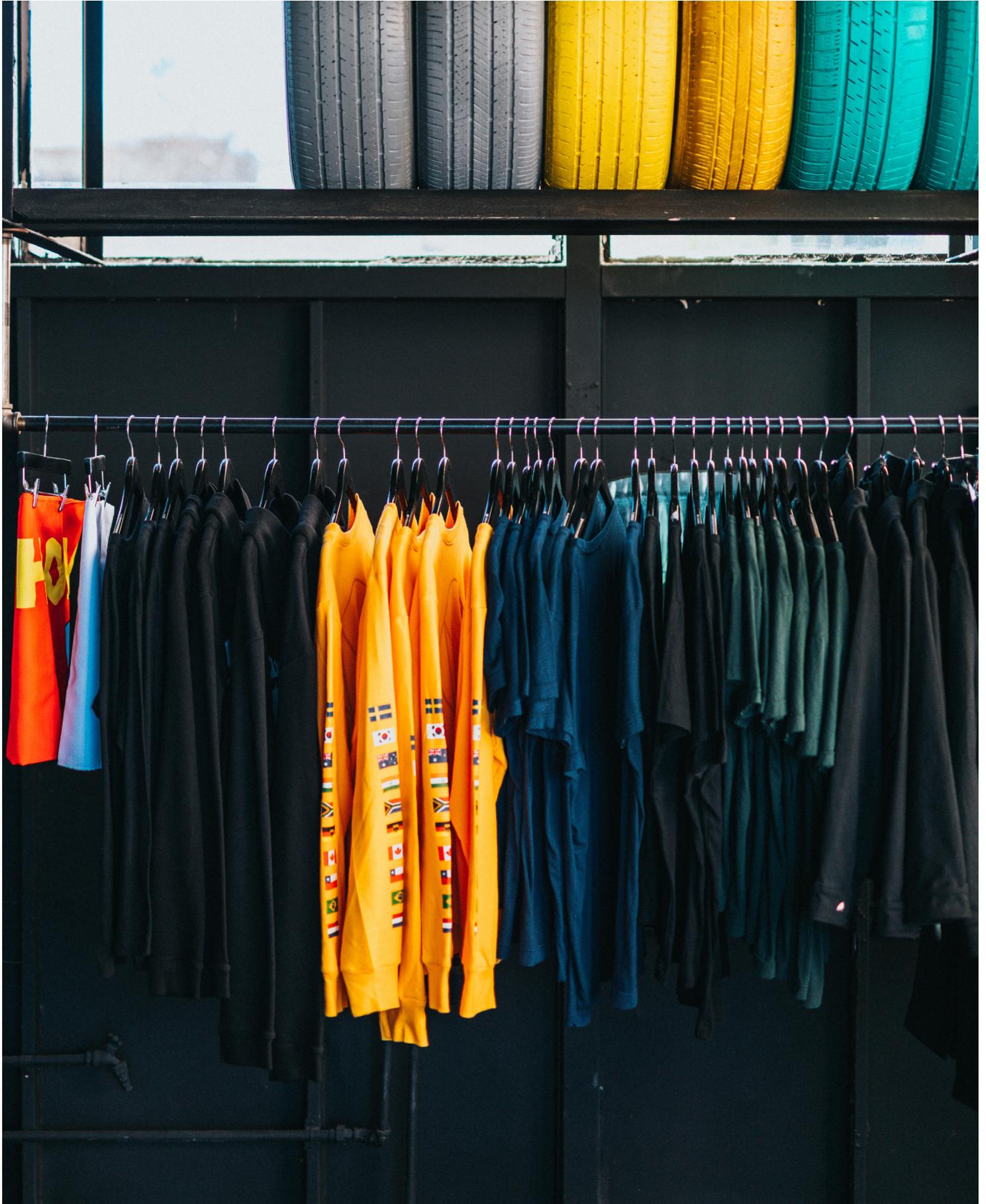
**SPOTLIGHT**

*Savills Research*

# Retail Málaga

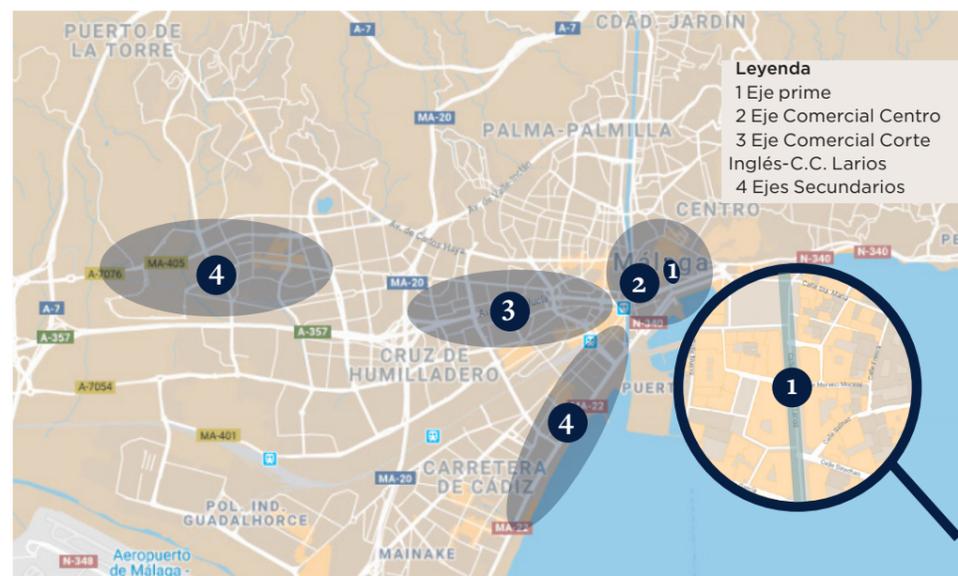
**savills**

AGUIRRE  
NEWMAN



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

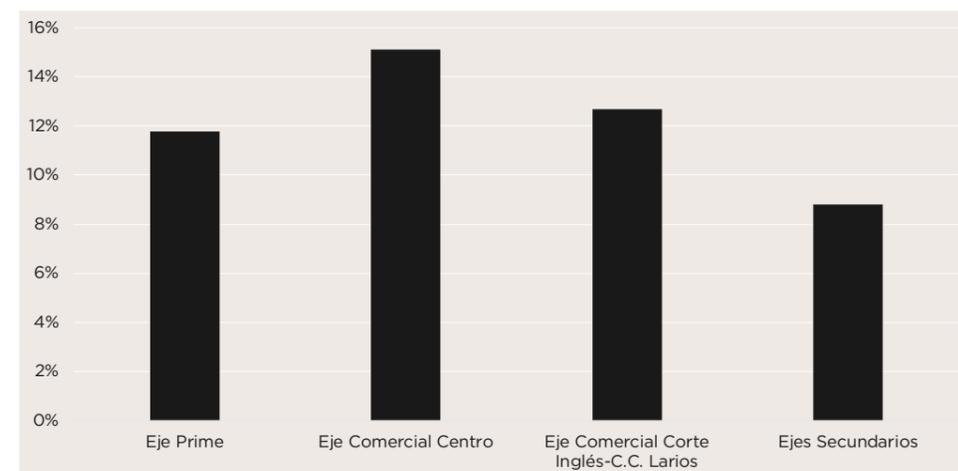
Los precios de alquiler en el mercado de Málaga se incrementaron un 11% de media interanual. Las rentas medias crecieron principalmente en la zona prime de la ciudad (14%), mientras que los demás ejes comerciales apenas registraron cambios.

## 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%.

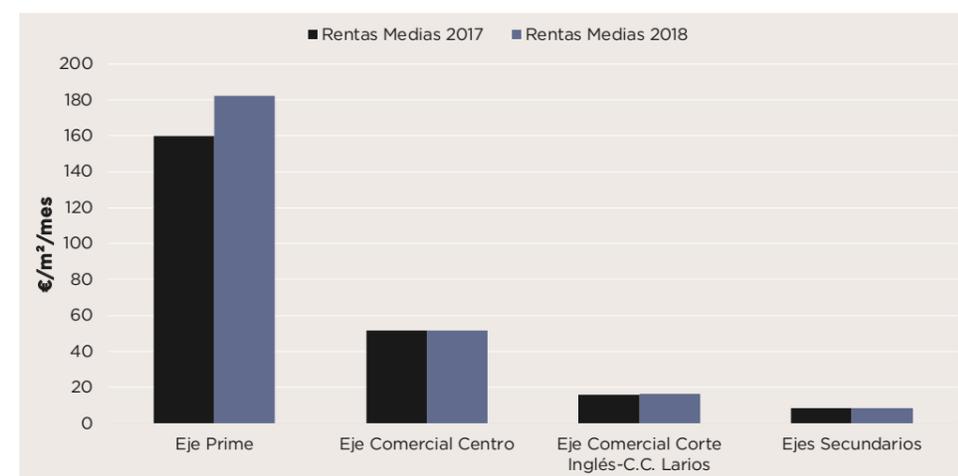
El mayor volumen de locales vacíos se sitúa en los denominados ejes secundarios, formados por grandes calles y avenidas donde se encuentran tramos comercialmente fríos.

Gráfico 1 Rotación de rótulos por zonas



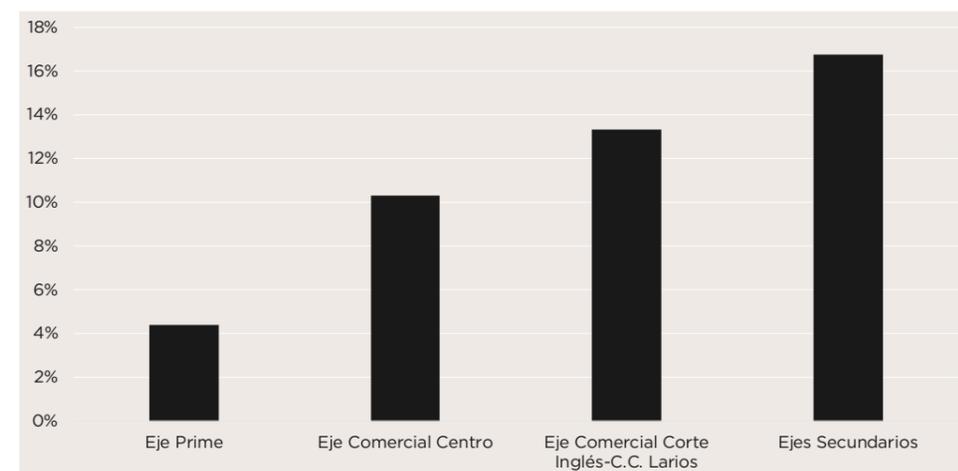
Fuente Savills Aguirre Newman

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.

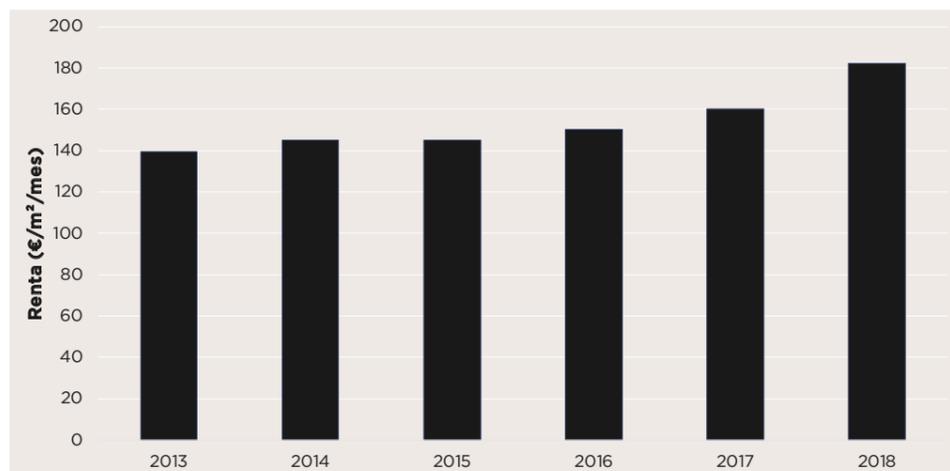
La opinión generalizada parece ser de haber alcanzado el punto de inflexión en la curva de rentas si los volúmenes de ventas se mantienen como ahora.

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](mailto:juanpedro.hernandez@aguirrenewman.es)

#### Maria Paz De La Torre

Consultora Retail

+34 95 206 27 82

[mariapaz.delatorre@aguirrenewman.es](mailto:mariapaz.delatorre@aguirrenewman.es)

---

### Research

#### Gema de la Fuente

Research

+34 91 319 13 14

[gema.fuente@savills-aguirrenewman.es](mailto:gema.fuente@savills-aguirrenewman.es)

#### Pelayo Barroso

Research

+34 91 319 13 14

[pelayo.barroso@savills-aguirrenewman.es](mailto:pelayo.barroso@savills-aguirrenewman.es)

#### Jonathan Pino

Research

+34 95 206 27 82

[jonathan.pino@savills-aguirrenewman.es](mailto: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

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



negocio. _____	48
<b>1. El arrendamiento de industria y el arrendamiento de local de negocio son dos figuras distintas. _____</b>	<b>48</b>
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
<b>2. Arrendamiento de local de negocio o arrendamiento de local &gt; LAU. _____</b>	<b>50</b>
<b>3. Arrendamiento de industria &gt; Código Civil. _____</b>	<b>51</b>
<b>4. Diferencias procedimentales en la reclamación de la renta según sea arrendamiento de local de negocio o de industria. _____</b>	<b>51</b>
<b>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. _____</b>	<b>52</b>
<b>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. _</b>	<b>54</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>56</b>
<b>Precauciones previas en un arrendamiento de local. _____</b>	<b>56</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>59</b>
<b>Hay un contrato de arrendamiento verbal ¿puede obligarse a formalizarlo por escrito? _____</b>	<b>59</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>62</b>
<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? _____</b>	<b>62</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>63</b>
<b>¿Qué información está obligado a dar el arrendador al arrendatario al celebrar un contrato de arrendamiento? _____</b>	<b>63</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>64</b>
<b>¿Cuál es el coste que debe asumir un inquilino en la inspección técnica del inmueble? _____</b>	<b>64</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>65</b>
<b>Existencia de enriquecimiento injusto por haber alquilado inmediatamente el arrendador el inmueble. _____</b>	<b>65</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>66</b>
<b>Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales. ____</b>	<b>66</b>
<b>1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar __</b>	<b>67</b>
<b>2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar __</b>	<b>67</b>



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
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>80</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>88</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 _____	88
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>98</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>101</b>
Acción de desahucio y reclamación de rentas. _____	101
<b>CHECK-LIST _____</b>	<b>104</b>
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
<b>Capítulo 2. Enajenación o transmisión de la finca arrendada _____</b>	<b>108</b>



1. Enajenación o transmisión de la finca arrendada _____	108
2. Derecho de adquisición preferente _____	109
<b>Capítulo 3. Obras del arrendador: reparación, mejora y adecuación. Obras del arrendatario.</b> _____	<b>113</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>120</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>124</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>129</b>
¿Qué tipo de reparaciones debe pagar el inquilino y cuáles el arrendador? _____	129
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>131</b>
¿Qué obra puede hacer el inquilino sin autorización del arrendador? _____	131
<b>Capítulo 4. Cesión del contrato y subarriendo.</b> _____	<b>132</b>
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



<b>4. El subarriendo en la LAU</b>	<b>136</b>
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
<b>5. El subarriendo en el Código Civil</b>	<b>138</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>141</b>
<b>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.</b>	<b>141</b>
1. Consentimiento del arrendador en la cesión de local	141
2. Consentimiento del arrendador en la cesión de local de negocio	142
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>144</b>
¿Qué efectos económicos tiene el traspaso de local de negocio?	144
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>146</b>
Resolución de contrato de local por traspaso incontestado.	146
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>147</b>
Traspaso de local de negocio en el caso de absorción de sociedades.	147
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>148</b>
Consentimiento tácito a la cesión.	148
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>150</b>
¿Puede el arrendatario alquilar parte de un local?	150
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>153</b>
Subarriendo de local de negocio simulado.	153
<b>CHECK-LIST</b>	<b>154</b>
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
<b>Capítulo 5. La renta y conceptos que con ella se integran. Responsables del pago.</b>	<b>156</b>
<b>1. Aspectos generales</b>	<b>156</b>
a. Determinación	156
b. Lugar y medio de pago de la renta.	157
c. Recibo de pago	157
<b>2. Actualización de la renta</b>	<b>158</b>
<b>3. Elevación de la renta por mejoras.</b>	<b>158</b>
<b>4. Cuantía de la elevación</b>	<b>159</b>
<b>5. Supuestos de elevación de la renta</b>	<b>159</b>



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



arrendamiento de local? _____	198
4. Actualización de la fianza en el arrendamiento de local _____	198
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>199</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. _____	199
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>201</b>
¿Puede el arrendador requerir al arrendatario para que pague la fianza en la forma convenida y de no hacerlo resolver el contrato? _____	201
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>203</b>
Caso práctico: instrucciones de depósitos de fianzas de régimen general aplicadas por el I.V.I.M.A. para la Comunidad de Madrid. _____	203
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>205</b>
Caso práctico: instrucciones de depósito de fianzas en la Comunidad Valenciana _____	205
<b>CHECK-LIST</b> _____	<b>208</b>
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
<b>Capítulo 7. Extinción del contrato.</b> _____	<b>211</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>215</b>
Cuando el arrendatario quiere dejar el local antes de concluir el plazo. _____	215
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>220</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>244</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>247</b>
La prórroga forzosa de los contratos de 1985 a 1995 con renuncia a plazo, una injusticia sin sentido. _____	247
<b>CHECK-LIST _____</b>	<b>255</b>
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
<b>Capítulo 8. Aspectos prácticos a tener en cuenta en el arrendamiento de centros comerciales. _____</b>	<b>257</b>
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
<b>Capítulo 9. El contrato de arrendamiento en el Código Civil. _____</b>	<b>261</b>
<b>PARTE SEGUNDA _____</b>	<b>273</b>
El arrendamiento con opción a compra. _____	273
<b>Capítulo 10. El arrendamiento con opción a compra. _____</b>	<b>273</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>280</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>286</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>289</b>
¿Merece la pena promover vía arrendamiento con opción de compra? Aspectos contables. _____	289
<b>PARTE TERCERA _____</b>	<b>291</b>
Aspectos fiscales y contables. _____	291
<b>Capítulo 11. IRPF. Retenciones a arrendadores de inmuebles urbanos por arrendamiento de local. _____</b>	<b>291</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>297</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>299</b>
¿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



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



**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**



<b>8. Hay cambios muy significativos en la contabilidad del arrendatario.</b>	<b>385</b>
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
<b>9. Sin cambios sustanciales para el arrendador.</b>	<b>387</b>
<b>10. Preparación ante las NIIF 16</b>	<b>388</b>
• 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
<b>11. Alternativas tras las NIIF 16</b>	<b>388</b>
• 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
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>389</b>
<b>Las decisiones inmobiliarias ante la entrada en vigor de la NIIF 16</b>	<b>389</b>
<b>1. La necesidad de simplificar al auditor la calificación del contrato como arrendamiento.</b>	<b>389</b>
<b>2. Sistemas de gestión integrados de control de los arrendamientos inmobiliarios.</b>	<b>389</b>
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
<b>3. Las cláusulas de renovación o prórroga en los arrendamientos inmobiliarios.</b>	<b>390</b>
<b>4. Los gastos de explotación de los contratos de arrendamiento inmobiliario.</b>	<b>390</b>
<b>5. Los arrendamientos inmobiliarios de cuota fija e impuestos inmobiliarios por cuenta del arrendatario.</b>	<b>391</b>
<b>6. Estrategia financiera para seleccionar las empresas que arriendan.</b>	<b>391</b>
<b>7. Los arrendamientos con renta variable en función de ventas (ej.: centros comerciales).</b>	<b>391</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>393</b>
<b>Criterio de las auditorías sobre la interpretación del NIIF 16 Arrendamientos</b>	<b>393</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>441</b>



<b>Caso práctico contable de la NIIF 16. Arrendamientos.</b>	<b>441</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>452</b>
<b>Caso práctico contable de alquiler de oficinas con aplicación de la NIIF 16. Arrendamientos.</b>	<b>452</b>
<b>PARTE CUARTA</b>	<b>454</b>
Práctica en la redacción de contratos.	454
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>455</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>458</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>460</b>
Modelos de cláusulas favorables al arrendador y al arrendatario.	460
<b>A. FAVORABLES AL ARRENDADOR.</b>	<b>461</b>
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>B. FAVORABLES AL ARRENDATARIO.</b>	<b>466</b>
1. Plazo	466
2. Subarriendo y cesión	466
3. Derechos de adquisición preferente.	467
4. Obras de conservación	467
<b>C. CASOS ESPECIALES.</b>	<b>468</b>
1. Centros comerciales y de ocio.	468
2. Oficinas o naves industriales	468
<b>PARTE QUINTA.</b>	<b>470</b>
<b>Formularios.</b>	<b>470</b>
<b>1. Modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda</b>	<b>471</b>
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
<b>Modelo 2</b> _____	<b>480</b>
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
<b>Modelo 3</b> _____	<b>486</b>
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
<b>Modelo 4.</b> _____	<b>493</b>
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
<b>Modelo 5</b> _____	<b>496</b>
<b>Modelo 6</b> _____	<b>500</b>
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
<b>Modelo 7 _____</b>	<b>505</b>
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
<b>Modelo 8 _____</b>	<b>511</b>
<b>Modelo 9 _____</b>	<b>518</b>
<b>Modelo 10 _____</b>	<b>526</b>
<b>Modelo 11 _____</b>	<b>544</b>
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	
<b>Modelo 12 _____</b>	<b>550</b>
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
<b>Modelo 13</b> _____	<b>559</b>
<b>Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda. Arrendador persona física</b> _____	<b>559</b>
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
<b>Modelo 14.</b> _____	<b>571</b>
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
<b>Modelo 15</b> _____	<b>575</b>
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
<b>Modelo 16. Arrendamiento de oficina o despacho profesional _____</b>	<b>583</b>
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
<b>2. Contrato de arrendamiento de local con opción de compra _____</b>	<b>591</b>
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
DECIMOACTAVA.- 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



<b>7. Modelo de pliego de condiciones económico administrativas para arrendamiento de local.</b>	<b>650</b>
<b>8. Contrato de arrendamiento de oficina.</b>	<b>656</b>
<b>9. Modelo de promesa de arrendamiento</b>	<b>663</b>
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
<b>10. Contrato de cesión de local de negocio. _____</b>	<b>687</b>
<b>NOTIFICACIONES _____</b>	<b>691</b>
<b>1. Notificaciones entre arrendador y arrendatario. _____</b>	<b>691</b>
<b>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) _____</b>	<b>692</b>
<b>3. Notificación de la actualización de la renta en los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en la LAU 1994 _____</b>	<b>693</b>
<b>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 _____</b>	<b>694</b>
<b>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 _____</b>	<b>696</b>
<b>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 _____</b>	<b>698</b>
<b>7. Comunicación al arrendador de la necesidad de efectuar reparaciones, en arrendamientos sujetos a la LAU 1994. _____</b>	<b>699</b>
<b>8. Oposición del arrendador a la realización de obras de reparación en el inmueble _____</b>	<b>701</b>
<b>9. Comunicación del arrendatario de la obligación de disminución de la renta por realización de obras de conservación _____</b>	<b>702</b>
<b>10. Comunicación al arrendatario de la realización de obras de mejora en la finca en contratos sujetos a la LAU 1994 _____</b>	<b>703</b>
<b>11. Solicitud del consentimiento del arrendador para realizar obras en la finca, en arrendamientos sujetos a la LAU 1994 _____</b>	<b>705</b>
<b>12. Notificación de ampliación de la actividad en local arrendado. _____</b>	<b>706</b>
<b>13. Notificación para comunicar la no renovación del contrato de alquiler de local _____</b>	<b>708</b>
<b>PARTE SEXTA _____</b>	<b>709</b>
<b>Formularios adicionales. _____</b>	<b>709</b>
<b>1. Venta de local arrendado _____</b>	<b>710</b>



<b>2. Arrendamiento de empresa.</b>	<b>713</b>
<b>3. Modelo de subarriendo total</b>	<b>715</b>
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
<b>4. Modelo de subarriendo parcial.</b>	<b>726</b>
<b>PARTE SÉPTIMA</b>	<b>730</b>
<b>Modelos de Arrendamientos de oficinas y locales con la Administración Pública.</b>	
<b>Casos reales.</b>	<b>730</b>
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