

## INFORME DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFICINAS DE BARCELONA



- **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.**

13 de febrero de 2019

### Arrendamientos de oficinas.

- La previsión para el 2019 es que se mantenga la tendencia alcista tanto en venta como en alquiler.

El mercado de inversión en oficinas en Barcelona ha mostrado una dinámica positiva en el 2018 alcanzado un volumen de 1.000 M€, pese a la escasez de producto disponible en venta. Esta falta de disponibilidad junto con el ritmo de absorción de las nuevas promociones – que se pre-alquilan en su mayoría– está animando a los grandes players del real estate a desarrollar proyectos de nueva construcción. Las rentabilidades, por su parte, se han mantenido estables en el transcurso del 2018.

El mercado de oficinas de Barcelona ha marcado, de nuevo, un año de récords alcanzando un volumen de contratación de 370.000 m<sup>2</sup>. Se trata de la cifra más alta de los últimos 11 años y se debe, principalmente, al fuerte interés de las empresas internacionales por ubicarse en la capital catalana, al éxito rotundo de los coworking y al peso de las empresas techie en el tejido empresarial catalán. El 22@ sigue siendo la zona más demandada de Barcelona, especialmente para oficinas de superficies superiores a 500 m<sup>2</sup>

La presión de la demanda ha continuado empujando las rentas de oficinas en alquiler en Barcelona, que acumulan incrementos consecutivos desde el 2014. El m<sup>2</sup> en Barcelona ha cerrado el año alcanzando los 15,10 €/mes de media.

En el 2S 2018, las rentas han registrado un incremento interanual del 12% en el promedio de la ciudad; y los precios de venta del 11%. La previsión para el 2019



es que se mantenga la tendencia alcista tanto en venta como en alquiler.

La tasa de disponibilidad del mercado de oficinas en Barcelona se ha situado a cierre del 2018 en un 8%, 6 décimas porcentuales menos que en el semestre anterior.

En la ciudad de Barcelona destacan los Nuevos Distritos de Negocio, que presentan el 65% de la superficie de oficinas disponibles en la ciudad. En la periferia, los municipios que presentan mayor oferta son Cornellà y El Prat de Llobregat y Sant Joan Despí.

Según el Informe de Mercado de Oficinas de Forcadell, Barcelona ha registrado en el 2018 las cifras de contratación más altas de los últimos 11 años debido, principalmente al interés de tres actores principales: compañías internacionales, empresas techie y operadores de coworking.

La consultora destaca que Barcelona es percibida como una ciudad creativa, global y con una alta capacidad de atracción de talento, hecho que la convierte en un vivero de referencia para start-ups y empresas tecnológicas. De hecho, la capital catalana es la ciudad de España que concentra más start-ups, concretamente el 34% del total.

Según Forcadell, el mercado de oficinas de Barcelona ha marcado, de nuevo, un año de récords alcanzando los 370.000 m<sup>2</sup> de contratación, un 8,8% más que en el 2017. Se trata de la cifra más alta de los últimos 11 años y se debe, principalmente, al fuerte interés de las empresas internacionales por ubicarse en la capital catalana y al éxito rotundo de los coworking. De hecho, hasta un 60% de la superficie contratada en el 2018 corresponde a empresas de origen extranjero. Debido al ecosistema emprendedor y de innovación de Barcelona, en 2018 gigantes de la tecnología han desembarcado en la ciudad o ampliado sus proyectos en ella, como Everis, Oracle e Indra. También lo han hecho empresas no estrictamente tecnológicas que han instalado en la capital catalana su vertiente más innovadora, como Alliance y Lidl Digital. De hecho, las empresas techie han supuesto el 30% de la contratación anual.

## LA FALTA DE DISPONIBILIDAD FAVORECE LAS OPERACIONES DE PRE-ALQUILER

La tasa de disponibilidad del mercado de oficinas en Barcelona se ha situado a cierre del 2018 en un 8%, 6 décimas porcentuales menos que en el semestre anterior según datos de Forcadell. La escasez de producto disponible sigue impulsando la promoción de oficinas y favoreciendo las operaciones de pre-alquiler, que en el 2S 2018 han supuesto más del 25% de la contratación. Para competir con la gran oleada de oficinas de nueva construcción -que ha sido una constante en el mercado de Barcelona en el 2018-, grandes propietarios de oficinas han apostado por la rehabilitación y revalorización de sus edificios, aprovechando la rotación de inquilinos.



Por zonas, los Nuevos Distritos de Negocios de Barcelona presentan el 65% de la superficie total de oficinas disponibles en la ciudad, concentrada primordialmente en el 22@ y la Zona Franca. En la periferia destacan, por orden, Cornellà y El Prat de Llobregat y Sant Joan Despí.

## LA PROFESIONALIZACIÓN Y EL AUGE DEL COWORKING

En tan sólo un año, los operadores de coworking han doblado la contratación de oficinas en Barcelona, alcanzando los 46.700 m<sup>2</sup> de superficie en el 2018, lo que supone un 12,6% del cómputo anual del mercado. De hecho, según el informe de Forcadell, es la ciudad europea que, en porcentaje, ha aumentado más sus espacios de oficinas flexibles a lo largo del 2018.

El coworking en Barcelona se encuentra en una etapa de atomización, profesionalización y expansión. La oferta de espacios en la capital catalana es tan amplia y heterogénea, que las empresas pueden escoger el espacio más óptimo atendiendo a diferentes aspectos como el precio, las instalaciones, la ubicación, los servicios y el resto de coworkers que ahí se ubican. La consultora destaca que, en línea con esta tendencia de profesionalización, los operadores de coworking están desarrollando cada vez más sofisticados e innovadores servicios para su comunidad, que atienden desde aspectos puramente profesionales, como lúdicos y de bienestar. Sin embargo, se está observando que la presión por obtener mayores rentabilidades está provocando una reducción de la superficie destinada a cada espacio de trabajo.

## TENDENCIA ALCISTA DE LOS PRECIOS

Las rentas de oficinas en Barcelona se mantienen en una tendencia alcista que data desde el 2014 según datos de la consultora. Concretamente, en el 2S 2018 han registrado un incremento interanual del 12%, que ha situado el m<sup>2</sup> en Barcelona en 15,10 € de media. Desde el 1º semestre de 2014, el incremento ha sido del 41% (10,70 €/m<sup>2</sup>).

En venta, los precios han seguido la misma tendencia alcista que en alquiler, registrando de media una variación anual del 11%. La falta de producto en venta, junto con el alto interés de compra de oficinas -especialmente por parte de inversores-, hace prever que de cara al 2019 los precios continúen registrando incrementos superiores al 10% en las zonas más demandadas como Centro y Nuevos Distritos de Negocio.



## MERCADO DE INVERSIÓN

Forcadell destaca que el mercado de inversión en oficinas en el 2018 ha sido notablemente más dinámico en la 2ª mitad del año que en la 1ª y ha captado un volumen a nivel estatal de 2.250 M€, de los cuales casi 1.000 M€ corresponden a Catalunya. La falta de producto disponible en venta, sigue impulsando la promoción de proyectos de nueva construcción, en su mayoría, diseñados como edificios corporativos, con certificaciones de calidad energética y cada vez más sofisticados servicios y áreas comunes. El coworking también ha robado espacios a la obra nueva de oficinas y tanto promotores como instituciones están destinando parte de estos proyectos a modelos de oficinas flexibles.

El gran interrogante del mercado de oficinas para los 2 próximos ejercicios es si la disponibilidad de espacios será suficiente para dar respuesta a una demanda cada vez más amplia, profesionalizada y decidida. Se prevé, por otro lado, que los operadores de coworking ayuden a aligerar este desequilibrio entre oferta y demanda, especialmente en el caso de oficinas de pequeñas superficies, cada vez más difíciles de encontrar.

Las principales operaciones del mercado de inversión en oficinas del 2018 se han dirigido hacia el desarrollo de nuevos proyectos mediante la compra de suelo finalista o de antiguas naves industriales. Los inversores, además, tienen la confianza de que casi la totalidad de estos proyectos se está alquilando antes de terminar el proceso de construcción. Es el caso de la nueva sede de Everis, 25.000 m<sup>2</sup> en la Vila Olímpica de Barcelona. También destacan importantes adquisiciones de carteras inmobiliarias como la opa de Blackstone sobre Hispania.

## EL MERCADO DE OFICINAS DE BARCELONA REGISTRA LAS MEJORES CIFRAS DE LOS ÚLTIMOS 11 AÑOS

- Según el Informe de Mercado de Oficinas del 2º semestre de Forcadell, el mercado de oficinas de Barcelona ha marcado, de nuevo, un año de récords alcanzando los 370.000 m<sup>2</sup> de contratación, un 8,8% más que en el 2017.
- En tan sólo un año, los operadores de *coworking* han doblado la contratación de oficinas en Barcelona y han situado a la capital catalana como la ciudad europea que, en porcentaje, ha aumentado más sus espacios de oficinas flexibles a lo largo del 2018.

---

### NOTA DE PRENSA

**BARCELONA 13/02/2019** – Según el Informe de Mercado de Oficinas de Forcadell, Barcelona ha registrado en el 2018 las cifras de contratación más altas de los últimos 11 años debido, principalmente al interés de tres actores principales: compañías internacionales, empresas *techie* y operadores de *coworking*.

La consultora destaca que Barcelona es percibida como una ciudad creativa, global y con una alta capacidad de atracción de talento, hecho que la convierte en un vivero de referencia para start-ups y empresas tecnológicas. De hecho, la capital catalana es la ciudad de España que concentra más start-ups, concretamente el 34% del total.

Según Forcadell, el mercado de oficinas de Barcelona ha marcado, de nuevo, un año de récords alcanzando los 370.000 m<sup>2</sup> de contratación, un 8,8% más que en el 2017. Se trata de la cifra más alta de los últimos 11 años y se debe, principalmente, al fuerte interés de las empresas internacionales por ubicarse en la capital catalana y al éxito rotundo de los *coworking*. De hecho, hasta un 60% de la superficie contratada en el 2018 corresponde a empresas de origen extranjero. Debido al ecosistema emprendedor y de innovación de Barcelona, en 2018 gigantes de la tecnología han desembarcado en la ciudad o ampliado sus proyectos en ella, como Everis, Oracle e Indra. También lo han hecho empresas no estrictamente tecnológicas que han instalado en la capital catalana su vertiente más innovadora, como Alliance y Lidl Digital. De hecho, las empresas *techie* han supuesto el 30% de la contratación anual.

#### **La falta de disponibilidad favorece las operaciones de pre-alquiler**

La tasa de disponibilidad del mercado de oficinas en Barcelona se ha situado a cierre del 2018 en un 8%, 6 décimas porcentuales menos que en el semestre anterior según datos de Forcadell. La escasez de producto disponible sigue impulsando la promoción de oficinas y favoreciendo las operaciones de pre-alquiler, que en el 2S 2018 han

supuesto más del 25% de la contratación. Para competir con la gran oleada de oficinas de nueva construcción -que ha sido una constante en el mercado de Barcelona en el 2018-, grandes propietarios de oficinas han apostado por la rehabilitación y revalorización de sus edificios, aprovechando la rotación de inquilinos.

Por zonas, los Nuevos Distritos de Negocios de Barcelona presentan el 65% de la superficie total de oficinas disponibles en la ciudad, concentrada primordialmente en el 22@ y la Zona Franca. En la periferia destacan, por orden, Cornellà y El Prat de Llobregat y Sant Joan Despí.

### **La profesionalización y el auge del *coworking***

En tan sólo un año, los operadores de *coworking* han doblado la contratación de oficinas en Barcelona, alcanzando los 46.700 m<sup>2</sup> de superficie en el 2018, lo que supone un 12,6% del cómputo anual del mercado. De hecho, según el informe de Forcadell, es la ciudad europea que, en porcentaje, ha aumentado más sus espacios de oficinas flexibles a lo largo del 2018.

---

## **NOTA DE PRENSA**

El *coworking* en Barcelona se encuentra en una etapa de atomización, profesionalización y expansión. La oferta de espacios en la capital catalana es tan amplia y heterogénea, que las empresas pueden escoger el espacio más óptimo atendiendo a diferentes aspectos como el precio, las instalaciones, la ubicación, los servicios y el resto de *coworkers* que ahí se ubican. La consultora destaca que, en línea con esta tendencia de profesionalización, los operadores de *coworking* están desarrollando cada vez más sofisticados e innovadores servicios para su comunidad, que atienden desde aspectos puramente profesionales, como lúdicos y de bienestar. Sin embargo, se está observando que la presión por obtener mayores rentabilidades está provocando una reducción de la superficie destinada a cada espacio de trabajo.

### **Tendencia alcista de los precios**

Las rentas de oficinas en Barcelona se mantienen en una tendencia alcista que data desde el 2014 según datos de la consultora. Concretamente, en el 2S 2018 han registrado un incremento interanual del 12%, que ha situado el m<sup>2</sup> en Barcelona en 15,10 € de media. Desde el 1º semestre de 2014, el incremento ha sido del 41% (10,70 €/m<sup>2</sup>).

En venta, los precios han seguido la misma tendencia alcista que en alquiler, registrando de media una variación anual del 11%. La falta de producto en venta, junto con el alto interés de compra de oficinas -especialmente por parte de inversores-, hace prever que de cara al 2019 los precios continúen registrando incrementos superiores al 10% en las zonas más demandadas como Centro y Nuevos Distritos de Negocio.

### **Mercado de inversión**

Forcadell destaca que el mercado de inversión en oficinas en el 2018 ha sido notablemente más dinámico en la 2ª mitad del año que en la 1ª y ha captado un volumen a nivel estatal de 2.250 M€, de los cuales casi 1.000 M€ corresponden a Catalunya. La falta de producto disponible en venta, sigue impulsando la promoción de proyectos de

nueva construcción, en su mayoría, diseñados como edificios corporativos, con certificaciones de calidad energética y cada vez más sofisticados servicios y áreas comunes. El *coworking* también ha robado espacios a la obra nueva de oficinas y tanto promotores como instituciones están destinando parte de estos proyectos a modelos de oficinas flexibles.

El gran interrogante del mercado de oficinas para los 2 próximos ejercicios es si la disponibilidad de espacios será suficiente para dar respuesta a una demanda cada vez más amplia, profesionalizada y decidida. Se prevé, por otro lado, que los operadores de *coworking* ayuden a aligerar este desequilibrio entre oferta y demanda, especialmente en el caso de oficinas de pequeñas superficies, cada vez más difíciles de encontrar.

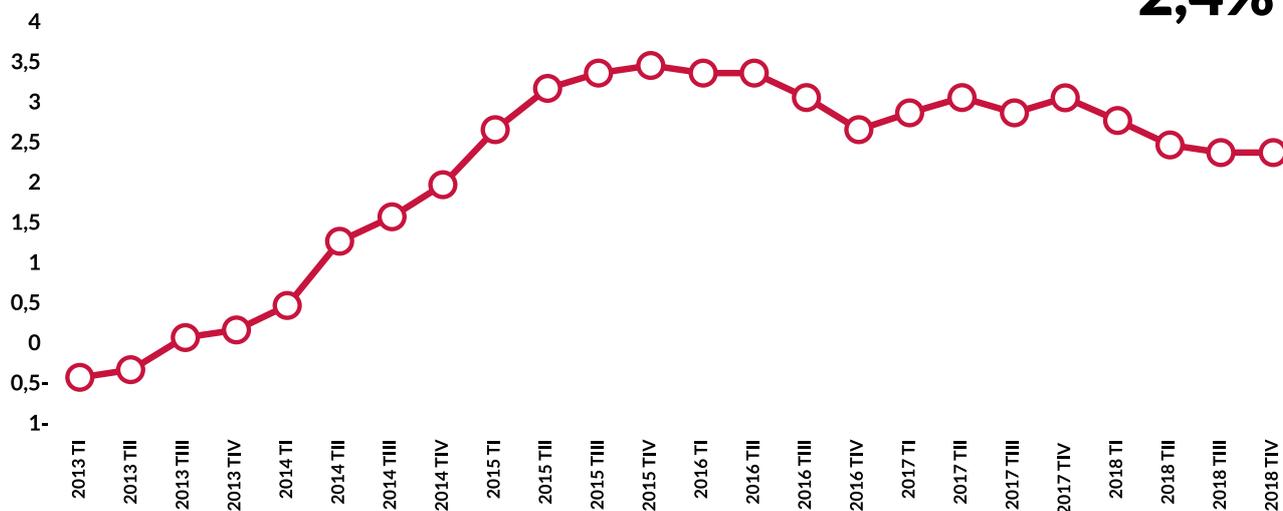
Las principales operaciones del mercado de inversión en oficinas del 2018 se han dirigido hacia el desarrollo de nuevos proyectos mediante la compra de suelo finalista o de antiguas naves industriales. Los inversores, además, tienen la confianza de que casi la totalidad de estos proyectos se está alquilando antes de terminar el proceso de construcción. Es el caso de la nueva sede de Everis, 25.000 m<sup>2</sup> en la Vila Olímpica de Barcelona. También destacan importantes adquisiciones de carteras inmobiliarias como la opa de Blackstone sobre Hispania.

---

**NOTA  
DE PRENSA**

## Informe de Mercado de Oficinas en Barcelona

Evolución PIB



Fuente: INE

### ■ Inversión

El mercado de inversión en oficinas en Barcelona ha mostrado una dinámica positiva en el 2018 alcanzado un volumen de 1.000 M€, pese a la escasez de producto disponible en venta. Esta falta de disponibilidad junto con el ritmo de absorción de las nuevas promociones – que se pre-alquilan en su mayoría– está animando a los grandes *players* del *real estate* a desarrollar proyectos de nueva construcción. Las rentabilidades, por su parte, se han mantenido estables en el transcurso del 2018.

### ■ Demanda y contratación

El mercado de oficinas de Barcelona ha marcado, de nuevo, un año de récords alcanzando un volumen de contratación de 370.000 m<sup>2</sup>. Se trata de la cifra más alta de los últimos 11 años y se debe, principalmente, al fuerte interés de las empresas internacionales por ubicarse en la capital catalana, al éxito rotundo de los *coworking* y al peso de las empresas *techie* en el tejido empresarial catalán. El 22@ sigue siendo la zona más demandada de Barcelona, especialmente para oficinas de superficies superiores a 500 m<sup>2</sup>.

### ■ Precios

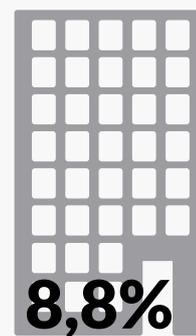
La presión de la demanda ha continuado empujando las rentas de oficinas en alquiler en Barcelona, que acumulan incrementos consecutivos desde el 2014. El m<sup>2</sup> en Barcelona ha cerrado el año alcanzando los 15,10 €/mes de media.

En el 2S 2018, las rentas han registrado un incremento interanual del 12% en el promedio de la ciudad; y los precios de venta del 11%. La previsión para el 2019 es que se mantenga la tendencia alcista tanto en venta como en alquiler.

### ■ Oferta y disponibilidad

La tasa de disponibilidad del mercado de oficinas en Barcelona se ha situado a cierre del 2018 en un 8%, 6 décimas porcentuales menos que en el semestre anterior.

En la ciudad de Barcelona destacan los Nuevos Distritos de Negocio, que presentan el 65% de la superficie de oficinas disponibles en la ciudad. En la periferia, los municipios que presentan mayor oferta son Cornellà y El Prat de Llobregat y Sant Joan Despí.



Variación interanual de la contratación de oficinas



Rentabilidad en la Zona Prime



Precio medio de alquiler de oficinas en Zona Prime

**Las rentas de oficinas en alquiler acumulan incrementos consecutivos desde el 2014**



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





## Índice

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



negocio. _____	36
<b>1. Arrendamiento de local de negocio o arrendamiento de local &gt; LAU. _____</b>	<b>36</b>
<b>2. Arrendamiento de industria &gt; Código Civil. _____</b>	<b>37</b>
<b>3. Diferencias procedimentales en la reclamación de la renta según sea arrendamiento de local de negocio o de industria. _____</b>	<b>37</b>
<b>4. Aviso: aunque el contrato se denomine como arrendamiento de local o de industria, lo que cuenta es la naturaleza del contrato. Advertencias en la redacción de contratos. _____</b>	<b>37</b>
<b>5. Diferencias entre el arrendamiento de industria o negocio y el arrendamiento de local de negocio a efectos la retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades. _</b>	<b>40</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>42</b>
Precauciones previas en un arrendamiento de local. _____	42
Licencias y usos _____	42
Solvencia recíproca de arrendador y arrendatario. _____	42
Certificaciones energéticas y del edificio. _____	42
Seguridad _____	42
Mantenimiento y control. Facility management del edificio. _____	43
Tecnología del edificio. _____	43
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>44</b>
<b>Cuando el arrendatario quiere dejar el local antes de concluir el plazo. _____</b>	<b>44</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>48</b>
<b>Indemnización al finalizar el contrato de arriendo del local de negocio. _____</b>	<b>48</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>50</b>
<b>Hay un contrato de arrendamiento verbal ¿puede obligarse a formalizarlo por escrito? _____</b>	<b>50</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>53</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>53</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>54</b>
<b>¿Qué información está obligado a dar el arrendador al arrendatario al celebrar un contrato de arrendamiento? _____</b>	<b>54</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>55</b>
<b>¿Cuál es el coste que debe asumir un inquilino en la inspección técnica del inmueble? _____</b>	<b>55</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>56</b>
<b>Existencia de enriquecimiento injusto por haber alquilado inmediatamente el arrendador el inmueble. _____</b>	<b>56</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>57</b>
<b>Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales. ____</b>	<b>57</b>
<b>1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar ____</b>	<b>58</b>
<b>2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar ____</b>	<b>58</b>
<b>3. Anuncios y referencias al certificado de eficiencia energética. Etiquetas. _____</b>	<b>58</b>
<b>4. Registros autonómicos de certificados de eficiencia energética. _____</b>	<b>58</b>



5. Modelo de certificado de eficiencia energética. _____	59
6. Modelo de informe de medidas de mejora energética. _____	67
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>71</b>
La certificación de la eficiencia energética de los edificios _____	71
1. Ámbito de aplicación _____	71
2. ¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio? _____	71
3. ¿Quién puede realizar el Certificado? _____	71
4. ¿Quién solicita el Certificado? _____	71
5. ¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado? _____	71
6. ¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética? _____	71
7. El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética. _____	71
8. Infracciones y sanciones. _____	71
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>79</b>
La dirección electrónica en los arrendamientos en la Ley 4/2013 de 4 de junio como nuevo sistema de cumplimiento de las comunicaciones previstas en la LAU _____	79
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>89</b>
Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015 _____	89
Las rentas de los alquileres no se actualizarán si no consta expresamente en el contrato. _	89
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>92</b>
Acción de desahucio y reclamación de rentas. _____	92
<b>CHECK-LIST _____</b>	<b>95</b>
1. ¿Cuál es el plazo mínimo o plazo obligatorio para un arrendamiento de local de negocios? _____	95
2. ¿Qué ocurre si se incumple el plazo mínimo o plazo obligatorio para un arrendamiento de local de negocios? _____	95
3. ¿El arrendatario está obligado a dar alguna fianza o garantía al arrendador? _____	95
4. ¿Cada cuánto se actualiza la renta? _____	96
5. ¿Qué sucede cuando no se ha pactado la actualización de la renta en el contrato de arrendamiento de local? _____	96
6. ¿Hay algún índice de referencia obligatorio para actualizar la renta? _____	96
7. ¿Qué obras debe necesariamente hacer el arrendador o arrendatario a su costa? _	96
8. ¿Tiene el arrendatario un derecho de adquisición preferente en caso de que se venda el local arrendado? _____	97
9. ¿Puede el arrendatario ceder el contrato de arrendamiento? _____	98
10. ¿Puede el arrendatario subarrendar el local? _____	98
11. ¿Debe el arrendamiento formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad? _____	98
<b>Capítulo 2. Enajenación o transmisión de la finca arrendada _____</b>	<b>99</b>
1. Enajenación o transmisión de la finca arrendada _____	99
2. Derecho de adquisición preferente _____	100



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



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



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



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



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



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



9. Modelo de promesa de arrendamiento _____	483
<b>NOTIFICACIONES _____</b>	<b>507</b>
1. Notificaciones entre arrendador y arrendatario. _____	507
2 Modelo de carta en arrendamientos para uso distinto al de vivienda por la que el arrendatario comunica al arrendador su voluntad de renovar el contrato (art. 34 LAU 1994) _____	508
3. Notificación de la actualización de la renta en los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en la LAU 1994 _____	509
4. Repercusión al arrendatario de las obras necesarias o de conservación en los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la LAU 1994 _____	510
5. Repercusión al arrendatario de las obras necesarias o de conservación en los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la LAU 1994, solicitadas por el arrendatario o acordadas por resolución judicial o administrativa firme _____	512
6. Repercusión al arrendatario de las obras necesarias o de conservación en los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados después del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la LAU 1994 y en los que exista un pacto por el cual el arrendatario asume dicho importe _____	514
7. Comunicación al arrendador de la necesidad de efectuar reparaciones, en arrendamientos sujetos a la LAU 1994. _____	515
8. Oposición del arrendador a la realización de obras de reparación en el inmueble _____	517
9. Comunicación del arrendatario de la obligación de disminución de la renta por realización de obras de conservación _____	518
10. Comunicación al arrendatario de la realización de obras de mejora en la finca en contratos sujetos a la LAU 1994 _____	519
11. Solicitud del consentimiento del arrendador para realizar obras en la finca, en arrendamientos sujetos a la LAU 1994 _____	521
12. Notificación de ampliación de la actividad en local arrendado. _____	522
13. Notificación para comunicar la no renovación del contrato de alquiler de local _____	524
<b>PARTE SEXTA _____</b>	<b>525</b>
Formularios adicionales. _____	525
1. Venta de local arrendado _____	526
2. Arrendamiento de empresa. _____	529
3. Modelo de subarriendo total _____	531
Modelo 1 _____	531
Modelo 2 _____	535
4. Modelo de subarriendo parcial. _____	543
<b>PARTE SÉPTIMA _____</b>	<b>547</b>
<b>Modelos de Arrendamientos de oficinas y locales con la Administración Pública.</b>	
<b>Casos reales. _____</b>	<b>547</b>
Modelo a. Pliego de condiciones para adjudicación, en régimen de arrendamiento, de determinados locales comerciales. _____	547
Pliego de condiciones para arrendamientos de edificaciones para uso distinto a vivienda. _____	547
Informe sobre la posibilidad legal de que la Administración pueda ocupar la posición jurídica de subarrendataria. _____	547
Modelo b _____	553



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



## ¿QUÉ APRENDERÁ?



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



## PARTE PRIMERA

*Arrendamientos de oficinas y locales.*

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



#### 1. Introducción