



INFORME INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE OFICINAS



- 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.

25 de febrero de 2020

Arrendamiento de oficinas

- **El Snapshot Oficinas de la consultora Knight Frank, refleja una inversión próxima a los 4.000 millones de euros**
- **La inversión se concentra principalmente en Madrid, que cierra el año con un 28% más que el año anterior y una inversión de más de 2.300 millones.**
- **La operación más relevante del trimestre ha sido la venta por parte de Merlin de una cámara de 26 edificios por 225 millones de euros a Cain International y Freo Group.**
- **Los fondos de inversión siguen apostando por este mercado con alrededor del 50% de la inversión realizada en Madrid y Barcelona.**

El pasado 2019 fue un año histórico para el mercado inmobiliario de oficinas que registró sus mejores datos en cuanto a inversión, al tiempo que aumentaba la absorción respecto a 2018. Estas son las principales conclusiones del último Snapshot Oficinas elaborado por la consultora inmobiliaria Knight Frank, que arroja un aumento del 65% en la inversión en Madrid y Barcelona durante el ejercicio. Y es que en estas dos ciudades las operaciones en el sector se situaron próximas a los 4.000 millones de euros. Tal y como muestra este informe elaborado por los profesionales de Knight Frank, la inversión se concentró principalmente en Madrid, que cerró el año con un aumento del 28% respecto al año anterior y superando los 2.300 millones, mientras que en Barcelona se aproximó a los 1.500 millones de euros.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Este aumento se debe a que el mercado de oficinas sigue siendo objetivo de los fondos de inversión, que mantienen su apuesta por este segmento y protagonizan el 50% de las operaciones realizadas en Madrid y Barcelona. Este apetito inversor se evidencia en la contracción de las yields, que se sitúan en el 3,50% en Madrid y el 3,75% en Barcelona.

La operación más relevante del trimestre fue la venta por parte de Merlin de una cartera de 26 edificios (en Madrid y Barcelona) por 225 millones de euros a Cain International y Freo Group. En total, estos espacios sumaron una superficie bruta alquilable de unos 133.000 m².

Por su parte, en lo que se refiere al mercado de usuarios, el Snapshot Oficinas de Knight Frank sitúa la absorción en Madrid en unos 530.000m² a final de año, lo que supuso un aumento del 15% respecto al año anterior. De estos, alrededor de 80.000m² se firmaron en el cuarto trimestre del año. Así, a cierre del ejercicio, la tasa de disponibilidad en la capital era de 10,3%, con un stock disponible superior al millón y medio.

Como explica Jorge Sena, Partner and Head of Commercial (Offices, Retail y Logistics) de Knight Frank, "en la actualidad el mercado se caracteriza por una gran masa de liquidez y falta de producto, tanto en el segmento core como value add. La demanda se mantiene en buenos niveles, aunque la oferta no acompaña con nuevos proyectos, garantizando una evolución positiva de las rentas en todas las zonas. Esto genera gran confianza en los inversores, especialmente en el mercado de oficinas de Madrid, y estamos convencidos de que un buen producto con tenants sólidos en zona prime puede generar rentabilidades cercanas al 3%, dado el nivel de competencia que existe".

Durante los últimos meses del año el CDB (Central Business Distrit) fue de nuevo la zona con mayor volumen de superficie contratada y donde se realizaron un mayor número de transacciones, seguida del Centro Secundario y los entornos de la A1 y M30 Este. La renta media prime permaneció estable en 31€/m²/mes, registrando los espacios ubicados en el CDB la mayor renta media: 35€/m²/mes.

La operación más relevante durante el último trimestre del año fue la protagonizada por el grupo editorial Planeta, que trasladará su sede central a un edificio reformado propiedad de la socimi Saint Croix.

Los indicadores sectoriales se elaboran trimestralmente tras un estudio detallado y exhaustivo realizado por los profesionales de la oficina de Madrid, basándose en datos reales y tendencias de mercado.

Snapshot Oficinas

T4 2019

	MADRID		
TAKE UP ANUAL 2017 - 2019	2017 573.000 m²	2018 463.000 m²	2019 530.000 m²
TOP 3 DEALS 4º TRIMESTRE	EDITORIAL PLANETA JUAN IGNACIO LUCA DE TENA 17 6.800 m²	AMAZON Pº CASTELLANA 259A 6.800 m²	GALA CAPITAL SERRANO 88 5.600 m²

Mercado de usuarios Madrid

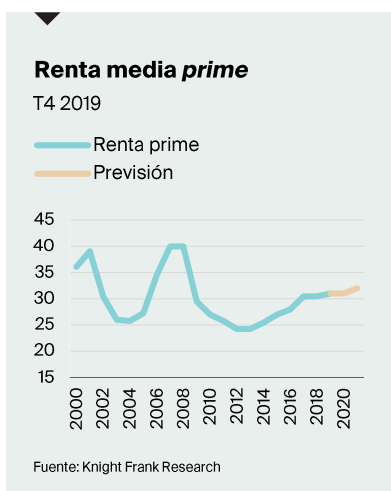
La absorción del 4º trimestre se ha situado alrededor de 80.000 m² firmados, dejando una cifra de cierre de año de aproximadamente 530.000 m², lo que supone un 15% más en comparación con el año anterior.

El CBD continúa siendo la zona que mayor volumen de superficie contratada ha tenido y donde mayor número de transacciones se han realizado durante el último trimestre del año.

Apenas el 3% de los 1,5 M de m² disponibles pertenece a edificios de grado A, lo que supone cerca de un 0,30% del parque total de oficinas de Madrid.

La operación más relevante del trimestre ha sido la firmada por el grupo editorial Planeta, que traslada su sede central a un edificio reformado propiedad de la socimi Saint Croix.

La renta media *prime* continúa estable, manteniéndose en 31 €/m²/mes, siendo la renta máxima del trimestre de 35 €/m²/mes en CBD.



RANKING ABSORCIÓN SUPERFICIE Y RENTA MÁXIMA POR ZONAS* T4 2019

POR ABSORCIÓN M ²	RENTA MÁX
1. CBD	35,0
2. C. Secundario	27,0
3. M-30 Este	15,0
4. A1	18,0
5. M-30 Norte	18,0
6. A2	11,0
7. M-40 Noreste	15,0
8. M-30 Oeste	n.d.
9. A6	8,0
10. A5	7,0

* Excluidas operaciones no representativas.

Mercado de inversión Madrid y Barcelona

El año 2019 finaliza batiendo récords, alcanzando casi 4.000 millones de euros invertidos en oficinas, lo que supone un 65% más que en el año anterior.

La inversión se concentra principalmente en Madrid, que cierra el año con un 28% más que el año anterior y una inversión de más de 2.300 millones.

Los fondos de inversión siguen apostando por este mercado con alrededor del 50% de la inversión realizada en Madrid y Barcelona.

El apetito inversor se evidencia en la contracción de las *yields* reflejando un 3,50% en Madrid y un 3,75% en Barcelona.

EUROPA RENTABILIDADES PRIME

ÚLTIMOS DATOS DISPONIBLES | T3 2019

BRUSELAS	4,00%
LONDRES CITY	4,25%
DUBLÍN	4,00%
LONDRES WE	3,75%
ÁMSTERDAM	3,00%
FRÁNCFORT	3,00%
BERLÍN	2,75%
PARÍS	3,00%

Fuente: Knight Frank Research

TOP 3 DEALS

MADRID Y BARCELONA

PORFOLIO MERLIN

VENDE: MERLIN
COMPRA: CAIN Y FREQ

225 M€ 1.690 €/m²

Fuente: CincoDías

MADRID

P.E. LAS MERCEDES

VENDE: GREENOAK
COMPRA: STARWOOD Y DRAGO C.

201 M€ 2.500 €/m²

Fuente: Knight Frank Capital Markets

MADRID Y BARCELONA

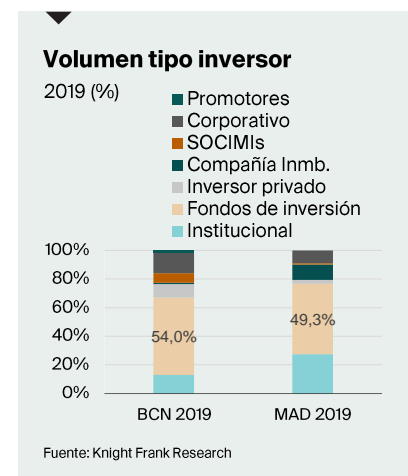
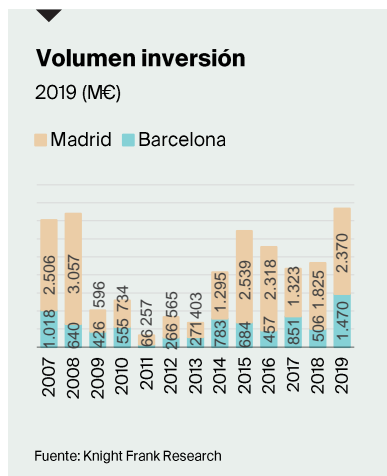
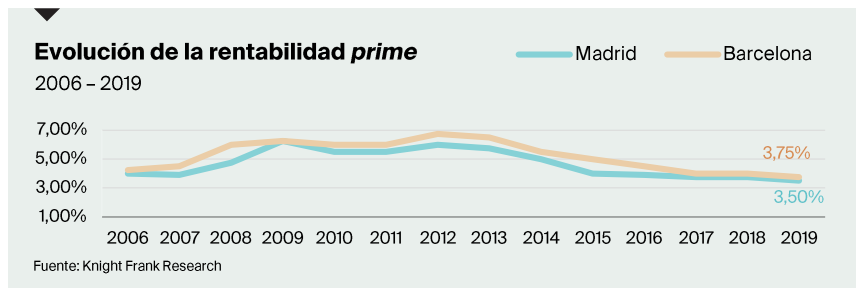
CARTERA BLACKSTONE

VENDE: BLACKSTONE
COMPRA: IREIT Y TIKEHAU C.

133 M€ 1.780 €/m²

Fuente: Knight Frank Capital Markets

La operación más relevante del trimestre ha sido la venta por parte de Merlin de una cartera de 26 edificios por 225 millones de euros a Cain International y Freq Group. Estos edificios están repartidos entre Madrid y Barcelona sumando una superficie bruta alquilable de unos 133.000 m².



Nos gustan las preguntas, si tiene una sobre nuestra publicación, o si desea asesoramiento sobre propiedades, nos encantaría escucharle.

Publicaciones recientes

Capital Markets

Jorge Sena
Partner, Head of Commercial
+34 600 919 004
Jorge.Sena@es.knightfrank.com

Agency Office

Raúl Vicente
Associate, Head of Office Agency
+34 600 919 023
Raul.Vicente@es.knightfrank.com

Research

Rosa Uriol
Head of Research
+34 600 919 114
Rosa.Uriol@es.knightfrank.com



European Office. Autumn 19



European Commercial. 19

Las publicaciones de Knight Frank Research están disponibles en **español: knightfrank.es/investigacion-de-mercados** y en **inglés: knightfrank.com/research**



Knight Frank Research proporciona asesoramiento estratégico, servicios de consultoría y previsiones a un amplio abanico de clientes en todo el mundo, incluidos promotores, inversores, organismos financieros, instituciones corporativas y cualquier otra tipología de cliente con necesidades inmobiliarias específicas. Aviso importante: © Knight Frank España, S.A.U. 2020. El presente informe se publica a efectos meramente informativos, sin por ello animar al lector a confiar en la información contenida en el mismo. Si bien se han observado los parámetros más estrictos a la hora de preparar la información, el análisis, las opiniones y las previsiones presentadas en este informe, Knight Frank España, S.A.U. no asume responsabilidad alguna por los posibles daños que se deriven del uso, dependencia o referencia al contenido de este documento. Cabe señalar que, en calidad de informe general, este documento no refleja necesariamente la opinión de Knight Frank España, S.A.U. sobre un proyecto o inmueble determinado. No se permite la reproducción de este informe -ni en su totalidad ni en parte- sin el consentimiento previo por escrito de Knight Frank España, S.A.U. en relación con la forma y el contenido en el que se presenta el informe. Knight Frank España es una Sociedad Anónima Unipersonal inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con C.I.F. A-79122552. Nuestro domicilio social se sitúa en Suero de Quiñones 34, 28002 Madrid.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS Y LOCALES





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	26
Introducción.	27
PARTE PRIMERA	30
Arrendamientos de oficinas y locales.	30
Capítulo 1. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos.	30
1. Introducción	30
2. Utilización mixta de local y vivienda.	31
a. Régimen aplicable	32
b. Ejercicio de actividad profesional o empresarial	33
3. Arrendamientos sometidos a la LAU y excluidos de ella.	33
4. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda.	34
a. Precauciones en los arrendamientos de locales y oficinas.	34
b. ¿Cómo renunciar a las disposiciones de la LAU para no tener problemas?	35
5. Plazos	38
6. Terminación del arriendo por resolución del derecho del arrendador	39
7. Subrogación por causa de muerte del arrendatario	40
TALLER DE TRABAJO	43
Arrendamiento de uso distinto a la vivienda.	43
1. Concepto de arrendamiento de uso distinto a la vivienda.	43
2. Normativa aplicable	43
3. Duración	43
4. Renta	43
5. Fianza	43
6. Conservación, mejora y obras del arrendatario	44
7. Suspensión, resolución y extinción del contrato	44
8. Cesión del contrato y subarriendo	44
9. Certificación energética	45
TALLER DE TRABAJO	46
Características del arrendamiento de local / arrendamiento de local de negocio.	46
1. Libertad de pactos para los arrendamientos de uso distinto a vivienda.	46
2. Concepto de Local de negocio	47
3. Régimen jurídico aplicable al arrendamiento de local /local de negocio.	49
a. Voluntad de las partes.	50
b. Renuncia expresa a artículos de la LAU	50
c. El incumplimiento de las condiciones pactadas es causa de resolución del arrendamiento.	51
d. Aplicación de la LAU.	51
e. Código Civil	51
f. Normas procesales	51
TALLER DE TRABAJO	52



Diferencias entre el arrendamiento de industria y el arrendamiento de local de negocio.	52
1. El arrendamiento de industria y el arrendamiento de local de negocio son dos figuras distintas.	52
a. El objeto de lo que se arrienda	52
b. La legislación que lo regula	52
c. Recuperación de la posesión del local por el incumplimiento del pago de la renta u otras cantidades.	53
d. Enervación	53
e. Diferencias fiscales al hacer la retención del IRPF.	53
2. Arrendamiento de local de negocio o arrendamiento de local > LAU.	54
3. Arrendamiento de industria > Código Civil.	55
4. Diferencias procedimentales en la reclamación de la renta según sea arrendamiento de local de negocio o de industria.	55
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.	56
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.	58
TALLER DE TRABAJO	60
Precauciones previas en un arrendamiento de local.	60
Registro de la Propiedad	60
Licencias y usos	60
Solvencia recíproca de arrendador y arrendatario.	61
Certificaciones energéticas y del edificio.	61
Seguridad	61
Mantenimiento y control. Facility management del edificio.	61
Tecnología del edificio.	61
TALLER DE TRABAJO	63
Hay un contrato de arrendamiento verbal ¿puede obligarse a formalizarlo por escrito?	63
TALLER DE TRABAJO.	66
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?	66
TALLER DE TRABAJO.	67
¿Qué información está obligado a dar el arrendador al arrendatario al celebrar un contrato de arrendamiento?	67
TALLER DE TRABAJO.	68
¿Cuál es el coste que debe asumir un inquilino en la inspección técnica del inmueble?	68
TALLER DE TRABAJO.	69
Existencia de enriquecimiento injusto por haber alquilado inmediatamente el arrendador el inmueble.	69
TALLER DE TRABAJO	70
Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales.	70
1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar	71



2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar	71
3. Anuncios y referencias al certificado de eficiencia energética. Etiquetas.	71
4. Registros autonómicos de certificados de eficiencia energética.	71
5. Modelo de certificado de eficiencia energética.	72
6. Modelo de informe de medidas de mejora energética.	80
TALLER DE TRABAJO	84
La certificación de la eficiencia energética de los edificios	84
1. Ámbito de aplicación	84
2. ¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio?	84
3. ¿Quién puede realizar el Certificado?	84
4. ¿Quién solicita el Certificado?	84
5. ¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado?	84
6. ¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética?	84
7. El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética.	84
8. Infracciones y sanciones.	84
TALLER DE TRABAJO.	92
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	92
TALLER DE TRABAJO	102
Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015	102
Las rentas de los alquileres no se actualizarán si no consta expresamente en el contrato.	102
TALLER DE TRABAJO	105
Acción de desahucio y reclamación de rentas.	105
CHECK-LIST	108
1. ¿Cuál es el plazo mínimo o plazo obligatorio para un arrendamiento de local de negocios?	108
2. ¿Qué ocurre si se incumple el plazo mínimo o plazo obligatorio para un arrendamiento de local de negocios?	108
3. ¿El arrendatario está obligado a dar alguna fianza o garantía al arrendador?	108
4. ¿Cada cuánto se actualiza la renta?	109
5. ¿Qué sucede cuando no se ha pactado la actualización de la renta en el contrato de arrendamiento de local?	109
6. ¿Hay algún índice de referencia obligatorio para actualizar la renta?	109
7. ¿Qué obras debe necesariamente hacer el arrendador o arrendatario a su costa?	109
8. ¿Tiene el arrendatario un derecho de adquisición preferente en caso de que se venda el local arrendado?	110
9. ¿Puede el arrendatario ceder el contrato de arrendamiento?	111
10. ¿Puede el arrendatario subarrendar el local?	111
11. ¿Debe el arrendamiento formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad?	111



Capítulo 2. Enajenación o transmisión de la finca arrendada	112
1. Enajenación o transmisión de la finca arrendada	112
2. Derecho de adquisición preferente	113
Capítulo 3. Obras del arrendador: reparación, mejora y adecuación. Obras del arrendatario.	117
1. Obras de reparación y/o conservación	118
2. Obras de mejora y elevación de la renta.	120
3. Obras de adecuación	121
4. Obras del arrendatario	122
TALLER DE TRABAJO	124
Carencia de rentas al inicio del contrato para obras.	124
1. Un período inicial en el que no se pague la renta.	124
2. Sustitución de renta por obras.	125
3. Indemnización.	127
TALLER DE TRABAJO.	128
Obras del arrendador: reparación, mejora y adecuación. Obras del arrendatario	128
1. Obras de reparación y/o conservación	128
2. Obligaciones del arrendador en las obras.	129
3. Excepciones de las obligaciones del arrendador.	129
4. La posible renunciabilidad en los arrendamientos de oficinas y locales.	129
5. Régimen de comunicaciones entre arrendador y arrendatario.	130
6. Reparaciones urgentes.	131
7. Repercusión sobre la renta por obras de reparación.	131
8. Desahucios y repercusión de obras.	132
9. Especialidades en las obras de mejora.	132
TALLER DE TRABAJO.	133
¿Qué tipo de reparaciones debe pagar el inquilino y cuáles el arrendador?	133
TALLER DE TRABAJO.	135
¿Qué obra puede hacer el inquilino sin autorización del arrendador?	135
Capítulo 4. Cesión del contrato y subarriendo.	136
1. Cesión del contrato y subarriendo	136
2. La cesión del contrato de arrendamiento en la LAU	137
a. Ámbito de aplicación: Ejercicio de una actividad empresarial o profesional en la finca	137
b. El consentimiento del arrendador, necesidad o no del mismo	137
c. Notificación obligatoria y fehaciente al arrendador	138
d. Derecho a elevación de la renta	138
e. Supuestos en los que no procede la cesión del contrato de arrendamiento	138
f. Supuestos de prohibición contractual de la cesión del contrato	139
g. Relaciones entre las partes intervinientes	139
h. Gratuita u onerosa la cesión	140
3. La cesión del contrato de arrendamiento en el Código Civil y la jurisprudencia del	



Tribunal Supremo	140
4. El subarriendo en la LAU	140
a. Ámbito de aplicación. Ejercicio de una actividad empresarial o profesional en la finca	140
b. El consentimiento del arrendador, necesidad o no del mismo	141
c. Notificación obligatoria y fehaciente al arrendador	141
d. Derecho a elevación de la renta	141
e. Pacto de prohibición del subarriendo	142
f. Relación entre las partes contratantes	142
5. El subarriendo en el Código Civil	142
a. Posibilidad del subarriendo en el CC. (art. 1550)	142
b. Admisibilidad del subarriendo total o parcial	142
c. Supuesto de prohibición expresa del subarriendo en el contrato	143
d. Efectos del subarriendo	143
TALLER DE TRABAJO	145
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.	145
1. Consentimiento del arrendador en la cesión de local	145
2. Consentimiento del arrendador en la cesión de local de negocio	146
TALLER DE TRABAJO	148
¿Qué efectos económicos tiene el traspaso de local de negocio?	148
TALLER DE TRABAJO.	150
Resolución de contrato de local por traspaso inconstituido.	150
TALLER DE TRABAJO.	151
Traspaso de local de negocio en el caso de absorción de sociedades.	151
TALLER DE TRABAJO.	152
Consentimiento tácito a la cesión.	152
TALLER DE TRABAJO	154
¿Puede el arrendatario alquilar parte de un local?	154
TALLER DE TRABAJO.	157
Subarriendo de local de negocio simulado.	157
CHECK-LIST	158
a. Cesión del contrato y subarriendo	158
b. Notificación al arrendador	158
c. Elevación de la renta	158
d. Fusión, transformación o escisión de la sociedad	159
Capítulo 5. La renta y conceptos que con ella se integran. Responsables del pago.	160
1. Aspectos generales	160
a. Determinación	160
b. Lugar y medio de pago de la renta.	161
c. Recibo de pago	161
2. Actualización de la renta	162
3. Elevación de la renta por mejoras.	162
4. Cuantía de la elevación	163
5. Supuestos de elevación de la renta	163



6. Momento de la elevación _____	164
7. Otros conceptos distintos de la renta que pueden ser a cargo del arrendatario__	165
8. Gastos generales: requisitos para su repercusión _____	165
9. Servicios individuales _____	165
TALLER DE TRABAJO. _____	167
Siempre pedir aval al arrendatario. Precauciones de la redacción del contrato o cláusula de aval. _____	167
TALLER DE TRABAJO _____	173
Si el arrendatario no paga se le pueden reclamar judicialmente las rentas futuras en la misma demanda. _____	173
TALLER DE TRABAJO. _____	179
Retraso en el pago no equiparable a falta de pago. _____	179
TALLER DE TRABAJO _____	180
Revocación de contrato de alquiler por retraso en el pago. Efecto por impago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). _____	180
TALLER DE TRABAJO. _____	184
Cuando hay dos arrendatarios, ¿cómo responden de la falta de pago? _____	184
TALLER DE TRABAJO. _____	185
¿Sirve de prueba de pago de la renta el ingreso periódico de una cantidad en la cuenta corriente del arrendador? _____	185
TALLER DE TRABAJO. _____	188
¿Si el contrato no dice nada de las cuotas de la comunidad propietarios, debe pagarlas el inquilino? _____	188
Capítulo 6. Problemática en materia de fianzas. _____	189
1. ¿Qué es la fianza? _____	189
a. Personas no obligadas a prestar fianza _____	190
b. Depósito _____	190
c. Actualización _____	190
d. Restitución _____	191
e. Garantías adicionales _____	192
2. Arrendamientos para los que se exige fianza _____	192
3. Cuantía de la fianza _____	192
4. ¿Es obligatorio depositar la fianza en algún organismo oficial? _____	195
5. ¿Cuándo tiene obligación de devolver la fianza el arrendador al arrendatario? _____	197
6. Infracciones y sanciones en materia de fianzas. _____	197
7. Graduación de sanciones _____	197
TALLER DE TRABAJO. _____	201
¿Cómo está regulada la fianza en el arrendamiento de local? _____	201
1. ¿Cómo está regulada la fianza en el arrendamiento de local? _____	201
2. ¿Puede ser la fianza por arrendamiento de local superior a dos mensualidades de renta? _____	201
3. ¿Se puede renunciar en el contrato de arrendamiento de local a la fianza en el	



arrendamiento de local? _____	202
4. Actualización de la fianza en el arrendamiento de local _____	202
TALLER DE TRABAJO. _____	203
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. _____	203
TALLER DE TRABAJO. _____	205
¿Puede el arrendador requerir al arrendatario para que pague la fianza en la forma convenida y de no hacerlo resolver el contrato? _____	205
TALLER DE TRABAJO. _____	207
Caso práctico: instrucciones de depósitos de fianzas de régimen general aplicadas por el I.V.I.M.A. para la Comunidad de Madrid. _____	207
TALLER DE TRABAJO. _____	209
Caso práctico: instrucciones de depósito de fianzas en la Comunidad Valenciana _____	209
CHECK-LIST _____	212
Diferencias del contrato de arrendamiento de local _____	212
1. Duración. _____	212
2. Renta. _____	212
3. Fianza. _____	212
4. ¿Puede el arrendatario subarrendar el local? _____	212
5. ¿Quién paga las obras en el local? _____	213
a. Obras de conservación _____	213
b. Obras de mejora _____	213
6. Derecho de adquisición preferente _____	213
7. Impuestos a pagar por el arrendamiento de un local _____	213
8. ¿Cómo se puede rescindir un contrato de arrendamiento de un local? _____	214
Capítulo 7. Extinción del contrato. _____	215
1. Extinción del contrato por transcurso del término pactado _____	215
2. Requisitos de la indemnización. _____	215
3. Cuantía de la indemnización. _____	216
4. Resolución de pleno derecho _____	217
TALLER DE TRABAJO. _____	219
Cuando el arrendatario quiere dejar el local antes de concluir el plazo. _____	219
TALLER DE TRABAJO. _____	224
Indemnización al finalizar el contrato de arriendo del local de negocio. _____	224
1. Cuáles son los derechos de indemnización del arrendatario. _____	224
2. ¿Tiene el arrendatario derecho a solicitar indemnización por la voluntad del arrendador de no prorrogar el contrato de arriendo del local de negocio? _____	225
3. Indemnización por extinción del arrendamiento de local de negocio _____	225
4. Requisitos para cobrar la indemnización por clientela _____	225
5. ¿Cómo se determina la cuantía de la indemnización? _____	226
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. _____ 226

TALLER DE TRABAJO _____ 227

Indemnización por extinción del arrendamiento de un local de negocio _____ 227

1. Supuesto del art. 34 LAU: cuando un propietario alquila un local al que se le va a dar un uso comercial _____ 227

2. Supuesto general: renuncia del arrendatario a la indemnización. _____ 227

3. Requisitos que deben cumplirse para cobrar la indemnización por clientela ____ 227

4. ¿Cómo se determina la cuantía de la indemnización? _____ 229

5. Recomendaciones de cláusulas a favor del arrendador y del arrendatario. ____ 230

TALLER DE TRABAJO _____ 231

La resolución unilateral por el arrendatario del contrato de local (arrendamientos para uso distinto al de vivienda). _____ 231

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. _____ 231

Caso práctico _____ 233

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. 233

TALLER DE TRABAJO _____ 235

Indemnización del arrendatario por desistimiento en el contrato de local de negocio. _____ 235

Penalización pactada o el pago de las rentas que faltan por cumplir. _____ 235

TALLER DE TRABAJO _____ 239

Duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio. _____ 239

1. Duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio. _____ 239

2. Extinción por transcurso del término pactado (Artículo 34 de la Ley 29/1994). _ 240

3. Resolución del contrato de pleno derecho conforme al Artículo 35 de la Ley 29/1994 _____ 240

4. Fallecimiento arrendatario. Subrogación conforme al Artículo 33 de la Ley 29/1994 _____ 241

5. Desistimiento del contrato por el arrendatario. _____ 242

6. La duración de los contratos de arrendamiento de local anteriores a la LAU 1994. 242
Subrogación en los arrendamientos de local. _____ 242

7. Contratos celebrados con anterioridad a la LAU pero que siguen vigentes tras su entrada en vigor. Régimen transitorio. _____ 242

a. Contratos de arrendamiento de local anteriores al Real Decreto-Ley 2/1985 (Real Decreto Ley "Boyer") _____ 243

Arrendatario persona física _____ 243

Arrendatario persona jurídica _____ 243

Arrendamientos de local en general _____ 244

b. Contratos de arrendamiento de local posteriores al del Real Decreto-Ley 2/1985 (Real Decreto Ley "Boyer") _____ 244

TALLER DE TRABAJO _____ 245

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. _____	245
TALLER DE TRABAJO _____	248
La prórroga forzosa a favor del arrendatario en el contrato de arrendamiento de local de negocio. _____	248
1. Duración a voluntad de las Partes _____	248
2. Duración Inicial _____	248
3. Duración Indeterminada _____	248
4. Prórrogas _____	249
5. Prórroga Indefinida _____	249
6. Validez de cláusulas forzosas convencionales en los contratos de arrendamientos de locales de negocio. _____	249
a. Validez de la Cláusula de prórroga forzosa. _____	249
b. Solución Jurisprudencial _____	249
TALLER DE TRABAJO _____	251
La prórroga forzosa de los contratos de 1985 a 1995 con renuncia a plazo, una injusticia sin sentido. _____	251
CHECK-LIST _____	258
1. ¿Cuándo se resuelve un contrato? _____	258
2. Fianza _____	258
3. Fiscalidad de estos arrendamientos _____	258
4. Check-list de los Derechos del arrendador _____	259
5. Check-list de los Derechos del arrendatario. _____	259
Capítulo 8. Aspectos prácticos a tener en cuenta en el arrendamiento de centros comerciales. _____	260
1. ¿Qué cláusulas del contrato de arrendamiento son negociables? _____	260
2. Qué problemas se plantean en los supuestos especiales. _____	260
3. Cuáles son las cuestiones más complejas. _____	262
Capítulo 9. El contrato de arrendamiento en el Código Civil. _____	264
PARTE SEGUNDA _____	276
El arrendamiento con opción a compra. _____	276
Capítulo 10. El arrendamiento con opción a compra. _____	276
1. ¿Cómo funciona el arrendamiento con opción a compra? _____	276
2. Ventajas tiene para el arrendatario y posible comprador. _____	277
3. Ventajas tiene para arrendador. _____	277
4. El arrendamiento con opción de compra en la Ley 29/1994. _____	278
5. La inscripción del arrendamiento con opción de compra en el Registro de la Propiedad. _____	278
TALLER DE TRABAJO _____	283
Arrendamiento de un local con opción a compra. _____	283
1. El contrato es unilateral _____	284
2. Otorgamiento de la escritura pública. _____	284
3. Especialidades de la inscripción en el Registro. _____	285



4. Comunicación de la voluntad del optante de ejercitar su derecho de compra. ____	285
5. Renovación del arrendamiento dejando automáticamente fuera la cláusula de opción de compra. _____	286
6. Obras incontestadas. _____	286
7. Régimen matrimonial _____	288
8. Venta del optante tras ejercer la opción. _____	288
TALLER DE TRABAJO _____	289
Claves para redactar el contrato de arrendamiento con opción a compra. _____	289
1. Aspectos jurídicos del contrato de arrendamiento con opción a compra. _____	289
2. Estructura y cláusulas del contrato de arrendamiento con opción a compra. _____	290
TALLER DE TRABAJO. _____	292
¿Merece la pena promover vía arrendamiento con opción de compra? Aspectos contables. _____	292
PARTE TERCERA _____	294
Aspectos fiscales y contables. _____	294
Capítulo 11. IRPF. Retenciones a arrendadores de inmuebles urbanos por arrendamiento de local. _____	294
1. Diferencias fiscales del arrendamiento de locales (para uso distinto a vivienda). _____	294
2. Excepciones a la obligación de practicar retención o ingreso a cuenta _____	294
3. Esquemas _____	295
I.- QUIENES TIENEN QUE RETENER _____	295
II. QUÉ RENDIMIENTOS ESTÁN SOMETIDOS A RETENCIÓN O INGRESO A CUENTA. _____	296
III. CUÁNDO SE DEBE EFECTUAR LA RETENCIÓN. _____	296
IV. CÓMO SE DEBE EFECTUAR LA RETENCIÓN. _____	297
V. OBLIGACIONES FORMALES DEL ARRENDATARIO. _____	297
VI. ACREDITACIÓN DEL ARRENDADOR INSCRITO EN EL GRUPO 86I DE LA SECCIÓN PRIMERA DEL IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS. _____	298
TALLER DE TRABAJO _____	300
Arrendamiento de local de negocio e IRPF _____	300
1. Determinación del rendimiento neto _____	300
2. Para el arrendatario la renta será gasto deducible como arrendamiento. _____	301
TALLER DE TRABAJO _____	302
¿Cómo practicar la retención sobre el alquiler de inmuebles? _____	302
1. ¿Quién debe retener? _____	302
Ejemplos de quién debe practicar retención sobre el alquiler de inmuebles _____	302
2. ¿Cuándo hay que retener? _____	303
a. Alquileres sujetos a retención _____	303
b. Rentas excluidas de retención sobre el alquiler. _____	303
3. ¿Sobre qué cantidad se aplica la retención? Base de la retención _____	304
a. Rendimientos dinerarios _____	304
Ejemplo de arrendamiento de oficina en centro de negocios con servicios adicionales. _____	304
b. Rendimientos en especie _____	304
c. Pagados a una persona física _____	304
d. Pagados a una persona jurídica _____	305



4. Porcentaje de retención sobre el alquiler _____	305
Ejemplos de retención sobre el alquiler de una oficina. _____	305
5. Obligaciones del retenedor: presentar los modelos 115 y 180 en Hacienda _____	306
¿Cómo rellenar el modelo 115? _____	306
6. Efectos fiscales si el arrendatario que no ingresa las retenciones por alquiler en Hacienda. _____	308
TALLER DE TRABAJO _____	309
Retención en arrendamientos de locales. Fiscalidad de los gastos repercutidos al arrendatario. _____	309
TALLER DE TRABAJO _____	314
Arrendamiento de negocio o industria e IRPF. Muy diferente al arrendamiento de local. _____	314
TALLER DE TRABAJO _____	317
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. _____	317
Capítulo 12. El IVA en los arrendamientos de locales. _____	319
1. El arrendamiento de locales está sujeto al IVA _____	319
2. ¿Quiénes pueden ser considerados empresarios y profesionales? _____	321
TALLER DE TRABAJO _____	322
¿Cuándo llevan IVA los alquileres? _____	322
TALLER DE TRABAJO _____	330
¿Qué forma parte de la base imponible del IVA en el arrendamiento de locales? _____	330
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. _____	330
1. El IVA de los gastos que el arrendador repercute al arrendatario en el arrendamiento de locales. _____	330
2. Excepciones: cantidades que no forman parte de la base imponible del IVA por alquiler de local. _____	331
TALLER DE TRABAJO _____	332
EL IVA en la resolución anticipada de arrendamientos de local. _____	332
TALLER DE TRABAJO _____	334
Arrendamiento de local de negocio e IVA _____	334
TALLER DE TRABAJO _____	336
Caso práctico. IVA sobre arrendamiento y sobre gastos de comunidad e IBI _____	336
TALLER DE TRABAJO _____	337
Casos prácticos de fiscalidad de arrendamientos urbanos. _____	337
1. Fiscalidad en los arrendamientos urbanos. _____	337
2. Fiscalidad de la formalización del contrato de arrendamiento (arrendamiento de vivienda y arrendamiento de inmuebles de uso distinto de vivienda). _____	338
2. Fiscalidad del cobro de la renta. El IVA. _____	339



- 3. **Fiscalidad del arrendamiento con opción de compra.** _____ **343**
- 4. **El IVA en los arrendamientos urbanos y los regímenes de prorrata.** _____ **343**

Capítulo 13. Contabilidad inmobiliaria de arrendamientos con la NIIF 16. Arrendamientos. _____ **382**

- 1. **Entrada en vigor de la "NIIF 16 Arrendamientos". 1 de enero de 2019.** _____ **382**

- 2. **¿Qué es la "NIIF 16 Arrendamientos"?** _____ **382**

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. _____ 382

- a. **La NIIF 16 elimina el modelo de contabilidad dual** _____ **382**
- b. **Modelo único.** _____ **382**

- 3. **Características principales.** _____ **383**

- 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).** _____ **383**
- 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** _____ **383**
- 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.** _____ **383**
- 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.** _____ **384**
- e. **Los impactos van más allá del balance. También se producirán cambios durante la vigencia del contrato de arrendamiento.** _____ **384**
- 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.** _____ **384**

- 4. **Un cambio importante en cuanto a la contabilización de los arrendamientos operativos.** _____ **384**

Razones por las que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la "NIIF 16 Arrendamientos". _____ 384

- 5. **Mientras llega el ajuste del Plan General de Contabilidad (PGC), sólo afecta a las cotizadas.** _____ **385**

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. _____ 385

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. _____ 386

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). _____ 386

➤ Pendientes del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en torno a la adaptación del PCG. _____ 386

- 6. **Se elimina la diferenciación entre el arrendamiento operativo y el financiero** ____ **386**

- a. **¿Cuándo entiende la NIIF 16 que un contrato contiene un arrendamiento?** _____ **387**
- b. **Las claves que determinan un arrendamiento.** _____ **387**
- c. **Pagos futuros comprometidos por el contrato de arrendamiento y que deben aparecer en el balance.** _____ **387**
- d. **Repercusión en el balance: incremento de endeudamiento: imagen de endeudamiento.** _____ **388**

- 7. **El derecho de uso será objeto de amortización sistemática durante el plazo del arrendamiento.** _____ **388**



8. Hay cambios muy significativos en la contabilidad del arrendatario.	388
a. Los arrendamientos operativos entrarán en balance.	389
b. La fecha de inicio de un arrendamiento	389
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.	389
d. Impacto en balance para los arrendatarios	389
9. Sin cambios sustanciales para el arrendador.	390
10. Preparación ante las NIIF 16	391
• 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.	391
• 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.	391
• 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.	391
• 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.	391
• Revisar los clausulados contractuales para determinar si un contrato cumple o no con la definición de un arrendamiento es más importante que nunca.	391
• 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.	391
11. Alternativas tras las NIIF 16	391
• 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.	391
• Evitar nuevos arrendamientos mediante opciones de coworking creativas puede ser una solución para algunas empresas.	391
TALLER DE TRABAJO	392
Las decisiones inmobiliarias ante la entrada en vigor de la NIIF 16	392
1. La necesidad de simplificar al auditor la calificación del contrato como arrendamiento.	392
2. Sistemas de gestión integrados de control de los arrendamientos inmobiliarios.	392
a. Cálculos de seguimiento de los arrendamientos (cambios en los plazos de arrendamiento, en la duración estimada de los contratos, modificaciones de arrendamientos).	393
b. Desgloses en las Cuentas Anuales.	393
c. Coordinación con filiales.	393
3. Las cláusulas de renovación o prórroga en los arrendamientos inmobiliarios.	393
4. Los gastos de explotación de los contratos de arrendamiento inmobiliario.	393
5. Los arrendamientos inmobiliarios de cuota fija e impuestos inmobiliarios por cuenta del arrendatario.	394
6. Estrategia financiera para seleccionar las empresas que arriendan.	394
7. Los arrendamientos con renta variable en función de ventas (ej.: centros comerciales).	394
TALLER DE TRABAJO	396
Criterio de las auditorías sobre la interpretación del NIIF 16 Arrendamientos	396
TALLER DE TRABAJO	444



Caso práctico contable de la NIIF 16. Arrendamientos.	444
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. 444	
TALLER DE TRABAJO	455
Caso práctico contable de alquiler de oficinas con aplicación de la NIIF 16. Arrendamientos.	455
PARTE CUARTA	457
Práctica en la redacción de contratos.	457
TALLER DE TRABAJO	458
Consejos en la redacción del contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda.	458
1. Consejos para el propietario.	458
2. Consejos para el arrendatario.	459
TALLER DE TRABAJO	461
Cláusulas abusivas en el contrato de arrendamiento de local de negocio.	461
1. Transmisión del local objeto de alquiler	461
2. Cesión del contrato y subarriendo	462
3. Indemnización al arrendador por resolución anticipada del contrato.	462
TALLER DE TRABAJO.	463
Modelos de cláusulas favorables al arrendador y al arrendatario.	463
A. FAVORABLES AL ARRENDADOR.	464
1. Plazo	464
2. Gastos Comunes/Impuestos	464
3. Renta	465
4. Actualización de la renta para adecuarla a las condiciones de mercado.	466
B. FAVORABLES AL ARRENDATARIO.	469
1. Plazo	469
2. Subarriendo y cesión	469
3. Derechos de adquisición preferente.	470
4. Obras de conservación	470
C. CASOS ESPECIALES.	471
1. Centros comerciales y de ocio.	471
2. Oficinas o naves industriales	471
PARTE QUINTA.	473
Formularios.	473
1. Modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda	474
Modelo 1.	474
1. OBJETO, CONTENIDO Y RÉGIMEN APLICABLE	474
2. PLAZO DE DURACIÓN	475
3. RENTA	476
4. ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA	476



5. GASTOS E IMPUESTOS _____	477
6. OBRAS _____	477
7. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE (art. 31) _____	479
8. CESIÓN (art. 32) Y SUBROGACIÓN (art. 29) _____	479
9. INDEMNIZACIÓN AL ARRENDATARIO (art. 34) _____	481
10. FIANZA (art. 36) _____	481
11. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (art. 30) _____	481
12. CAUSAS DE TERMINACIÓN _____	482
13. ARBITRAJE _____	482
Modelo 2 _____	483
PRIMERA.- Objeto del arrendamiento _____	483
SEGUNDA.- Plazo de arrendamiento _____	484
TERCERA.- Destino del local arrendado _____	484
CUARTA.- Precio del arrendamiento _____	484
QUINTA.- Repercusión del Impuesto sobre el Valor Añadido _____	485
SEXTA.- Actualización de la renta _____	485
SÉPTIMA.- Pago de la renta _____	485
OCTAVA.- Fianza _____	486
NOVENA.- Obras _____	486
DÉCIMA.- Renuncia de los derechos de tanteo y retracto _____	487
UNDÉCIMA.- Subarriendo y traspaso del local arrendado _____	487
DUODÉCIMA.- Reglas de uso y solidaridad _____	488
DECIMOTERCERA.- Resolución de este contrato _____	488
Modelo 3 _____	489
Primera.- Objeto del arrendamiento _____	490
Segunda.- Plazo del arrendamiento _____	490
Desistimiento _____	490
Tercera.- Destino del local arrendado _____	490
Cuarta.- Precio del arrendamiento _____	491
Quinta.- Repercusión del Impuesto sobre el Valor Añadido _____	491
Sexta.- Actualización de la renta _____	491
Séptima.- Pago de la renta _____	492
Octava.- <i>Fianza</i> _____	492
Novena.- <i>Obras</i> _____	492
Décima.- Renuncia de los derechos de tanteo y retracto _____	493
Undécima.- Subarriendo y traspaso del local arrendado _____	494
Duodécima.- Reglas de uso y solidaridad _____	494
Decimotercera.- Resolución de este contrato _____	494
Modelo 4. _____	496
Primera. Legislación aplicable.- _____	496
Segunda. Destino.- _____	496
Tercera. Duración.- _____	496
Cuarta. Renta.- _____	497
Quinta. Gastos generales.- _____	497
Sexta. Gastos de conservación y obras.- _____	497
Séptima. Renuncia de derechos.- _____	498
Octava. Cesión y Subarriendo.- _____	498
Novena. Fianza.- _____	498
Décima. _____	498
Modelo 5 _____	499
Modelo 6 _____	503
Contrato de arrendamiento de local comercial _____	503
1. Objeto _____	504
2. Entrega _____	504
3. Renta _____	504
4. Actualización del Precio _____	504
5. Elevación de renta por mejoras _____	504
6. Duración _____	504
7. Destino del local _____	505
8. Cesión y subarriendo _____	505



9. Subrogación por fallecimiento del Arrendatario _____	505
10. Gastos a cargo del Arrendatario _____	505
11. Propiedad horizontal _____	505
12. Fianza _____	505
13. Renuncia al derecho de adquisición preferente _____	505
14. Evicción y saneamiento _____	505
15. Resolución del contrato _____	506
16. Ley aplicable y jurisdicción competente _____	506
17. Notificaciones _____	506
18. Gastos e impuestos _____	506
Modelo 7 _____	508
Primera. Objeto _____	509
Segunda. Precio _____	509
Tercera. Estabilización de la renta _____	510
Cuarta. Aval _____	510
Quinta. Duración del contrato _____	510
Sexta. Impuestos _____	510
Séptima. Gastos generales _____	510
Octava. Reparaciones _____	511
Novena. Fianza _____	511
Décima. Obras iniciales _____	511
Undécima. Normativa aplicable _____	512
Duodécima. Terminación y resolución del contrato _____	512
Decimotercera. Sometimiento a arbitraje _____	512
Decimocuarta. Elevación a escritura pública _____	512
Modelo 8 _____	514
Modelo 9 _____	521
Modelo 10 _____	529
Modelo 11 _____	547
PRIMERA. Objeto del contrato. _____	547
SEGUNDA. Cesión y subarriendo. _____	547
TERCERA. Duración del contrato. _____	548
CUARTA. Renta. _____	548
QUINTA. Fianza. _____	549
SEXTA. Gastos. _____	549
SÉPTIMA. Conservación. _____	549
OCTAVA. Obras. _____	549
NOVENA. Derecho de adquisición preferente. _____	549
DÉCIMA. Notificaciones. _____	550
DECIMOPRIMERA. Jurisdicción aplicable. _____	550
CLÁUSULA OPCIONAL DE ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA DE LOCAL A PRECIOS DE MERCADO	
551	
Modelo 12 _____	553
PRIMERA.- Legislación aplicable. _____	554
SEGUNDA.- Duración del contrato. _____	554
TERCERA.- Renuncia a indemnización. _____	554
CUARTA.- Destino. _____	555
QUINTA.- Licencias. _____	555
SEXTA.- Objeto. _____	555
SÉPTIMA.- Estado actual del local. _____	555
OCTAVA.- Renta. _____	556
NOVENA.- Revisión de renta. _____	557
DÉCIMA.- Gastos asumidos por la arrendataria y la arrendadora. _____	557
UNDÉCIMA.- Interés de demora. _____	557
DUODÉCIMA.- Fianza. _____	557
DECIMOTERCERA.- Servicios y suministros. _____	558
DECIMOCUARTA.- Obras y gastos de conservación. _____	558
DECIMOQUINTA.- Obras del arrendatario. _____	559
DECIMOSEXTA.- Obras del arrendador. _____	559
DECIMOSÉPTIMA.- Daños. _____	560



DECIMOCTAVA.- Obligaciones de la parte arrendataria. _____	560
DECIMONOVENA.-Derecho de adquisición preferente. _____	560
VIGÉSIMA.- Cesión y subarriendo. _____	561
VIGESIMOPRIMERA.- Extinción del arrendamiento y restitución del local. _____	561
VIGESIMOSEGUNDA.- Notificaciones y comunicaciones. _____	561
VIGESIMOTERCERA.- Jurisdicción de Tribunales. _____	561
VIGESIMOCUARTA.- Inscripción. _____	561
Modelo 13 _____	562
Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda. Arrendador persona física _____	562
Primera. Objeto _____	563
Segunda. Destino _____	564
Entrada en el LOCAL _____	564
Tercera. Duración _____	565
I) Prórroga _____	565
II) Devolución del LOCAL arrendado _____	565
II.I) Penalización por retraso en la devolución del LOCAL _____	565
Cuarta. Desistimiento _____	566
Quinta. Resolución _____	566
I) Resolución por ruina _____	566
II) Resolución por expropiación forzosa _____	566
III) Incumplimiento de obligaciones _____	566
Sexta. De la renta _____	567
I) Renta inicial _____	567
II) Actualización de renta. _____	567
Séptima. Del pago _____	567
Octava. De la fianza _____	568
I) Actualización _____	568
II) Expiración del contrato _____	568
Novena. Garantía Adicional _____	568
Décima. Obras, reparaciones y mejoras _____	568
I) De conservación _____	568
II) De mejora _____	569
III) Del ARRENDATARIO _____	569
Undécima. Gastos, tasas e impuestos _____	570
Duodécima. Tanteo y retracto _____	571
Decimotercera. Cesión y subarriendo _____	571
Decimocuarta. Coeficiente de participación. _____	571
Decimoquinta. Compromiso de mediación y cláusula arbitral. _____	571
Decimosexta. Seguro de responsabilidad civil _____	572
Decimoséptima. Notificaciones _____	572
Decimoctava. Normativa de aplicación _____	572
Modelo 14. _____	574
PRIMERA: TITULARIDAD. _____	574
SEGUNDA: OBJETO. _____	574
TERCERA: ESTADO DE USO. _____	575
CUARTA: DURACIÓN. _____	575
QUINTA: RENTA Y REVISIONES. _____	575
SEXTA: FIANZA. _____	575
SÉPTIMA: SUBARRIENDO Y CESIÓN. _____	576
OCTAVA: OBRAS. _____	576
NOVENA: GASTOS. _____	576
DÉCIMA: DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES. _____	576
UNDÉCIMA: LEGISLACIÓN APLICABLE. _____	576
DECIMOSEGUNDA.- CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA _____	577
Modelo 15 _____	578
PRIMERA.- OBJETO _____	579
SEGUNDA.- DESTINO _____	579
TERCERA.- ESTADO Y SITUACIÓN ADMINISTRATIVA. _____	579
CUARTA.- DURACIÓN. _____	579
QUINTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA. _____	580



SEXTA.- DERECHOS INDEMNIZATORIOS DEL ARRENDATARIO. _____	580
SÉPTIMA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO. _____	581
OCTAVA.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. _____	581
NOVENA.- SUBROGACIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO. _____	581
DÉCIMA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN. _____	581
DÉCIMO PRIMERA.- PEQUEÑAS REPARACIONES. _____	581
DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DE MEJORA. _____	581
DÉCIMO TERCERA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO. _____	582
DÉCIMO CUARTA.- GASTOS GENERALES Y SUMINISTROS Y OTROS. _____	582
DÉCIMO QUINTA.- FIANZA. _____	582
DÉCIMO SEXTA.- GARANTÍAS ADICIONALES. _____	583
DÉCIMO SÉPTIMA.- EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. _____	583
DÉCIMO OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES. _____	583
DÉCIMO NOVENA.- DESISTIMIENTO _____	583
VIGÉSIMA.- CLÁUSULA PENAL _____	584
VIGÉSIMO PRIMERA.- ELEVACIÓN A PÚBLICO _____	584
VIGÉSIMO SEGUNDA.- REGISTRO _____	584
VIGÉSIMO TERCERA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES. _____	584
VIGÉSIMO CUARTA.- LEGISLACIÓN APLICABLE. _____	584
VIGÉSIMO QUINTA.- SUMISIÓN. _____	584
Modelo 16. Arrendamiento de oficina o despacho profesional _____	586
PRIMERA.- OBJETO _____	587
SEGUNDA.- DESTINO _____	587
TERCERA.- ESTADO Y SITUACIÓN ADMINISTRATIVA. _____	587
CUARTA.- DURACIÓN. _____	587
QUINTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA. _____	588
SEXTA.- DERECHOS INDEMNIZATORIOS DEL ARRENDATARIO. _____	588
SÉPTIMA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO. _____	588
OCTAVA.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. _____	589
NOVENA.- SUBROGACIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO. _____	589
DÉCIMA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN. _____	589
DÉCIMO PRIMERA.- PEQUEÑAS REPARACIONES. _____	589
DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DE MEJORA. _____	589
DÉCIMO TERCERA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO. _____	590
DÉCIMO CUARTA.- GASTOS GENERALES Y SUMINISTROS Y OTROS. _____	590
DÉCIMO QUINTA.- FIANZA. _____	590
DÉCIMO SEXTA.- GARANTÍAS ADICIONALES. _____	591
DÉCIMO SÉPTIMA.- EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. _____	591
DÉCIMO OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES. _____	591
DÉCIMO NOVENA.- DESISTIMIENTO _____	591
VIGÉSIMA.- CLÁUSULA PENAL _____	592
VIGÉSIMO PRIMERA.- ELEVACIÓN A PÚBLICO _____	592
VIGÉSIMO SEGUNDA.- REGISTRO _____	592
VIGÉSIMO TERCERA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES. _____	592
VIGÉSIMO CUARTA.- LEGISLACIÓN APLICABLE. _____	592
VIGÉSIMO QUINTA.- SUMISIÓN. _____	592
Modelo 17. Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda con prohibición expresa de cesión o subarriendo _____	594
Modelo 18. Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda con pactos de cesión y subarriendo _____	598
Modelo 19. Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda y con opción de compra _____	603
Modelo 20. Contrato de arrendamiento de solar destinada a uso industrial _____	607
PRIMERA.- Régimen aplicable _____	608
SEGUNDA.- Duración del contrato _____	608
TERCERA.- Objeto _____	608
CUARTA.- Licencias _____	608
QUINTA.- Estado actual del solar _____	608
SEXTA.- Renta _____	609
SÉPTIMA.- Gastos asumidos por la arrendataria _____	609



OCTAVA.- Interés de demora	609
NOVENA.- Fianza y garantía	610
DÉCIMA.- Servicios y suministros	610
UNDÉCIMA.- Obras y gastos de conservación	611
DUODÉCIMA.- Obras del arrendatario	611
DECIMOTERCERA.- Obras del arrendador	611
DECIMOCUARTA.- Daños	612
DECIMOQUINTA.- Obligaciones de la parte arrendataria	612
DECIMOSEXTA.- Resolución	612
DECIMOSÉPTIMA.- Extinción del arrendamiento	613
DECIMOCTAVA.- Inscripción del contrato	613
DECIMONOVENA.- Jurisdicción	613
VIGÉSIMA.- Notificaciones	613

2. Contrato de arrendamiento de local con opción de compra **614**

I.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.	614
II.- ACTIVIDAD	615
III.- DURACIÓN	615
IV.- RENTA	615
V.- OBRAS	615
VI.- IMPUESTOS, GASTOS Y SERVICIOS	616
VII.- OBLIGACIONES EXPRESAS	617
VIII.- FIANZAS Y DEPÓSITOS.	617
IX.- CESIÓN O SUBARRIENDO	618
X- RÉGIMEN APLICABLE	618
XI.- OPCIÓN DE COMPRA	618
A. - Datos Registrales de la Finca	618
B.- Precio de la Opción.	619
C.- Plazo para el ejercicio de la opción V condición suspensiva.	619
D.- Precio de la compra para el caso de ejercicio de la opción.	619
E- Otorgamiento de la escritura pública. Gastos e impuestos de la operación.	620
D.- Notificaciones.	620
XI.- SUMISIÓN EXPRESA	620

3. Modelo de contrato de subarriendo parcial de local. **622**

PRIMERO. Objeto y duración.	622
SEGUNDO. Precio.	622
TERCERO. Destino.	623
CUARTO. Estado de la finca.	623
QUINTO. Gastos.	623
SEXTO. Fianza.	623
SÉPTIMO. Renuncia al derecho de adquisición preferente.	623
OCTAVO. Cesión o subarriendo.	624
NOVENO. Contrato principal.	624
DÉCIMO. Domicilio de notificaciones.	624

4. Modelos básicos de centros comerciales. (Hay una guía específica de arrendamientos de centros comerciales). **625**

a. Modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en centro comercial **625**

Primera. Objeto del arrendamiento.	625
Segunda. Destino del local.	626
Tercera. Duración del contrato.	626
Séptima. Precio del arrendamiento.	628
Octava. Revisión de renta.	628
Novena. Obras reparar.	628
Duodécima. Estado finca.	629
Decimotercera. Repercusión impuestos.	629
Decimocuarta. Seguro.	629
Decimoquinta. Permiso de obras.	630
Decimosexta. Servicio portería.	630
Decimoséptima. Obras de mejora.	630



Decimoctava. Tanteo y retracto. _____	630
Decimonovena. Subarriendo y cesión. _____	631
Vigésima. Subrogación por muerte. _____	631
Vigésimo primera. Reparaciones necesarias. _____	631
Vigésimo segunda. Servicios y suministros. _____	631
Vigésimo tercera. Publicidad. _____	632
Vigésimo cuarta. Fianza. _____	633
Vigésimo quinta. Obras de acondicionamiento. _____	633
Vigésimo sexta. Obras de innovación y reforma. _____	633
Vigésimo séptima. Obligaciones del arrendatario. _____	633
Vigésimo octava. Ruina. _____	634
Vigésimo novena. Expropiación. _____	635
Trigésima. Seguros. _____	635
Trigésimo primera. Penalizaciones y demora. _____	635
Trigésimo tercera. Indemnización al arrendatario. _____	636
Trigésimo cuarta. Rescisión unilateral contrato. _____	636
Trigésimo quinta. Iluminación del local. _____	636
Trigésimo sexta. Restitución del local. _____	636
Trigésimo séptima. Máquinas recreativas. _____	637
Trigésimo octava. Notificaciones. _____	637
b. Modelo de contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en galerías comerciales.	638
PRIMERO.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO. _____	639
SEGUNDO.- DURACIÓN. _____	639
TERCERO.- USO. _____	640
CUARTO.- RENTA. _____	641
QUINTO.- PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR. _____	641
SEXTO.- ENTREGA DEL LOCAL. _____	641
SÉPTIMO.- OBRAS. _____	641
OCTAVO.- CESIÓN DE CONTRATO. _____	641
NOVENO.- FIANZA. _____	642
DÉCIMO.- HORARIO. _____	642
DÉCIMO PRIMERO.- GASTOS DE SUMINISTROS. _____	642
DÉCIMO SEGUNDO.- GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS GALERÍAS COMERCIALES. _____	643
DECIMOTERCERO.- ZONAS COMUNES. _____	643
DÉCIMO CUARTO.- PÓLIZA DE SEGUROS. _____	643
DECIMOQUINTO.- RÓTULO. _____	644
DECIMOSEXTO.- FUNCIONAMIENTO INTERNO: ASAMBLEA. _____	644
DECIMOSÉPTIMO.- RESOLUCIÓN CONTRACTUAL _____	645
c. Modelo de subarriendo en centro comercial. _____	647
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. _____	652
1.- OBJETO DE LA CONVOCATORIA _____	652
2.- LUGAR Y PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES _____	653
3.- UNIDADES Y PRECIOS OBJETO DE ESTA CONVOCATORIA _____	653
4.- INTERMEDIARIOS INMOBILIARIOS _____	653
5.- FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES _____	653
DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR EN EL LOCAL COMERCIAL _____	655
6.- RESOLUCIÓN DE SOLICITUDES _____	655
7.- CARENCIA DE LA RENTA _____	655
8.- GARANTÍA DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES _____	656
9.- OPCIÓN DE COMPRA _____	656
a) Plazo y ejercicio de la opción _____	656
b) Precio de la compraventa y forma de pago _____	656
c) Gastos e impuestos de la compraventa _____	657
ANEXO VI.- MODELO DE CONTRATO A SUSCRIBIR _____	658
PRIMERA.- CONSENTIMIENTO. TOMA DE POSESIÓN.- _____	658
SEGUNDA.- USO O DESTINO DEL (DE LOS) INMUEBLE(S) ARRENDADO(S).- _____	658



TERCERA.- SUBARRIENDO, TRASPASO O CESIÓN.- _____	659
CUARTA.- PLAZO.- _____	659
QUINTA.- RENTA.- _____	659
SEXTA.- CARENCIA DE LA RENTA.- _____	660
SÉPTIMA.- COMPROMISO DE INSTALACIÓN _____	660
OCTAVA.- OBRAS Y REFORMAS.- _____	660
NOVENA.- SERVICIOS, SUMINISTROS Y GASTOS DE COMUNIDAD.- _____	661
DÉCIMA.- REPARACIONES.- _____	661
UNDÉCIMA.- RESPONSABILIDAD CIVIL.- _____	661
DUODÉCIMA.- RENUNCIA AL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO Y A OTROS RESPECTO AL ARRENDAMIENTO.- _____	661
DECIMOTERCERA.- GARANTÍA DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES.- _____	662
DECIMOCUARTA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- _____	662
DECIMOQUINTA.- CLÁUSULA PENAL.- _____	662
DECIMOSEXTA.- OPCIÓN DE COMPRA _____	662
a) Plazo y ejercicio de la opción _____	662
b) Precio de la compraventa y forma de pago _____	663
c) Gastos e impuestos de la compraventa _____	664
DECIMOSÉPTIMA.- GASTOS Y COSTAS JUDICIALES.- _____	664
DECIMOCTAVA.- ADICIÓN, SUPRESIÓN O MODIFICACIÓN DE CONDICIONES.- _____	664
DECIMONOVENA.- DOMICILIOS PARA NOTIFICACIONES.- _____	664
VIGÉSIMA.- PROTECCIÓN DE DATOS.- _____	664
VIGÉSIMOPRIMERA.- FUERO.- _____	665
ANEXO VII.- MEMORIA DE CALIDADES _____	665
ANEXO VIII.- ESTATUTOS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS _____	665

6. Modelo de arrendamiento de módulo de la Nave Multiservicios en mercado público. _____ 666

7. Modelo de pliego de condiciones económico administrativas para arrendamiento de local. _____ 673

8. Contrato de arrendamiento de oficina. _____ 679

9. Modelo de promesa de arrendamiento _____ 686

Modelo a _____ 686

8.2.º Estado de entrega. _____	688
8.3.º Recepción. _____	688
8.4.º Obras a cargo del arrendatario. _____	688
9. Del uso del local. _____	688
9.1.º Actividades autorizadas. _____	688
9.2.º Autorizaciones y licencias administrativas. _____	688
9.3.º Explotación comercial. _____	689
9.3.º1.º La explotación comercial del local deberá comenzar a partir de la fecha de apertura del centro comercial. _____	689
9.3.º2.º Dirección y logotipo. _____	689
9.4.º Mantenimiento y reparaciones. _____	689
9.5.º Responsabilidad y reclamaciones. _____	690
9.6.º Normas de la comunidad de propietarios. _____	691
9.6.º1.º Normas generales. _____	691
9.6.º2.º Aparcamiento. _____	691
9.7.º No concurrencia. _____	692
9.8.º Accesibilidad al local. _____	692
9.9.º Restitución del local. _____	693
10. Renta variable. _____	693
10.1.º Definición de la cifra de ventas. _____	693
10.2.º Obligaciones del arrendatario. _____	694
a) Entrega de documentos. _____	694
b) Cajas registradoras. _____	694
c) Contabilidad. _____	694
d) Control contable. _____	694
10.3.º Sanciones. _____	695



11. Revisión de la renta mínima garantizada. _____	695
11.1.º Índices. _____	695
11.2.º Momentos de la revisión. _____	696
11.3.º Carácter esencial de la revisión. _____	696
12. Pago de la renta. _____	696
12.1.º Comienzo y modalidades generales. _____	696
12.2.º Período precedente a la apertura. _____	697
12.3.º Ejercicio del año de apertura. _____	697
12.4.º Ejercicios siguientes. _____	698
13. Reembolso de las cargas comunes. _____	698
13.1.º Definición de las partes comunes. _____	698
13.2.º Definición de los gastos comunes. _____	698
13.3.º Reembolso o pago. _____	699
13.4.º Coeficiente. _____	699
14. Promoción del centro comercial. _____	699
14.1.º Asociación de comerciantes. _____	699
14.2.º Aportaciones a la promoción del centro. _____	700
14.2.º1.º Cuantías y fechas de pago. _____	700
14.2.º2.º Presupuesto de promoción. _____	700
14.2.º3.º Gestión del presupuesto. _____	701
14.3.º Incompatibilidad de aportaciones. _____	701
15. Seguros. _____	701
A) Durante el período de construcción. _____	701
B) Durante la explotación del centro comercial. _____	702
a) Seguros colectivos. _____	702
b) Seguros complementarios. _____	702
16. Cesión, subarriendo y traspaso. _____	703
16.1.º Cesión y subarriendo. _____	703
16.2.º Traspaso. _____	703
17. Modificaciones contractuales. _____	704
18. Indivisibilidad y solidaridad. _____	704
19. Incumplimiento. _____	704
19.1.º Cláusula general. _____	704
19.2.º Condiciones resolutorias. _____	705
20. Sanciones generales. _____	705
20.1.º Retraso en la apertura del local. _____	705
20.2.º Incumplimiento de las condiciones establecidas en el anexo «Técnico». _____	706
20.3.º Incumplimiento de las normas de la comunidad. _____	706
20.4.º Intereses de demora. _____	706
21. Renuncia de derechos. _____	706
22. Preaviso de resolución. _____	707
23. Gastos, derechos e impuestos del contrato. _____	707
25. Documentos anexos. _____	708
26. Jurisdicción. _____	709
Modelo b _____	710

10. Contrato de cesión de local de negocio. _____ 713

Modelo a. Cesión de contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda sin existencias. 713

Modelo b. Cesión de contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda con existencias. 716

Modelo c _____ 719

NOTIFICACIONES _____ 723

1. Notificaciones entre arrendador y arrendatario. _____ 723

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) _____ 724

3. Notificación de la actualización de la renta en los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en la LAU 1994 _____ 725



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 _____	726
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 _____	728
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 _____	730
7. Comunicación al arrendador de la necesidad de efectuar reparaciones, en arrendamientos sujetos a la LAU 1994. _____	731
8. Oposición del arrendador a la realización de obras de reparación en el inmueble	733
9. Comunicación del arrendatario de la obligación de disminución de la renta por realización de obras de conservación _____	734
10. Comunicación al arrendatario de la realización de obras de mejora en la finca en contratos sujetos a la LAU 1994 _____	735
11. Solicitud del consentimiento del arrendador para realizar obras en la finca, en arrendamientos sujetos a la LAU 1994 _____	737
12. Notificación de ampliación de la actividad en local arrendado. _____	738
13. Notificación para comunicar la no renovación del contrato de alquiler de local	740
PARTE SEXTA _____	741
Formularios adicionales. _____	741
1. Venta de local arrendado _____	742
2. Arrendamiento de empresa. _____	745
3. Modelo de subarriendo total _____	747
Modelo 1 _____	747
Modelo 2 _____	751
PRIMERA.- Legislación aplicable. _____	751
SEGUNDA.- Objeto. _____	752
TERCERA.- Duración del contrato. _____	752
CUARTA.- Destino. _____	752
QUINTA.- Licencias. _____	752
SEXTA.- Estado actual del local. _____	752
SÉPTIMA.- Renta _____	753
OCTAVA.- Revisión de renta. _____	753
NOVENA.- Gastos generales. _____	754
DÉCIMA.- Gastos asumidos por la subarrendataria. _____	754
UNDÉCIMA.- Fianza. _____	754
DUODÉCIMA.- Servicios y suministros. _____	754
DECIMOTERCERA.- Obras y gastos de conservación. _____	755
DECIMOCUARTA.- Obras del subarrendatario. _____	755
DECIMOQUINTA.- Obras del subarrendador. _____	756
DECIMOSEXTA.- Daños. _____	756
DECIMOSÉPTIMA.- Obligaciones de la parte subarrendataria. _____	756
DECIMOCTAVA.-Derecho de adquisición preferente. _____	757
DECIMONOVENA.- Extinción del arrendamiento y restitución del local. _____	757
VIGÉSIMA.- Notificaciones y comunicaciones. _____	757
VIGESIMOPRIMERA.- Jurisdicción de Tribunales. _____	757
VIGESIMOSEGUNDA.- Inscripción. _____	757



VIGESIMOTERCERA.- Comunicación al arrendador. _____ 757

4. Modelo de subarriendo parcial. _____ **758**

PARTE SÉPTIMA _____ **762**

Modelos de Arrendamientos de oficinas y locales con la Administración Pública.

Casos reales. _____ **762**

Modelo a. Pliego de condiciones para adjudicación, en régimen de arrendamiento, de determinados locales comerciales. _____ 762

Pliego de condiciones para arrendamientos de edificaciones para uso distinto a vivienda. _ 762

Informe sobre la posibilidad legal de que la Administración pueda ocupar la posición jurídica de subarrendataria. _____ 762

Modelo b _____ 768

Pliego de condiciones para arrendamiento de local de negocio en un museo. _____ 768

Modelo c _____ 774

Concurso arrendamiento de local de titularidad municipal. _____ 774

Modelo d _____ 784

Pliego de condiciones para subasta de locales en régimen de arrendamiento. _____ 784

Modelo e _____ 790

Pliego de condiciones para arrendamientos para uso distinto a vivienda. _____ 790

Modelo f _____ 804

Pliego de condiciones para arrendamiento en mercado municipal. _____ 804

Modelo g _____ 810

Pliego de adjudicación de arrendamiento de local en mercado central. _____ 810



¿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.**



Introducción.



La LAU 1994 dividió los arrendamientos urbanos en dos tipos diferenciados: el arrendamiento de vivienda y aquel para uso distinto del de vivienda (oficinas, locales, etc.).

Los contratos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda (arrendamientos de locales comerciales o de oficinas) se rigen por la voluntad de las partes, debiendo en todo caso respetar las disposiciones imperativas de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) relativas a la fianza y a la formalización del arrendamiento.

En defecto de previsiones por las partes, sus relaciones se rigen por lo dispuesto en la LAU para los arrendamientos para uso distinto al de vivienda y, supletoriamente, por lo establecido en el Código civil.

Si las partes no han pactado nada al respecto, las consecuencias de la extinción del contrato de arrendamiento para uso distinto al de vivienda por haber llegado a su término el plazo contractual (plazo inicial o sus prórrogas), no vienen reguladas en la LAU, sino en el Código civil, que establece la institución de la tácita reconducción del contrato.

Es frecuente que se pacte una renta fija junto con una renta variable en función de los beneficios que obtenga el arrendatario (este aspecto es muy habitual en los contratos de arrendamiento de locales que se encuentran en centros comerciales) y que también, se puede pactar una renta escalonada, es decir, que varíe de importe a medida que avanza la duración del contrato, de forma que tenga un importe el primera año, un importe mayor el segundo y así sucesivamente.

En los casos de los contratos de arrendamiento de local u oficina, el propietario y el arrendatario pueden pactar la duración que estimen conveniente. Se suele pactar una duración inicial que es de obligado cumplimiento para el arrendatario. Esto quiere decir que el arrendatario no podrá resolver el contrato durante ese periodo de obligado cumplimiento y si lo hace deberá pagar una indemnización (si así se pacta) al arrendador.



En este sentido es aconsejable para el arrendatario pactar una posibilidad de resolución del contrato en cualquier momento sin indemnización, de forma que el arrendatario pueda resolver el contrato de arrendamiento en el caso en que el negocio no funcione o simplemente quiera cambiar de ubicación.

Generalmente se pacta en el contrato un preaviso de unos meses para que el arrendatario pueda resolver el contrato, regulando además que en ese caso el arrendatario no deberá abonar indemnización alguna.

Un aspecto muy importante en todo contrato de arrendamiento de local u oficina es la ejecución de obras, puesto que es habitual que cuando se alquila un local u oficina, se tengan que hacer obras para adaptarlo a la actividad a desarrollar.

En el contrato debe quedar muy claro las obras va a realizar el arrendatario con detalle, para lo cual es aconsejable que un técnico elabore un informe de dichas obras y se adjunte dicho informe al contrato. Si se va a variar la configuración del local u oficina también se tendrán que adjuntar al contrato planos y fotos del inmueble con el cambio que se quiere realizar de forma que quede clara la configuración del local antes y después de las obras.

Cuando hay obras es muy habitual que en los contratos de arrendamiento se pacte una carencia durante el tiempo que duren las obras. La carencia es un periodo de tiempo durante el cual no se va a abonar por parte del arrendatario la renta pactada. De esta forma el arrendatario tiene un cierto desahogo al iniciar su actividad.

Generalmente en los contratos de arrendamiento de oficina de local, se suelen pactar dos tipos de garantías, la fianza legal que es la establecida por la Ley de Arrendamientos Urbanos y que es equivalente a dos meses de renta, y la pactada por el arrendatario y el propietario que puede ser de varios tipos:

- **Un depósito en garantía. Es decir, una cantidad de dinero pactada por las partes (generalmente suele ser de dos a seis meses de renta) que entrega el arrendatario al propietario en garantía del cumplimiento del contrato. Esta garantía tiene el problema para el arrendatario de que es una cantidad de dinero inmovilizada por el arrendador que es quien la custodia durante el periodo de duración del contrato.**
- **Un aval bancario que es una garantía que da una entidad bancaria en virtud de la cual el banco paga en el caso de que el arrendatario no lo haga. Esta es la garantía más fuerte para un propietario, sobre todo en el caso de que se trate de un aval a primer requerimiento o primera demanda (es decir, aquel aval que se puede ejecutar ante el banco sin necesidad de justificación). Para el arrendatario dar un aval supondrá un coste que deberá abonar a la entidad bancaria avalista.**



En algunos casos se aporta la carta de patrocinio. Esta garantía se utiliza en el caso de arrendatarios que son sociedades mercantiles que pertenecen a un grupo de sociedades. La garantía consiste en un documento firmado por la sociedad matriz del grupo, por el que dicha sociedad matriz se compromete a pagar o cumplir el contrato en el caso en que la sociedad arrendataria no lo haga. Se trata de una garantía algo débil para el propietario, sobre todo por las dificultades de ejecución en caso de que la sociedad matriz sea extranjera.

De estos temas se trata desde una perspectiva práctica y profesional en la guía práctica de arrendamientos de oficinas y locales.



PARTE PRIMERA

Arrendamientos de oficinas y locales.

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



1. Introducción