

INFORME DEL MERCADO DE OFICINAS EN 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.

5 de febrero de 2020

[Arrendamiento de oficinas](#)

Informe BNP Paribas Real Estate Oficinas Barcelona

La demanda de oficinas supera la barrera de los 400.000 m². El 2019 ha cerrado la mayor cifra de contratación de espacios de oficinas registrada desde el año 2005. La contratación a cierre de año supone un incremento del 6% en relación al pasado ejercicio, un 3% desde 2015. La ausencia de espacios vacantes está generando que en ocasiones, las demandas se decanten por proyectos "llave en mano". En los últimos meses destacan dos operaciones realizadas en el Distrito 22@, en las calles Mas de Reda y Badajoz, con una superficie conjunta de 7.500 m². EL continuo ajuste en la disponibilidad de espacios de oficinas continúa presionando al alza las rentas en todas las Zonas de Barcelona. La renta media del trimestre se sitúa en 17,7 €/m² / mes, lo que supone un incremento de 18,1% con respecto a la media de 2018. La renta Prime se mantiene en el último trimestre del año en 28,5d/m²/mes, lo supone un incremento del 10% con respecto a cierre del 2018. El mercado de oficinas manifiesta su fortaleza en el mercado de inversión. Durante el 2019 se ha registrado un volumen de inversión de oficinas de 4.600 millones de euros, de los cuales el 30% de las operaciones se han llevado a cabo en la ciudad de Barcelona y su área de influencia



At a glance - T4 2019

RESEARCH

MERCADO OFICINAS BARCELONA

LA DEMANDA DE OFICINAS SUPERA LA BARRERA DE LOS 400.000 M²

El crecimiento de la economía española registrado en el último trimestre consolida la desaceleración observada en los meses anteriores. El crecimiento del PIB respecto al trimestre anterior se sitúa en el 0,4% aproximadamente, por debajo de los incrementos observados desde el inicio de la recuperación. Tras este menor dinamismo observado en la parte final del año, el ejercicio económico cerraría con un incremento del PIB en el entorno del 2,0%. El consumo continúa siendo uno de los principales motores del crecimiento, mientras que el empleo avanza de forma más moderada.

El 2019 ha cerrado la mayor cifra de contratación de espacios de oficinas registrada desde el año 2005. Con 400.169m² de espacio de oficinas contratados, este último año establece un nuevo récord en el mercado de oficinas de Barcelona, superando las cifras alcanzadas en 2015, momento de máxima actividad en el mercado de oficinas de Barcelona hasta la fecha. La contratación a cierre de año supone un incremento del 6% en relación al pasado ejercicio, un 3% desde 2015. Además, se supera la barrera de los 400.000 m² de superficie contratada en Barcelona. Estas cifras denotan el elevado dinamismo de un mercado boyante.

Además, si se tiene en cuenta la tendencia a la eficiencia de espacios de las empresas actualmente, con unos ajustes en los ratios de ocupación por empleados y a la elevada actividad que se está derivando a través de los "coworkings", nos encontramos en el momento de mayor dinamismo empresarial. Actualmente el ratio de ocupación medio de las demandas es de ocho metros cuadrados por empleado, muy distinto del ratio de los años pre crisis (12-14 m²/empleado).

La actividad registrada en cuarto trimestre del año asciende a 69.180m² contratados, un 5,7% por debajo de la cifra registrada en el mismo periodo del año 2018. La cifra de contratación anual se debe al buen comportamiento de los primeros seis meses del año, periodo en el que se contrataron 249.824 m².

El 40% de la contratación del año se ha realizado en el Distrito 22@, que continúa siendo la zona más demandada por los usuarios, con un total del 155.012 m² contratados en 2019. Le sigue la zona centro con un 21% del total anual. Las zonas Centro y 22@ presentan el mayor número de operaciones por encima de los 1.000 m², concentrando el 29% y 35% respectivamente. Las operaciones de mayor envergadura se han realizado entre las zonas del 22@ y Plaza Europa- Zona Franca, en la que destaca la firma Wallbox de 11.000 m² en Calle del Foc (Plaza Europa- Zona Franca) como operación con más

metraje del trimestre. A esto le siguen los 4.329 m² destinadas a coworking en el edificio SUCRE y los 4.257 m² por parte de la compañía de videojuegos Ubisoft, ambas en 22@.

Durante el 2019 se han entregado cerca de 170.000 m² de superficie de oficinas y para los años 2020 y 2021 se espera que se entreguen alrededor de 130.000 m² y 164.000 m² respectivamente. El 80% de los proyectos que se inaugurarán en 2020 se ubican en la zona de 22@, lo que favorecerá que la demanda se pueda atender, ya que la tasa de disponibilidad actual de la zona es residual.

El incremento en la demanda de espacios de oficinas en Barcelona sigue ajustando la tasa de disponibilidad hasta situarse a cierre del cuarto trimestre del año en 6,7%, habiéndose reducido más de 200 pb en los últimos doce meses. La disponibilidad en el CBD de Barcelona se sigue comprimiendo trimestre tras trimestre y a cierre de año la tasa de disponibilidad es del 2% aproximadamente.

La ausencia de espacios vacantes está generando que en ocasiones, las demandas se decanten por proyectos "llave en mano". En los últimos meses destacan dos operaciones realizadas en el Distrito 22@, en las calles Mas de Roda y Badajoz, con una superficie conjunta de 7.500 m².

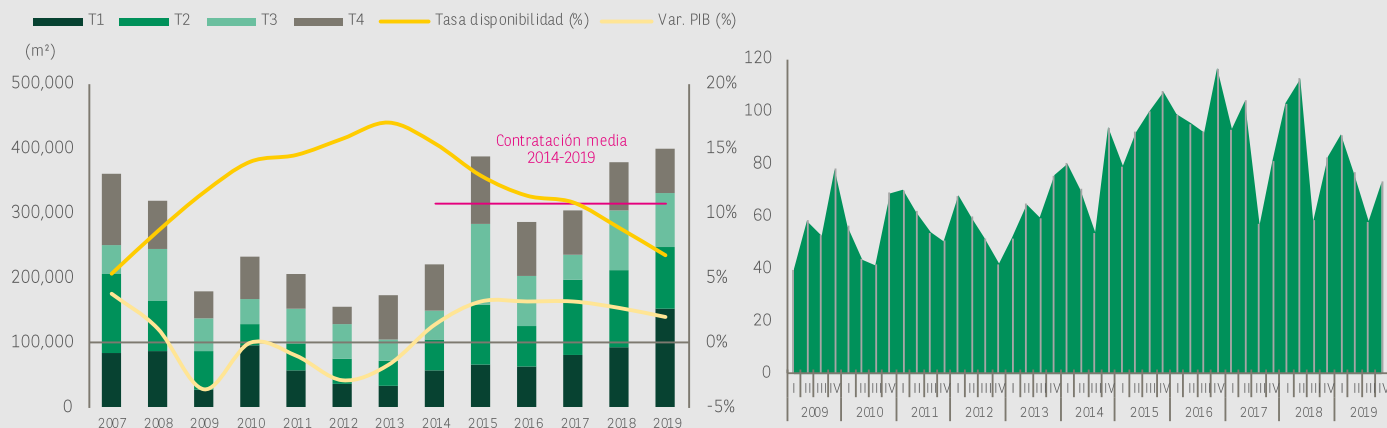
El continuo ajuste en la disponibilidad de espacios de oficinas continúa presionando al alza las rentas en todas las zonas de Barcelona. La renta media del trimestre se sitúa en 17,7 €/m²/mes, lo que supone un incremento del 8,1% con respecto a la media de 2018. La renta Prime se mantiene en el último trimestre del año en 28,5€/m²/mes, lo supone un incremento del 10% con respecto a cierre del 2018.

El mercado de oficinas manifiesta su fortaleza en el mercado de inversión. Durante el 2019 se ha registrado un volumen de inversión de oficinas de 4.600 millones de euros, de los cuales un 30% de las operaciones se han llevado a cabo en la ciudad de Barcelona y su área de influencia, llegando a alcanzar los 1.312 millones de euros en 2019 y doblando el volumen de inversión del año pasado.

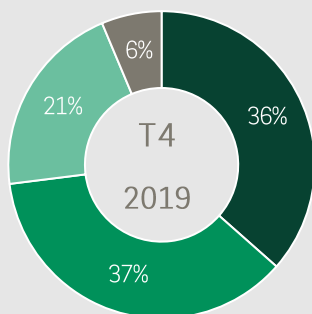
Las operaciones más destacadas del último trimestre han sido la adquisición por parte de un inversor privado de la sede de Telefónica en la plaza Cataluña y la compra por parte de Commerzbank de dos edificios a Conren Tramway en 22@ por 132 millones de euros. La rentabilidad Prime de Barcelona se sitúa en el 3,25%, para los mejores edificios ubicados en el tramo alto de la avenida Diagonal.



EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN Y NÚMERO DE OPERACIONES

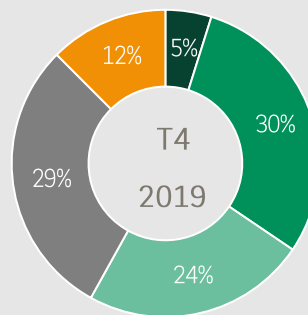


Nº OPERACIONES POR RANGO DE SUPERFICIE



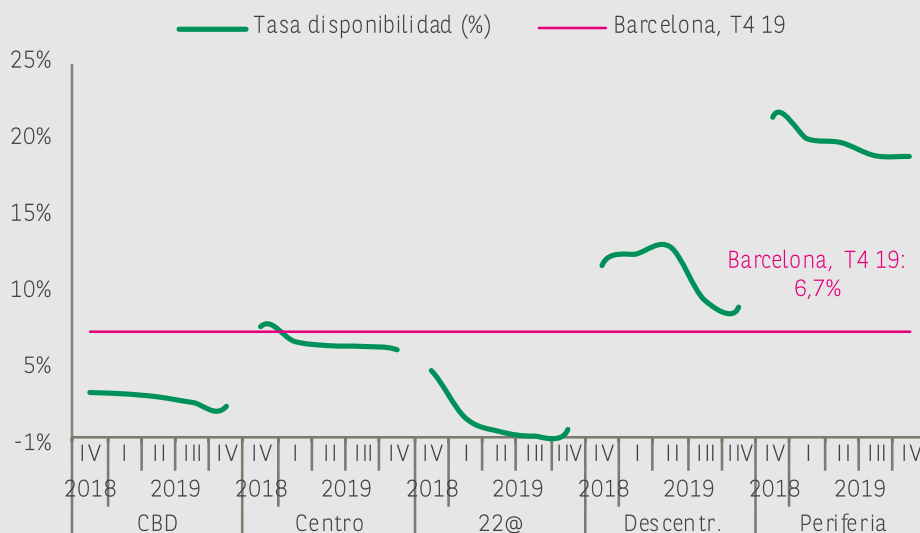
■ <300 m² ■ 301-1.000 m² ■ 1.001 - 3.000 m² ■ >3.000 m²

CONTRATACIÓN POR ZONAS (%)



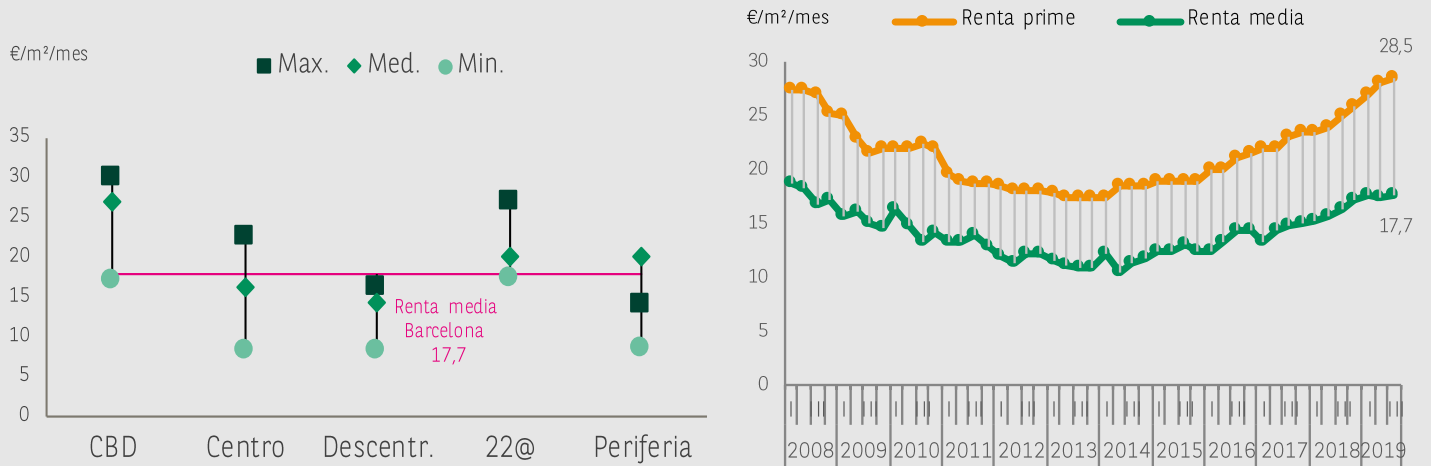
■ CBD ■ Centro ■ Descentr. ■ 22@ ■ Periferia

TASA DE DISPONIBILIDAD

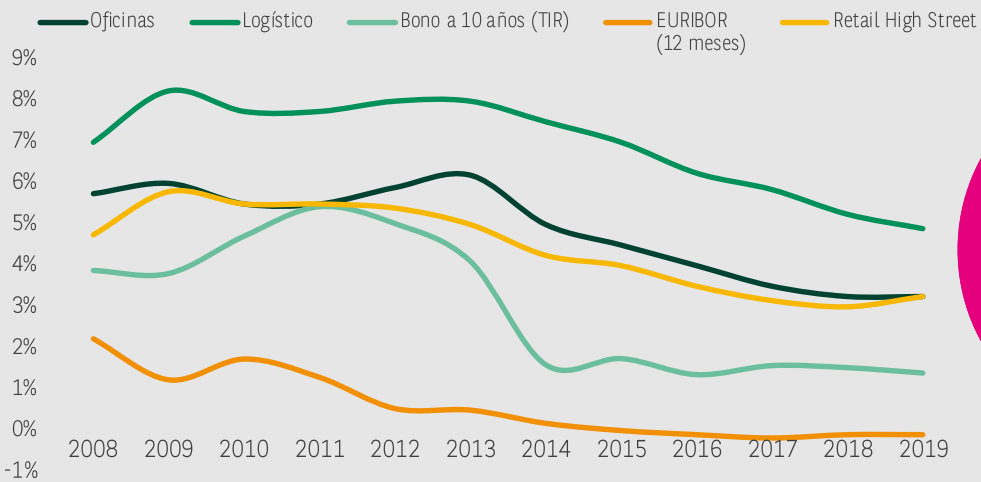


Tasa de
Disponibilidad
6,7%

EVOLUCIÓN DE RENTAS



RENTABILIDADES



YIELD PRIME BCN

Oficinas 3,25%

Logístico 4,90%

High Street 3,25%

Cifras Clave

	CBD	Center	Descentr.	22@	Outskirts	Total
Parque de Oficinas (m²)	873,242	2,475,314	506,072	1,031,835	1,093,902	5,980,365
Superficie disponible (m²)	17,084	140,182	42,800	4,525	200,869	405,459
Tasa disponibilidad (%)	2.0%	5.7%	8.5%	0.4%	18.4%	6.7%
Contratación 4º Trim.2019 (m²)*	↓ 3,348	↑ 20,501	↓ 16,317	↑ 20,371	↓ 8,644	↓ 69,180
Contratación acumulada del año (m²)*	22,843	83,754	76,163	155,012	62,397	400,169
Rentas máximas 4º Trim. (€/sqm/mes)	30.0	20.0	15.0	26.3	11.0	-
Rentas medias 4º Trim. (€/sqm/mes)	↑ 25.2	↓ 16.8	↓ 14.1	↑ 22.0	↓ 10.2	↑ 17.7
Superficie entregada T4 2018 (m²)**	-	-	-	-	-	-

* Dato analizado y validado por BNP Paribas Real Estate que no incluye renegociaciones

** Incluye renovaciones integrales

*** Las flechas indican variación interanual

6 BUSINESS LINES in Europe

A 360° vision

CONTACTOS



Ilan Dalva
Director Agencia Oficinas
Tel.: +34 914 549 900
ilan.dalva@bnpparibas.com



Research
David Alonso Fadrique
Director de Research
Tel.: +34 914 549 900
david.alonso-fadrique@realestate.bnpparibas



Research
Daniela Capote
Analista de Research
Tel.: +34 914 549 900
daniela.capote@bnpparibas.com



Pablo Lantero
Analista de Research
Tel.: +34 914 549 900
pablo.lantero@realestate.bnpparibas



Douaue Ait Abdeslam
Analista de Research
Tel.: +34 933 012 010
douae.aitabdeslam@realestate.bnpparibas



PROPERTY DEVELOPMENT | TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS Y LOCALES



Índice

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

negocio. _____	48
1. El arrendamiento de industria y el arrendamiento de local de negocio son dos figuras distintas. _____	48
a. El objeto de lo que se arrienda _____	48
b. La legislación que lo regula _____	48
c. Recuperación de la posesión del local por el incumplimiento del pago de la renta u otras cantidades. _____	49
d. Enervación _____	49
e. Diferencias fiscales al hacer la retención del IRPF. _____	49
2. Arrendamiento de local de negocio o arrendamiento de local > LAU. _____	50
3. Arrendamiento de industria > Código Civil. _____	51
4. Diferencias procedimentales en la reclamación de la renta según sea arrendamiento de local de negocio o de industria. _____	51
5. Aviso: aunque el contrato se denomine como arrendamiento de local o de industria, lo que cuenta es la naturaleza del contrato. Advertencias en la redacción de contratos. _____	52
6. Diferencias entre el arrendamiento de industria o negocio y el arrendamiento de local de negocio a efectos la retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades. _____	54
TALLER DE TRABAJO _____	56
Precauciones previas en un arrendamiento de local. _____	56
Registro de la Propiedad _____	56
Licencias y usos _____	56
Solvencia recíproca de arrendador y arrendatario. _____	57
Certificaciones energéticas y del edificio. _____	57
Seguridad _____	57
Mantenimiento y control. Facility management del edificio. _____	57
Tecnología del edificio. _____	57
TALLER DE TRABAJO _____	59
Hay un contrato de arrendamiento verbal ¿puede obligarse a formalizarlo por escrito? _____	59
TALLER DE TRABAJO. _____	62
La Comunidad de Propietarios pide al arrendador que resuelva el contrato con su inquilino porque es muy escandaloso. ¿Tiene alguna responsabilidad si no lo hace? _____	62
TALLER DE TRABAJO. _____	63
¿Qué información está obligado a dar el arrendador al arrendatario al celebrar un contrato de arrendamiento? _____	63
TALLER DE TRABAJO. _____	64
¿Cuál es el coste que debe asumir un inquilino en la inspección técnica del inmueble? _____	64
TALLER DE TRABAJO. _____	65
Existencia de enriquecimiento injusto por haber alquilado inmediatamente el arrendador el inmueble. _____	65
TALLER DE TRABAJO _____	66
Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales. _____	66
1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar _____	67
2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar _____	67

3. Anuncios y referencias al certificado de eficiencia energética. Etiquetas. _____	67
4. Registros autonómicos de certificados de eficiencia energética. _____	67
5. Modelo de certificado de eficiencia energética. _____	68
6. Modelo de informe de medidas de mejora energética. _____	76
TALLER DE TRABAJO _____	80
La certificación de la eficiencia energética de los edificios _____	80
1. Ámbito de aplicación _____	80
2. ¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio? _____	80
3. ¿Quién puede realizar el Certificado? _____	80
4. ¿Quién solicita el Certificado? _____	80
5. ¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado? _____	80
6. ¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética? _____	80
7. El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética. _____	80
8. Infracciones y sanciones. _____	80
TALLER DE TRABAJO. _____	88
La dirección electrónica en los arrendamientos en la Ley 4/2013 de 4 de junio como nuevo sistema de cumplimiento de las comunicaciones previstas en la LAU _____	88
TALLER DE TRABAJO _____	98
Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015 _____	98
Las rentas de los alquileres no se actualizarán si no consta expresamente en el contrato. _	98
TALLER DE TRABAJO _____	101
Acción de desahucio y reclamación de rentas. _____	101
CHECK-LIST _____	104
1. ¿Cuál es el plazo mínimo o plazo obligatorio para un arrendamiento de local de negocios? _____	104
2. ¿Qué ocurre si se incumple el plazo mínimo o plazo obligatorio para un arrendamiento de local de negocios? _____	104
3. ¿El arrendatario está obligado a dar alguna fianza o garantía al arrendador? ____	104
4. ¿Cada cuánto se actualiza la renta? _____	105
5. ¿Qué sucede cuando no se ha pactado la actualización de la renta en el contrato de arrendamiento de local? _____	105
6. ¿Hay algún índice de referencia obligatorio para actualizar la renta? _____	105
7. ¿Qué obras debe necesariamente hacer el arrendador o arrendatario a su costa? _____	105
8. ¿Tiene el arrendatario un derecho de adquisición preferente en caso de que se venda el local arrendado? _____	106
9. ¿Puede el arrendatario ceder el contrato de arrendamiento? _____	107
10. ¿Puede el arrendatario subarrendar el local? _____	107
11. ¿Debe el arrendamiento formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad? _____	107
Capítulo 2. Enajenación o transmisión de la finca arrendada _____	108

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

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

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

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



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

TALLER DE TRABAJO _____ 223

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

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

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

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

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

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

TALLER DE TRABAJO _____ 227

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

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

Caso práctico _____ 229

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

TALLER DE TRABAJO _____ 231

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

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

TALLER DE TRABAJO _____ 235

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

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

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

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

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

5. Desistimiento del contrato por el arrendatario. _____ 238

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

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

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

Arrendatario persona física _____ 239

Arrendatario persona jurídica _____ 239

Arrendamientos de local en general _____ 240

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

TALLER DE TRABAJO _____ 241

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

b. Modelo único. _____ 379

3. Características principales. _____ 380

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Las claves que determinan un arrendamiento. _____ 384

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Contrato de arrendamiento con opción de compra para uso distinto del de vivienda, de local de negocio (y plazas de garaje). Modelo de Promotora Municipal de Viviendas para alquiler, con opción de compra, de locales comerciales, oficinas y plazas de garaje vinculadas a viviendas. 629

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

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

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

16.2.º Traspaso.	680
17. Modificaciones contractuales.	681
18. Indivisibilidad y solidaridad.	681
19. Incumplimiento.	681
19.1.º Cláusula general.	681
19.2.º Condiciones resolutorias.	681
20. Sanciones generales.	682
20.1.º Retraso en la apertura del local.	682
20.2.º Incumplimiento de las condiciones establecidas en el anexo «Técnico».	682
20.3.º Incumplimiento de las normas de la comunidad.	683
20.4.º Intereses de demora.	683
21. Renuncia de derechos.	683
22. Preaviso de resolución.	684
23. Gastos, derechos e impuestos del contrato.	684
25. Documentos anexos.	685
26. Jurisdicción.	685
10. Contrato de cesión de local de negocio.	687
NOTIFICACIONES	691
1. Notificaciones entre arrendador y arrendatario.	691
2 Modelo de carta en arrendamientos para uso distinto al de vivienda por la que el arrendatario comunica al arrendador su voluntad de renovar el contrato (art. 34 LAU 1994)	692
3. Notificación de la actualización de la renta en los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en la LAU 1994	693
4. Repercusión al arrendatario de las obras necesarias o de conservación en los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la LAU 1994	694
5. Repercusión al arrendatario de las obras necesarias o de conservación en los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la LAU 1994, solicitadas por el arrendatario o acordadas por resolución judicial o administrativa firme	696
6. Repercusión al arrendatario de las obras necesarias o de conservación en los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados después del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la LAU 1994 y en los que exista un pacto por el cual el arrendatario asume dicho importe	698
7. Comunicación al arrendador de la necesidad de efectuar reparaciones, en arrendamientos sujetos a la LAU 1994.	699
8. Oposición del arrendador a la realización de obras de reparación en el inmueble	701
9. Comunicación del arrendatario de la obligación de disminución de la renta por realización de obras de conservación	702
10. Comunicación al arrendatario de la realización de obras de mejora en la finca en contratos sujetos a la LAU 1994	703
11. Solicitud del consentimiento del arrendador para realizar obras en la finca, en arrendamientos sujetos a la LAU 1994	705
12. Notificación de ampliación de la actividad en local arrendado.	706
13. Notificación para comunicar la no renovación del contrato de alquiler de local	708
PARTE SEXTA	709
Formularios adicionales.	709
1. Venta de local arrendado	710



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

¿QUÉ APRENDERÁ?



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

PARTE PRIMERA

Arrendamientos de oficinas y locales.

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



1. Introducción