

EDICIÓN
2025

Orientaciones generales para
**el alquiler de
oficinas y locales**

SERVICIO DE LOCALIZACIÓN EMPRESARIAL



Ajuntament de
Barcelona



Barcelona
Activa

Índice

1.

Introducción

Pág. 04

2.

Desarrollar una actividad económica en Barcelona

Pág. 06

3.

El contrato de arrendamiento de oficinas e inmuebles

Pág. 14

4.

Partes que intervienen en el contrato

Pág. 16

7.

Cláusulas del contrato

Pág. 24

6.

Contenido del contrato

Pág. 22

5.

La reserva: antes de la firma del contrato

Pág. 18

8.

Espacios de *coworking*

Pág. 44

1.

Introducción

Oficina de Atención a las Empresas

La **Oficina de Atención a las Empresas (OAE)** de Barcelona Activa es el espacio de referencia del Ayuntamiento de Barcelona para las empresas y pymes de la ciudad. Tiene por objetivo ofrecer apoyo para la mejora de la competitividad empresarial y, para ello, aglutina una cartera permanente de servicios de valor añadido y un equipo experto de acompañamiento integral a las empresas en función de sus necesidades. Entre la cartera de servicios de la OAE se encuentra el **Servicio de Localización Empresarial**.

Servicio de Localización

El Servicio de Localización Empresarial tiene por objeto **asesorar en la búsqueda de espacios para empresas** en Barcelona, tanto para iniciar nueva actividad como para realizar una ampliación o el traslado de una actividad existente. Desde el servicio se informa sobre los espacios empresariales más idóneos en función de las necesidades concretas de cada proyecto (oficinas, espacios de *coworking*, espacios de incubación, naves industriales o logísticas, suelo para actividades económicas, etc.) y se elaboran agendas personalizadas de visita.



Si busca un espacio para su empresa, contacte con el **Servicio de Localización Empresarial**.



Oficina de Atención a las Empresas (OAE)

Esta guía

El objetivo de la guía es facilitar **orientaciones generales a las empresas que desean alquilar oficinas e inmuebles en la ciudad de Barcelona.**

La guía introduce los **principales conceptos asociados al contrato de alquiler**, tales como duración del contrato, renta, carencias y bonificaciones, fianza, traspasos y cesiones, obras y reparaciones o rescisión del contrato, entre otros.

Es importante remarcar, de entrada, que **esta guía tiene un carácter meramente orientativo**. A diferencia de los contratos de alquiler de inmuebles para vivienda, en el caso de oficinas e inmuebles destinados a actividad económica **prevalece lo pactado entre las partes por encima de lo que establece la propia Ley de Arrendamientos Urbanos**. Es decir, las condiciones finales que se acuerden entre arrendatario o arrendataria (el inquilino o la inquilina) y arrendador o arrendadora (la propiedad) dependerán del resultado de la negociación entre ambas partes y de la situación del mercado de oficinas e inmuebles en cada momento.

2.

Desarrollar una actividad económica en Barcelona



Barcelona es una **ciudad densa y compacta**, caracterizada por la mixtura de usos (residenciales, de oficina, comerciales y de ocio).

Cuenta con un término municipal de 100 km² y colinda con otros doce municipios, con algunos de ellos sin solución de continuidad. El área metropolitana de Barcelona está integrada por 36 municipios, incluyendo Barcelona, y tiene una extensión de 636 Km².

En los últimos años, el mercado de oficinas de Barcelona se ha caracterizado, por una parte, por un aumento de la **oferta de los operadores del mercado “flex”** (espacios de *coworking* y oficinas con soluciones flexibles para empresas) y, por otra, por **un incremento en la exigencia para construir edificios sostenibles** (ahorro energético, control de emisiones, materiales menos contaminantes, etc.).

Zona Centro Ciudad (CC)

Concentra gran parte de las oficinas y locales de la ciudad. Se trata mayoritariamente de edificios de usos mixtos (viviendas y oficinas), aunque en los últimos años se han rehabilitado edificios enteros que se han destinado a centros de *coworking*.

Esta zona incluye también la **Zona Prime (CBD)**, de alquileres más elevados, que se concentra esencialmente en el Paseo de Gracia y su confluencia con la Avenida Diagonal.

Nuevas Áreas de Negocio (NBA)

- **Distrito 22@:** con un pasado industrial, actualmente se ubican allí la mayoría de las empresas tecnológicas. Tiene edificios de oficinas de uso exclusivo (sin vivienda), mayoritariamente de nueva construcción y grandes dimensiones, aunque también hay oficinas en edificios industriales rehabilitados.
- **Plaza Europa:** se trata de una zona nueva que se extiende desde la Plaça Cerdà, en el término municipal de Barcelona, hasta la Fira Gran Via, en el municipio de l'Hospitalet de Llobregat. Se caracteriza por edificios de oficinas de uso exclusivo (sin vivienda), de grandes dimensiones, con una ubicación ideal para empresas que necesiten proximidad al aeropuerto y/o a Fira de Barcelona.

Espacios para oficinas y locales en Barcelona

Estación de Sants



CENTRO DE LA CIUDAD

NUEVAS ÁREAS DE NEGOCIO

Aeropuerto de Barcelona



Puerto de Barcelona





2.1 Licencias de actividad y planes de uso

La actividad económica en Barcelona está actualmente regulada a través de diversos instrumentos, como la Ordenanza Municipal de Actividades, los planes de uso y el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos.

Licencias de actividad

En la actualidad, una gran parte de actividades económicas en Barcelona están reguladas bajo el **régimen de comunicados**, lo cual permite poner en marcha la actividad presentando **comunicado de inicio de actividad** ante el Ayuntamiento de Barcelona.

Antes de iniciar una actividad, es necesario hacer una **consulta previa** para comprobar que la actividad es compatible en el emplazamiento concreto y, en caso de que lo sea, verificar cuál es el régimen de comunicación.

El comunicado de inicio de actividad deberá ir acompañado de un certificado técnico y, en función de la actividad concreta, también de otra documentación, como un proyecto técnico o una certificación de una Entidad Ambiental de Control (EAC). Este es el caso de locales de gran superficie o de actividades de concurrencia pública (restauración, ocio, etc.).

Únicamente en el caso de las actividades industriales o de tratamiento de residuos será necesaria la solicitud de una **licencia ambiental**.

Planes de uso

Barcelona ha apostado por un modelo de ciudad sostenible, que haga compatible la diversidad urbana y la convivencia de usos (económicos, residenciales, culturales, etc.). Los planes de uso son instrumentos urbanísticos que regulan la implantación de determinadas actividades en un territorio (distritos, barrios o espacios específicos). Tienen por objetivo equilibrar los diferentes usos urbanos y mitigar los impactos negativos que puedan tener estos usos sobre el espacio y la calidad de vida de la ciudadanía.

Estos instrumentos **regulan qué nuevas licencias de actividad se pueden conceder y en qué condiciones**, principalmente con relación a **establecimientos comerciales o de concurrencia pública** (espectáculos,



actividades culturales, deportivas, de restauración, etc.). En los últimos años, en la ciudad de Barcelona se han aprobado planes de uso en los distritos o áreas de Gràcia, el Poble-sec, Ciutat Vella, Sants y Hostafrancs, Paral·lel, Gran de Sant Andreu, Eixample, Sant Martí y el distrito 22@.

Finalmente, también se han aprobado planes de usos temáticos que se aplican a actividades concretas, como la venta de *souvenirs*, los juegos de azar y la instalación de gasolineras y electrolinerías.

Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT)

El PEUAT controla la implantación de **establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, viviendas de uso turístico, viviendas compartidas y residencias colectivas de alojamiento temporal en la ciudad**. Este plan tiene por objetivo aligerar la presión turística en determinadas zonas de la ciudad.



Para obtener información sobre los permisos necesarios para realizar una actividad económica en Barcelona, así como sobre los planes de uso existentes, puede solicitar una cita al [Servicio de Información y Trámites Municipales](#).

2.2 El distrito 22@

El 22@ es el distrito tecnológico y de innovación de Barcelona. Se encuentra ubicado en el barrio del Poblenou, en el distrito de Sant Martí.

Cuenta con 1.000.000 m² para actividad económica y acoge a numerosos agentes del ecosistema tecnológico y emprendedor de la ciudad, desde incubadoras y aceleradoras de *startups*, a universidades, centros de investigación, asociaciones empresariales o grandes empresas.

El distrito se divide en dos grandes ámbitos separados por la avenida Diagonal: el 22@Sur, prácticamente consolidado a nivel urbanístico, y el 22@Norte, actualmente en plena transformación, con un potencial muy importante de metros cuadrados para actividad económica.

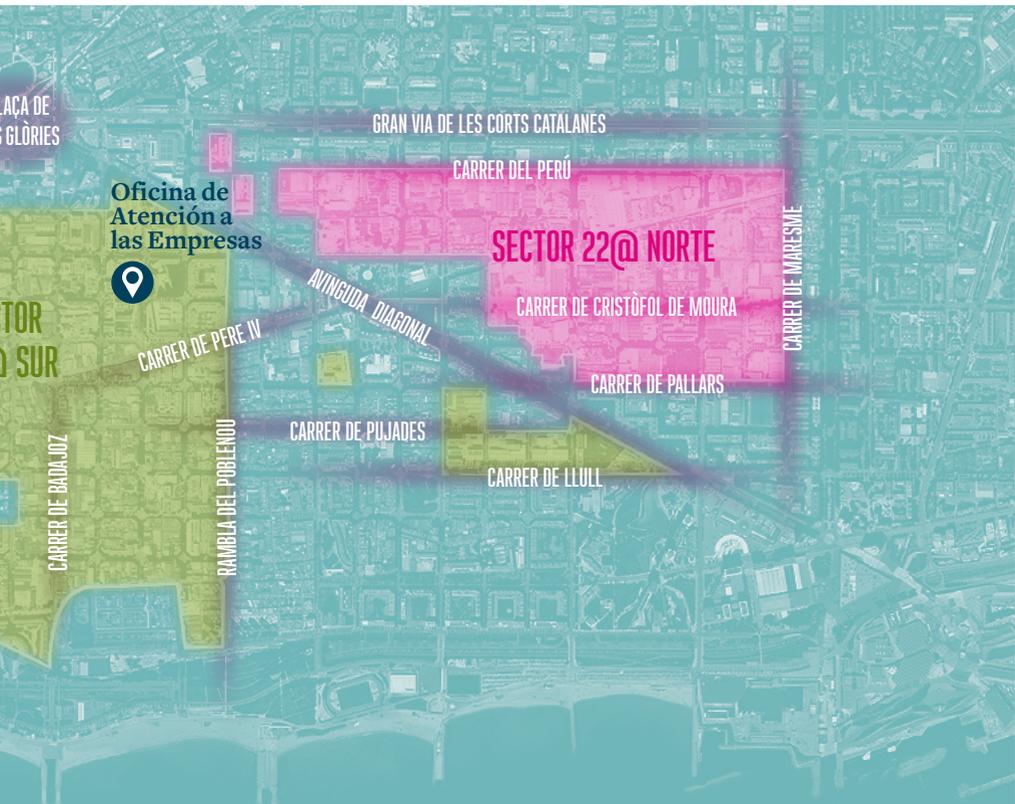
22@, el distrito
de la innovación



En el año 2022, el Ayuntamiento de Barcelona aprobó un **nuevo plan de reordenación urbana**, que pretende culminar el desarrollo de este gran ámbito de la ciudad. Parte de este plan contempla el desarrollo de **proyectos singulares de impulso a sectores económicos estratégicos**, como las industrias creativas, a partir de la reconversión de espacios fabriles emblemáticos del distrito.



El **Servicio de Ventanilla Única 22@** es una iniciativa del Ayuntamiento de Barcelona que tiene como finalidad implantar un único punto de referencia, tanto para empresas como para particulares, en relación con las gestiones empresariales y urbanísticas del 22@.



3.

El contrato de arrendamiento de oficinas e inmuebles



La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), es la ley principal que regula la materia de los alquileres en España y diferencia entre dos supuestos: los alquileres de vivienda y los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Se consideran contratos para uso distinto al de vivienda aquellos que recaen sobre una edificación, pero no tienen por finalidad que el inquilino o la inquilina residan en el inmueble, sino que **su finalidad es que en ellos se ejerza una actividad que puede ser industrial, comercial o profesional.**

En cuanto a este tipo de arrendamiento de locales de negocios u oficinas, la LAU opta por la **libre negociación de las partes** de todos los elementos del contrato. Por este motivo, será necesario que las partes interesadas pacten aquellas cuestiones que crean convenientes y, solo en defecto de pacto, se aplicarán las previsiones legales recogidas en el Título III de la Ley de Arrendamientos Urbanos y, en último término, lo dispuesto en el Código Civil español.

Aunque la ley admite los contratos verbales, cualquiera de las partes puede obligar a la otra a hacer el **contrato por escrito**, en todo caso, **forma más recomendable.**

4.

Partes que intervienen en el contrato



En un contrato de arrendamiento de local de negocio u oficinas siempre intervienen como mínimo dos partes obligatorias, que son la **propietaria o arrendadora** y la **inquilina o arrendataria**:

- **Propietaria (arrendadora):** es la persona o la empresa propietaria del inmueble y, en consecuencia, quien pone el local o la oficina a disposición de la otra. La propietaria puede actuar en nombre propio o a través de una tercera que la represente.
- **Inquilina (arrendataria):** es la persona o la empresa interesada en el espacio que alquila y que paga una renta para su uso y disfrute.

Adicionalmente, puede intervenir una tercera parte en el contrato:

- **Avalista (también conocida como fiadora):** la propiedad del inmueble puede solicitar la figura de un o una avalista. Avalista en el contrato de alquiler de uso distinto al de vivienda es aquella persona que se obliga ante la propiedad a cumplir las obligaciones del inquilino o la inquilina en caso de que esta no cumpla las suyas. De esta manera, la avalista responde frente a la propiedad ante los incumplimientos de las obligaciones de la parte arrendataria con su dinero y sus bienes.

5.

La reserva: antes de la firma del contrato



© Curro Palacios

5.1 Finalidad de la reserva

Si el inquilino o la inquilina están interesados en asegurar la propiedad antes de formalizar el contrato de arrendamiento, se puede pactar un acuerdo con la propiedad para reservar la oficina o local deseado a fin de bloquear la comercialización del inmueble y evitar que otras personas interesadas realicen ofertas sobre él, permitiendo que el inquilino o la inquilina tengan tiempo suficiente para **gestionar las licencias necesarias para su actividad**.

La reserva es más habitual en el caso del alquiler de locales que en el de oficinas, donde se va directamente a la firma del contrato.

5.2 Importe y duración

La reserva **suele implicar el pago de una suma de dinero como señal**, que puede variar, pero que generalmente equivale a una mensualidad de alquiler o una cantidad simbólica.

Una práctica habitual es que el precontrato de reserva tenga una **duración de uno o dos meses**.

5.3 De libre negociación

Este precontrato no está regulado por ley, por lo que las partes pueden negociar y pactar en función de sus intereses. Sin embargo, en defecto de pacto, la reserva se iguala a las arras conocidas como “arras de desistimiento”, según las cuales:

- Si el contrato de alquiler no llega a firmarse por causas imputables al **inquilino o la inquilina** (por ejemplo, encuentra otro local más adecuado), esta perderá las cantidades entregadas.
- Si no se firma el contrato por causas imputables a la **propiedad**, esta deberá devolver el doble de la cantidad entregada de acuerdo con el artículo 1454 del Código Civil español.



En función del tipo de actividad, puede ser aconsejable para la empresa arrendataria incluir una cláusula de suspensión del contrato condicionada a la no concesión de licencia de actividad. En este sentido, hay determinadas actividades que requieren de licencias específicas, como por ejemplo:

- bares y restaurantes
- escuelas, colegios y autoescuelas
- hostales, hoteles y apartamentos turísticos
- clínicas médicas, centros médicos y centros veterinarios
- centros deportivos y gimnasios



Para obtener información sobre los permisos necesarios para iniciar una actividad económica en la ciudad de Barcelona puede solicitar una cita al **Servicio de Información y Trámites Municipales**.

5.4 Conceptos que deben constar en la reserva

En el precontrato deben constar, como mínimo, los siguientes conceptos:

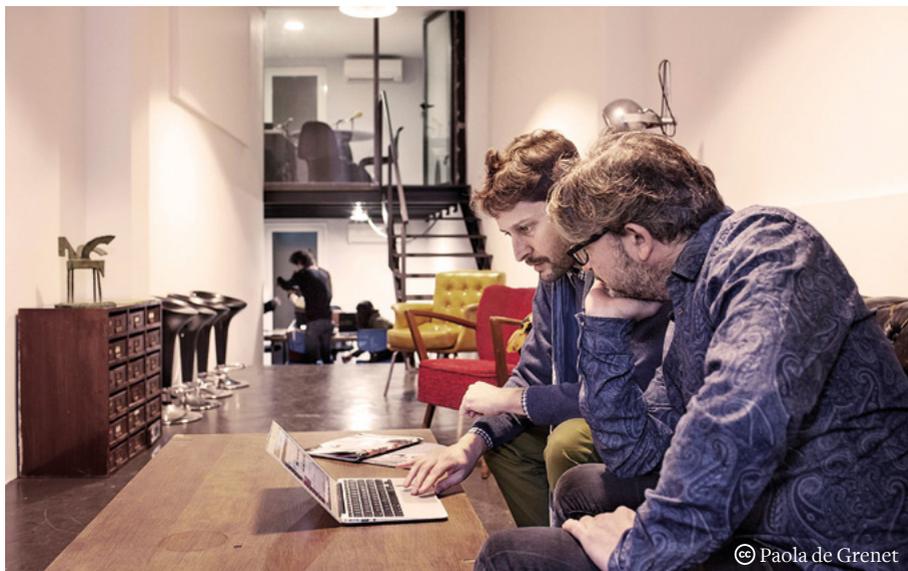
- Intervinientes y sus identificaciones
- Ubicación del inmueble y referencia catastral
- Actividad que va a desarrollarse en el inmueble
- Duración del contrato (período de obligado cumplimiento para la parte arrendadora)
- Período de obligado cumplimiento para la parte arrendataria
- Preaviso en caso de renuncia del arrendamiento
- Duración de la reserva
- Período de carencia y bonificaciones
- Rentas y gastos adicionales
- IVA e IRPF
- Revisión de rentas (es necesario especificar una fecha)
- Honorarios de la agencia (si hubiese intermediario o intermediaria)
- Importe de la fianza
- Cláusula de suspensión (aconsejable en el caso de inmuebles que vayan a ser destinados a actividades condicionadas a la obtención de licencia)

5.5 Borrador del contrato

Es conveniente que, antes de realizar la paga y señal para la reserva del inmueble, la persona o empresa interesada pueda disponer de un borrador del contrato final a fin de conocer las cláusulas contractuales a las cuales se obligará. Sin embargo, en muchas ocasiones esto no es posible, ya que la parte arrendadora quiere que se efectúe la reserva del inmueble antes de generar un borrador del contrato.

6.

Contenido del contrato



El contrato de arrendamiento debe incluir los siguientes apartados:

- **Los o las intervinientes:** apartado donde se recoge la información de las partes que firman el contrato. Se especifica su nombre y apellidos, DNI, dirección y, si actúan en nombre y representación de una empresa, los datos de esta y la calidad en la que actúan.

- **El objeto del arrendamiento:** se detalla la ubicación del local u oficina que se alquila y la referencia catastral.
- **La actividad:** se debe especificar la actividad a la que se destinará el local o la oficina arrendada. En este punto es importante tener en cuenta que el nivel de concreción y detalle de la actividad puede condicionar posteriormente las posibilidades de un cambio de actividad o de un traspaso o un subarriendo (véase apartado 7.9 de este informe).

Otro aspecto que es necesario tener en cuenta es el de aquellas actividades económicas que requieren una licencia previa de actividad. Es habitual que la propiedad exija que se presente la licencia de actividad para la firma del contrato o que este incluya una cláusula que establezca que la parte propietaria (arrendadora) queda exenta de toda responsabilidad si finalmente inquilino o inquilina (arrendataria) no obtiene la licencia de actividad.



Para información sobre licencias de actividad, véase el [apartado 2.1](#) de esta guía.

- **Cláusulas del contrato:** son de libre pacto entre las partes, por lo que puede incluirse cualquier acuerdo al que lleguen la propiedad y el inquilino o la inquilina, incluso en caso de traspaso o subarrendamiento (que generalmente deberá contar con el permiso de la propiedad). Aun así, hay una serie de elementos que deben establecerse siempre, como son: la **duración** del contrato, la **renta** y el **importe** de la fianza. **En el capítulo 7 de esta guía se explican las cláusulas más habituales.**
- **El Certificado de Eficiencia Energética (CEE):** en el momento de la firma del contrato, tendrá que entregarse al arrendatario o arrendataria copia del CEE o de su solicitud cursada. Este documento certifica la eficiencia energética del inmueble, pero no afecta la concesión de la licencia de actividad.
- **El lugar y día:** se deberá establecer el lugar y día en que se suscribe el contrato y deberán constar firmadas todas las páginas por las partes intervinientes.

7.

Cláusulas del contrato



Tal como se indica en el capítulo 6 de esta guía, las cláusulas del contrato se establecen libremente entre las partes, si bien hay algunos elementos que es imprescindible que consten en el contrato: la **duración**, la **renta** y el importe de la **fianza**. En este capítulo se explican, además, otras cláusulas habituales, como las de carencias y bonificaciones, obras y reparaciones, o traspaso y subarriendo, entre otras.

7.1 Plazo de duración

A diferencia del contrato de arrendamiento de vivienda, **la ley no establece un plazo mínimo o máximo de duración del contrato de arrendamiento de local o de oficina de negocios**, por lo que serán los que pacten las partes.

Si las partes no pactan un plazo, la duración del contrato es la misma que la periodicidad establecida para el pago de la renta. Así pues, se entiende que la duración es por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual y por días cuando es diario, de acuerdo con el artículo 1581 del Código Civil español.

Lo habitual en los arrendamientos de locales de negocios u oficinas es que se pacte un periodo de arrendamiento de entre cinco y diez años.

Si la empresa inquilina necesitara realizar una inversión inicial muy elevada, es posible negociar un periodo más amplio que puede llegar incluso a los 25 años.



Es importante acordar el plazo de cumplimiento del contrato, pero también es **recomendable incluir una cláusula que permita finalizarlo con anterioridad** si los resultados no son los esperados. Entonces, el inquilino o la inquilina podrían avisar a la propiedad con antelación (generalmente de 30, 60 o 90 días) para acabar con el arrendamiento sin que ello implicara un incumplimiento contractual.

Por último, si a la fecha del vencimiento del contrato ninguna de las partes comunica su voluntad de renovarlo, este contrato se extingue automáticamente.

7.2 Renta

La cantidad que pagará la parte arrendataria en concepto de alquiler será la que libremente pacten las partes, sin que exista ningún condicionamiento legal en tal sentido.

Generalmente, la renta se establece mensualmente y varía según la ubicación, tamaño, características y tipo de espacio:

TIPOLOGÍA	ELEMENTOS DEL PRECIO	OBSERVACIONES VINCULADAS A LOS NIVELES DE PRECIO
Oficina	Euros/m ² /mes de alquiler del espacio + Gastos comunes del edificio (fijo/mes)	<ul style="list-style-type: none">• Las rentas de las oficinas suelen ser más uniformes en cuanto al precio por metro cuadrado que en el caso de los locales comerciales.• Aun así, en Barcelona los precios de alquiler de oficinas varían considerablemente según la ubicación, el tipo de negocio y la antigüedad o modernidad del espacio.• También hay que tener en cuenta que los edificios de uso exclusivo de oficinas tienen unos gastos de comunidad adicionales más elevados que los edificios de uso mixto.
Local comercial	Euros/m ² /mes de alquiler del espacio + Se podrían añadir gastos comunes del edificio	Existen más factores que intervienen en la definición de una renta, entre ellos, ubicación, fachada, altura del techo, superficie, distribución y características.



Antes de formalizar una oferta, se puede solicitar una **valoración inmobiliaria** a una consultora a fin de saber si se encuentra dentro de los parámetros del mercado. Esta realizará un estudio comparativo de precios y disponibilidad de propiedades similares en la zona y analizará los indicadores del mercado. A veces, es posible acordar una renta variable, dividida en una parte fija y otra basada en la facturación del negocio, especialmente en alquileres de locales comerciales en centros comerciales.

Gastos de la comunidad (conserje, limpieza, ascensores, etc.)

Es habitual que estos gastos repercutan en la renta, especialmente en el caso de las oficinas, ya que el inquilino o la inquilina obtienen un beneficio de los servicios y estado del edificio.

En el caso de los locales sin acceso a las zonas comunes, aunque según la ley en el supuesto de que no se pacte nada al respecto no se repercuten (artículo 20 LAU), siempre es aconsejable hacerlo constar en el contrato.

IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)

Se trata de un impuesto que grava la propiedad del bien y no el uso del inmueble. En general, la repercusión o no del IBI en renta depende de la negociación entre las partes.

Tasa de basuras

Si este impuesto no está incluido en el IBI, las partes acordarán quién debe asumir el pago. Habitualmente se pacta que vaya a cargo del inquilino o la inquilina, al ser quienes generan la basura.

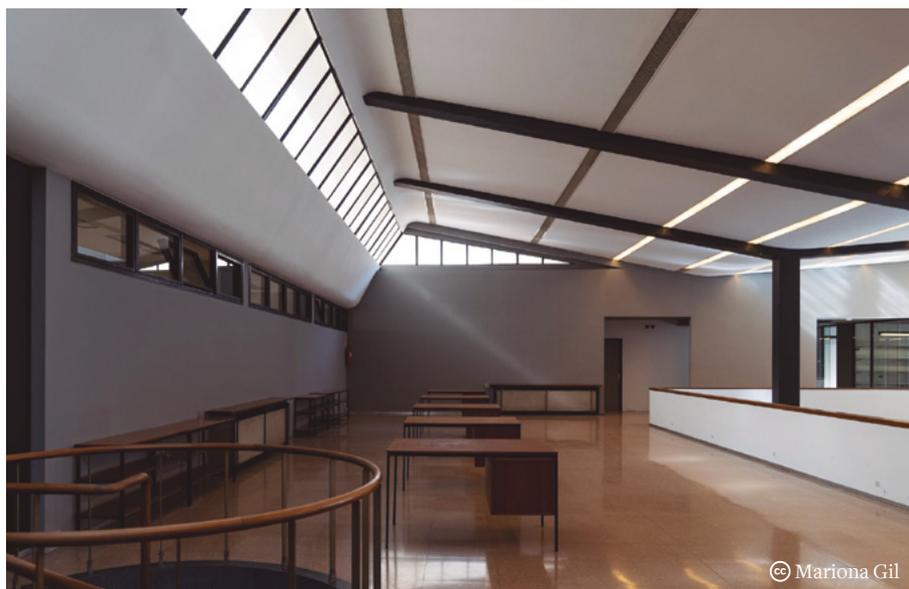
7.3 Revisiones de renta

La revisión de renta se puede pactar para aquellos contratos de más de un año de duración y consiste en incrementar la renta de conformidad con el Índice de Precios de Consumo (IPC).

Esta revisión se realiza una vez al año, coincidiendo con el año natural, desde el año en que el contrato empieza a tener vigencia.

Para aquellos **contratos de duración superior a cinco años**, la propiedad puede pactar alguna revisión adicional como, por ejemplo:

- **Revisión a precios de mercado:** es una revisión abierta en la que se estipula el precio según el mercado. Dicho precio puede ser el aconsejado por el Colegio de Administradores de Fincas o por una persona experta inmobiliaria, o pactado por las partes de acuerdo con los criterios que libremente decidan utilizar.
- **Revisión de un porcentaje adicional:** para evitar la incertidumbre de las revisiones de mercado, en muchos casos se marca un porcentaje fijo de incremento (es la opción más recomendable).



© Mariona Gil

7.4 La factura, el IVA y la retención

Factura

La propiedad queda obligada a hacer entrega a la parte arrendataria de la factura (recibo) acreditativa del pago, que deberá contener los distintos conceptos que integran la totalidad del pago.

El recibo, que servirá de factura, debe contener obligatoriamente los siguientes elementos:

- Nombre y apellidos o denominación social de las partes
- Direcciones de los interesados o interesadas
- NIF de las partes
- Concepto: importe del alquiler o renta
- Dirección del inmueble arrendado
- Número y serie de factura
- Importe repercutido por IVA

El Impuesto sobre el Valor Añadido

La renta de un contrato de arrendamiento para uso distinto al de vivienda siempre está sujeta al incremento del Impuesto del Valor Añadido (IVA). El tipo impositivo es del 21%. En cada recibo mensual, la propiedad debe repercutir la cantidad que corresponda por tal motivo.

Retención fiscal

Además, cuando **inquilinos o inquilinas sean sociedades mercantiles o civiles, personas empresarias individuales o profesionales** deberán practicar una retención del 19% de la renta y demás cantidades asimiladas (excepto IVA) e ingresar el importe de dicha retención en la Agencia Tributaria.

- **Cuando la propiedad sea una persona física:** la retención deberá ingresarse con cargo al Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF).
- **Cuando la propiedad sea una persona jurídica (sociedad):** la retención deberá ingresarse con cargo al Impuesto de Sociedades.

El inquilino o la inquilina que practique la retención estará obligado/a a presentar los **modelos 115 y 180 en Hacienda** y a **entregar a la propiedad el certificado anual de los ingresos efectuados**, con anterioridad al inicio del periodo voluntario, para presentar la declaración del IRPF o del Impuesto de Sociedades.



Supuestos en los que se está exento/a de practicar la retención:

- Cuando se trata de arrendamientos de vivienda por empresas para sus empleados o empleadas
- Cuando las rentas satisfechas por la parte arrendataria (inquilina) a una misma parte arrendadora (propietaria) no superen los 900 euros anuales
- Cuando la actividad de la parte arrendadora (propietaria) esté sujeta en alguno de los epígrafes del grupo 861 previstos para el Impuesto sobre Actividades Económicas y la suma del valor de los inmuebles afectos a la actividad de arrendamiento supere los 601.012,10 euros

Epígrafe 861.1. Alquiler de viviendas

Epígrafe 861.2. Alquiler de locales industriales y otros alquileres NCOP (actividades económicas que no están específicamente definidas en los otros epígrafes de actividades económicas)

En los tres supuestos será necesario aportar la documentación acreditativa.

Ejemplo de detalle del recibo/factura del alquiler:

Renta	900 €
Gastos de comunidad	100 €
Base imponible	1.000 €
IVA (21% de 1.000 €)	210 €
Retención (19% de 1.000 €)	-190 € (a ingresar en la Agencia Tributaria)
TOTAL	1.020 € (a pagar a la parte arrendadora)

7.5 Carencias y bonificaciones

Carencias

Cuando la parte arrendataria tiene que hacer una adecuación importante del inmueble arrendado antes de iniciar su actividad, puede solicitar a la parte arrendadora un periodo de carencia, es decir, un **tiempo durante el cual no se deberán pagar las rentas para poder realizar las obras necesarias.**

Estas carencias pueden ser **por obras**, donde el inquilino o la inquilina realizan adecuaciones en el espacio para adaptarlo a sus necesidades, pero también **por traslado** (sin implicar obras), donde la parte arrendataria mueve sus bienes o equipos a un nuevo lugar.

No existe ningún precepto legal que obligue a establecer este periodo. Ambas partes deben estar de acuerdo y estas condiciones deben constar en el contrato para evitar conflictos futuros.

Bonificaciones

Otra opción para amortizar el coste de la adecuación del local consiste en **reducir un porcentaje de la renta durante los primeros meses del alquiler**, que no ha de coincidir necesariamente con la duración de las obras. Esta reducción se conoce como bonificación de rentas y en muchos casos se plantea en forma de **pago de una renta escalonada.**

7.6 Obras y reparaciones

Uno de los principales focos de conflicto en los contratos de arrendamiento suele plantearse en relación con las obras: cuáles puede realizar o no el inquilino o la inquilina, quién debe abonarlas, qué obras debe realizar la propiedad de forma obligatoria, si tiene derecho o no a incrementar la renta, etc.

Este apartado se regula en los artículos 21, 22, 23 y 26 de la LAU, que distingue entre tres tipos de obras:

Obras de conservación

TIPOS DE REPARACIONES	SUJETO OBLIGADO A REALIZARLAS	A TENER EN CUENTA
Necesarias a fin de que el inmueble pueda ser utilizado con normalidad por el inquilino o inquilina (reparaciones de elementos estructurales, sistemas de agua y electricidad, cimientos, tejados)	La propiedad	<ul style="list-style-type: none"> • El inquilino o inquilina tendrá que tolerar las obras de conservación, pero si persisten más de 20 días, tendrán derecho a solicitar una rebaja de la renta proporcional a la parte del local que no puede utilizar. • Si las obras tuvieran que realizarse de forma urgente para evitar daños graves e inmediatos, el propio inquilino o inquilina podrá efectuarlas directamente y tendrán derecho a que la propiedad le restituya los importes abonados.
Pequeñas reparaciones que exija el desgaste derivado del uso ordinario del local	El inquilino o inquilina, salvo que se pacte lo contrario	



La propiedad no tendrá derecho a elevar la renta en el caso de que el local haya quedado destruido por fenómenos naturales (incendios, inundaciones, terremotos, etc.).

Si las obras de conservación han sido ordenadas por una autoridad e impiden el uso del local, el inquilino o inquilina podrá escoger entre suspender el contrato (tanto su duración como el pago de la renta) o extinguirlo sin derecho a recibir ninguna indemnización.

Obras de mejora

Son aquellas que **afectan a la comodidad o estética del local arrendado**.

- El inquilino o la inquilina no podrán realizar obras que modifiquen la configuración del local o provoquen una disminución de su estabilidad o seguridad sin el **consentimiento de la propiedad** (en el contrato se deberá estipular la forma en que el inquilino o la inquilina deberán comunicar a la parte arrendadora su voluntad de efectuar estas obras para su autorización).
- Si es la propiedad quien realiza las obras de mejora, una vez **transcurridos cinco años** de vigencia del contrato, esta tendrá derecho a **incrementar la renta** salvo que las partes hayan pactado lo contrario. El incremento no podrá exceder del 20% de la renta vigente.



Obras de adecuación del local para el inicio de la actividad por parte del arrendatario o la arrendataria

Es habitual que en el momento en que se alquila un local se requiera una adecuación para desarrollar la actividad o para actualizar las instalaciones según la **normativa vigente de licencias de actividad**.



En estos casos, es aconsejable **hacer constar en el contrato una relación de las obras a realizar**, ya que es un punto para tener en cuenta para posibles carencias y bonificaciones ya mencionadas. Las mejoras y adecuaciones quedarán en beneficio de la propiedad al finalizar el contrato, si no se pacta lo contrario.

Otra cuestión importante que se ha de revisar antes de arrendar un local es la **ubicación del rótulo**. Para ello, se debe consultar la normativa municipal aplicable, así como los estatutos de la comunidad, a fin de asegurarse de que la imagen corporativa puede instalarse en la fachada.

7.7 Fianza

La fianza es una **garantía para los posibles daños y desperfectos que el inquilino o la inquilina pudieran causar en el local u oficina** y que no deriven del uso habitual o corriente.

Para este tipo de arrendamiento la fianza legal será equivalente a **dos mensualidades de renta**.

La parte arrendadora está obligada a **ingresar el importe de la fianza en el INCASÒL** (Institut Català del Sòl) y a entregar a la parte arrendataria una copia del contrato de arrendamiento, con el número de registro impreso, en el plazo máximo de un mes.

El importe de la fianza deberá retornarse a la parte arrendataria (inquilino o inquilina) cuando finalice el contrato, siempre y cuando no resten pendientes mensualidades de renta por abonar, estén los

suministros al corriente de pago y se devuelva el inmueble en perfecto estado. En caso contrario, los importes impagados o los gastos de reparación y/o sustitución se descontarán de la fianza.

Además, **la propiedad puede solicitar la actualización de la fianza** (como en el caso de la renta) una vez transcurridos los cinco primeros años de duración del contrato.

7.8 Garantía adicional

Se trata de un importe adicional, diferente a la fianza legal y añadida a la misma, que la propiedad puede solicitar al inquilino o inquilina como una forma de protegerse ante posibles daños que puedan surgir durante el período de arrendamiento. Las partes, libremente, pueden pactarla dentro de las obligaciones del contrato.

Esta garantía puede tratarse de una **garantía económica o de un aval bancario**. No obstante, en el caso del aval hay que tener en cuenta que el mantenimiento de este va a suponer un coste financiero mensual para el inquilino o la inquilina.

Asimismo, también se podría solicitar como garantía adicional la existencia de una **fiador solidario o avalista**. Esta serviría como garantía sin necesidad de que el inquilino o la inquilina hagan ningún desembolso económico y respondería juntamente con la parte arrendataria en caso de impago. Si la inquilina es una empresa, es frecuente que se solicite al administrador o administradora de la sociedad como fiadora solidaria, de manera que responda con su patrimonio en caso de incumplimiento.

7.9 Cesión (traspaso) y subarriendo

Cesión o traspaso del contrato

Transmisión que realiza el inquilino o la inquilina de los derechos y deberes que comporta su contrato de arrendamiento a una tercera persona.

Este sería el caso de una empresa que no deseara continuar con su negocio en un local con un contrato de alquiler en vigor. Si encontrara a otra empresa interesada en iniciar su actividad en ese local, la empresa inicial se desligaría del contrato de alquiler con la propiedad y la nueva empresa pasaría a ser la inquilina. **La cesión del contrato de alquiler implica el traspaso de los derechos y obligaciones asociados a ese contrato.**

Si un local cuenta con una licencia de actividad en vigor, el traspaso del contrato de alquiler podría tener un mayor valor y su precio sería más alto. Este sería el caso, por ejemplo, de un local que dispusiera de una licencia de restauración si el futuro nuevo inquilino o inquilina deseara abrir allí su restaurante. La licencia existente le permitiría agilizar la apertura del restaurante al no tener que solicitar una desde cero.

Subarriendo

Arrendamiento que realiza el inquilino o la inquilina a un tercero de todo o parte del inmueble que alquila.

El inquilino o inquilina pasa a tener una doble consideración: por una parte como **arrendatario**, ya que sigue ligado al contrato de alquiler original con la propiedad; y por la otra como **subarrendador** del tercero al que alquila todo o parte del inmueble.

Este podría ser el caso, por ejemplo, de un profesional que estuviera desarrollando su actividad en un despacho en alquiler y decidiera alquilar, a su vez, parte de ese despacho a otro profesional.

Cómo proceder en caso de cesión o subarriendo

Por regla general, tanto la cesión como el subarriendo del inmueble **suelen estar excluidos del contrato por voluntad de la propiedad**, pero si las partes no pactan nada al respecto, el inquilino o inquilina podría subarrendar o ceder el contrato sin necesidad de consentimiento de la parte arrendadora.

Tanto para los supuestos de cesión como subarriendo, salvo pacto en contrario, **el inquilino o inquilina lo deberá notificar a la propiedad con un mes de antelación, de manera que quede constancia** (por escrito, por burofax, etc.).

Aumento de la renta (alquiler)

El artículo 32 de la LAU establece que la propiedad, a falta de pacto, tendrá derecho a aumentar la renta en un **10% si hay un subarriendo parcial**, o en un **20% si se produce la cesión del contrato o el subarriendo total** del lugar que se alquila.



No se considerará cesión el cambio de titular en aquellos casos en que la parte arrendataria sea una sociedad y se haya producido una fusión, transformación o escisión, aunque la propiedad podrá aumentar la renta.

7.10 Suministros e instalaciones

Es importante **revisar el correcto funcionamiento de las instalaciones y comprobar que los suministros están dados de alta**, ya que una vez firmado el contrato, la adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo van a cuenta y cargo exclusivo del inquilino o inquilina.

Si el inmueble no tuviera los suministros dados de alta y con la instalación actualizada, habría que realizar un proyecto eléctrico, adaptar toda la instalación a la normativa vigente y obtener **el boletín de instalaciones**.



En muchos casos, esto supone un sobrecoste importante. Si la situación se detecta antes de la firma, puede negociarse con la arrendadora para que realice el alta y actualización de suministros, o bien para que bonifique el coste en carencias.

7.11 Venta de la finca arrendada y derecho de adquisición preferente

Por ley, si la propiedad desea vender el local, está obligada a ofrecérselo en primer lugar al inquilino o la inquilina, salvo que esta parte haya renunciado a esta opción en el contrato.

El inquilino o la inquilina tendrán un derecho de adquisición preferente y dispondrán de un **plazo de 30 días para optar a la compra**.

Si la propiedad no hiciera el ofrecimiento o lo vendiera por un precio inferior al comunicado a la parte arrendataria, esta podrá **impugnar la venta y adquirir el local en las mismas condiciones** que la transmisión al tercero o tercera.



En la práctica, es muy frecuente que en el contrato se incluya una cláusula en la cual el arrendatario o la arrendataria renuncien expresamente al derecho de tanteo, retracto y de adquisición preferente.

Si la propiedad acaba vendiendo el local a una nueva adquiriente distinta de la inquilina, **la nueva adquiriente estará obligada a respetar las condiciones que ya tenía la inquilina en el contrato**, salvo pacto en contrario, en virtud de lo dispuesto en el artículo 29 de la LAU.



© Laura Piqué

7.12 Muerte del inquilino o la inquilina (parte arrendataria)

Si inquilino o inquilina muere y una socia o legataria desea continuar la actividad en el local, puede subrogarse, es decir, convertirse en nueva inquilina **asumiendo las mismas condiciones del contrato de alquiler y teniendo las mismas responsabilidades que la anterior inquilina.**

La heredera o legataria debe **notificar por escrito a la propiedad su intención de subrogarse en el contrato dentro de los dos meses posteriores al fallecimiento**, según lo previsto en el artículo 33 de la LAU.



© Vicente Zambrano González

7.13 Extinción del contrato

Las causas de extinción del contrato son las siguientes:

CAUSAS DE EXTINCIÓN	MOTIVOS
Vencimiento del contrato	Vencimiento del plazo acordado.
Incumplimiento de alguna de las partes	Incumplimiento del inquilino o inquilina <ul style="list-style-type: none">• No paga la renta mensual u otros conceptos.• Subarrenda o cede el local a un tercero sin consentimiento.• Realiza actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.• Realiza una actividad diferente a la contemplada en el contrato.
	Incumplimiento de la propiedad <ul style="list-style-type: none">• La propiedad no realiza las reparaciones para que el local reúna las condiciones necesarias para ser utilizado.• La propiedad perturba al inquilino o la inquilina en la utilización del local.
Acuerdo entre las partes	Ambas partes pueden acordar la finalización anticipada del contrato.
Pérdida de la finca o declaración de ruina	Pérdida de la finca por una causa de la cual no sea responsable la propiedad o declaración de ruina de la finca realizada por la administración competente.

7.14 Indemnización a favor del inquilino o la inquilina (parte arrendataria)

Llegado el plazo previsto para la finalización del contrato de arrendamiento, este terminará salvo que las partes hayan pactado expresamente la posibilidad de una prórroga.

El artículo 34 de la LAU prevé que la extinción del contrato dará derecho al inquilino o inquilina a recibir una **indemnización de la propiedad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:**

- Que en el local se haya ejercido una **actividad comercial en los últimos cinco años.**
- Que el inquilino o la inquilina, cuatro meses antes de la finalización del plazo, hayan manifestado a la parte arrendadora su **voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado.**
- Que la propiedad o una tercera parte ejerzan en el local, dentro de los seis meses siguientes a la finalización del arrendamiento, una actividad **igual o afín a la que desarrollaba el inquilino o la inquilina.**

La cuantía de la indemnización será la siguiente:

CASUÍSTICA	CUANTÍA
Si el inquilino o inquilina, dentro de los seis meses siguientes a la finalización del contrato, inicia de nuevo su actividad en la misma localidad	Gastos de traslado y los perjuicios por la pérdida de clientela
Si el inquilino o inquilina no inicia actividad alguna o se dedica a una actividad diferente	Una mensualidad por año de duración del contrato con un máximo de 18 mensualidades



Es frecuente que en los contratos de arrendamiento se pacte una cláusula de renuncia expresa a percibir esta indemnización.

7.15 Juzgado competente en caso de conflicto

Todos los litigios judiciales que puedan plantearse respecto a cuestiones relacionadas con el contrato de alquiler se resolverán en el **Juzgado de Primera Instancia del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble.**



8.

Espacios de *coworking*



El *coworking* es una modalidad de arrendamiento, cuya popularidad que está aumentando sustancialmente en los últimos años. Consiste en un espacio compartido donde diferentes profesionales o empresas trabajan de manera independiente.

Estos espacios ofrecen normalmente el mobiliario necesario, conexión a internet, salas de reuniones, fotocopiadoras e impresoras, recepción y todo lo necesario para que el o la profesional pueda desempeñar su actividad.

El *coworking* puede tener distintas modalidades:

- **Puesto flexible:** las personas usuarias no tienen un puesto determinado y solo asisten en momentos puntuales. Suele ser una buena opción si hablamos de actividades profesionales que requieren mucha movilidad por reuniones o viajes.
- **Puesto fijo:** el usuario o la usuaria cuentan con un espacio fijo para desarrollar su actividad, es decir, dispone de un puesto concreto.
- **Oficina privada:** se dispone de un espacio separado del resto del *coworking*, que permite mantener un cierto nivel de privacidad, sin dejar de compartir espacios comunes con el resto de profesionales.

En los casos de *coworking* no se está arrendado un local en su totalidad, sino un espacio concreto, que puede ser desde una sala a una mesa en una sala compartida. Por tanto, **se trata más de un contrato mixto de arrendamiento de inmuebles y servicios.**



Es muy importante que en estos contratos se detalle qué servicios se incluyen y cuáles son adicionales. Deberán especificarse aspectos como las características técnicas de los servicios tecnológicos que se incluyen (conectividad) o si hay recepción, atención de llamadas y/o visitas, recepción de correo y paquetería, etc.

También se deberán tener en cuenta las condiciones de uso de los espacios compartidos, como las salas de reuniones, los servicios de limpieza o la disponibilidad y uso del mobiliario.

En este tipo de contratos también se establece un **plazo de duración del arrendamiento que es de obligado cumplimiento**. Si el inquilino o la inquilina quieren renunciar al contrato de arrendamiento, deberán tener en cuenta la duración del contrato, el plazo de obligado cumplimiento y la existencia de posibles penalizaciones en caso de resolución anticipada, al igual que en un contrato de arrendamiento.



Espacios para *startups* en Barcelona Activa

¿Buscas un entorno de incubación
donde validar tu modelo de negocio?

INCUBADORA GLÓRIES

- 55 módulos con una superficie de entre 18 y 110 m².
- Servicios de acompañamiento empresarial.
- UX Lab para la validación de productos y servicios partiendo de la filosofía del diseño centrado en la persona usuaria.
- Servicios de recepción y salas de reuniones.

Requisitos de acceso:

- *Startups* innovadoras o *deeptech*, que sean intensivas en el desarrollo de tecnología o den respuesta a necesidades insuficientemente cubiertas.
- Con un máximo de 5 años de vida desde el inicio de su actividad.
- Con un proyecto viable validado por Barcelona Activa.
- Que tengan más del 50% de su capital social en manos de socios trabajadores.

Más información:

✉ emprenedoria@barcelonactiva.cat



¿Buscas un entorno empresarial donde consolidar y hacer crecer tu empresa?

- Más de 3.000 m² de espacios modulares, adaptables a las necesidades de cada *startup*.
- Servicio experto de acompañamiento al crecimiento empresarial.
- Instalaciones de prototipaje con talleres de impresoras 3D, corte láser, fresadora CNC, etc.
- Servicios de recepción, control de acceso y salas de reuniones.

Requisitos de acceso:

- *Startups* deeptech en los sectores de fotónica y electrónica, biotecnología, IA, *blockchain*, robótica, materiales avanzados y nanotecnología, y computación cuántica.
- Que tengan más del 50% de su capital social en manos de socios trabajadores.

Más información:

✉ parc.tecnologic@barcelonactiva.cat

barcelonactiva.cat/empresas



**Oficina de Atención
a las Empresas**

C. Roc Boronat, 117
08018 Barcelona



Recibe las novedades
Suscríbete al boletín

