



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE RENTA ANTIGUA





Índice

PARTE PRIMERA.	10
La renta antigua.	10
Capítulo 1. Soluciones para contratos de renta antigua.	10
1. ¿Cuál es el problema de la renta antigua en España?	10
2. ¿Qué pasó con la reforma operada por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994?	11
3. El modelo francés.	13
4. ¿Qué puede hacer el arrendador de renta antigua?	13
5. La rehabilitación subvencionada como solución.	13
a. Autorización gubernativa de derribo para nueva edificación.	13
b. Derribo para nueva edificación	13
c. Los arrendamientos ante la declaración de ruina de la finca	14
6. La solución a la renta antigua vía constitución de un derecho de habitación.	15
CHECK-LIST	17
TALLER DE TRABAJO.	18
Edificios arrendados en ruina. Demolición para su posterior reedificación.	18
TALLER DE TRABAJO.	25
"MOBBING INMOBILIARIO"	25
1. ¿Qué es el "MOBBING INMOBILIARIO"?	25
2. Precauciones y soluciones al "MOBBING INMOBILIARIO".	28
Capítulo 2. ¿Cuáles son los contratos de arrendamiento de renta antigua?	33
1. Introducción.	34
2. Contratos de arrendamiento celebrados a partir del 9 de mayo de 1985	36
3. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985	37
4. Contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985	47
5. Contratos de arrendamiento asimilados a inquilinato y a local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985	53
a. Asimilados al inquilinato	53
b. Asimilados a local de negocio	53
c. Arrendamientos de fincas urbanas en las que se desarrollen actividades profesionales	54
TALLER DE TRABAJO	55
La prórroga forzosa de los contratos de 1985 a 1995 con renuncia a plazo, una injusticia sin sentido.	55



TALLER DE TRABAJO	61
El derecho de retorno en la Disposición Adicional octava LAU 1994.	61
TALLER DE TRABAJO	63
Extinción de contrato de local de negocio. Los 20 años de la renta antigua.	63
Capítulo 3. Incremento de la renta de alquiler.	66
1. Contratos de renta antigua celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de 24 diciembre del 1964.	66
2. Contratos celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956.	66
3. ¿En qué casos no procede actualizar la renta?	66
4. ¿Cómo se actualiza la renta en los contratos celebrados a partir de la entrada en vigor de la nueva ley de arrendamientos urbanos?	66
TALLER DE TRABAJO.	67
Obras de reparación. Comparativa a efectos de contratos de “arrendamientos de renta antigua”.	67
• Repercusión de gastos en arrendamientos anteriores a reforma Boyer, 9 de mayo de 1985	67
TALLER DE TRABAJO	72
¿Puede exigirse el pago del IBI en la renta antigua?	72
a. Consideración del IBI como cantidad asimilada a renta	72
b. Desahucio por falta de pago de la renta y del IBI.	73
TALLER DE TRABAJO	74
Mi arrendador me exige ahora por primera vez el importe del Impuesto de Bienes Inmuebles correspondiente a años vencidos ¿Tengo que pagarlo?	74
TALLER DE TRABAJO	77
Aumento de la renta por obras en la renta antigua.	77
TALLER DE TRABAJO	78
Actualización de renta “antigua” de una vivienda.	78
TALLER DE TRABAJO	81
Límite para actualización de renta.	81
TALLER DE TRABAJO	82
En base a nuevas circunstancias económicas personales, ¿sería factible la paralización de la actualización de la renta?	82
TALLER DE TRABAJO	83
Arrendamiento de vivienda concertado en 1965, ¿es posible la repercusión al arrendatario del importe de contribuciones especiales acordadas por el Ayuntamiento?	83
TALLER DE TRABAJO	84
El arrendatario ha venido a mejor fortuna ¿Puede intentar el arrendador otra vez la actualización de	



renta de la LAU 29/94 que resultó negativa por falta de ingresos del arrendatario? _____	84
TALLER DE TRABAJO _____	85
Pasados seis años de vigencia de la LAU 94, se pretende actualizar la renta, ¿cuál es el procedimiento? _____	85
TALLER DE TRABAJO _____	86
En el año 1995 el arrendador no actualizó la renta al inquilino de un local de negocio, ¿puede el inquilino llevar a cabo la actualización total de la renta e incrementar con ello el plazo de duración del contrato en 5 años, en aplicación del apartado 7 de la D. Transitoria Tercera de la LAU? __	86
Capítulo 4. Prórrogas y subrogación Renta antigua. _____	88
1. Introducción. _____	88
2. Necesidad del arrendador. _____	90
a. En relación a la vivienda _____	90
Causa de necesidad _____	90
Ejercicio de la denegación de prórroga _____	92
El caso de la falta de previsión cuando adquirió la vivienda. _____	96
Sanción legal por la no ocupación de la vivienda _____	97
Sanción legal por cesión posterior _____	97
b. En relación al local de negocio _____	98
Sanción por incumplimiento _____	99
Privilegios _____	100
c. Industria o negocio de espectáculos _____	100
d. El supuesto de cambio de titularidad del inmueble. _____	101
3. El derribo de la finca y el derecho de retorno. _____	101
4. Denegación de prórroga para efectuar obras tendentes a elevar el número de plantas del total inmueble o adicionar superficie _____	106
5. Supuestos excepcionales. _____	107
6. Requerimiento al arrendatario. _____	110
a. Características. _____	110
b. Prelación (el arrendador es propietario de varias viviendas). _____	110
c. La posible venta de otras viviendas con anterioridad al requerimiento. _____	111
d. La disponibilidad de otro piso después de la interposición de la demanda. _____	112
TALLER DE TRABAJO _____	113
En renta antigua, ¿cuándo puede alegarse necesidad para recuperar la vivienda? _____	113
TALLER DE TRABAJO _____	117
La necesidad del arrendador para recuperar la vivienda y “lo que dicen los jueces”. _____	117
TALLER DE TRABAJO _____	137
Necesidad de la vivienda para el hijo del arrendador en casos de renta antigua. _____	137
TALLER DE TRABAJO _____	140
Denegación de la prórroga de alquiler _____	140
TALLER DE TRABAJO _____	141



Un inversor quiere comprar un piso de renta antigua, ¿qué opciones legales tiene frente al inquilino?, ¿puede segregar el piso que adquiriera? _____	141
1. Necesidad de la vivienda como causa de denegación de prórroga _____	142
a. Jubilación. _____	143
b. Vivienda independiente. _____	143
c. Necesidad por causa de estudios. _____	143
d. Proximidad geográfica. _____	144
2. Orden de prelación _____	144
3. Requerimiento _____	145
4. ¿A quien corresponde denegar la prórroga y ejercitar la acción judicial en caso de ser necesaria? _____	147
5. Derecho de retorno del arrendatario _____	148
TALLER DE TRABAJO _____	150
Denegación de prórroga de vivienda por causa de necesidad. _____	150
TALLER DE TRABAJO _____	151
El derecho a recuperar una vivienda alquilada o a actualizar la renta al inquilino. _____	151
TALLER DE TRABAJO _____	153
Si el propietario de una vivienda reclama al inquilino que la abandone porque la necesita, debe ocuparla en tres meses. _____	153
TALLER DE TRABAJO _____	155
Denegación de la prórroga forzosa por disposición de otro piso por el arrendatario. _____	155
TALLER DE TRABAJO. _____	156
¿Puede prorrogarse el arrendamiento de vivienda hasta una fecha determinada? _____	156
TALLER DE TRABAJO _____	159
Tácita reconducción en relación contrato de arriendo de vivienda. _____	159
TALLER DE TRABAJO _____	160
Tanteo y retracto: el propietario de una vivienda arrendada en régimen de renta antigua (contrato anterior al 9 de mayo de 1985) la quiere vender. _____	160
1. Prórroga forzosa. _____	160
2. Derechos de tanteo y retracto _____	160
TALLER DE TRABAJO _____	165
Subrogación arrendaticia en caso de fallecimiento del arrendatario. _____	165
TALLER DE TRABAJO _____	174
Renta antigua: Soy arrendador. Fallece el arrendatario y el ocupante actual no me notifica. ¿Qué hago? _____	174

Capítulo 5. La resolución por plazo de 8 años tras la oposición del arrendatario a la

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



actualización de la renta.	175
1. Introducción	177
2. Forma y plazo de la oposición del inquilino a la actualización de la renta, de acuerdo con la regla 6ª.	177
3. Efectos de la oposición conforme a la regla 6ª.	178
4. Procedimiento judicial a entablar para recuperar la posesión del inmueble, transcurrido el plazo de ocho años.	178
5. El problema de la tácita reconducción.	178
6. Falta de consentimiento del cónyuge que conviva en la vivienda.	179

Capítulo 6. El problema de los contratos de renta antigua en los locales de negocio. Traspaso y cesión de locales de negocio. 181

1. Introducción	181
2. Régimen jurídico del traspaso aplicable a los contratos de arrendamiento concertados a partir de la entrada en vigor de la LAU 1964 hasta la entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril	182
a. Ámbito normativo	182
b. Régimen jurídico del traspaso.	182
c. Titulares del derecho de traspaso y presupuestos de su aplicación	183
d. Normativa	184
e. Duración del contrato efectuado el traspaso	184
3. Régimen jurídico del traspaso aplicable a los contratos de arrendamiento concertados a partir de la entrada en vigor del real decreto-ley 2/1985. De 30 de abril, hasta la entrada en vigor de la LAU 1994	185
a. Normativa aplicable	185
b. Concepto	185
c. Facultades para traspasar	186
d. Clases de traspaso de local de negocio	186
e. Requisitos del traspaso	186
f. Tanteo y retracto en favor del arrendador en caso de traspaso del local de negocio a un tercero ajeno a la relación arrendaticia	187
g. Participación de la propiedad	189
h. Derecho del arrendador a la elevación de la renta por cada traspaso que se verifique	189
4. Régimen jurídico de la cesión del contrato y subarriendo de los arrendamientos para usos distintos al de vivienda concertados a partir del 1 de enero de 1995, al amparo de la LAU 1994	190
a. Régimen normativo	190
b. La cesión del contrato de arrendamiento	190
c. El subarriendo de la finca objeto del contrato	193

TALLER DE TRABAJO 198

En qué situación se encuentran los contratos de locales (despachos, oficinas, escritorios, almacenes, etc.) en lo que no se haya efectuado el requerimiento previo antes del 15 de enero del 2000? 198

TALLER DE TRABAJO 200

¿El posible el retracto parcial de un local de negocio o almacén? 200



Capítulo 7. Los arrendamientos de renta antigua en caso de expropiación.	205
1. Arrendamientos anteriores a 9 de Mayo de 1985.	205
a. Viviendas.	205
b. Locales de negocio.	212
c. Asimilados a los anteriores.	221
2. Arrendamientos entre 9 de mayo de 1985 y 1 de enero de 1995.	223
3. Arrendamientos posteriores a 1 de enero de 1995.	225
a. Viviendas.	225
b. Usos distintos a vivienda.	233
Capítulo 8. La declaración de ruina de una finca. Derechos de los inquilinos.	237
1. Ruina. Concepto.	237
2. Precauciones en la indefensión de los afectados (inquilinos).	240
3. Responsabilidad de los arrendadores por ejecución de obras que provocan la ruina.	248
4. Derechos de los inquilinos de una finca inadecuada inscrita en el Registro de Solares.	249
Capítulo 9. La pérdida de la edificación.	255
1. La destrucción o pérdida de la cosa arrendada	255
2. Límites a la obligación del arrendador para la conservación y reparación en la finca	256
TALLER DE TRABAJO	257
La resolución de los arrendamientos de renta antigua por la realización de obras que superen ese 50 por 100 del valor de dicho inmueble.	257
TALLER DE TRABAJO	259
La resolución de los arrendamientos de renta antigua por la realización de obras. La diferencia entre obra de conservación y obra de adaptación o modificación.	259
Capítulo 10. Realojamiento y retorno	261
1. Realojamiento y retorno de arrendatarios y ocupantes en las actuaciones urbanísticas	261
2. Actuaciones aisladas no expropiatorias	263
3. Retorno de los arrendatarios.	264
4. Trámites y requisitos de la ley arrendaticia de 1964.	265
5. Derechos de los inquilinos.	266
6. El derecho de retorno y la ruina.	268
7. La inscripción del derecho de retorno en el Registro de la Propiedad.	268
Capítulo 11. La Reforma de la LEC en los Procesos de Arrendamientos Urbanos. Ley 23/2003, de 10 de julio, de Garantías en la Venta de Bienes de Consumo	271
PARTE SEGUNDA.	279
Formularios.	279



1. Notificación de denegación de prórroga por causa de necesidad	281
2. Requerimiento notarial previo al inquilino. (Carta remitida por conducto notarial)	283
3. Notificación del arrendatario comunicando al arrendador su voluntad de renovar el contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, tras la expiración del plazo contractual pactado.	284
4. Notificación del arrendador denegando la prórroga por causa de necesidad propia o de un familiar, en contratos de arrendamiento de vivienda.	286
5. Contestación del arrendatario de vivienda a la denegación de prórroga, notificada por el arrendador, por causa de necesidad propia o de un familiar	288
6. Requerimiento al arrendatario de vivienda a los efectos que manifieste las circunstancias de posposición que en él concurren	290
a. Modelo 1.	290
a. Modelo 2.	292
7. Contestación del arrendatario de vivienda sobre las causas de posposición que en él concurren	294
8. Notificación del arrendador denegando la prórroga por causa de necesidad propia o de un familiar en contratos de arrendamiento de local de negocio	296
9. Contestación del arrendatario de local de negocio oponiéndose a la denegación de prórroga	298
10. Contestación del arrendatario de local de negocio aceptando la denegación de prórroga	299
11. Notificación al arrendador por el arrendatario de local de negocio del derecho de retorno por impago de la indemnización	301
12. Notificación de la pérdida de la indemnización por no desalojo del local dentro del plazo marcado.	302
13. Instancia ante la Delegación de Gobierno para iniciar expediente de derribo	303
14. Instancia ante la Delegación de Gobierno para iniciar expediente de derribo, cuando la finca tenga más de 100 años de antigüedad y sea necesaria su renovación.	305
15. Notificación del arrendador al arrendatario de la obtención de la autorización preceptiva concedida por la Delegación de Gobierno para derribo de la finca y posterior reedificación	307
16. Notificación al arrendador contestando a la denegación de la prórroga por derribo de la finca y posterior reedificación, solicitando la indemnización legalmente establecida	309
17. Convenio de retorno	309
18. Notificación al arrendador contestando a la denegación de la prórroga por derribo de finca con más de 100 años de antigüedad y su posterior reedificación	312
19. Notificación al arrendatario conforme ha concluido la construcción de la nueva finca	314
20. Notificación al arrendador denegando la prórroga por derribo de edificaciones provisionales	315
21. Notificación del arrendador solicitando el desalojo provisional de la finca para realizar obras destinadas a elevar o adicionar la construcción	317



PARTE TERCERA. _____	319
Formularios específicos de soluciones a la renta antigua.. _____	319
Resolución de contrato de alquiler y constitución de un derecho de habitación. _____	320

PARTE PRIMERA.

La renta antigua.

Capítulo 1. Soluciones para contratos de renta antigua.



1. *¿Cuál es el problema de la renta antigua en España?*