



SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©





CURSO/GUÍA PRÁCTICA RENTA ANTIGUA











Índice

¿Qué aprenderá?	13
Introducción	14
¿Qué es el alquiler de renta antigua? Cuidado con la notificación de la subrogación por fallecimiento en los contratos de Re 14	14 enta Antigu
El detective que comprueba que se utiliza como vivienda habitual.	15
PARTE PRIMERA.	16
La renta antigua.	16
Capítulo 1. Soluciones para contratos de renta antigua.	16
1. ¿Cuál es el problema de la renta antigua en España?	16
2. ¿Qué pasó con la reforma operada por la Ley de Arrendamientos Urbano 1994?	
3. El modelo francés.	19
4. ¿Qué puede hacer el arrendador de renta antigua?	19
5. La rehabilitación subvencionada como solución.	20
a. Autorización gubernativa de derribo para nueva edificación	
b. Derribo para nueva edificación	22
6. La solución a la renta antigua vía constitución de un derecho de habitación.	23
TALLER DE TRABAJO	25
Concepto de renta antigua.	25
1. Renta antigua: Concepto, y ámbito de aplicación ¿Qué es un contrato de alquiler de renta antigua?	
2. Ámbito de aplicación de la finalización de Renta antigua	26
3. ¿Cuál es la duración de los contratos de alquiler de renta antigua?	26
TALLER DE TRABAJO	28
¿Qué son los contratos de alquiler de renta antigua?	28
1. ¿Qué son los contratos de alquiler de renta antigua?	28
2. Denegación de prorroga sobre contratos de alquiler de renta antigua	29
3. Duración de los contratos de alquiler de renta antigua. Casos de subrogación	ı 29
4. Leyes de arrendamiento	30
Ley Urbana de Arrendamiento de 1964	30
Real Decreto Ley 2/1985 (Decreto-Boyer)	30
Ley 19/2009	31
Ley 4/2013	31
Real Decreto-ley 21/2018 de 14 de diciembre	31
TALLER DE TRABAJO	32
Caso práctico: precauciones en la compra de una vivienda alquilada con antigua.	
1. La obligación de prorrogar el plazo y sus excepciones	32

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









¿Esto significa que no hay forma de extinguir el contrato de arrendamiento?	_ 32
2. La subrogación. ¿Existe posibilidad de que herede el contrato un familiar? ¿Quién puede subrogarse en el lugar del arrendatario? ¿Estas subrogaciones son "infinitas"? ¿Hay alguna posibilidad de evitar tal subrogación?	33
¿Hay alguna posibilidad de evitar tal subrogación?	_ 34
3. El caso en que se compra una vivienda arrendada PARA vivir en ella com VIVIENDA HABITUAL.	
TALLER DE TRABAJO	35
¿Cuáles son los derechos de los inquilinos de renta antigua en caso de venta de vivienda?	
 Los inquilinos de renta antigua tienen un derecho de adquisición preferen sobre la vivienda que el casero quiere vender. 	
2. El derecho de adquisición tiene dos fases: el tanteo y el retracto.	36
a. El derecho de tanteo	
b. El derecho de retracto	
3. ¿Cómo pueden defenderse los arrendatarios de renta antigua si el nuev propietario quiere echarlos?	
TALLER DE TRABAJO.	
"MOBBING INMOBILIARIO"	
1. ¿Qué es el "MOBBING INMOBILIARIO"?	
2. Precauciones y soluciones al "MOBBING INMOBILIARIO".	
TALLER DE TRABAJO.	
Caso práctico: Constructor que quiere comprar un edificio sujeto a renta antigua.	
TALLER DE TRABAJO.	
Edificios arrendados en ruina. Demolición para su posterior reedificación.	
TALLER DE TRABAJO	
¿Qué ocurre si un fondo de inversión compra un edificio con arrendatarios de ren	
antigua?	
CHECK-LIST	58
Exposición de casos prácticos reales. Casuística. Desarrolle las posibles soluciono en cada caso en base a los ejemplos reales que aparecen en los talleres o trabajo.	
Capítulo 2. ¿Cuáles son los contratos de arrendamiento de renta antigua?	59
1. Introducción.	59
1. Introducción. Arrendamiento de vivienda anterior al 9 de mayo de 1985. Arrendamiento de local de negocio anterior al 9 de mayo de 1985	60
Arrendamiento de local de negocio anterior al 9 de mayo de 1985	_ 61
Arrendamiento de vivienda posterior al 9 de mayo de 1985	_ 62
2. Contratos de arrendamiento celebrados a partir del 9 de mayo de 1985	62
3. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985	de 64
TALLER DE TRABAJO	65
Causas de denegación de la prórroga.	65
1 Causas de denegación de la prórroga (LAU/64 art 62 a 94)	

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









2. Requisitos para denegar la prórroga	65
3. Casos generados por la jurisprudencia.	66
4. Derribo de la finca (LAU/64 art.78 a 94)	67
5. Derecho de retorno (LAU disp. adic.8 ^a)	68
6. Falta de ocupación de la vivienda (LAU/64 art.62.3)	69
7. Utilización de más de una vivienda por el arrendatario (LAU/64 art.62.4)	69
 8. Disposición del inquilino sobre otra vivienda (LAU/64 art.62.5) a) Fallecimiento del arrendatario inicial, es decir, el arrendatario que suscribió el arrendamiento. b) Fallecimiento de la persona que en virtud de la primera subrogación prevista el hubiera ocupado la posición de arrendatario antes de la entrada en vigor de la LAU. c) Fallecimiento de la persona que en virtud de la segunda subrogación prevista e ocupara la posición de arrendatario antes de la entrada en vigor de la LAU. 	contrato 71 n la LAU, 71 n la LAU,
TALLER DE TRABAJO	75
Contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados con anterioridad al mayo de 1985	
1. Extinción de los contratos	75
POR LO QUE SE REFIERE AL ARRENDATARIO PERSONA FÍSICA	suscribió 76 ista en el
LAU hubiera ocupado la posición de arrendatario antes de la entrada en vigor de la LA Fallecimiento o jubilación de la persona que en virtud de la segunda subrogación prev LAU ocupara la posición de arrendatario antes de la entrada en vigor de la LAU.	U 76 ista en e
2. La denegación de la prórroga constituye también causa de extinción del contr	rato. 77
3. Recuperación del local por el arrendatario	78
4. Otros derechos del arrendatario	79 79
Derecho de subrogación	80
TALLER DE TRABAJO	
Contratos de arrendamiento asimilados a inquilinato y a local de negocio celebr con anterioridad al 9 de mayo de 1985	81
1. Asimilados al inquilinato	
2. Asimilados a local de negocio	
3. Arrendamientos de fincas urbanas en las que se desarrollen activid profesionales	
TALLER DE TRABAJO	83
La prórroga forzosa de los contratos de 1985 a 1995 con renuncia a plazo, injusticia sin sentido.	
TALLER DE TRABAJO	91
El derecho de retorno en la Disposición Adicional octava LAU 1994.	91
TALLER DE TRABAJO	93
Caso práctico. Extinción de contrato de local de negocio. Los 20 años de la rantigua.	renta 93

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









Capítulo 3. Incremento de la renta de alquiler.	_96
1. Contratos de renta antigua celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de 24 diciembre del 1964.	e _ 96
2. Contratos celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956.	_96
3. ¿En qué casos no procede actualizar la renta?	_96
4. ¿Cómo se actualiza la renta en los contratos celebrados a partir de la entrada e vigor de la nueva ley de arrendamientos urbanos?	
TALLER DE TRABAJO	_98
Actualización de la renta de los arrendamientos de viviendas de renta antigua.	_ 98
El arrendador puede actualizar la renta de los arrendamientos de vivienda respect de los anteriores al 9 de mayo de 1985.	
TALLER DE TRABAJO.	100
Obras de reparación. Comparativa a efectos de contratos de "arrendamientos de renta antigua". • Repercusión de gastos en arrendamientos anteriores a reforma Boyer, 9 de mayo de 19	e 100 085100
1. Concepto de obras de reparación.	
2. Obligación del arrendador de efectuar las obras de reparación necesarias	
3. Excepciones a la obligación del arrendador de efectuar las reparacione necesarias.	S
 Carácter irrenunciable de la obligación de reparar en los arrendamientos de vivienda. 	
5. Comunicación al arrendador de la necesidad de reparar.	102
6. Reparaciones urgentes	102
7. Repercusión sobre la renta por obras de reparación en arrendamientos d VIVIENDA. En los formalizados DESPUÉS DE PRIMERO DE ENERO DE 1995 (fecha de entrada en vig	103 or de la
Ley Arrendamientos Urbanos de 24 Noviembre 1994) En los formalizados ANTES DEL 9 DE MAYO DE 1985 (entrada en vigor del Decreto Ley abril 1985 -Ley Boyer) En los formalizados DESPUÉS DEL 9 DE MAYO DE 1985 (entrada en vigor del Decreto Ley abril 1985 conocido por Ley Boyer) Y ANTES DE 1º de ENERO DE 1995	103 2 de 30
8. Posibilidad de ejercitar el desahucio por falta de pago de la repercusión po obras.	r
9. Distinto tratamiento de las obras de mejora.	104
TALLER DE TRABAJO	106
Repercusión del IBI al arrendatario de renta antigua.	106
TALLER DE TRABAJO	108
¿Puede exigirse el pago del IBI en la renta antigua? a. Consideración del IBI como cantidad asimilada a renta b. Desahucio por falta de pago de la renta y del IBI.	108
TALLER DE TRABAJO	110
Mi arrendador me exige ahora por primera vez el importe del Impuesto de Biene Inmuebles correspondiente a años vencidos ¿Tengo que pagarlo?	
TALLER DE TRABAJO	113

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









Caso práctico. ¿Se puede desahuciar a un inquilino por no pagar la tasa de basura en un alquiler de renta antigua?	
TALLER DE TRABAJO	115
Caso práctico. Aumento de la renta por obras en la renta antigua	115
TALLER DE TRABAJO	116
Caso práctico. Actualización de renta "antigua" de una vivienda.	
TALLER DE TRABAJO	
Caso práctico. Límite para actualización de renta.	
	120
Caso práctico. En base a nuevas circunstancias económicas personales, ¿serí factible la paralización de la actualización de la renta?	a
TALLER DE TRABAJO	
Caso práctico. Arrendamiento de vivienda concertado en 1965, ¿es posible l repercusión al arrendatario del importe de contribuciones especiales acordada por el Ayuntamiento?	a s
TALLER DE TRABAJO	123
El arrendatario ha venido a mejor fortuna ¿Puede intentar el arrendador otra vez l actualización de renta de la LAU 29/94 que resultó negativa por falta de ingreso del arrendatario?	S
TALLER DE TRABAJO	124
Pasados seis años de vigencia de la LAU 94, se pretende actualizar la renta, ¿cuál e el procedimiento?	
TALLER DE TRABAJO	125
En el año 1995 el arrendador no actualizó la renta al inquilino de un local d negocio, ¿puede el inquilino llevar a cabo la actualización total de la renta incrementar con ello el plazo de duración del contrato en 5 años, en aplicació del apartado 7 de la D. Transitoria Tercera de la LAU?	e n
TALLER DE TRABAJO	127
Caso práctico. Obras de reparación necesarias por cuenta del arrendatario	
	127
Obras necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso conv Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	127 enido e
	127 enido e 127
Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	127 enido e 127 131
Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Capítulo 4. Prórrogas y subrogación Renta antigua. 1. Introducción. 2. Necesidad del arrendador.	127 enido e 127 131 131 133
Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Capítulo 4. Prórrogas y subrogación Renta antigua. 1. Introducción. 2. Necesidad del arrendador. a. En relación a la vivienda	127 enido e 127 131 131 133 134
Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Capítulo 4. Prórrogas y subrogación Renta antigua. 1. Introducción. 2. Necesidad del arrendador. a. En relación a la vivienda Causa de necesidad Fiercicio de la denegación de prórroga	127 enido e 127 131 131 133 134 134 136
Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Capítulo 4. Prórrogas y subrogación Renta antigua. 1. Introducción. 2. Necesidad del arrendador. a. En relación a la vivienda Causa de necesidad Fiercicio de la denegación de prórroga	127 enido e 127 131 131 133 134 134 136
Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Capítulo 4. Prórrogas y subrogación Renta antigua. 1. Introducción. 2. Necesidad del arrendador. a. En relación a la vivienda Causa de necesidad Ejercicio de la denegación de prórroga El caso de la falta de previsión cuando adquirió la vivienda. Sanción legal por la no ocupación de la vivienda	127 enido e 127 131 131 133 134 134 136 139 140
Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Capítulo 4. Prórrogas y subrogación Renta antigua. 1. Introducción. 2. Necesidad del arrendador. a. En relación a la vivienda Causa de necesidad Ejercicio de la denegación de prórroga El caso de la falta de previsión cuando adquirió la vivienda. Sanción legal por la no ocupación de la vivienda Sanción legal por cesión posterior	127 enido e 127 131 131 133 134 134 136 139 140 140
Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Capítulo 4. Prórrogas y subrogación Renta antigua. 1. Introducción. 2. Necesidad del arrendador. a. En relación a la vivienda Causa de necesidad Ejercicio de la denegación de prórroga El caso de la falta de previsión cuando adquirió la vivienda. Sanción legal por la no ocupación de la vivienda Sanción legal por cesión posterior b. En relación al local de negocio	127 enido e 127 131 131 133 134 134 136 139 140 140 141
Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Capítulo 4. Prórrogas y subrogación Renta antigua. 1. Introducción. 2. Necesidad del arrendador. a. En relación a la vivienda Causa de necesidad Ejercicio de la denegación de prórroga El caso de la falta de previsión cuando adquirió la vivienda. Sanción legal por la no ocupación de la vivienda Sanción legal por cesión posterior b. En relación al local de negocio Sanción por incumplimiento	127 enido e 127 131 131 133 134 134 136 139 140 140 141 142
Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Capítulo 4. Prórrogas y subrogación Renta antigua. 1. Introducción. 2. Necesidad del arrendador. a. En relación a la vivienda Causa de necesidad Ejercicio de la denegación de prórroga El caso de la falta de previsión cuando adquirió la vivienda. Sanción legal por la no ocupación de la vivienda Sanción legal por cesión posterior b. En relación al local de negocio Sanción por incumplimiento Privilegios	127 enido e 127 131 131 133 134 134 136 139 140 140 141 142 143
Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Capítulo 4. Prórrogas y subrogación Renta antigua. 1. Introducción. 2. Necesidad del arrendador. a. En relación a la vivienda Causa de necesidad Ejercicio de la denegación de prórroga El caso de la falta de previsión cuando adquirió la vivienda. Sanción legal por la no ocupación de la vivienda Sanción legal por cesión posterior b. En relación al local de negocio Sanción por incumplimiento	127 enido e 127 131 131 133 134 134 136 139 140 140 141 142 143 143

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









3. El derribo de la finca y el derecho de retorno144
4. Denegación de prórroga para efectuar obras tendentes a elevar el número de plantas del total inmueble o adicionar superficie
5. Supuestos excepcionales150
6. Requerimiento al arrendatario153
a. Características
c. La posible venta de otras viviendas con anterioridad al requerimiento 153
d. La disponibilidad de otro piso después de la interposición de la demanda154
TALLER DE TRABAJO 156
Notificación del fallecimiento del arrendatario en contratos de renta antigua 156
TALLER DE TRABAJO 158
En renta antigua, ¿cuándo puede alegarse necesidad para recuperar la vivienda? _ 158
TALLER DE TRABAJO
Doctrinal. La necesidad del arrendador para recuperar la vivienda y "lo que dicen los jueces"162
TALLER DE TRABAJO 182
Necesidad de la vivienda para el hijo del arrendador en casos de renta antigua 182
TALLER DE TRABAJO 185
Denegación de la prórroga de alquiler185
TALLER DE TRABAJO 187
Un inversor quiere comprar un piso de renta antigua, ¿qué opciones legales tiene frente al inquilino?, ¿puede segregar el piso que adquiera?187
1. Necesidad de la vivienda como causa de denegación de prórroga188
a. Jubilación
b. Vivienda independiente
c. Necesidad por causa de estudios
2. Orden de prelación191
3. Requerimiento191
4. ¿A quién corresponde denegar la prórroga y ejercitar la acción judicial en caso de ser necesaria?193
5. Derecho de retorno del arrendatario194
TALLER DE TRABAJO 196
Caso práctico. Denegación de prórroga de vivienda por causa de necesidad196
TALLER DE TRABAJO 197
Caso práctico. El derecho a recuperar una vivienda alquilada o a actualizar la renta al inquilino.
TALLER DE TRABAJO 199
Caso práctico. Si el propietario de una vivienda reclama al inquilino que la abandone
porque la necesita, debe ocuparla en tres meses199
TALLER DE TRABAJO 201
Caso práctico. Denegación de la prórroga forzosa por disposición de otro piso por el

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









arrendatario.	_ 201
TALLER DE TRABAJO.	202
Caso práctico. ¿Puede prorrogarse el arrendamiento de vivienda hasta una fed determinada?	
TALLER DE TRABAJO	205
Caso práctico. Tácita reconducción en relación contrato de arriendo de vivienda.	205
TALLER DE TRABAJO	206
Caso práctico. Tanteo y retracto: el propietario de una vivienda arrendada régimen de renta antigua (contrato anterior al 9 de mayo de 1985) la qui vender.	ere
1. Prórroga forzosa.	206
2. Derechos de tanteo y retracto	206
TALLER DE TRABAJO	211
¿Cómo resolver el contrato de alquiler de renta antigua? Es posible pero cue mucho y lleva tiempo.	
TALLER DE TRABAJO	213
Las subrogaciones en los contratos de renta antigua	213
 La posibilidad de subrogación sobre un tercero, que hace que el contrato arrendamiento pueda prorrogarse más allá de la muerte del arrendador origina 	
2. ¿Cómo funcionan las subrogaciones en un alquiler de renta antigua?	_ 213
TALLER DE TRABAJO	215
¿Quién tiene derecho a la subrogación contrato renta antigua?	_ 215
1. ¿Quién tiene derecho a la subrogación contrato renta antigua?	_ 215
2. La comunicación de la subrogación al propietario	
TALLER DE TRABAJO	217
Caso práctico. Subrogación arrendaticia en caso de fallecimiento del arrendatario	. 217
TALLER DE TRABAJO	226
Caso práctico. El familiar del inquilino fallecido puede continuar el alquiler de remantigua.	nta 226
TALLER DE TRABAJO	227
¿Hay subrogación en un contrato de alquiler de renta antigua si no se comunicado el fallecimiento del arrendatario?	
TALLER DE TRABAJO	229
Caso práctico. Renta antigua: Soy arrendador. Fallece el arrendatario y el ocupa actual no me notifica. ¿Qué hago?	
TALLER DE TRABAJO	230
Caso práctico. Subrogación de los alquileres de renta antigua	230 230
Capítulo 5. La resolución por plazo de 8 años tras la oposición arrendatario a la actualización de la renta.	
1. Introducción	232

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









 Forma y plazo de la oposición del inquilino a la actualización de la renta, d acuerdo con la regla 6^a. 	
3. Efectos de la oposición conforme a la regla 6ª	
4. Procedimiento judicial a entablar para recuperar la posesión del inmueble transcurrido el plazo de ocho años.	
5. El problema de la tácita reconducción.	234
6. Falta de consentimiento del cónyuge que conviva en la vivienda.	235
TALLER DE TRABAJO	237
Resolución por concurso de un contrato de arrendamiento de vivienda sometido prórroga forzosa donde la concursada es la arrendadora.	
Capítulo 6. El problema de los contratos de renta antigua en los locales de negocio. Traspaso y cesión de locales de negocio.	
1. Introducción	239
2.Régimen jurídico del traspaso aplicable a los contratos de arrendamient concertados a partir de la entrada en vigor de la LAU 1964 hasta la entrada e vigor del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril	240 240 240 240 241 241
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 a. Normativa aplicable b. Concepto c. Facultades para traspasar d. Clases de traspaso de local de negocio e. Requisitos del traspaso f. Tanteo y retracto en favor del arrendador en caso de traspaso del local de negocio a un ajeno a la relación arrendaticia g. Participación de la propiedad h. Derecho del arrendador a la elevación de la renta por cada traspaso que se verifique	243 243 243 244 244 244 1 terce 245 246
4. Régimen jurídico de la cesión del contrato y subarriendo de los arrendamiento para usos distintos al de vivienda concertados a partir del 1 de enero de 1995, a amparo de la LAU 1994 a. Régimen normativo b. La cesión del contrato de arrendamiento c. El subarriendo de la finca objeto del contrato	248 248 248
TALLER DE TRABAJO	255
En qué situación se encuentran los contratos de locales (despachos, oficina escritorios, almacenes, etc.) en lo que no se haya efectuado el requerimient previo antes del 15 de enero del 2000?	to
	257
¿El posible el retracto parcial de un local de negocio o almacén?	257
	262
Duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio, destinados actividades no comerciales y celebrados antes del 9 de mayo de 1985	a

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









TALLER DE TRABAJO	264
Extinción de arrendamientos de locales de negocio de renta antigua a 31 de diciembre de 2019	
1. Locales de negocio de renta antigua.	_ 264
2. Supuestos en los que no se extinguió el contrato el 31 de diciembre de 2014 y extinguen el 31 de diciembre de 2019.	
3. Arrendamientos de local anteriores al 9 de mayo de 1985 que se extinguen el 3 de diciembre de 2019	
Capítulo 7. Los arrendamientos de renta antigua en caso de expropiación.	269
1. Arrendamientos anteriores a 9 de Mayo de 1985. a. Viviendas. b. Locales de negocio. c. Asimilados a los anteriores.	269 269 276
2. Arrendamientos entre 9 de mayo de 1985 y 1 de enero de 1995.	
3. Arrendamientos posteriores a 1 de enero de 1995.	288
a. Viviendasb. Usos distintos a vivienda	296
Capítulo 8. La declaración de ruina de una finca. Derechos de los inquilinos.	300
1. Ruina. Concepto.	_300
2. Precauciones en la indefensión de los afectados (inquilinos).	_303
3. Responsabilidad de los arrendadores por ejecución de obras que provocan ruina	
4. Derechos de los inquilinos de una finca inadecuada inscrita en el Registro o Solares.	
Capítulo 9. La pérdida de la edificación.	317
1. La destrucción o pérdida de la cosa arrendada	_317
2. Limites a la obligación del arrendador para la conservación y reparación en finca	
TALLER DE TRABAJO	319
La resolución de los arrendamientos de renta antigua por la realización de obra que superen ese 50 por 100 del valor de dicho inmueble.	as _319
TALLER DE TRABAJO	321
La resolución de los arrendamientos de renta antigua por la realización de obras. I diferencia entre obra de conservación y obra de adaptación o modificación.	
Capítulo 10. Realojamiento y retorno	323
 Realojamiento y retorno de arrendatarios y ocupantes en las actuacione urbanísticas 	
2. Actuaciones aisladas no expropiatorias	
3. Retorno de los arrendatarios.	_326
4. Trámites y requisitos de la ley arrendaticia de 1964.	_326
5. Derechos de los inquilinos.	_328
6. El derecho de retorno y la ruina.	_329
7. La inscripción del derecho de retorno en el Registro de la Propiedad.	_330









PARTE SEGUNDA 333
Formularios333
 Notificación de denegación de prórroga por causa de necesidad Notificación de denegación de prórroga por causa de necesidad
2. Requerimiento notarial previo al inquilino. (Carta remitida por conducto notarial)336
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 pactado337
4. Notificación del arrendador denegando la prórroga por causa de necesidad propia o de un familiar, en contratos de arrendamiento de vivienda339
5. Contestación del arrendatario de vivienda a la denegación de prórroga, notificada por el arrendador, por causa de necesidad propia o de un familiar341
6. Requerimiento al arrendatario de vivienda a los efectos que manifieste las circunstancias de posposición que en él concurren
7. Contestación del arrendatario de vivienda sobre las causas de posposición que en él concurren347
8. Notificación del arrendador denegando la prórroga por causa de necesidad propia o de un familiar en contratos de arrendamiento de local de negocio349
9. Contestación del arrendatario de local de negocio oponiéndose a la denegación de prórroga351
10. Contestación del arrendatario de local de negocio aceptando la denegación de prórroga352
11. Notificación al arrendador por el arrendatario de local de negocio del derecho de retorno por impago de la indemnización354
12. Notificación de la pérdida de la indemnización por no desalojo del local dentro del plazo marcado356
13. Instancia ante la Delegación de Gobierno para iniciar expediente de derribo 357
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 renovación359
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 reedificación361
16. Notificación al arrendador contestando a la denegación de la prórroga por derribo de la finca y posterior reedificación, solicitando la indemnización legalmente establecida363
17. Convenio de retorno364
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 366
19. Notificación al arrendatario conforme ha concluido la construcción de la nueva finca368
20. Notificación al arrendador denegando la prórroga por derribo de edificaciones provisionales369
21. Notificación del arrendador solicitando el desalojo provisional de la finca para realizar obras destinadas a elevar o adicionar la construcción 371





PARTE TERCERA.	373
Formularios específicos de soluciones a la renta antigua.	373
Resolución de contrato de alquiler y constitución de un derecho de habitación.	374











V

¿Qué aprenderá?





- Soluciones prácticas en los contratos de arrendamiento de Renta antigua.
- > La subsistencia de contratos de contratos de arrendamiento de Renta antigua en el siglo XXI.







Introducción





¿Qué es el alquiler de renta antigua?

El alquiler de renta antigua se creó por la Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos, que establecía (i) que el contrato de alquiler se prorrogaba hasta el fallecimiento del inquilino y (ii) que, tras su muerte, su cónyuge, descendientes y otros familiares, podrían subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendamiento.

En la práctica, que el contrato de alguiler era de por vida.

En 1985, se intentó solucionar esta anomalía única en Europa mediante el Decreto Boyer (Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica), que pretendía eliminar los contratos indefinidos y favorecer a los arrendadores de viviendas. El objetivo: eliminar la prórroga forzosa. Desde entonces, la duración del contrato se debía fijar por acuerdo mutuo entre propietario e inquilino.

A pesar de este avance en la liberalización del mercado de alquiler de viviendas, la renta antiqua siguió existiendo.

Cuidado con la notificación de la subrogación por fallecimiento en los contratos de Renta Antiqua.

Por norma general, a día de hoy, un contrato de renta antigua finaliza cuando el inquilino fallece. Aunque la LAU de 1994 establece la posibilidad de que se produzcan subrogaciones en las situaciones siguientes:

- Si cuando entró en vigor la norma ya se había producido 2 subrogaciones, no puede haber más.
- La subrogación puede ser a favor del cónyuge del arrendatario no separado o quien haga convivido con él en relación afectiva similar al









matrimonio o de los hijos que hayan convivido con el arrendatario en los 2 años anteriores a la muerte. Sin cónyuge ni hijos, la subrogación pasa a los ascendientes que hayan convivido 3 años con el arrendatario.

El contrato de alquiler de renta antigua se mantiene cuando el hijo tenga una minusvalía superior al 65%, en cuyo caso tendrá 2 años de prórroga o cuando cumpla los 25 años.

Es muy importante vigilar las subrogaciones porque hasta el 20 de julio de 2018, el Tribunal Supremo venía entendiendo que, para que tenga lugar la subrogación de un contrato de alquiler de renta antigua, era imprescindible el cumplimiento de los requisitos exigidos en el art. 16 LAU, que incluyen la comunicación por escrito del fallecimiento y de la identidad de la persona que tiene la voluntad de subrogarse. Sin embargo, ahora considera que la doctrina anterior resulta excesivamente rígida y que no puede ser mantenida de manera inflexible sin atender en cada caso a las exigencias que imponga la buena fe.

Así que mucho cuidado, porque se considera que cuando el arrendador conozca por otros medios de prueba que se ha producido el fallecimiento del inquilino y que existe voluntad de subrogación por quien tenga derecho a ello, es suficiente para considerar válida la subrogación.

El detective que comprueba que se utiliza como vivienda habitual.

La ley de arrendamientos urbanos (LAU) solo permite al propietario la expulsión de un inquilino de renta antigua que no respete el contrato si se acredita que no lo dedica a vivienda habitual y permanente.

Por ello, los arrendadores emplean agencias de detectives para acreditar los casos en que no se utiliza la vivienda como vivienda habitual.

De todas estas cuestiones se trata, desde una perspectiva práctica y profesional, en la guía de contratos de arrendamiento de renta antigua.







*

PARTE PRIMERA.

La renta antigua.

Capítulo 1. Soluciones para contratos de renta antigua.





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

16