



# CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE RENTA ANTIGUA





## Índice

<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>9</b>
La renta antigua.	9
<b>Capítulo 1. Soluciones para contratos de renta antigua.</b>	<b>9</b>
1. ¿Cuál es el problema de la renta antigua en España?	9
2. ¿Qué pasó con la reforma operada por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994?	10
3. El modelo francés.	12
4. ¿Qué puede hacer el arrendador de renta antigua?	12
5. La rehabilitación subvencionada como solución.	12
a. Autorización gubernativa de derribo para nueva edificación.	12
b. Derribo para nueva edificación	12
c. Los arrendamientos ante la declaración de ruina de la finca	13
6. La solución a la renta antigua vía constitución de un derecho de habitación.	14
<b>CHECK-LIST</b>	<b>16</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>17</b>
Edificios arrendados en ruina. Demolición para su posterior reedificación.	17
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>24</b>
"MOBBING INMOBILIARIO"	24
1. ¿Qué es el "MOBBING INMOBILIARIO"?	24
2. Precauciones y soluciones al "MOBBING INMOBILIARIO".	27
<b>Capítulo 2. ¿Cuáles son los contratos de arrendamiento de renta antigua?</b>	<b>32</b>
1. Introducción.	32
2. Contratos de arrendamiento celebrados a partir del 9 de mayo de 1985	35
3. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985	36
4. Contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985	46
5. Contratos de arrendamiento asimilados a inquilinato y a local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985	52
a. Asimilados al inquilinato	52
b. Asimilados a local de negocio	52
c. Arrendamientos de fincas urbanas en las que se desarrollen actividades profesionales	53
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>54</b>
La prórroga forzosa de los contratos de 1985 a 1995 con renuncia a plazo, una injusticia sin sentido.	54
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>60</b>
El derecho de retorno en la Disposición Adicional octava LAU 1994.	60
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>62</b>
Extinción de contrato de local de negocio. Los 20 años de la renta antigua.	62



<b>Capítulo 3. Incremento de la renta de alquiler.</b>	<b>65</b>
1. Contratos de renta antigua celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de 24 diciembre del 1964.	65
2. Contratos celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956.	65
3. ¿En qué casos no procede actualizar la renta?	65
4. ¿Cómo se actualiza la renta en los contratos celebrados a partir de la entrada en vigor de la nueva ley de arrendamientos urbanos?	65
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>66</b>
Obras de reparación. Comparativa a efectos de contratos de "arrendamientos de renta antigua".	66
• Repercusión de gastos en arrendamientos anteriores a reforma Boyer, 9 de mayo de 1985	66
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>71</b>
¿Puede exigirse el pago del IBI en la renta antigua?	71
a. Consideración del IBI como cantidad asimilada a renta	71
b. Desahucio por falta de pago de la renta y del IBI.	72
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>73</b>
Mi arrendador me exige ahora por primera vez el importe del Impuesto de Bienes Inmuebles correspondiente a años vencidos ¿Tengo que pagarlo?	73
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>76</b>
Aumento de la renta por obras en la renta antigua.	76
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>77</b>
Actualización de renta "antigua" de una vivienda.	77
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>80</b>
Límite para actualización de renta.	80
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>81</b>
En base a nuevas circunstancias económicas personales, ¿sería factible la paralización de la actualización de la renta?	81
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>82</b>
Arrendamiento de vivienda concertado en 1965, ¿es posible la repercusión al arrendatario del importe de contribuciones especiales acordadas por el Ayuntamiento?	82
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>83</b>
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?	83
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>84</b>
Pasados seis años de vigencia de la LAU 94, se pretende actualizar la renta, ¿cuál es el procedimiento?	84
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>85</b>
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?	85



<b>Capítulo 4. Prórrogas y subrogación Renta antigua.</b>	<b>87</b>
<b>1. Introducción.</b>	<b>87</b>
<b>2. Necesidad del arrendador.</b>	<b>89</b>
a. En relación a la vivienda	89
Causa de necesidad	89
Ejercicio de la denegación de prórroga	91
El caso de la falta de previsión cuando adquirió la vivienda.	95
Sanción legal por la no ocupación de la vivienda	95
Sanción legal por cesión posterior	96
b. En relación al local de negocio	97
Sanción por incumplimiento	98
Privilegios	99
c. Industria o negocio de espectáculos	99
d. El supuesto de cambio de titularidad del inmueble.	100
<b>3. El derribo de la finca y el derecho de retorno.</b>	<b>100</b>
<b>4. Denegación de prórroga para efectuar obras tendentes a elevar el número de plantas del total inmueble o adicionar superficie</b>	<b>105</b>
<b>5. Supuestos excepcionales.</b>	<b>106</b>
<b>6. Requerimiento al arrendatario.</b>	<b>108</b>
a. Características.	108
b. Prelación (el arrendador es propietario de varias viviendas).	109
c. La posible venta de otras viviendas con anterioridad al requerimiento.	110
d. La disponibilidad de otro piso después de la interposición de la demanda.	111
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>112</b>
<b>En renta antigua, ¿cuándo puede alegarse necesidad para recuperar la vivienda?.</b>	<b>112</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>116</b>
<b>La necesidad del arrendador para recuperar la vivienda y "lo que dicen los jueces".</b>	<b>116</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>136</b>
<b>Necesidad de la vivienda para el hijo del arrendador en casos de renta antigua.</b>	<b>136</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>139</b>
<b>Denegación de la prórroga de alquiler</b>	<b>139</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>140</b>
<b>Un inversor quiere comprar un piso de renta antigua, ¿qué opciones legales tiene frente al inquilino?, ¿puede segregar el piso que adquiera?</b>	<b>140</b>
<b>1. Necesidad de la vivienda como causa de denegación de prórroga</b>	<b>141</b>
a. Jubilación.	142
b. Vivienda independiente.	142
c. Necesidad por causa de estudios.	142
d. Proximidad geográfica.	143
<b>2. Orden de prelación</b>	<b>143</b>
<b>3. Requerimiento</b>	<b>144</b>
<b>4. ¿A quien corresponde denegar la prórroga y ejercitar la acción judicial en caso de ser necesaria?.</b>	<b>146</b>
<b>5. Derecho de retorno del arrendatario</b>	<b>147</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>149</b>
<b>Denegación de prórroga de vivienda por causa de necesidad.</b>	<b>149</b>



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>150</b>
El derecho a recuperar una vivienda alquilada o a actualizar la renta al inquilino.	150
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>152</b>
Si el propietario de una vivienda reclama al inquilino que la abandone porque la necesita, debe ocuparla en tres meses.	152
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>154</b>
Denegación de la prórroga forzosa por disposición de otro piso por el arrendatario.	154
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>155</b>
¿Puede prorrogarse el arrendamiento de vivienda hasta una fecha determinada?	155
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>158</b>
Tácita reconducción en relación contrato de arriendo de vivienda.	158
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>159</b>
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.	159
1. Prórroga forzosa.	159
2. Derechos de tanteo y retracto	159
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>164</b>
Subrogación arrendaticia en caso de fallecimiento del arrendatario.	164
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>173</b>
Renta antigua: Soy arrendador. Fallece el arrendatario y el ocupante actual no me notifica. ¿Qué hago?	173
<b>Capítulo 5. La resolución por plazo de 8 años tras la oposición del arrendatario a la actualización de la renta.</b>	<b>174</b>
1. Introducción	176
2. Forma y plazo de la oposición del inquilino a la actualización de la renta, de acuerdo con la regla 6ª.	176
3. Efectos de la oposición conforme a la regla 6ª.	177
4. Procedimiento judicial a entablar para recuperar la posesión del inmueble, transcurrido el plazo de ocho años.	177
5. El problema de la tácita reconducción.	177
6. Falta de consentimiento del cónyuge que conviva en la vivienda.	178
<b>Capítulo 6. El problema de los contratos de renta antigua en los locales de negocio. Traspaso y cesión de locales de negocio.</b>	<b>180</b>
1. Introducción	180
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	181
a. Ámbito normativo	181
b. Régimen jurídico del traspaso.	181
c. Titulares del derecho de traspaso y presupuestos de su aplicación	182
d. Normativa	183
e. Duración del contrato efectuado el traspaso	183



<b>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</b>	<b>184</b>
a. Normativa aplicable	184
b. Concepto	184
c. Facultades para traspasar	185
d. Clases de traspaso de local de negocio	185
e. Requisitos del traspaso	185
f. Tanteo y retracto en favor del arrendador en caso de traspaso del local de negocio a un tercero ajeno a la relación arrendaticia	186
g. Participación de la propiedad	188
h. Derecho del arrendador a la elevación de la renta por cada traspaso que se verifique	188
<b>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</b>	<b>189</b>
a. Régimen normativo	189
b. La cesión del contrato de arrendamiento	189
c. El subarriendo de la finca objeto del contrato	192
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>197</b>
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?.	197
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>199</b>
¿El posible el retracto parcial de un local de negocio o almacén?	199
<b>Capítulo 7. Los arrendamientos de renta antigua en caso de expropiación.</b>	<b>204</b>
<b>1. Arrendamientos anteriores a 9 de Mayo de 1985.</b>	<b>204</b>
a. Viviendas.	204
b. Locales de negocio.	211
c. Asimilados a los anteriores.	219
<b>2. Arrendamientos entre 9 de mayo de 1985 y 1 de enero de 1995.</b>	<b>221</b>
<b>3. Arrendamientos posteriores a 1 de enero de 1995.</b>	<b>223</b>
a. Viviendas.	223
b. Usos distintos a vivienda.	231
<b>Capítulo 8. La declaración de ruina de una finca. Derechos de los inquilinos.</b>	<b>235</b>
<b>1. Ruina. Concepto.</b>	<b>235</b>
<b>2. Precauciones en la indefensión de los afectados (inquilinos).</b>	<b>237</b>
<b>3. Responsabilidad de los arrendadores por ejecución de obras que provocan la ruina.</b>	<b>246</b>
<b>4. Derechos de los inquilinos de una finca inadecuada inscrita en el Registro de Solares.</b>	<b>247</b>
<b>Capítulo 9. La pérdida de la edificación.</b>	<b>252</b>
<b>1. La destrucción o pérdida de la cosa arrendada</b>	<b>252</b>
<b>2. Límites a la obligación del arrendador para la conservación y reparación en la finca</b>	<b>253</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>254</b>
<b>La resolución de los arrendamientos de renta antigua por la realización de obras que superen ese 50 por 100 del valor de dicho inmueble.</b>	<b>254</b>



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>256</b>
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.	256
<b>Capítulo 10. Realojamiento y retorno</b>	<b>258</b>
1. Realojamiento y retorno de arrendatarios y ocupantes en las actuaciones urbanísticas	258
2. Actuaciones aisladas no expropiatorias	260
3. Retorno de los arrendatarios.	261
4. Trámites y requisitos de la ley arrendaticia de 1964.	262
5. Derechos de los inquilinos.	263
6. El derecho de retorno y la ruina.	265
7. La inscripción del derecho de retorno en el Registro de la Propiedad.	265
<b>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</b>	<b>268</b>
<b>PARTE SEGUNDA.</b>	<b>276</b>
Formularios.	276
1. Notificación de denegación de prórroga por causa de necesidad Notificación de denegación de prórroga por causa de necesidad	278
2. Requerimiento notarial previo al inquilino. (Carta remitida por conducto notarial)	280
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.	281
4. Notificación del arrendador denegando la prórroga por causa de necesidad propia o de un familiar, en contratos de arrendamiento de vivienda.	283
5. Contestación del arrendatario de vivienda a la denegación de prórroga, notificada por el arrendador, por causa de necesidad propia o de un familiar	285
6. Requerimiento al arrendatario de vivienda a los efectos que manifieste las circunstancias de posposición que en él concurren	287
a. Modelo 1.	287
a. Modelo 2.	289
7. Contestación del arrendatario de vivienda sobre las causas de posposición que en él concurren	291
8. Notificación del arrendador denegando la prórroga por causa de necesidad propia o de un familiar en contratos de arrendamiento de local de negocio	293
9. Contestación del arrendatario de local de negocio oponiéndose a la denegación de prórroga	295
10. Contestación del arrendatario de local de negocio aceptando la denegación de prórroga	296
11. Notificación al arrendador por el arrendatario de local de negocio del derecho de retorno por impago de la indemnización	298
12. Notificación de la pérdida de la indemnización por no desalojo del local dentro del plazo marcado.	299
13. Instancia ante la Delegación de Gobierno para iniciar expediente de derribo	300



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. _____	302
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 _____	304
16. Notificación al arrendador contestando a la denegación de la prórroga por derribo de la finca y posterior reedificación, solicitando la indemnización legalmente establecida _____	306
17. Convenio de retorno _____	306
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 _____	309
19. Notificación al arrendatario conforme ha concluido la construcción de la nueva finca _____	311
20. Notificación al arrendador denegando la prórroga por derribo de edificaciones provisionales _____	312
21. Notificación del arrendador solicitando el desalojo provisional de la finca para realizar obras destinadas a elevar o adicionar la construcción _____	314
<b>PARTE TERCERA. _____</b>	<b>316</b>
Formularios específicos de soluciones a la renta antigua.. _____	316
Resolución de contrato de alquiler y constitución de un derecho de habitación. ____	317





## PARTE PRIMERA.

*La renta antigua.*

### Capítulo 1. Soluciones para contratos de renta antigua.



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