



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAR





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	18
Introducción.	19
PARTE PRIMERA	20
Conocer el estado edificatorio antes de comprar.	20
Capítulo 1. Due diligence o informe técnico del edificio.	20
1. Due diligence o informe técnico del edificio (estructura, arquitectura, instalaciones, accesibilidad, condiciones de protección contra incendios y urbanismo).	20
2. La auditoría técnica de edificios o due diligence.	21
3. Ubicación del edificio y documentación.	22
4. La inspección	23
5. Análisis de la normativa técnica.	23
6. El informe	24
a. Estructura y arquitectura del edificio	24
b. Instalaciones	26
c. Conductos de instalación de climatización.	26
c. Due diligence de una nave industrial	27
d. Licencias	28
e. Estimación de coste a los defectos e incidencias observadas	29
Capítulo 2. Invertir en edificios en ruina.	30
1. ¿Qué es un edificio en ruina? El estado ruinoso de un edificio.	30
2. Características del estado de ruina.	34
3. La ruina de un edificio: una clasificación administrativa.	37
TALLER DE TRABAJO.	39
Todo lo que hay saber de los edificios en ruina.	39
1. Concepto de la ruina urbanística.	39
2. Supuestos	39
a. Ruina técnica	39
b. Ruina económica	40
Valor del edificio	40
Valor de las obras	40
c. Ruina urbanística.	41
3. Procedimiento	41
a. Emisión de informes	41
b. Causas de la ruina	42
c. Audiencia de interesados	42
4. Efectos	42
a. Situación de deterior de los edificios en ruina.	42
b. Alcance de la ruina. Ruina parcial.	43
c. Orden de demolición. Bienes de interés cultural.	43
TALLER DE TRABAJO	45
El perito judicial.	45



Redacción de informes periciales en caso de patología de la edificación. _____	45
INFORMES, DICTÁMENES Y PERICIALES _____	50
FASE DE PREPARACIÓN _____	50
REDACCIÓN DEL DOCUMENTO _____	51
REPORTAJE FOTOGRÁFICO _____	51
CRITERIOS DE OBJETIVIDAD E IMPARCIALIDAD (CUMPLIMIENTO CON CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN). _____	52
RECOMENDACIONES RESPECTO A LA PATOLOGÍA EDIFICATORIA. _____	52
ETAPAS DEL ESTUDIO PATOLÓGICO _____	53
RECONOCIMIENTO E INSPECCIÓN OCULAR _____	54
ANÁLISIS SOBRE SEGURIDAD EDIFICATORIA _____	54
1. Análisis de la organización estructural _____	54
2. Análisis de los daños _____	55
REDACCIÓN DEL DOCUMENTO _____	55
PRESENTACIÓN _____	56
1. Portada _____	56
2. Índice _____	56
3. Derechos de propiedad intelectual. _____	56
4. Descripción del edificio _____	56
TALLER DE TRABAJO. _____	60
Modelo de informe de evaluación de edificio a efectos de analizar un posible situación de ruina edificatoria. _____	60
PARTE SEGUNDA _____	91
Estado urbanístico del edificio. _____	91
Capítulo 3. “Due Diligence Urbanística”. _____	91
1. Primera aproximación a la información urbanística. _____	91
2. La viabilidad económica de un proyecto urbanístico (Estudio de viabilidad de una promoción inmobiliaria). _____	94
a. Documentos básicos para el examen de toda promoción inmobiliaria. _____	94
Proyecto básico de ejecución. _____	94
Licencia de obra / solicitud de la licencia de obra. _____	94
Situación urbanística del solar. _____	94
Coste real del suelo. _____	94
Posibles cláusulas resolutorias. _____	94
Relación de las viviendas, garaje y trasteros. _____	94
Vinculación de los garajes y trasteros. _____	95
Estudio de ingresos-gastos de la promoción. _____	95
Aportación contrato o precontrato con constructor. _____	95
Plan de disposiciones del préstamo. _____	95
Situación de las ventas. _____	95
Documentación jurídica y financiera del promotor. _____	95
Expediente jurídico. _____	95
b. Experiencia en el sector. Promociones realizadas hasta la fecha y/o en vigor. _____	95
c. Futuras promociones. _____	96
d. Información económico-financiera. _____	96
e. Detalle de la solvencia. _____	96
f. En caso de cooperativas y/o comunidades de propietarios. _____	96
g. Calendario de ejecución. _____	96
3. Cómo localizar la información urbanística necesaria para la “Due Diligence”. _____	97
a. Planeamiento urbanístico. Plan general de ordenación urbana. Naturaleza, objeto y ámbito territorial. _____	97
b. Documentación del Plan General: contenido y valor de sus elementos. _____	97
c. Interpretación del Plan General. _____	98
d. Información urbanística. Publicidad del planeamiento. _____	99
e. Consulta directa. _____	100



g. Informes urbanísticos. _____	100
h. Cédulas urbanísticas. _____	101
i. Valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas y precauciones sobre su eficacia. _____	102
j. Información urbanística a suministrar a los particulares en la enajenación de fincas. _____	103
4. Aspectos urbanísticos que deben aparecer en la escritura pública. _____	104
5. Datos personales del titular de los derechos urbanísticos. _____	107
6. Aspectos urbanísticos de los inmuebles. _____	107
a. Entorno. _____	107
b. Planeamiento y situación urbanística. _____	108
c. Condiciones de parcela. _____	109
7. Licencias. _____	110
a. Aspectos generales. _____	110
b. Clases de licencia. _____	111
Licencia de Obras o edificación. _____	111
1. Licencia de obra mayor. _____	112
a) Licencia de obra mayor por consolidación de edificios. _____	112
b) Licencia de obra mayor por nueva edificación. _____	113
c) Licencia de obra mayor por rehabilitación de edificios. _____	113
d) Licencia de obra mayor por restauración de edificios. _____	113
2. Licencia de obras menores. _____	113
3. Licencia de primera ocupación. _____	114
4. Licencia de instalación, actividad y apertura. _____	115
5. Licencia de actividades molestas. _____	116
8. Documentación a aportar a la autoridad en materia de licencias. _____	116
a. Licencia de obra mayor de acondicionamiento de local. _____	117
b. Licencia de obra mayor de consolidación de edificios. _____	117
c. Licencia de obra mayor de nueva edificación. _____	117
d. Licencia de obra mayor de rehabilitación de edificios. _____	118
e. Licencia de obra mayor de restauración de edificios. _____	118
f. Licencia urbanística de obra mayor: Acondicionamiento de local sujeto al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. _____	119
g. Licencia de obras menores. _____	119
9. Tasa por licencia de obras. _____	119
10. Certificación de la finalización de las obras. _____	120
11. Documentación necesaria para solicitar licencia de segregación. _____	121
12. El aprovechamiento urbanístico. La compra por promotores de "aprovechamientos urbanísticos". _____	121
TALLER DE TRABAJO _____	124
Urbanismo y servidumbres sectoriales. _____	124
1. Comprobar que el inmueble se haya afectado por la incoación de un expediente de infracción urbanística. _____	124
2. Servidumbres sectoriales _____	125
TALLER DE TRABAJO _____	127
Consulta urbanística y cédula urbanística. _____	127
1. Consulta urbanística común al ayuntamiento. _____	127
2. Consulta Urbanística Especial _____	128
3. Cédula Urbanística _____	130
TALLER DE TRABAJO _____	132



Modelo de cédula urbanística. _____	132
TALLER DE TRABAJO _____	136
Modelo de ficha urbanística de un proyecto de obra. _____	136
TALLER DE TRABAJO _____	138
Supuesto especial de "Due Diligence" urbanística de un proyecto básico apto para licencia y pendiente de visado urbanístico. _____	138
I. Memoria. _____	138
II. Documentación gráfica. _____	138
1. Planos informativos. _____	138
2. Planos descriptivos del Proyecto. _____	139
TALLER DE TRABAJO. _____	141
La necesidad de una AUDITORÍA EXTERNA de la gestión urbanística municipal desde el planeamiento al convenio. _____	141
PARTE TERCERA _____	149
Las rehabilitaciones de los barrios. La rehabilitación urbanística. _____	149
Capítulo 4. El régimen legal de la rehabilitación urbanística. _____	149
1. ¿Qué es la rehabilitación urbanística? _____	149
2. Rehabilitación y urbanismo autonómico. _____	152
3. Plan Especial de Reforma Interior. PERI de rehabilitación sectorial. _____	154
4. Las ordenanzas de estética. _____	156
Capítulo 5. Áreas de rehabilitación. _____	158
1. Área de rehabilitación. _____	158
a. Área de Rehabilitación Integral. _____	158
b. Área de Rehabilitación de Centro Histórico. _____	158
2. Ayudas a la rehabilitación urbanística. Actuaciones subvencionables. _____	159
a. Actuaciones en los elementos comunes del edificio. _____	159
b. Actuaciones en la adecuación de habitabilidad de las viviendas. _____	159
3. Beneficiarios de las subvenciones de rehabilitación. _____	159
a. Requisitos de la edificación. _____	159
b. Requisitos de las actuaciones (tipo de obras). _____	160
4. Procedimiento de gestión de las ayudas a la rehabilitación. _____	160
a. Solicitud de Informe Técnico. _____	160
b. Visita del técnico. _____	160
c. Contrato de obra. Constructor. Agente de la edificación. Licencias. _____	160
d. Tramitación de las ayudas a la rehabilitación. Expedientes. _____	161
TALLER DE TRABAJO. _____	163
Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) y Áreas de Renovación Urbana (ARU). _____	163
CHECK-LIST _____	164
¿Qué es la rehabilitación urbanística? _____	164
Desarrollar en qué consiste la rehabilitación integral. _____	164
Desarrolle los diferentes pasos a dar en caso de rehabilitación de un barrio. _____	164
La Gestión de la Rehabilitación: _____	164
Encargo de gestión _____	164
La memoria de la rehabilitación: Estudio social del área a rehabilitar. _____	164
Aspectos técnicos de la misma: _____	164
- Delimitación del área _____	164



- Detección de patologías y carencias _____ 164
- Subsanación de las patologías e implementación de soluciones a las carencias detectadas _____ 164
- Evaluación económica de la ejecución de obras y honorarios de proyectos y dirección de obras _____ 164
- Evaluación económica global de la actuación y programación temporal de la misma _____ 164

Capítulo 6. La rehabilitación urbanística integral. _____ 165

- 1. La rehabilitación urbanística integral de barrios. _____ 165**
- 2. Órdenes de conservación por motivos de seguridad, salubridad y ornato público. 166**
- 3. La inspección técnica de edificaciones o construcciones. _____ 167**
- 4. La disciplina urbanística. _____ 167**
- 5. Expediente BIC. Zonas históricas. Legislación sectorial cultural. _____ 168**
- 6. Plan Especial de Reforma Interior. Los PERI históricos. _____ 169**
- 7. Las disposiciones sobre estética. _____ 171**
- 8. Fondos públicos de un plan de rehabilitación integral de un área. _____ 172**
- 9. La rehabilitación urbanística integral. _____ 173**

TALLER DE TRABAJO _____ 177

- Características de la rehabilitación integral. _____ 177**

TALLER DE TRABAJO _____ 179

- La rehabilitación urbanística integral de las ciudades. _____ 179**

- 1. ¿Por qué es tan lenta la reforma interior de un núcleo histórico? _____ 179**
- 2. El reto de corregir con urbanismo defectos edificatorios históricos. Diferentes alturas. _____ 180**
 - a. Insalubridad, inseguridad edificatoria e inhabitabilidad. _____ 180
 - b. La inspección técnica de edificaciones. _____ 181
 - c. La disciplina urbanística. Expropiaciones. _____ 182
 - c. Legislación sectorial cultural. Expediente del BIC. _____ 182
 - d. Plan Especial de Reforma Interior. PERI. Programa URBAN. _____ 183
 - e. Estética urbana. Ordenanzas de estética edificatoria. _____ 187
 - f. La rehabilitación como medida social de acceso a la vivienda. _____ 188
- 3. La rehabilitación integral dentro del planeamiento urbanístico. _____ 189**
- 4. La rehabilitación integral de áreas y la gestión urbanística. _____ 192**
 - a. Gestión directa. _____ 192
 - b. El agente rehabilitador o edificador. _____ 194

PARTE CUARTA _____ 199

- Rehabilitación y edificación. Técnicas edificatorias de rehabilitación. _____ 199**

Capítulo 7. Conservación, rehabilitación y mantenimiento de los edificios ____ 199

- 1. Ejecución de las obras de rehabilitación. _____ 199**
- 2. Trámites y aspectos del proceso de rehabilitación _____ 200**
 - a. Redacción de proyecto edificatorio de rehabilitación. _____ 200
 - b. Proyecto de obras de rehabilitación. _____ 200
 - c. Dirección de las obras de rehabilitación. _____ 201
 - d. Licencia urbanística _____ 202
 - e. Constructor. Contratista. _____ 203
 - f. Proceso de ejecución de las obras de rehabilitación. _____ 204
 - g. Responsabilidades y garantías de los agentes en la rehabilitación edificatoria. _____ 204
 - h. Mantenimiento de obra de rehabilitación edificatoria. Libro del edificio. _____ 205



TALLER DE TRABAJO.	206
Introducción práctica a la rehabilitación edificatoria y su tramitación con los ayuntamientos.	206
TALLER DE TRABAJO	269
Código Técnico de la Edificación (CTE). Modificaciones conforme a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.	269
TALLER DE TRABAJO.	297
El Código técnico de la edificación (CTE) en la rehabilitación edificatoria.	297
TALLER DE TRABAJO.	324
Planificación y calendario de una rehabilitación edificatoria.	324
TALLER DE TRABAJO	327
El seguro decenal en la rehabilitación edificatoria.	327
PARTE QUINTA	333
Fiscalidad de la Rehabilitación edificatoria.	333
Capítulo 8. El IVA y la rehabilitación de un inmueble.	333
El IVA y la rehabilitación de un inmueble. Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.	333
TALLER DE TRABAJO	342
El IVA en la rehabilitación de una vivienda.	342
PARTE SEXTA	346
El cambio de uso del edificio que se quiere comprar.	346
Capítulo 9. Cambio de uso del edificio. Proceso a seguir.	346
1. Comprobación de la densidad urbanística y edificabilidad	346
2. Estudio de viabilidad de un cambio de uso.	347
3. Licencia de obra mayor	347
4. Trámite final de la licencia de primera ocupación	347
TALLER DE TRABAJO	348
El cambio de uso de un inmueble relacionado con la modificación de la declaración de obra nueva.	348
Capítulo 10. Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.	351
1. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.	351
2. El deber de conservación.	352
3. Límites del deber de conservación. La ruina edificatoria.	353
4. Regulación de las actuaciones de transformación urbanística.	354
a. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.	354
b. Actuaciones sobre el medio urbano.	356
5. Planes de rehabilitación urbanística.	358
6. Sujetos obligados a asumir el coste de las obras de rehabilitación, regeneración y renovación aprobadas por la Administración y medidas para facilitar su financiación.	361



7. Modalidades de gestión directa e indirecta en la rehabilitación urbanística.	369
TALLER DE TRABAJO	374
El Informe de Evaluación de los Edificios en el Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.	374
1. Informe de evaluación de los edificios.	377
a. Condiciones básicas de accesibilidad.	377
b. Certificación de la eficiencia energética del edificio.	377
2. Diferencias entre obras de "rehabilitación edificatoria" y obras de "regeneración y renovación urbana."	378
a. Sujetos obligados.	379
b. Facultades.	380
TALLER DE TRABAJO	382
Modelo de Ordenanza de Rehabilitación y el Documento de Recomendaciones sobre incentivos a la rehabilitación con criterios de eficiencia energética.	382
MODELO DE ORDENANZA DE REHABILITACIÓN	384
ÍNDICE: MODELO DE ORDENANZA DE REHABILITACIÓN	384
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	384
TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES	384
Artículo 1. Objeto	384
Artículo 2. Definiciones	384
Artículo 3. Ámbito de aplicación	384
Artículo 4. Participación ciudadana	384
Artículo 5. Ayudas y bonificaciones	384
TÍTULO II: DEBER DE CONSERVACIÓN	384
Artículo 6. Alcance del deber	384
Artículo 7. Obligados	384
Artículo 8. Límites del deber	384
Artículo 9. Control del deber	384
TÍTULO III: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD	384
CAPÍTULO I. Disposiciones Generales	384
Artículo 10. Objeto	384
Artículo 11. Ámbito de aplicación	384
Artículo 12. Cumplimiento de los parámetros urbanísticos	384
CAPÍTULO II. Obras e instalaciones para adecuar los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad	384
Artículo 13. Condiciones básicas de accesibilidad a las que deben adecuarse los edificios existentes	384
Artículo 14. Ajustes razonables en materia de accesibilidad	384
Artículo 15. Clasificación de los elementos para adecuar los edificios a las condiciones básicas de accesibilidad	384
•SECCIÓN I. Elementos para la mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles: rampas y plataformas elevadoras	384
Artículo 16. Elementos para la mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles: exigencias técnicas para rampas y plataformas elevadoras	384
Artículo 17. Colocación de rampas y plataformas elevadoras	384
Artículo 18. Colocación de rampas y plataformas elevadoras: justificación de la solución adoptada	384
•SECCIÓN II. Ascensores: condiciones generales para su implantación en edificios existentes e incidencia en otras condiciones de la edificación	384
Artículo 19. Emplazamiento de los nuevos ascensores en edificios existentes	384
Artículo 20. Condiciones de accesibilidad y criterios generales para la instalación de nuevos ascensores	384
Artículo 21. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de seguridad estructural (DB SE)	384
Artículo 22. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de protección frente al ruido (DB HR)	384



Artículo 23. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de ventilación e iluminación de escaleras y el acceso a patios _____	385
Artículo 24. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de ventilación, iluminación y vistas de dependencias vivideras _____	385
Artículo 25. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA) y en los elementos de circulación: pasillos y escaleras _____	385
Artículo 26. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de seguridad en caso de incendio (DB SI) _____	385
•SECCIÓN III. Instalación de ascensores en el interior del edificio y en patio interior _____	385
Artículo. 27. Instalación del ascensor en el interior del edificio Artículo. 28. Instalación del ascensor en patio interior _____	385
•SECCIÓN IV. Instalación de torres de ascensores por el exterior de los edificios _____	385
Artículo 29. Condiciones generales para la instalación de torres de ascensores por el exterior del edificio _____	385
Artículo 30. Condiciones particulares que deben cumplir las torres de ascensores _____	385
Artículo 31. Condiciones particulares para la instalación de torres de ascensores por el exterior del edificio, sobre espacio destinado a zonas verdes y vías públicas _____	385
CAPÍTULO III. Tramitación y procedimiento _____	385
Artículo 32. Procedimiento general _____	385
Artículo 33. Solicitud. Documentación requerida _____	385
Artículo 34. Tramitación, informes y alternativas técnicas Artículo 35. Resolución administrativa _____	385
Artículo 36. Efectos del otorgamiento de las autorizaciones Artículo 37. Inicio de las obras _____	385
Artículo 38. Inspección y supervisión de las obras e instalaciones _____	385
CAPÍTULO IV. Actuaciones mediante expropiación _____	385
Artículo 39. Justificación de la expropiación _____	385
Artículo 40. Consulta al Ayuntamiento _____	385
Artículo 41. Solicitud de expropiación _____	385
Artículo 42. Contenido del proyecto expropiatorio _____	385
Artículo 43. Tramitación del expediente de expropiación _____	385
Artículo 44. Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia _____	385
TÍTULO IV: EFICIENCIA ENERGÉTICA _____	385
Artículo 45. Objeto y ámbito de aplicación _____	385
Artículo 46. Criterios de eficiencia energética en los procedimientos de concesión de licencias urbanísticas y cambios de uso _____	385
Artículo 47. Criterios de eficiencia energética en los procedimientos de contratación pública _____	385
Artículo 48. Intervenciones en la envolvente de los edificios existentes (medidas pasivas) _____	385
Artículo 49. Intervenciones para la renovación, adecuación e implantación de instalaciones (medidas activas) _____	385
Artículo 50. Iluminación de espacios comunes _____	385
Artículo 51. Iluminación y ventilación en patios interiores _____	386
Artículo 52. Medidas de flexibilización y fomento de la eficiencia energética en las edificaciones existentes _____	386
TÍTULO V: PROCEDIMIENTO _____	386
Artículo 53. Iniciativa en la ordenación de las actuaciones _____	386
Artículo 54. Ordenación y gestión de las actuaciones _____	386
Artículo 55. Acuerdo administrativo de delimitación de ámbito _____	386
Artículo 56. Licencias _____	386
Artículo 57. Alcance del control de legalidad de la licencia urbanística, de la declaración responsable y de la comunicación previa _____	386
TÍTULO VI: CUMPLIMIENTO, CONTROL, VERIFICACIÓN E INSPECCIÓN Y RÉGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES _____	386
CAPÍTULO I. Cumplimiento, control, verificación e inspección _____	386
Artículo 58. Cumplimiento _____	386
Artículo 59. Control, verificación e inspección _____	386
Artículo 60. Informe de Evaluación de los Edificios _____	386
Artículo 61. Plazos y edificios sujetos a Informe de Evaluación de los Edificios Artículo 62. Actuaciones inmediatas y urgentes _____	386
CAPÍTULO II. Órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación _____	386



Artículo 63. Órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación	Artículo 64. Órdenes de ejecución para elementos sometidos a algún tipo de protección	Artículo 65. Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos	Artículo 66. Obligados	386
Artículo 67. Iniciación del procedimiento				386
Artículo 68. Informe técnico municipal				386
Artículo 69. Trámite de audiencia y propuesta de resolución				386
Artículo 70. Resolución				386
Artículo 71. Verificación del cumplimiento				386
Artículo 72. Incumplimiento				386
CAPÍTULO III. Régimen disciplinario				386
Artículo 73. Infracciones y Sanciones				386
Artículo 74. Responsabilidad				386
CAPÍTULO IV. Ejecución subsidiaria y expropiación				386
Artículo 75. Disposiciones comunes a la ejecución subsidiaria y la expropiación	Artículo 76. Ejecución subsidiaria			386
Artículo 77. Expropiación				386
Disposición adicional única. Actuaciones en inmuebles catalogados o con protección				386
Disposición derogatoria única. Normas derogadas				386
Disposición final primera. Entrada en vigor				386
Disposición final segunda. Competencia				386
ANEXO: DEFINICIONES				386
PARTE SÉPTIMA				442
Estado legal del inmueble.				442
Capítulo 11. Cargas financieras del inmueble.				442
TALLER DE TRABAJO.				442
Cargas inscritas en el registro de la propiedad.				442
Hipoteca.				443
Nota marginal de ejecución hipotecaria.				443
Notas marginales de afección fiscal.				443
Nota marginal de inicio o sujeción de la finca a un proyecto de reparcelación.				443
Nota marginal acreditativa de la iniciación del expediente de expropiación, derecho de reversión.				443
Notas marginales que pueden aparecer sobre las fincas.				443
Anotaciones preventivas.				443
Anotación preventiva de embargo.				443
Anotación preventiva de prohibición de disponer.				443
Otras limitaciones administrativas: tanteos y retractos a favor de las administraciones públicas				443
Condición resolutoria				443
Pacto de reserva de dominio				443
Servidumbres				444
Normas estatutarias de la propiedad horizontal y pactos especiales				444
Opción de compra				444
Concurso de acreedores				444
Capítulo 12. Régimen de propiedad horizontal. Comunidad de vecinos.				472
Declaraciones de obra nueva Inmuebles en régimen de comunidad y de Propiedad Horizontal.				472



Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. _____	472
Artículo 28. Declaración de obra nueva. _____	472
La declaración de obra nueva en la ley 13/2015, de 24 de junio. _____	475
PARTE OCTAVA _____	483
Régimen arrendaticio del inmueble. _____	483
Capítulo 13. Due diligence de Arrendamientos urbanos de un edificio. _____	483
Capítulo 14. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. _____	485
1. Diferencias entre el Decreto-ley 7/2019 y el anterior Real Decreto-ley 21/2018. _____	485
a. Tabla comparativa texto anterior y el RD Ley 7/2019 _____	486
b. Tabla comparativa Real Decreto Ley 21/2018 (derogado) y el Real Decreto 7/2019 _____	500
c. Tabla comparativa Real Decreto Ley 21/2018 (derogado) y el Real Decreto Ley 7/2019 _____	515
2. Exposición de Motivos _____	516
a. Normativa por la que se regulan los arrendamientos de vivienda _____	517
b. Ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos _____	518
c. Relación de los arrendamientos urbanos con el Registro de la Propiedad. _____	518
Supresión de la necesidad de inscripción de los contratos de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, para que produzca efectos respecto de terceros _____	518
Efectos frente a terceros que hayan inscrito. _____	519
Duración del contrato sobre finca no inscrita. _____	519
Prórroga en caso de arrendamiento inscrito. _____	519
3. Duración mínima de los arrendamientos de vivienda. _____	520
Duración de los contratos de arrendamiento de vivienda y de sus prórrogas _____	520
4. Prórroga del contrato. _____	521
Denegación de la prórroga por necesidad del arrendador persona física _____	522
5. Resolución del derecho del arrendador. _____	522
6. Enajenación de la vivienda arrendada. _____	523
7. Subrogación en caso de muerte del arrendatario. _____	523
Imposibilidad de excluir la subrogación mortis causa en arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad o afecte a menores de edad, personas con discapacidad o mayores de 65 años _____	524
8. Actualización de la renta. _____	524
a. La limitación en la actualización de la renta _____	525
b. El pacto para la elevación de la renta por mejoras _____	525
c. La atribución de los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato al arrendador persona jurídica _____	525
9. Gastos de formalización y otros. _____	525
10. Derecho de adquisición preferente. _____	526
El derecho de adquisición preferente a favor de las Administraciones Públicas _____	526
11. Fianza. _____	527
Los nuevos límites a las fianzas y garantías adicionales _____	527
12. Contratos anteriores. _____	528
13. Medidas para estimular la oferta de alquiler. _____	528
14. Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda. _____	529
PARTE NOVENA. _____	530
La renta antigua. _____	530



Capítulo 15. Soluciones para contratos de renta antigua.	530
1. ¿Cuál es el problema de la renta antigua en España?	530
2. ¿Qué pasó con la reforma operada por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994?	532
3. El modelo francés.	532
4. ¿Qué puede hacer el arrendador de renta antigua?	533
5. La rehabilitación subvencionada como solución.	534
a. Autorización gubernativa de derribo para nueva edificación.	534
b. Derribo para nueva edificación	535
c. Los arrendamientos ante la declaración de ruina de la finca	536
6. La solución a la renta antigua vía constitución de un derecho de habitación.	536
TALLER DE TRABAJO	538
¿Qué ocurre si un fondo de inversión compra un edificio con arrendatarios de renta antigua?	538
CHECK-LIST	541
TALLER DE TRABAJO.	542
Edificios arrendados en ruina. Demolición para su posterior reedificación.	542
TALLER DE TRABAJO.	549
"MOBBING INMOBILIARIO"	549
1. ¿Qué es el "MOBBING INMOBILIARIO"?	549
2. Precauciones y soluciones al "MOBBING INMOBILIARIO".	552
Capítulo 16. ¿Cuáles son los contratos de arrendamiento de renta antigua?	558
1. Introducción.	558
2. Contratos de arrendamiento celebrados a partir del 9 de mayo de 1985	561
3. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985	563
4. Contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985	571
5. Contratos de arrendamiento asimilados a inquilinato y a local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985	576
a. Asimilados al inquilinato	576
b. Asimilados a local de negocio	577
c. Arrendamientos de fincas urbanas en las que se desarrollen actividades profesionales	577
TALLER DE TRABAJO	578
La prórroga forzosa de los contratos de 1985 a 1995 con renuncia a plazo, una injusticia sin sentido.	578
TALLER DE TRABAJO	584
El derecho de retorno en la Disposición Adicional octava LAU 1994.	584
TALLER DE TRABAJO	586
Extinción de contrato de local de negocio. Los 20 años de la renta antigua.	586
Capítulo 17. Incremento de la renta de alquiler.	589
1. Contratos de renta antigua celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de	



la Ley de 24 diciembre del 1964. _____	589
2. Contratos celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956. _____	589
3. ¿En qué casos no procede actualizar la renta? _____	589
4. ¿Cómo se actualiza la renta en los contratos celebrados a partir de la entrada en vigor de la nueva ley de arrendamientos urbanos? _____	590
TALLER DE TRABAJO. _____	591
Obras de reparación. Comparativa a efectos de contratos de "arrendamientos de renta antigua". _____	591
• Repercusión de gastos en arrendamientos anteriores a reforma Boyer, 9 de mayo de 1985	591
TALLER DE TRABAJO _____	596
¿Puede exigirse el pago del IBI en la renta antigua? _____	596
a. Consideración del IBI como cantidad asimilada a renta _____	596
b. Desahucio por falta de pago de la renta y del IBI. _____	597
TALLER DE TRABAJO _____	598
Mi arrendador me exige ahora por primera vez el importe del Impuesto de Bienes Inmuebles correspondiente a años vencidos ¿Tengo que pagarlo? _____	598
TALLER DE TRABAJO _____	601
Aumento de la renta por obras en la renta antigua. _____	601
TALLER DE TRABAJO _____	602
Actualización de renta "antigua" de una vivienda. _____	602
TALLER DE TRABAJO _____	605
Límite para actualización de renta. _____	605
TALLER DE TRABAJO _____	606
En base a nuevas circunstancias económicas personales, ¿sería factible la paralización de la actualización de la renta? _____	606
TALLER DE TRABAJO _____	607
Arrendamiento de vivienda concertado en 1965, ¿es posible la repercusión al arrendatario del importe de contribuciones especiales acordadas por el Ayuntamiento? _____	607
TALLER DE TRABAJO _____	609
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? _____	609
TALLER DE TRABAJO _____	610
Pasados seis años de vigencia de la LAU 94, se pretende actualizar la renta, ¿cuál es el procedimiento? _____	610
TALLER DE TRABAJO _____	611
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? _____	611
Capítulo 18. Prórrogas y subrogación Renta antigua. _____	613
1. Introducción. _____	613



2. Necesidad del arrendador.	615
a. En relación a la vivienda	616
Causa de necesidad	616
Ejercicio de la denegación de prórroga	618
El caso de la falta de previsión cuando adquirió la vivienda.	621
Sanción legal por la no ocupación de la vivienda	622
Sanción legal por cesión posterior	622
b. En relación al local de negocio	623
Sanción por incumplimiento	624
Privilegios	625
c. Industria o negocio de espectáculos	625
d. El supuesto de cambio de titularidad del inmueble.	626
3. El derribo de la finca y el derecho de retorno.	626
4. Denegación de prórroga para efectuar obras tendentes a elevar el número de plantas del total inmueble o adicionar superficie	631
5. Supuestos excepcionales.	632
6. Requerimiento al arrendatario.	635
a. Características.	635
b. Prelación (el arrendador es propietario de varias viviendas).	635
c. La posible venta de otras viviendas con anterioridad al requerimiento.	636
d. La disponibilidad de otro piso después de la interposición de la demanda.	636
TALLER DE TRABAJO	638
En renta antigua, ¿cuándo puede alegarse necesidad para recuperar la vivienda?	638
TALLER DE TRABAJO	642
La necesidad del arrendador para recuperar la vivienda y "lo que dicen los jueces".	642
TALLER DE TRABAJO	662
Necesidad de la vivienda para el hijo del arrendador en casos de renta antigua.	662
TALLER DE TRABAJO	665
Denegación de la prórroga de alquiler	665
TALLER DE TRABAJO	667
Un inversor quiere comprar un piso de renta antigua, ¿qué opciones legales tiene frente al inquilino?, ¿puede segregar el piso que adquiera?	667
1. Necesidad de la vivienda como causa de denegación de prórroga	668
a. Jubilación.	669
b. Vivienda independiente.	669
c. Necesidad por causa de estudios.	669
d. Proximidad geográfica.	670
2. Orden de prelación	670
3. Requerimiento	671
4. ¿A quien corresponde denegar la prórroga y ejercitar la acción judicial en caso de ser necesaria?	673
5. Derecho de retorno del arrendatario	674
TALLER DE TRABAJO	676
Denegación de prórroga de vivienda por causa de necesidad.	676
TALLER DE TRABAJO	677
El derecho a recuperar una vivienda alquilada o a actualizar la renta al inquilino.	677



TALLER DE TRABAJO	679
Si el propietario de una vivienda reclama al inquilino que la abandone porque la necesita, debe ocuparla en tres meses.	679
TALLER DE TRABAJO	681
Denegación de la prórroga forzosa por disposición de otro piso por el arrendatario.	681
TALLER DE TRABAJO.	682
¿Puede prorrogarse el arrendamiento de vivienda hasta una fecha determinada?__	682
TALLER DE TRABAJO	685
Tácita reconducción en relación contrato de arriendo de vivienda.	685
TALLER DE TRABAJO	686
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.	686
1. Prórroga forzosa.	686
2. Derechos de tanteo y retracto	686
TALLER DE TRABAJO	691
Subrogación arrendaticia en caso de fallecimiento del arrendatario.	691
TALLER DE TRABAJO	700
Renta antigua: Soy arrendador. Fallece el arrendatario y el ocupante actual no me notifica. ¿Qué hago?	700
Capítulo 19. La resolución por plazo de 8 años tras la oposición del arrendatario a la actualización de la renta.	701
1. Introducción	703
2. Forma y plazo de la oposición del inquilino a la actualización de la renta, de acuerdo con la regla 6ª.	703
3. Efectos de la oposición conforme a la regla 6ª.	704
4. Procedimiento judicial a entablar para recuperar la posesión del inmueble, transcurrido el plazo de ocho años.	704
5. El problema de la tácita reconducción.	704
6. Falta de consentimiento del cónyuge que conviva en la vivienda.	705
Capítulo 20. El problema de los contratos de renta antigua en los locales de negocio. Traspaso y cesión de locales de negocio.	707
1. Introducción	707
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	708
a. Ámbito normativo	708
b. Régimen jurídico del traspaso.	708
c. Titulares del derecho de traspaso y presupuestos de su aplicación	709
d. Normativa	709
e. Duración del contrato efectuado el traspaso	710
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	711
a. Normativa aplicable	711



b. Concepto _____	711
c. Facultades para traspasar _____	711
d. Clases de traspaso de local de negocio _____	712
e. Requisitos del traspaso _____	712
f. Tanteo y retracto en favor del arrendador en caso de traspaso del local de negocio a un tercero ajeno a la relación arrendaticia _____	713
g. Participación de la propiedad _____	714
h. Derecho del arrendador a la elevación de la renta por cada traspaso que se verifique _____	715
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 _____	716
a. Régimen normativo _____	716
b. La cesión del contrato de arrendamiento _____	716
c. El subarriendo de la finca objeto del contrato _____	719
TALLER DE TRABAJO _____	723
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? _____	723
TALLER DE TRABAJO _____	725
¿El posible el retracto parcial de un local de negocio o almacén? _____	725
Capítulo 21. Los arrendamientos de renta antigua en caso de expropiación. _____	730
1. Arrendamientos anteriores a 9 de Mayo de 1985. _____	730
a. Viviendas. _____	730
b. Locales de negocio. _____	737
c. Asimilados a los anteriores. _____	745
2. Arrendamientos entre 9 de mayo de 1985 y 1 de enero de 1995. _____	747
3. Arrendamientos posteriores a 1 de enero de 1995. _____	749
a. Viviendas. _____	749
b. Usos distintos a vivienda. _____	757
Capítulo 22. La declaración de ruina de una finca. Derechos de los inquilinos. _____	761
1. Ruina. Concepto. _____	761
2. Precauciones en la indefensión de los afectados (inquilinos). _____	763
3. Responsabilidad de los arrendadores por ejecución de obras que provocan la ruina. _____	772
4. Derechos de los inquilinos de una finca inadecuada inscrita en el Registro de Solares. _____	773
Capítulo 23. La pérdida de la edificación. _____	778
1. La destrucción o pérdida de la cosa arrendada _____	778
2. Límites a la obligación del arrendador para la conservación y reparación en la finca _____	779
TALLER DE TRABAJO _____	780
La resolución de los arrendamientos de renta antigua por la realización de obras que superen ese 50 por 100 del valor de dicho inmueble. _____	780
TALLER DE TRABAJO _____	782
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. _____	782
Capítulo 24. Realojamiento y retorno _____	784



1. Realojamiento y retorno de arrendatarios y ocupantes en las actuaciones urbanísticas _____	784
2. Actuaciones aisladas no expropiatorias _____	785
3. Retorno de los arrendatarios. _____	787
4. Trámites y requisitos de la ley arrendaticia de 1964. _____	788
5. Derechos de los inquilinos. _____	789
6. El derecho de retorno y la ruina. _____	791
7. La inscripción del derecho de retorno en el Registro de la Propiedad. _____	791
Capítulo 25. 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 _____	793



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Las precauciones necesarias antes de comprar un edificio alquilado para rehabilitarlo.**
- **El proceso de rehabilitación edificatoria.**
- **Las cautelas arrendaticias y de propiedad horizontal.**



Introducción.



Las grandes ciudades son testigos de la compra de edificios céntricos para su rehabilitación.

En muchos casos se trata de edificios que pertenecen a un único dueño, lo que facilita mucho las gestiones, pero en otros casos son edificios con múltiples propietarios que tienen contratos de alquiler de sus pisos.

No es infrecuente que se trate de contratos de renta antigua, lo que dificulta el proceso inversor.

Con esta guía práctica se trata de dar respuesta a todos los problemas prácticos que plantea la inversión inmobiliaria como la due diligence, la auditoría edificatoria, la due diligence urbanística, la situación arrendaticia y de propiedad horizontal, el proceso de rehabilitación edificatorio y urbanístico, fiscalidad de la rehabilitación, etc.

Invertir en inmuebles antiguos, incluso en estado de ruina, puede resultar una inversión rápida y rentable pero deben tomarse todas las cautelas porque el sistema legal español es muy garantista y quedan muy protegidos los derechos arrendaticios.

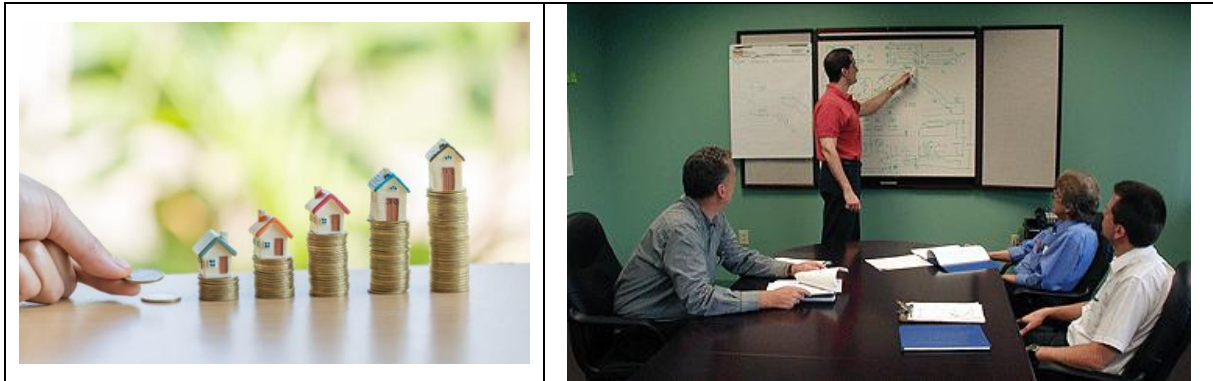
Lo mismo sucede con los cambios de uso urbanístico o con el proceso de rehabilitación edificatoria.

La guía práctica del inversor de edificios arrendados para rehabilitar ofrece soluciones a toda esta problemática desde una perspectiva práctica y profesional.

PARTE PRIMERA

Conocer el estado edificatorio antes de comprar.

Capítulo 1. Due diligence o informe técnico del edificio.



1. Due diligence o informe técnico del edificio (estructura, arquitectura, instalaciones, accesibilidad, condiciones de protección contra incendios y urbanismo).