

RENTA ANTIGUA

¿Qué es la renta antigua?

Con este término nos referimos a contratos de alquiler que entraron en vigor antes de la Ley de Arrendamientos de 1964 y bajo su amparo.

¿Por qué son especiales?

Porque eran contratos con características muy beneficiosas para los inquilinos. En especial que la actualización de las rentas fue muy baja a lo largo de los años (durante periodos por debajo de la inflación) y la renovación forzada del contrato si era deseo del inquilino (con posibilidades de que lo continuaran los descendientes del inquilino).

¿Bajo que ley nace?

Les acaba de dar forma la ley del 64 aunque su formación es muy anterior en muchos casos,

¿Cuál es el problema con estas rentas?

El problema es que suelen ser viviendas y locales situadas a veces en zonas privilegiadas de las ciudades con unas rentas bajísimas respecto a precio de mercado. Es habitual el caso de que el propietario del inmueble tenga que soportar costes de comunidad o impositivos muy superiores a las rentas que obtienen de las viviendas.

¿Cómo han evolucionado?

Con el Decreto Ley de 30 de Abril de 1985 también conocida como Ley Boyer dispuso :

1. Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley tendrá la duración que libremente

estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil.

2. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en el apartado anterior, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos urbanos.

Y por tanto, a partir de ese decreto la prórrogas forzosas desaparecieron en los nuevos contratos de arrendamiento celebrados. Con ello, los contratos con «renta antigua» seguían en vigor pero no podían firmarse nuevos (salvo subrogados).

La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994 trajo nuevos cambios :

– Si el piso no ha pasado todavía a un inquilino distinto al primero antes de la entrada en vigor de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, la vivienda se podrá subrogar de forma exclusiva y excluyente al cónyuge del inquilino no separado legalmente o de hecho, o a los hijos que conviviesen con inquilino original durante los dos años anteriores a su fallecimiento. También se podría subrogar a los ascendientes del inquilino que estuviera a su cargo y hubieran convivido con él los tres años anteriores a su muerte. Una vez subrogado el piso con estas excepciones, el alquiler de renta antigua se extinguirá una vez fallezca este segundo inquilino que ha recibido la vivienda, sea cónyuge, ascendiente o hijo del inquilino original si tiene una minusvalía igual o superior al 65%. No obstante, si los hijos no tienen ese grado de invalidez, el contrato de alquileres terminará en dos años después de la subrogación o el día en que este cumpla 25 años si fuera posterior.

– Si ya se traspasó el piso alquilado de inquilino original a otro procedente –cónyuge, ascendiente o hijo- después de la entrada en vigor de la Ley 29/1994 de 24 noviembre, solo se permitirá un subrogación al cónyuge no separado legalmente o de hecho, a los hijos del inquilino que hubiesen vivido dos años en la vivienda antes de su muerte. Al igual que en el caso anterior, “operada la subrogación, el contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65%, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de 25 años si esta fecha es posterior. No se autorizan ulteriores subrogaciones”.

– Si a la entrada en vigor de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre se hubiesen operado dos subrogaciones, no se permitirán nueva subrogación.

(fuente bufete Acedo Abogados)

Si quien firmo fue una persona física (particular) :

– La primera subrogación se permite a favor del cónyuge del arrendatario, hasta su jubilación o fallecimiento; podría subrogarse un descendiente en defecto de dicho cónyuge, en cuyo caso no cabría segunda subrogación y se extinguiría a los veinte años a contar desde la entrada en vigor de la nueva Ley.

– La segunda subrogación se concede a favor de los descendientes del arrendatario, una vez fallecido o subrogado el cónyuge y siempre que no hayan transcurrido veinte años desde la entrada en vigor de la nueva Ley, extinguiéndose el contrato igualmente al finalizar dicho plazo.

No olvidemos que el traspaso del local de negocio en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la Ley de 1994 incrementa los plazos anteriores en cinco años.

Si quien firmo era persona jurídica (empresa, autónomo...) :

-La extinción de los contratos en los que se desarrollen actividades económicas (las comprendidas en la División 6 del Impuesto sobre Actividades Económicas) se producirá en un plazo de veinte años a contar desde la entrada en vigor de la Ley (es decir, el 1 de enero de 2015), salvo si los locales exceden de 2.500 metros cuadrados, en cuyo caso el plazo se reduce a cinco años.

-Un régimen de extinción de los contratos en los que no se lleven a cabo dichas actividades económicas, establecido en función de las cuotas según las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, que va de los cinco a los veinte años, en función de la solvencia económica del arrendatario. Recordemos que le corresponde a este último probar la cuota abonada en 1994.

Por tanto, a 1 de Enero de 2015 la mayoría de contratos de locales de renta antigua finalizan y los propietarios puede negociar rentas directamente con inquilinos.

¿A cuántos locales afecta?

Se estima que a unos 200 000 en toda España.

¿Qué va a pasar a partir de 1 de Enero de 2015?

Lo probable es que muchos de estos comercios (algunos centenarios) cierren por el incremento de costes de alquiler y veamos en sus ubicaciones (privilegiadas muchas de ellas) nuevas tiendas y en general franquicias de moda.