

LOS ALQUILERES DE RENTA ANTIGUA EN EL SIGLO XXI: UNA HISTORIA DE PEQUEÑOS COMERCIANTES, INQUILINOS, HEREDEROS, ESPECULADORES, POLÍTICOS Y JUECES

Teresa González Ercoreca

Asesor Jurídico

Abogada

Empresa de telecomunicaciones

Este trabajo ha sido finalista en el **Premio Estudios Financieros 2016** en la modalidad de **Derecho Civil y Mercantil**.

El jurado ha estado compuesto por: don Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, don Alfonso CORONEL DE PALMA MARTÍNEZ AGULLÓ, don Ramón FERNÁNDEZ ACEYTUNO, doña Regina GAYA SICILIA, don Javier IZQUIERDO JIMÉNEZ y don Carlos LEMA DEVESA.

Los trabajos se presentan con seudónimo y la selección se efectúa garantizando el anonimato de los autores.

EXTRACTO

Entre 1964 (año de promulgación de la norma que regula los alquileres de renta antigua) y 2013 (año de la última reforma legislativa sobre alquileres) han transcurrido casi 50 años.

En este medio siglo de diferencia se ha extendido en nuestro país una creciente clase media que disfruta de una primera vivienda en propiedad. El mercado del alquiler sigue siendo minoritario, algo que ha preocupado a los sucesivos Gobiernos españoles que han tratado de impulsar medidas para la dinamización de este mercado. De forma poco congruente, en todos estos años se ha mantenido por vía de sucesión normativa un régimen de alquiler (el conocido popularmente como «renta antigua»), cuya justificación histórica proviene de un contexto económico y social absolutamente desfasado.

En sus orígenes, la renta antigua quiso frenar el desequilibrio entre clases sociales y, en concreto, trató de poner fin al encarecimiento del alquiler en las grandes urbes. El legislador optó por influir en los precios del mercado de alquiler de la vivienda mediante la articulación de una serie de medidas legislativas. El transcurso de los años y el devenir del país han traído en este último medio siglo un progreso social decisivo de la clase media. Las circunstancias socio-económicas de los inquilinos iniciales han variado, lo que ha llevado a un cuestionamiento por parte de jueces y doctrina sobre la justificación social de la norma.

Sin una propuesta legislativa cercana que tienda a su supresión definitiva, los órganos jurisdiccionales se verán abocados a seguir aplicando una norma poco equitativa y que está generando situaciones de claro conflicto social que se traducen en la activación de la vía judicial.

Palabras claves: renta antigua, alquiler y Decreto Boyer.

Fecha de entrada: 03-05-2016 / Fecha de aceptación: 12-07-2016

SPANISH RENTAL OLD REGIME IN THE XXITH CENTURY: A STORY ABOUT SHOPKEEPERS, TENANTS, HEIRS, SPECULATORS, POLITICIANS AND JUDGES

Teresa González Ercoreca

ABSTRACT

There is a lapse of nearly fifty years between the dates of 1963 (the year when the law regulating the so called «old regime rents» was enacted) and 2013 (the year of the last legal reform on the rental market).

During this half century, a social middle class enjoying the benefits from a first house in property has grown in Spain. In the meantime, the Spanish rental market continues to be residual. This situation has raised the concerns of the different Spanish governments, all of which have tried to launch initiatives tending to foster the house and renting market. Paradoxically, throughout these years, and through the succession of norms, the regime of «old rentals» was preserved.

In their origins, «old rentals» were aimed to remedy the gap between the social classes. This legal regime was particularly envisaged to restrain the raise of prices in the rental market in the metropolis. The legislative power decided to influence the market prices through a battery of legislative measures.

The lapse of the years and the evolution of Spain as a nation accompanied the social progress of the Spanish middle class. As a result, the socio-economic circumstances of the primitive tenants have varied. This situation has led to the questioning, by judges and professors alike, of the motives that once justified the social maintenance of the regulation.

Without a near to come legislative proposal on the matter, the judges will be trapped in the application of an unequitable regulation which is causing a situation of clear social disorders and the collapse of the jurisdictional bodies.

Keywords: rental, old rental and Boyer Decree.

Sumario

- I. Introducción
- II. Un breve repaso a las más destacadas regulaciones de los arrendamientos urbanos desde principios del siglo XX
 - 1. El impacto del Decreto Bugallal de 1920 en las sucesivas regulaciones sobre alquileres
 - 2. La regulación de los arrendamientos urbanos tras la Guerra Civil
 - 3. La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964
 - 4. El Decreto Boyer de 1985: La supresión de la prórroga forzosa
 - 5. La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994
 - 6. La Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del alquiler de viviendas
- III. Un acercamiento a la renta antigua a través de casos reales
 - 1. Sentencia 416/2000, de 12 de julio, de la Audiencia Provincial de Asturias (Sección 5.^a): El caso del hijo drogodependiente y oligofrénico
 - 2. Sentencia 473/2000, de 4 de octubre, de la Audiencia Provincial de Las Palmas (Sección 3.^a): El caso del piso alquilado por don Rotilio
 - 3. Sentencia 320/2005, de 19 de mayo, de la Audiencia Provincial de Barcelona (sección 13.^a): El caso de la propietaria con insuficiencia respiratoria
 - 4. Sentencia 95/2006, de 14 de febrero, de la Audiencia Provincial de Madrid (sección 12.^a): El caso del nieto subrogado
 - 5. Sentencia 76/2007, de 23 de febrero, de la Audiencia Provincial de Gerona (sección 1.^a): El caso de las costosas reparaciones de la vivienda de renta antigua
 - 6. Sentencia 83/2009, de 17 de febrero, de la Audiencia Provincial de Barcelona (sección 13.^a): El caso de dos sociedades mercantiles y don Fernando
 - 7. Sentencia 237/2010, de 7 de septiembre, de la Audiencia Provincial de Valladolid: El caso del chalet de la urbanización de las afueras de Valladolid
 - 8. Sentencia 189/2015, de 16 de julio, de la Audiencia Provincial de Barcelona: El caso de la empresa en concurso de acreedores y el locatario de renta antigua
- IV. La posición inequívoca del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo respecto a la labor de los órganos jurisdiccionales en la aplicación de la LAU de 1964
 - 1. El examen constitucional efectuado por el Tribunal Constitucional al derecho de prórroga forzosa del régimen de la renta antigua
 - 2. La valoración del régimen de renta antigua desarrollado por el Tribunal Supremo en la fijación de jurisprudencia dictada en interés casacional
- V. El lado oscuro de la propiedad: La especulación y el *mobbing* inmobiliario
- VI. El caso de los locales de negocio: La reactivación del debate sobre la renta antigua
- VII. Propuesta de futuro
- Bibliografía

MARIANA: *En los reinos y en las repúblicas bien ordenadas había de ser limitado el tiempo de los matrimonios, y de tres en tres años se habían de deshacer, o confirmarse de nuevo, como cosas de arrendamiento, y no que hayan de durar toda la vida.*

Miguel DE CERVANTES
Entremeses (1615)

I. INTRODUCCIÓN

En el año 1964 se iniciaba una nueva etapa en el régimen franquista. Habían transcurrido 25 años desde el final de la Guerra Civil y España empezaba a notar los efectos positivos de la dinamización del turismo y de la industria. Mientras que desde las instituciones europeas se mantenía paralizada la entrada de España en el Mercado Común, la dictadura trató de impulsar nuevas reformas con el fin de fomentar la economía. En 1964 entraba en vigor el Primer Plan de Desarrollo y se anunció el acometimiento de nuevas reformas institucionales.

En este contexto, a finales del año, el Gobierno franquista aprobó el texto refundido de la Ley de Arrendamiento Urbanos¹ (en lo sucesivo, referida como la «LAU de 1964»). Los principios que inspiraron esta reforma de la legislación arrendaticia, según establece la propia exposición de motivos, fueron los de atemperar el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y a las exigencias de la justicia.

Si nos atenemos a lo que 30 años después dispuso el legislador en la regulación de arrendamientos urbanos del año 1994, este loable propósito no habría sido logrado. En la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos² (en lo sucesivo referida como la «LAU de 1994»), en su exposición de motivos, se afirma categóricamente que la LAU de 1964 no llegó a alcanzar el objetivo de desbloquear la situación de las rentas congeladas, al mismo tiempo que consagró un régimen de subrogaciones favorable a los intereses del inquilino³.

¹ Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1964-9379

² Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1994-26003>

³ Dice el legislador en el preámbulo de la LAU de 1994: «Los principios que inspiraron la reforma de la legislación arrendaticia llevada a cabo en 1964, según reza la Exposición de Motivos de la Ley 40/1964, fueron los de atemperar el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y a las exigencias de la justicia. Sin embargo, el texto refundido no llegó a alcanzar sus objetivos de desbloquear la situación de las rentas

Paradójicamente, las sucesivas normas que han cuestionado la legitimidad de la reforma introducida por la LAU de 1964 no han llegado en ningún caso a plantear una supresión absoluta del régimen establecido por esta regulación, lo que ha llevado a que los alquileres de renta antigua sigan siendo, en el año 2016, una realidad en el mercado de la vivienda.

Del estudio de la más reciente jurisprudencia (principalmente, la emanada de audiencias provinciales) se desprende una torna de papeles entre propietarios e inquilinos de contratos de renta antigua. Y no es de extrañar. Han transcurrido más de 50 años desde la norma originaria, lo que ha llevado a un cambio de las circunstancias familiares y económicas de los actores de esta historia. La pervivencia del sistema ha permitido a algunos de los inquilinos originarios (o a sus familiares) consolidar una cierta capacidad de ahorro que les ha posibilitado, en ciertos casos, adquirir viviendas en régimen de propiedad. Del lado de los propietarios, por contra, se ha producido un deterioro en la rentabilidad de estas viviendas. En no pocos casos estas propiedades han cambiado de manos a partir de transmisiones hereditarias, creándose incluso un nuevo régimen de proindiviso que, como es de intuir, incrementa la complejidad de gestión de este patrimonio. Los escasos réditos generados por estos alquileres, en contraposición con los gastos producidos por la tenencia de los inmuebles, han llevado a una progresiva depauperación de las viviendas por el escaso interés o la limitada capacidad económica en su conservación por parte de los propietarios⁴.

La confrontación de estos intereses (es decir, los de los inquilinos de renta antigua y los de los propietarios) se ha traducido, en este lapso de tiempo, en un constante recurso a los tribunales para la resolución de controversias.

El sentido de la jurisprudencia surgida en todos estos años no ha sido unívoco. Jueces y tribunales se han visto abocados a aplicar al caso concreto una norma refundida en 1964 y posteriormente recortada en sucesivas reformas legislativas, sin que el legislador optase por aclarar su literalidad originaria no exenta de ambigüedades y anacronismos y, por tanto, de dificultades interpretativas.

La variación de las circunstancias socioeconómicas de los sucesivos titulares en los contratos de arrendamiento de renta antigua, unido a la complejidad interpretativa de una norma vigente hecha a retales mediante la aprobación de disposiciones transitorias, ha llevado a la incoación de enésimos procesos judiciales para poner fin a la prórroga legal obligatoria garantizada por imperio de la ley a estos contratos.

El mantenimiento de una regulación desfasada y sin justificación social ha resultado, en estos últimos años, en un incremento notorio de la litigiosidad en sede jurisdiccional y, con ello, en un au-

congeladas. El citado texto consagró, además, un régimen de subrogaciones, tanto *inter vivos* como *mortis causa*, favorable a los intereses del arrendatario. Ambas circunstancias determinaron un marco normativo que la práctica ha puesto de manifiesto que fomentaba escasamente la utilización del instituto arrendaticio».

⁴ Citando al catedrático Vicente GUILARTE ZAPATERO, la renta antigua «ha dado lugar a situaciones de la máxima injusticia, a una litigiosidad exacerbada y a toda suerte de prácticas desleales [...] sino, además, a un deterioro, cuando no a una aniquilación total, de los cascos antiguos de las ciudades» (pág. 705, Manual de la Nueva LAU, Lex Nova).

mento del gasto público en la Administración de Justicia. En no pocas ocasiones los poderes públicos optan por regular las relaciones privadas con el propósito de enderezar determinadas situaciones económicas y sociales, en vez de apostar por una acción positiva en forma de ayudas económicas o programas fiscales. Pero esta opción de política pública no redundará al completo en un beneficio económico en las arcas del Estado. Al contrario, el mantenimiento del régimen jurídico de la renta antigua en el mercado actual de alquileres no está siendo en absoluto inocuo, desde el punto de vista económico, para la Administración pública. El alto nivel contencioso de la materia resulta en un gasto público y contribuye (de manera innecesaria) al aumento del colapso en la Administración de Justicia.

Por supuesto, no hay que esconder que probablemente existan situaciones de inquilinos de renta antigua que todavía merezcan la acción tuitiva de los poderes públicos. Con un progresivo envejecimiento de la población española⁵, habrá casos en que el arrendatario originario se mantenga en el alquiler de la vivienda con una situación económica débil o precaria. En el caso de los locales de negocio (cuyo régimen de renta antigua se extinguió, para las personas jurídicas, el 1 de enero de 2015), el fin de estos alquileres ha traído el cese de negocios tradicionales y artesanos que seguramente hubieran sido dignos de algún tipo de apoyo público para tratar de garantizar su continuidad.

Sin duda, un profundo análisis socio-económico de los alquileres de renta antigua permitiría (en el caso de cierto tipo de locales, ya llega tarde) articular políticas públicas alternativas que se accionasen en un periodo transitorio que coincidiese con el fin, en una fecha cierta y unívoca, de la renta antigua.

II. UN BREVE REPASO A LAS MÁS DESTACADAS REGULACIONES DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS DESDE PRINCIPIOS DEL SIGLO XX

El Código Civil español, promulgado en 1889 durante la regencia de doña María Cristina y acuñado por los partidos liberal y conservador del turno constitucional, reguló los arrendamientos urbanos bajo el prisma liberal, es decir, con base en el paradigma de la autonomía de la voluntad. Este individualismo se manifestó ampliamente en el derecho de obligaciones y en el régimen de la propiedad⁶.

En su regulación de los arrendamientos urbanos, el Código Civil dispuso que si el alquiler se hubiese pactado por tiempo determinado, concluiría el día prefijado por las partes sin previo requerimiento (*vid.* art. 1.565 del Código Civil), mientras que para aquellos pactos en los que no

⁵ Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la esperanza de vida de los españoles ha ido en aumento: «En España entre 1992 y 2013, la esperanza de vida al nacimiento de los hombres ha pasado de 73,9 a 80,0 años y la de las mujeres de 81,2 a 85,6 años, según las Tablas de mortalidad que publica el INE». Fuente: http://www.ine.es/ss/Satellite?L=es_ES&c=INESeccion_C&cid=1259926380048&p=1254735110672&pagename=ProductosYServicios/PYSLayout

⁶ Así lo afirma el catedrático Federico CASTRO, que afirma que el Código Civil tuvo el matiz de la época, «un liberalismo individualista templado».

hubiese plazo fijado, se presumiría que el alquiler estaría hecho por años cuando se hubiese fijado un alquiler anual, por meses cuando fuese mensual o por días cuando fuese diario (*vid.* art. 1.581 del Código Civil).

Según comenta en relación con este último artículo, el magistrado del Tribunal Supremo y catedrático de Derecho Civil, Xavier O'CALLAGHAN⁷, el código contempla el supuesto de arrendamiento por tiempo indefinido (bien porque se haya pactado así o no se haya fijado plazo) «y no admite que se pueda entender que es perpetuo, ya que no cabe una separación permanente entre propiedad y posesión». Por este motivo, la norma entiende que el plazo debe ser el periodo de utilidad y este, explica O'CALLAGHAN, se deriva de la forma en que se ha fijado la renta.

Los predicamentos liberales inspiradores de la norma se toparon pronto con otra realidad económica: la de una sociedad que despegaba económicamente para unos, pero no para la gran mayoría. Los efectos de la Primera Guerra Mundial en Europa no hicieron sino cimentar la brecha social.

Los sucesivos Gobiernos liberales de la España de principios de siglo se toparon con un profundo rechazo social hacia un régimen de la propiedad que había propiciado la elevación desmesurada de alquileres. La posición privilegiada de una de las partes, la del propietario-arrendador, diluía el paradigma de la autonomía de la voluntad, pues quedaba prácticamente en sus manos la decisión sobre las condiciones contractuales, básicamente las referentes a precio y duración. El clamor de una sociedad convulsa propició que los sucesivos Gobiernos de Antonio Maura, Joaquín Sánchez de Toca, Manuel Allendesalazar y Eduardo Dato iniciasen los trabajos para regular los alquileres, con el propósito de equilibrar sus condiciones. La regulación resultante, como se explica a continuación, es la que subyace en la configuración vigente del régimen de arrendamientos de renta antigua.

1. EL IMPACTO DEL DECRETO BUGALLAL DE 1920 EN LAS SUCESIVAS REGULACIONES SOBRE ALQUILERES

En la España de inicio de siglo, la propiedad urbana era patrimonio de familias burguesas y notables, principalmente en las grandes ciudades en las que el mercado del alquiler se había ido desarrollando como un negocio rentista. Esta realidad fue la consecuencia perseguida (en parte) por los sucesivos procesos de desamortización del siglo XIX que, en manos de Gobiernos liberales, habían pretendido desposeer las grandes propiedades de lo que se vinieron a llamar «manos muertas» (principalmente instituciones eclesiásticas). Estos terrenos y propiedades no fueron a parar, en su mayoría, a familias modestas, ni tampoco a una población rural que había comenzado una migración a las ciudades. Por el contrario, esta masa inmobiliaria acrecentó el patrimonio de una nueva clase, la burguesía, que, entrado ya el siglo XX, se había hecho poseedora de importantes propiedades, hasta el punto de que su mantenimiento como clase se sustentaba, en buena parte, en las rentas obtenidas por la explotación de estos inmuebles. Los solares y edi-

⁷ *Vid.* O'CALLAGHAN MUÑOZ, X.: *Código Civil. Comentado y con Jurisprudencia*, 4.^a ed., la Ley, pág. 1.617.

ficios se iban transmitiendo en herencia, mientras que sectores más desfavorecidos de la sociedad se veían incapaces, desde el punto de vista económico, de acceder a vivienda en propiedad.

En paralelo, las grandes ciudades (como Madrid o Barcelona) fueron aumentando en densidad de población, sin que creciese proporcionalmente el número de viviendas. Pasada la Primera Guerra Mundial, el problema de la escasez de vivienda y el encarecimiento de los alquileres no hizo más que agravarse en las grandes urbes⁸. Tras un intenso trabajo parlamentario en el que se presentaron distintas propuestas políticas para regular el mercado de alquiler, el 21 de junio de 1920 se aprobaba el real decreto que, con carácter inicialmente transitorio, pretendía dotar de cierta protección al inquilino frente a ciertas prácticas abusivas de la parte de los propietarios. El Real Decreto de 21 de junio de 1920 fue inmediatamente conocido como el «Decreto Bugallal», por ser su impulsor el político y ministro Gabino Bugallal.

En esta norma se introdujeron dos cláusulas que, en sus siguientes transformaciones normativas, se han perpetuado con distintos retoques en nuestro ordenamiento jurídico. Se trata, por un lado, de la prórroga obligatoria de los contratos de alquiler (con la excepción de requerir la vivienda para el titular) y de la congelación del precio de las rentas, por otro.

En la exposición del Decreto de 22 de junio de 1920 promulgado a instancia del Ministerio de Gracia y Justicia, se leen los motivos que fomentaron la regulación. El principal consistía en proteger al inquilino que, al finalizar su alquiler, se veía incapaz de hallar otro nuevo, encontrándose «en situación de verdadera angustia». La escasez de vivienda, junto con el abuso de algunos propietarios que habían aumentado indiscriminadamente las rentas, «han producido honda perturbación en varias poblaciones y creado un estado de opinión bien manifiesto en las protestas públicas». Pese al establecimiento de la prórroga forzosa en capitales de provincia y poblaciones de más de «20.000 almas», así como de la reducción de los precios de alquiler, Gabino Bugallal manifestó claramente, en el Decreto al que dio nombre, que esta norma resultaría insuficiente y a ella habría que añadir el fomento de construcción de viviendas⁹.

Los siguientes Gobiernos y regímenes políticos, desde la Dictadura de Primo de Rivera, pasando por la República o el régimen franquista (en sus diferentes regulaciones), mantuvieron

⁸ En su artículo «La transformación del mercado de alquiler de fincas urbanas en España (1920-1960)», el historiador Miguel ARTOLA BLANCO, sostiene que la política de alquileres en la España del siglo XX es una auto-perpetuación de la solución regulatoria adoptada en 1920. Según ARTOLA, «la prórroga de contratos y la supervisión de los alquileres por las autoridades crearon un marco que agravaba el conflicto latente entre propietarios e inquilinos, y fue haciendo progresivamente más difícil volver a la situación anterior a la guerra. Desde esta perspectiva se explica que regímenes de muy distinto signo político prorrogaran la legislación de inquilinato».

⁹ En la exposición de motivos del Decreto de 22 de junio de 1920, publicado en la *Gaceta de Madrid*, núm. 17, se lee: «No cree el Ministro que suscribe que con estas normas alcance total remedio el mal que trata de evitarse, puesto que su origen se halla en la escasez de viviendas, y solo fomentando su construcción por los grandes medios de la iniciativa particular del capital y por los auxilios menos eficaces del Estado y de las colectividades oficiales podría atenderse a una resolución más completa del complejo problema».

la solución planteada por el Gobierno conservador de Dato¹⁰. Lo asombroso es que el Decreto Bugallal había sido concebido como una solución provisional, cuya plazo de vigencia inicial estaba previsto que finalizase el 31 de diciembre de 1921, y que sin embargo fue perpetuándose, en diferentes formas, en nuestro ordenamiento jurídico.

Según explica el profesor LLAMAS POMBO¹¹, el Decreto Bugallal instauró un rígido intervencionismo estatal en el régimen arrendaticio que mantuvieron, en su planteamiento, los Reales Decretos Leyes de 17 de diciembre de 1924 y 21 de diciembre de 1925, y los Decretos de 29 de diciembre de 1931, 21 de enero de 1936 y las normas inmediatamente posteriores a la posguerra.

2. LA REGULACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS TRAS LA GUERRA CIVIL

El 31 de marzo de 1947 se publicaba en el Boletín Oficial del Estado la Ley de Bases de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946¹² (en lo sucesivo, referida como «la LAU de 1947») en la que por fin se dio una regulación desarrollada a la materia. Esta ley se gesta en plena posguerra española y reforzó los predicamentos instaurados a favor del arrendatario en el Decreto Bugallal. Estuvo, de nuevo, plenamente influida por un condicionante posbélico: el de un país marcado por los terribles efectos de una guerra civil. Como afirman los catedráticos y exmagistrados DÍEZ PICAZO y GULLÓN, en este contexto, la aplicación libre e incondicionada de la autonomía de la voluntad en que se basa el Código Civil «habría supuesto alzas impresionantes en los alquileres, imposibles de pagar por inmensas capas de la población, y hubiera producido desahucios masivos de los contratos que llegaban a su término con consecuencias gravísimas»¹³.

La LAU de 1946 estableció el régimen de prórroga indefinida, con complejas excepciones, así como un esquema de subrogaciones¹⁴. En cuanto al precio de alquiler, los artículos 118 y si-

¹⁰ Miguel ARTOLA BLANCO, en el artículo de referencia, afirma: «De esta manera, el principio de mantener un mercado de alquiler de vivienda intervenido por los poderes públicos se convirtió en una piedra angular del franquismo. En adelante, las autoridades simplemente fueron estableciendo una nueva delimitación entre viviendas de renta antigua y viviendas libres a la par que se introducían mecanismos para la revisión de las rentas cada cinco años. Las leyes posteriores, sancionaron esta política de protección de los inquilinos de los edificios de renta antigua, determinando así la perpetuación de este modelo hasta el decreto Boyer de 1985».

¹¹ AA. VV.: *Manual sobre la nueva LAU*, Lex Nova (vid. págs. 702-713).

¹² Orden de 21 de marzo de 1947, acordada en Consejo de Ministros, por la que se dispone la publicación en el Boletín Oficial del Estado del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 31 de diciembre de 1946. <http://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1947/090/A01982-01984.pdf>

¹³ DÍEZ PICAZO, L. y GULLÓN, A.: *Sistema de Derecho Civil* (volumen II), pág. 345, Tecnos, octubre 2001.

¹⁴ Dicen los artículos 70 y 71 de la LAU DE 1946:

«Artículo 70. Sea cual fuere la fecha de su edificación u ocupación, y tanto en las viviendas como en los locales de negocio, aunque cambie el dueño o el titular arrendador, llegado el día del vencimiento pactado en el contrato de arren-

guientes de la LAU de 1946 fijaron un régimen férreo de revisión de rentas para los alquileres anteriores 1 de enero de 1942 que significó una regulación cuasi pública de los precios de los mismos.

La posterior Ley de 13 de abril de 1956 mantuvo, con escasas innovaciones, el régimen de la LAU de 1946.

3. LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1964

En el año 1964 se aprobaba la regulación de arrendamientos urbanos que aún hoy, y por gracia de la técnica legislativa de la sucesión de normas, se ha mantenido hasta nuestros días en lo que respecta a los alquileres anteriores a 1985, si bien con cierta contención de sus efectos, en virtud de la LAU de 1994.

La LAU de 1964 atemperó la regulación dada por la norma predecesora y optó por una descongelación moderada de las rentas, estableciendo una división entre los alquileres suscritos antes y después de mayo de 1956. El enfoque fue, en definitiva, continuista, entendiendo que el movimiento liberalizador de la propiedad urbana debe atemperarse con las «exigencias ineludibles de la justicia social». A estos principios, dice la exposición de motivos, responde «la presente reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, reforma que, naturalmente, no puede consistir en la simple e inmediata vuelta al sistema jurídico propio del Derecho común, mientras este no se ha modificado para adaptarlo a los imperativos de nuestra época, puesto que aún no hemos alcanzado la madurez económica indispensable ni se ha logrado satisfacer la necesidad de vivienda por importantes sectores de la sociedad española».

Los regímenes de subrogaciones y de prórroga forzosa se mantuvieron, con algunos retoques, según su formulación anterior, extendiendo en definitiva la protección conferida al arrendatario y a su familia y sucesores.

4. EL DECRETO BOYER DE 1985: LA SUPRESIÓN DE LA PRÓRROGA FORZOSA

Fundamentado en razones de extraordinaria y urgente necesidad, el Gobierno socialista, haciendo uso del decreto-ley como instrumento normativo, aprobó el Real Decreto-ley 2/1985,

damiento, este se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, todas las cuales se reputarán vigentes.

Artículo 71. Si durante la vigencia de un contrato de inquilinato falleciere el inquilino, su cónyuge, si convivía con él, y sus parientes hasta el tercer grado por consanguinidad o afinidad, que habitaren en la vivienda con un año de anterioridad al óbito, podrán continuar ocupándola sin necesidad de celebrar nuevo contrato, quedando subsistente el otorgado a favor del titular fallecido».

de 30 de abril, de Medidas de política económica¹⁵ con el propósito de adoptar una batería de iniciativas que tuviera como objeto hacer frente a la coyuntura económica del país, en especial teniendo en proyecto la inminente entrada de España en la Comunidad Económica Europea (que se produjo el 12 de junio de 1985).

En el caso de la supresión de la prórroga forzosa de los arrendamientos urbanos, el Gobierno entendió que con esta técnica se evitaría paralizar la contratación de alquileres durante la tramitación parlamentaria, que hubiese requerido otro instrumento legislativo.

La reforma del Decreto Boyer tuvo un impacto drástico. A partir de su entrada en vigor, los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio pasaron a tener la duración libremente pactada entre las partes, sin que les fuese aplicable el régimen de prórroga forzosa hasta ahora existente en virtud de la LAU de 1964. Por el contrario, los contratos vigentes hasta entonces seguirían rigiéndose por la norma anterior.

El fin último de la reforma fue dinamizar el mercado de alquileres, paralizado por el temor de los propietarios a suscribir contratos en blanco que, en la práctica, llevaban aparejado el pago de una indemnización para que el arrendatario aceptase una posible rescisión. Todo ello había llevado a una reducida oferta inmobiliaria y a unos altos precios de mercado. En la exposición de motivos, el Gobierno fundamentaba su posición: «La reforma incluida en este real decreto-ley al aumentar la oferta reducirá la presión al alza de los alquileres con beneficio para el propietario y para el arrendatario, lo que permitirá satisfacer las necesidades de vivienda a una generación de jóvenes que, debido a la situación de bajo crecimiento económico, tienen dificultades para adquirir una vivienda, y además una mayor movilidad geográfica de los recursos humanos, lo cual va a facilitar los procesos de ajuste sectorial que todavía deben producirse en la economía española».

Curiosamente el Decreto Boyer vivió el mismo destino que el Decreto Bugallal. Concebido inicialmente como una medida destinada a hacer frente a una situación coyuntural, se perpetuó hasta una reforma que se demoró varios años (la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994). De lo dispuesto en la exposición de motivos del Decreto Boyer se desprende que la intención fue dejar la ordenación integral de los arrendamientos urbanos a una no muy lejana ley ordinaria. Es decir, se planteaba la necesidad de una reforma de mayor calado, pero esta se dejó para más adelante. Esta revisión del régimen de alquileres tardó casi 10 años más en materializarse.

5. LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1994

En la LAU de 1994 se introdujo la más profunda reforma del régimen de alquiler en democracia. Para ello se realizó un profundo análisis de las normativas vigentes, la LAU de 1964 (que

¹⁵ Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, de medidas de política económica. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1985-8402>

representaba el marco jurídico para el 50% de los alquileres, con rentas ineconómicas) y el Decreto Boyer (regulador de un 20% de los alquileres, con un alto nivel de rotación). Teniendo en cuenta los efectos de una y otra norma, la LAU de 1994 trastocó la duración aplicable a los alquileres incluyendo un marco temporal a favor de los inquilinos, dotándoles de la posibilidad de optar por habitar la vivienda durante una horquilla de cinco años a partir del 1 de enero de 1995, con el fin de dotar de estabilidad temporal a la vivienda. En cuanto a los alquileres de renta antigua, y en virtud de las disposiciones transitorias de la ley, se configuró una regulación detalladísima (casi simulando un desarrollo reglamentario) que tuvo como objetivos frenar en parte el régimen de subrogaciones de la LAU de 1964 y, principalmente, actualizar las rentas vigentes mediante un sistema que tomase como referencia el índice de precios al consumo, garantizando con ello una convergencia suave, de tal forma que los inquilinos solo debiesen abonar al final un porcentaje sobre el precio resultante que iría aumentándose con el transcurso de los años. Además se clarificó la posibilidad de repercutir gastos (de nuevo, de forma atemperada para el arrendatario) e impuestos relacionados con el inmueble.

Desde luego, no se puede acusar a la LAU de 1994 de no haber realizado un planteamiento detallado sobre la materia, pero su gran defecto es precisamente su virtud: la de haber querido dotar de un marco jurídico detallado a las rentas antiguas. A fuerza de prever supuestos y excepciones en el régimen de subrogaciones, y a través de continuas referencias al articulado de la LAU de 1964, en el fondo se entretejió un complicadísimo marco jurídico con tres escenarios diferentes: el de los alquileres sujetos a renta antigua, el de los liberalizados por el Decreto Boyer y el de los nuevos alquileres suscritos a partir del 1 de enero de 1995.

En lo que respecta a los alquileres de vivienda suscritos con anterioridad al 9 de mayo de 1985, se refrendó lo dispuesto en el artículo 57 de la LAU de 1964, a tenor del cual «cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas, con o sin mobiliario, y locales de negocio, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, este se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones». Este régimen se completó con un esquema de subrogaciones que, como gran titular, se puede decir que puso el freno a las terceras subrogaciones. Pese a ello, tendríamos que el inquilino que hubiese suscrito un contrato de alquiler a principios de los años ochenta, por ejemplo, y que falleciese hoy, activaría el régimen de subrogación a favor de su cónyuge, pareja, hijos convivientes o ascendientes. En la práctica, esto supone que el contrato de alquiler se extenderá nuevamente por un nuevo número indefinido de años, que dependerá de la longevidad del subrogado. Otro ejemplo: si el alquiler vigente lo fuese con un inquilino «ya subrogado», podrán subrogarse con carácter indefinido el cónyuge o pareja de hecho o los hijos menores de 25 años con convivencia anterior y hasta un máximo de 2 años. Se prevén otros supuestos que protegen a hijos con minusvalías superiores al 65% o mayores de 65 años con prestaciones por jubilación o invalidez. En el otro lado de la balanza, los mecanismos a favor del arrendador para articular la recuperación de la vivienda se mantuvieron en su enfoque primigenio (*vid.* arts. 62 y siguientes de la LAU de 1964), no adecuándose a la realidad social. Un supuesto notorio es el de la vivienda en la misma población, en virtud del cual un locatario de renta antigua puede mantenerse en su contrato de alquiler, aunque sea

titular de un inmueble fuera de la población donde se reside. En virtud de esta disposición, podría darse el caso antagónico de un locatario de renta antigua a quien el marco jurídico permite que atesore un importante patrimonio inmobiliario con tal de que ninguna de las propiedades esté situada en el núcleo urbano de residencia.

Del lado de los locales de negocio, la reforma de la LAU de 1994 tuvo mayor calado. Por un lado se estableció el fin de las rentas antiguas para los locales de superficie superior a 2.500 metros cuadrados en un plazo de cinco años desde la entrada en vigor. En cuanto al resto de alquileres se diferenció según la personalidad del arrendatario, de tal forma que, de forma general, los contratos suscritos con personas jurídicas finalizarían el 1 de enero de 2015, mientras que para las personas físicas se mantuvo una duración indefinida hasta el fallecimiento, garantizando la continuidad familiar de la actividad, bien a favor del cónyuge bien del descendiente que siga en la gestión del mismo comercio.

Parte de la doctrina ha entendido que la LAU de 1994 no debió optar por el mantenimiento del régimen de prórrogas forzosas de la Ley de 1964. Para el catedrático Vicente GUILARTE, no se justifica que esta norma mantuviese la aplicación del anterior régimen arrendaticio, prolongando con poca equidad «unos beneficios larga e indiscriminadamente disfrutados»¹⁶. Apunta GUILARTE que el legislador debió haber seguido el criterio de fijar plazos a la extinción del contrato de alquiler o, por lo menos, suavizar el desequilibrio existente.

6. LA LEY 4/2013 DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS

En el año 2013, entrado ya el nuevo siglo, el legislador optó por retocar el régimen jurídico del mercado del alquiler para lograr su flexibilización. En un contexto social marcado por la crisis inmobiliaria que precedió a la aprobación de la norma, en el proyecto de ley presentado por el Gobierno del Partido Popular, este no se atrevió a tocar el régimen apuntalado por la LAU de 1964¹⁷. Con la oposición social a los desahucios instados por los bancos a las familias que perdían sus pisos hipotecados, solo los valientes hubieran podido atreverse a instar la reforma de un régimen arrendaticio que sin duda hubiese dado pie a una utilización partidista.

Aun aceptando que habría sido una osadía política, no hay que olvidar que sigue siendo el deber de las fuerzas parlamentarias legislar sobre materias que requieren una adaptación a las nuevas circunstancias sociales. Leyendo el preámbulo de la Ley de 2013, resulta más que evidente que el mercado de alquiler en España (en su globalidad) requería de una profunda refor-

¹⁶ AA. VV., Guilarte Gutiérrez, V. (dir.): *La nueva ley de arrendamientos urbanos*, Lex Nova, 1994, pág. 723.

¹⁷ En el *Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas* presentado por el Gobierno en el Congreso no se planteó la reforma de la renta antigua. Texto disponible en: www.congreso.es

ma. Según lo dispuesto por esta norma, el mercado inmobiliario español se caracteriza por una alta tasa de propiedad y un débil mercado del alquiler. Solo el 17% de la población habita una vivienda en alquiler frente al 30% de media del mercado europeo, se dice en el preámbulo de la ley. La oferta es insuficiente y poco competitiva, lo que lleva a un escaso dinamismo con implicaciones negativas que afectan «tanto a la movilidad de los trabajadores como a la existencia de un elevado número de viviendas en propiedad, vacías y sin ningún uso».

Entre las medidas adoptadas por el legislador para dinamizar el mercado de alquiler español, se optó por la reducción de las prórrogas obligatoria y tácita de la duración de los contratos de alquiler (de cinco a tres años, en el caso de la prórroga obligatoria, y de tres a uno en el de la prórroga tácita), que pasasen a suscribirse a partir de la entrada en vigor de esta ley¹⁸. Esta medida fue diseñada para dinamizar el mercado del alquiler y dotarlo de mayor flexibilidad. Con esta reducción de los plazos de duración de los contratos de alquiler, arrendadores y arrendatarios «podrán adaptarse con mayor facilidad a eventuales cambios en sus circunstancias personales».

La incongruencia de no reformar el mercado de alquileres previo a esta ley (y, en especial de la renta antigua) resulta palmario. Si lo que necesita el mercado de alquiler es un régimen jurídico flexible que proteja al inquilino a corto y medio plazo, pero que a su vez se adapte a las circunstancias personales (hoy día vertiginosas por circunstancias como la globalización o la alta tasa de paro del país), es del todo incongruente mantener el régimen jurídico de la renta antigua que está sosteniendo unos alquileres que, en el caso de las viviendas y los locales arrendados a personas físicas, no tienen fecha cierta de terminación.

III. UN ACERCAMIENTO A LA RENTA ANTIGUA A TRAVÉS DE CASOS REALES

Uno de los efectos más perniciosos que sin duda tiene el mantenimiento del régimen de renta antigua es la innecesaria carga de trabajo que ha creado en los juzgados y tribunales de nuestro país. En no pocos casos se evidencia cierta objeción moral a la aplicación de la ley al caso concreto por parte de los juzgadores, lo que se traduce en situaciones de sentencias que contienen pronunciamientos acordes a la ley pero de notoria injusticia material.

Lo más destacable, no obstante, es la proliferación del fraude de ley en los casos de renta antigua, tanto del lado de inquilinos como de propietarios¹⁹. En su artículo 6, párrafo 2.º, el Có-

¹⁸ En su disposición transitoria primera, la Ley 4/2013 mantiene el régimen de los contratos de alquiler celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley (6 de junio de 2013): «Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación».

¹⁹ Sonia RODRÍGUEZ LLAMAS, en un artículo sobre la materia (*cf.* «Fuentes y Bibliografía»), condena tajantemente la actitud de muchos propietarios. Dice, en relación con la prórroga forzosa: «El propietario que no duda en utilizar

digo Civil establece que «los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el Ordenamiento jurídico o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de Ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiese tratado de eludir».

Sería inocente pensar que las normas son inmunes al fraude de ley. Pero cuando una norma tiende sistemáticamente a la proliferación de contenciosos judiciales con pronunciamiento expreso, en muchas de sus resoluciones, sobre situaciones producidas en fraude de ley, está claro que la norma de origen está permitiendo de alguna forma que se multipliquen estas conductas anómalas e irregulares.

Otro de los aspectos a considerar en la jurisprudencia surgida en este medio siglo es la ambigüedad y la disparidad de las resoluciones. Así lo manifestó el Tribunal Supremo en su Sentencia de 30 de mayo de 2012 (STS 343/2012) que, por un lado, puso en evidencia la complejidad del régimen jurídico a aplicar y, por otro, resaltó las diferentes interpretaciones que las audiencias provinciales han venido dando a algunos de los preceptos aplicables²⁰.

Como indicio de la litigiosidad producida por la regulación vigente de las rentas antiguas, se ofrece en este artículo un pequeño muestreo de algunas resoluciones dictadas por las audiencias provinciales en los últimos tiempos. Sin entrar tanto en la argumentación jurídica, interesa conocer especialmente las circunstancias específicas en torno al caso. Es de destacar que los casos judiciales de los últimos 20 años tienen como causa principal la extinción de la prórroga forzosa en los alquileres de renta antigua y se han producido a lo largo de la geografía de nuestro país, no solo en grandes ciudades como Madrid y Barcelona.

La casuística muestra que del lado de los propietarios se dan situaciones de herencias, encontrándose varios copropietarios con el problema de poner fin a un contrato de renta antigua para poder deshacer el proindiviso heredado. También hay inmobiliarias titulares de inmuebles que optan por instar la terminación de los arrendamientos. Del lado de los inquilinos varían las circunstancias, si bien en muchos casos se observa que han adquirido una capacidad económica suficiente que les permite la adquisición de inmuebles en propiedad. Por supuesto, hay adicionalmente supuestos de unidades familiares desfavorecidas que aún meritan la protección del interés social perseguido inicialmente por la LAU de 1964.

cualquier medio a su alcance para obtener la denegación de la prórroga y la consiguiente resolución del contrato, rayando, y cayendo en no pocas ocasiones en auténticos fraudes de Ley que deben ser proscritos, pues no hay nada más antagónico a la Justicia que utilizar la ley para defraudar los derechos que la misma ampara».

²⁰ En el fundamento de derecho cuarto de la STS 343/2012, el Tribunal Supremo adelanta lo siguiente: «La entrada en vigor de la LAU 1994 provocó que existieran contratos de arrendamientos urbanos sometidos a tres regímenes jurídicos distintos, por lo que el legislador con la finalidad de solventar, entre otros, los problemas relativos a la duración de los contratos y a la subrogación en los arrendamientos para uso de vivienda, introdujo una serie de complejas disposiciones transitorias». Más adelante el Tribunal Supremo evidencia cómo «las Audiencias Provinciales, han ofrecido, tal y como plantea la parte recurrente, diferentes interpretaciones respecto al alcance del artículo 16.3 LAU 1994».

1. SENTENCIA 416/2000, DE 12 DE JULIO, DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ASTURIAS (SECCIÓN 5.ª): EL CASO DEL HIJO DROGODEPENDIENTE Y OLIGOFRÉNICO

Esta sentencia es un caso paradigmático que muestra cómo una audiencia provincial, generalmente crítica con el mantenimiento de una norma (la LAU de 1964) tan gravemente restrictiva de los derechos de la propiedad, falló a favor del inquilino por entender que la disposición de una segunda vivienda en la misma localidad (en régimen de alquiler) no fue la consecuencia de un interés económico, ni siquiera del capricho, sino el resultado de una necesidad familiar.

Don Eustaquio y su mujer residían en una vivienda de renta antigua. Su hijo drogodependiente y con brotes de oligofrenia provocó la necesidad de que el matrimonio alquilase otro piso en la misma localidad para evitar las vejaciones y los malos tratos físicos durante sus brotes violentos.

La Audiencia Provincial de Asturias proclive, por un lado, a examinar con sumo rigor aquellas situaciones en las que un mismo inquilino ocupa dos viviendas en una misma población y, por otro, a exigir precisamente a la parte arrendataria que acredite la necesidad de la vivienda que tiene en alquiler (moderando por tanto el principio general que, sobre la carga de la prueba, se contiene en el art. 1.214 del Código Civil), resolvió a favor del matrimonio. El tribunal concluyó que «el arrendatario demandado precisa continuar en la vivienda arrendada para satisfacer sus necesidades familiares, con independencia de que en la misma población tenga otra en régimen de alquiler pues la ocupación de ambas no se estima superflua o caprichosa, sino necesaria a la vista de su situación familiar».

2. SENTENCIA 473/2000, DE 4 DE OCTUBRE, DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE LAS PALMAS (SECCIÓN 3.ª): EL CASO DEL PISO ALQUILADO POR DON ROTILIO

La Audiencia Provincial de Las Palmas resolvió, en el año 2000, un litigio sobre un alquiler de renta antigua vigente en virtud de contrato de 1 de octubre de 1978, decantándose a favor de la posición del propietario y poniendo fin al régimen de prórroga forzosa del que venía disfrutando don Rotilio, el inquilino.

El propietario instó la acción judicial de resolución por denegación de la aplicación de la prórroga forzosa del régimen de renta antigua al tener el inquilino otra vivienda en propiedad. El inquilino argumentó que dicha vivienda estaba siendo ocupada por su hija, no siendo por otro lado análoga a la que venía disfrutando. La Audiencia Provincial resolvió a favor de la denegación de la prórroga basándose en la jurisprudencia mayoritaria que viene amparando al propietario frente a los inquilinos que se convierten en propietarios y que imponen la continuidad del arriendo de renta antigua ocupándose la vivienda adquirida por familiares²¹.

²¹ En su Sentencia 473/2000, la Audiencia Provincial de Las Palmas estableció que: «El hecho de que la vivienda propiedad del demandado se encuentre ocupada por la hija mayor de este, que es el segundo problema que se plantea

3. SENTENCIA 320/2005, DE 19 DE MAYO, DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA (SECCIÓN 13.^a): EL CASO DE LA PROPIETARIA CON INSUFICIENCIA RESPIRATORIA

Doña Ángeles, de 77 años de edad, era propietaria de dos pisos, uno situado en Montcada i Reixach (población situada en el cinturón industrial de Barcelona), y uno en Sant Feliu de Codines, en la comarca montañosa del Vall's Oriental, en el que llevaba residiendo, a fecha de la causa, durante un periodo de 28 años. Doña Ángeles, de edad avanzada, sufría desde hace 10 o 15 años una enfermedad pulmonar (EPOC).

Como principal argumento para entablar la demanda de denegación de prórroga forzosa, Doña Ángeles alegó que requería el piso de Montcada para sí. La Audiencia Provincial de Barcelona examinó las causas habilitantes de aplicación del principio de necesidad, teniendo en cuenta la doctrina del Tribunal Supremo en virtud de la cual, en caso de colisión entre los intereses de arrendador y arrendatario, debe prevalecer el derecho de la propiedad.

Atendidas las circunstancias del caso, la Audiencia ponderó que no existía tal necesidad por parte de la propietaria, pues la vivienda de Montcada i Reixach no tenía ascensor y está ubicada en una población con 40 empresas con actividad potencialmente contaminante, por lo que desestimó la demanda. En este caso la Audiencia fue más allá, haciendo suya la argumentación de la contraparte, según la cual «la solución menos perjudicial para la demandada, y más beneficiosa para la arrendadora, sería, según lo apuntado por la apelante, que la actora, en su caso, vendiera los dos pisos de su propiedad y se comprara otro en un ambiente sin contaminación, y en un edificio sin escaleras o con ascensor».

Parece obvio que la propietaria había «estirado» la causa de necesidad hasta un punto del todo injustificable. Ahora bien, no se entiende cómo el juzgador se permite recomendar una solución que suelen tener limitada los propietarios de inmuebles de renta antigua: la venta de la vivienda a precio cercano a mercado.

en este caso (el de la efectiva desocupación o disponibilidad del inmueble que exige la ley) no excluye la aplicación de la cláusula 5.^a del artículo 62 de la LAU de 1964; entender lo contrario vaciaría de contenido el precepto legal que expresa una causa puramente objetiva, un hecho material, pues bastaría con instalar a cualquier precarista en el inmueble propio para eludir la aplicación de la norma, lo que conduciría a una interpretación absurda y favorecedora del abuso de derecho y el fraude de ley. Así lo ha entendido mayoritariamente la jurisprudencia estimando que, en colisión de derechos entre el propietario de la vivienda que desea recuperarla pero no puede por imponerla la Ley la prórroga forzosa y el inquilino que se convierte en propietario y, a pesar de disponer de una vivienda análoga a la arrendada, impone la continuidad del arriendo ocupando la vivienda propia con un familiar, ha de ampararse al primer propietario; el hecho de que el inquilino prefiera dedicar la vivienda – propia a cederla a otros familiares ya no responde a la tutela de un interés social necesitado de protección ni al espíritu y finalidad de la norma [...], sino que se trata simplemente de un acto de liberalidad que no limita la posibilidad de uso por parte del arrendatario, y constituye una ocupación meramente material y no propiamente jurídica que no impide la libre disposición del inmueble».

4. SENTENCIA 95/2006, DE 14 DE FEBRERO, DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID (SECCIÓN 12.ª): EL CASO DEL NIETO SUBROGADO

La sentencia de referencia examina un caso que es muestra palpable de las ineficiencias económicas que produce el régimen jurídico de renta antigua. Tras el fallecimiento de su abuela, don Millán se subrogó en el contrato de arrendamiento de fecha 1 de julio de 1941 que había suscrito originariamente su abuelo con la entidad MUFACE, propietaria de la vivienda sita en Madrid. Como no podía ser de otra forma, la Audiencia concluyó que don Millán debía desalojar la vivienda al no tener derecho, como nieto, a la subrogación *mortis causa*, ni siquiera por haber convivido con su abuela los dos años previos al fallecimiento.

Si se examina el tracto temporal es fácil llegar a la conclusión de que para don Millán fue económicamente más rentable permanecer en la vivienda (aún sin derecho a ello), pagar la renta antigua y soportar los gastos judiciales (incluida la imposición de costas), que haber desalojado el hogar al fallecimiento de su abuela. Fuese o no pretendido, lo cierto es que entre la fecha en que falleció la arrendataria titular del contrato y la fecha en que se dictó sentencia firme, transcurrieron cinco años en los que el apelante disfrutó de una casa con un alquiler fuera de mercado.

5. SENTENCIA 76/2007, DE 23 DE FEBRERO, DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE GERONA (SECCIÓN 1.ª): EL CASO DE LAS COSTOSAS REPARACIONES DE LA VIVIENDA DE RENTA ANTIGUA

En la localidad de Palafrugell, doña Julia heredó en 2002 una casa situada en el casco histórico en la que vivía don Alexander y por la que pagaba, en virtud de un contrato verbal de renta antigua, la cantidad de 24 euros mensuales. Doña Julia instó demanda de resolución por estado de ruina económica de la vivienda, a la que se opuso y reconvino el arrendatario. La Audiencia confirmó la sentencia de instancia y declaró que no había lugar a la resolución del alquiler, pues no es causa objetiva de terminación la acometida de las obras, pudiendo el propietario repercutir el coste de las mismas.

Aun habiendo desestimado la pretensión principal de doña Julia, la Audiencia Provincial sí se detuvo a examinar las alegaciones del inquilino para solicitar que se hiciesen las reparaciones urgentes sobre la vivienda sin que le fuesen repercutidas.

La Audiencia emplea en esta sentencia un concepto que utiliza para concluir que no pueden ser de cargo de la propiedad la realización de unas obras que ascienden casi a 55.000 euros, cuando en 36 años ocupando la vivienda, el inquilino no ha exigido las mismas. Este concepto es el de equidad, que nace del análisis de la equivalencia entre los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

En su examen sobre el fondo del asunto, el órgano jurisdiccional concluye que no existe equivalencia en aquellos casos en donde la renta o fruto del alquiler «dista no tanto de constituir una ventaja para el propietario, sino que por el contrario constituye una auténtica carga, mantenida por unos preceptos que no responden ya en este aspecto a la realidad social» (*vid.* fundamento de derecho sexto). Se cuestiona, por tanto, hasta qué punto puede obligarse a un arrendador a efectuar un desembolso de alta cuantía en su propiedad, cuando el fruto que de la misma recibe no alcanza ni someramente a cubrir los gastos inherentes a la misma. Sin el menor atisbo de duda, entendemos, dice la Audiencia, «que una reclamación en tales circunstancias pese a su externa legalidad traspasa los límites de la equidad, sobrepasando lo que como conciencia social debe imperar dentro del tráfico jurídico».

Con fundamentación en la equidad y la buena fe, la Audiencia Provincial de Gerona vino a sentar que cuando la renta antigua es de baja cuantía y las obras son de coste elevado se produce una ruptura de la equivalencia entre las prestaciones entre ambas partes y cabe, con base en lo anterior, desestimar las pretensiones del inquilino de exigir las reparaciones necesarias para la vivienda, sin asumir su coste.

6. SENTENCIA 83/2009, DE 17 DE FEBRERO, DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA (SECCIÓN 13.^a): EL CASO DE DOS SOCIEDADES MERCANTILES Y DON FERNANDO

Dos sociedades mercantiles, como copropietarias de un piso sito en Barcelona, promovieron la resolución del contrato de arrendamiento suscrito con don Fernando con base en que el inquilino venía ocupando dos viviendas en la misma población y que además había tenido la vivienda en propiedad a su libre disposición durante los seis meses inmediatamente anteriores a la presentación de la demanda, siendo el piso apto para la satisfacción de sus necesidades y de características análogas al alquilado.

El inquilino había adquirido una segunda vivienda en Barcelona en el año 2002, beneficiándose de desgravaciones fiscales para la adquisición de esta vivienda. Para ello se había empadronado en esta vivienda para crear la apariencia, frente a la Agencia Tributaria, de que se trataba de su vivienda habitual. En 2006 quedó probado que don Fernando había alquilado esta vivienda a un tercero, pero cerciorándose de que los pagos se realizaban en mano, de nuevo para crear la apariencia frente a la AEAT de que esta continuaba siendo su residencia habitual.

La Audiencia Provincial de Barcelona desestimó las pretensiones de la demandante, decantándose por una interpretación de la causa resolutoria contractual de carácter restrictivo, es decir, ciñéndose al sentido propio de la norma jurídica de la LAU de 1964. En definitiva, la Audiencia optó por integrarse en esa corriente jurisprudencial que entiende que si el piso estaba alquilado en los seis meses previos al inicio de la acción judicial, no puede entenderse que el mismo hubiese estado a su libre disposición ni que la vivienda pudiera entenderse como desocupada.

La conducta fraudulenta del inquilino, entiende la Audiencia, queda acotada al ámbito tributario, del que podrán derivarse las responsabilidades fiscales que sean de aplicación por las apariencias creadas.

7. SENTENCIA 237/2010, DE 7 DE SEPTIEMBRE, DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE VALLADOLID: EL CASO DEL CHALET DE LA URBANIZACIÓN DE LAS AFUERAS DE VALLADOLID

La Audiencia Provincial de Valladolid declaró fundada la acción de denegación de la prórroga forzosa por disponer el inquilino de un piso en la misma localidad. En el asunto de referencia, la Audiencia Provincial dio una interpretación extensiva del concepto de «población» establecido en el artículo 64 de la LAU de 1964. El inquilino-propietario había adquirido un chalet en las afueras de Valladolid y esgrimió que el mismo no se encontraba en la misma población, según exige el precepto de referencia. La Audiencia, por el contrario, afirma tajantemente que el concepto de «área metropolitana» no puede ser el mismo hoy día que el que existía en 1964, «pues los centros de las ciudades están ahora mucho más saturados que antes y los medios de comunicación, tanto públicos como privados, son infinitamente mejores». Siguiendo este razonamiento, el juzgador estimó que el chalet de las afueras de Valladolid no amparaba la necesidad del arrendatario de mantener la renta antigua.

La Audiencia fue tajante al respecto: vivir en pleno centro de Valladolid tiene ventajas (como el fácil acceso a ciertos servicios), pero no es una necesidad *strictu sensu*.

Ahora bien, lo que destaca de esta sentencia es la toma de postura firme de la Audiencia Provincial frente al régimen de arrendamientos urbanos, que se resume en la siguiente manifestación extraída del texto de la sentencia: «Como punto de partida para una adecuada resolución de la cuestión debatida, cabe señalar que esta Sala ha declarado en anteriores resoluciones que la prórroga forzosa es heredera de un contexto social y económico muy distinto al actual, que perpetúa un profundo desequilibrio contractual cuyo mantenimiento solo se justifica en situaciones de estricta necesidad del arrendatario, por un parte, y de falta de necesidad para el arrendador, de otra».

8. SENTENCIA 189/2015, DE 16 DE JULIO, DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA: EL CASO DE LA EMPRESA EN CONCURSO DE ACREEDORES Y EL LOCATARIO DE RENTA ANTIGUA

La empresa Restaura SL, junto con su administración concursal, instaron la resolución del contrato de renta antigua de la vivienda de Madrid que ocupa don Aquilino en virtud de contrato con fecha de 25 de febrero de 1975 con base en interés del concurso. A tal efecto la demanda se fundamentó en el entonces vigente artículo 61.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, que confería al concursado (a través de la administración concursal) la facultad o derecho potestativo

de carácter extintivo de extinguir una relación jurídica preexistente, todo ello sin necesidad de incumplimiento por la otra parte, y siempre que conviniese en interés al concurso.

Siendo el «interés del concurso» un concepto vago e indeterminado, trató Restaura SL de hacer valer que la desproporción entre la renta mensual que venía pagando don Aquilino (688,79 €) frente a la de mercado (estimada en 4.250 € mensuales) permitiría obtener ingresos muy superiores. La desocupación del inquilino de renta antigua facilitaría no solo la posibilidad de arrendarla a precios de mercado, sino incluso la venta de la misma.

La Audiencia Provincial de Barcelona confirmó sus pronunciamientos anteriores sobre la materia en los que, precisamente, había resuelto dos litigios muy similares del concurso de Restaura SL, y que afectaban a dos locales situados en la Puerta del Sol número 9.

Del examen entre la facultad resolutoria prevista en la ley concursal y la prórroga forzosa vigente de los alquileres de renta antigua, la Audiencia evidencia que ha tenido lugar una colisión de derechos de significativa magnitud, pues se produce una pugna entre un interés individual (el del contratante) y un interés colectivo (el del concurso y, por ende, el de los acreedores).

La sentencia concluyó que no procedía declarar la resolución del contrato de arrendamiento, pues no estimó que el legislador pretendiese, a través de la ley concursal, afectar al régimen de la prórroga forzosa de los alquileres para suprimirlo. En su fundamentación, la Audiencia reiteró los argumentos de anteriores decisiones: «En la presente colisión de derechos estimamos que el artículo 61.2 de la LC no debe prevalecer ante el derecho adquirido por el arrendatario, reconocido por una ley de carácter tuitivo que atiende a la utilidad pública y al interés social, y que no es posible derogar si no es al amparo de una norma expresa y específica dictada por el legislador que, en casos como el presente, prime el interés del concurso sobre el interés social y general que justifica el blindaje otorgado a la posición jurídica del arrendatario mediante la institución de la prórroga forzosa» (*vid.* fundamento de derecho tercero).

IV. LA POSICIÓN INEQUÍVOCA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL Y DEL TRIBUNAL SUPREMO RESPECTO A LA LABOR DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES EN LA APLICACIÓN DE LA LAU DE 1964

El análisis de la jurisprudencia emanada de audiencias provinciales sirve para mostrar que el régimen jurídico de la renta antigua está desfasado, en muchos aspectos, respecto a la realidad social de nuestros días. Ahora bien, tanto el Tribunal Constitucional como el Tribunal Supremo han sido tajantes en la posición que deben adoptar los órganos jurisdiccionales ante estas disposiciones. El legislador ha optado por mantener expresamente este régimen, modificándolo en sucesivas reformas, pero conservándolo en todo caso. Los órganos jurisdiccionales no pueden, por la vía de la aplicación e interpretación de la ley, obviar la vigencia de la misma. Así de contundentes se han mostrado ambos tribunales.

1. EL EXAMEN CONSTITUCIONAL EFECTUADO POR EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL AL DERECHO DE PRÓRROGA FORZOSA DEL RÉGIMEN DE LA RENTA ANTIGUA

En el año 1994, y tras el análisis acumulado de dos cuestiones de constitucionalidad presentadas por dos juzgados ordinarios (de Madrid y Gijón), el Tribunal Constitucional, en su sentencia 89/1994, de 17 de marzo, examinó, y terminó por confirmar, el régimen de prórroga forzosa de la LAU de 1964, entendiendo que el mismo no vaciaba el derecho de la propiedad protegido en el artículo 33 de la Constitución Española.

La limitación establecida por la prórroga forzosa de la renta antigua queda, según dictaminó el Tribunal Constitucional, «dentro de las facultades del legislador y queda justificada en virtud de la función social que a la propiedad atribuye el artículo 33 de la Constitución». La ordenación pretendió, en sus antecedentes históricos, proteger la estabilidad del domicilio familiar y surgió como una ley tuitiva de intereses que el legislador consideró necesitados de especial protección. El legislador, con base en la utilidad pública y el interés social, optó por limitar el contenido de los derechos dominicales a través de la prórroga forzosa de la renta antigua, pero basándose en razones de utilidad pública e interés social. Ahondando en la reflexión, el Tribunal Constitucional destacó que el legislador no solo estableció dicho régimen, sino que lo mantuvo en las sucesivas reformas «sin apreciar cambios en la realidad socio-económica que hayan aconsejado suprimir este derecho, en las sucesivas modificaciones legislativas de la normativa arrendaticia».

En la misma sentencia, el Tribunal Constitucional sienta los límites del examen jurisprudencial sobre la materia, que no debe servir para dejar sin contenido la norma aprobada: «Solo al legislador le corresponde evaluar si tales circunstancias se han superado hasta el punto de permitir la suavización o supresión de los límites que pesan sobre las facultades dispositivas del arrendador; esta autonomía de apreciación que pertenece al legislador, y únicamente a él, no cabe que sea reemplazada por el juicio de los órganos judiciales». Para apuntillar esta postura, el Tribunal Constitucional, con lógica absoluta, vino a recordar que el régimen de la renta antigua no ha sido una materia olvidada por el legislador, sino que el mismo ha sido mantenido en las sucesivas reformas de los alquileres. Por tanto, si de la apreciación del contexto socio-económico se ha derivado la voluntad expresa del legislador de mantener el régimen de prórroga forzosa, no cabe que esta apreciación, que pertenece al legislador, «sea reemplazada por el juicio de los órganos judiciales ni por el de este Tribunal, que también es un órgano jurisdiccional y debe operar, por tanto, no con arreglo a los criterios de oportunidad característicos de las decisiones políticas, sino de acuerdo con cánones normativos».

La sentencia se dictó con un voto particular disidente, el del magistrado Álvaro Rodríguez Bereijo, que vino a tachar al pleno de la sala de excesivamente formalista y rígido en la apreciación de la cuestión, pues había examinado la constitucionalidad de un precepto de la legislación de arrendamientos urbanos (el de la prórroga forzosa), separado del conjunto normativo del que forma parte. En la sentencia de referencia, el Tribunal Constitucional dictaminó que ni la prórroga forzosa ni la severidad de los requisitos exigidos para que proceda su excepción ocasionan

por sí mismas la pérdida de la utilidad económica de los arrendamientos concertados, señalando luego que el vaciamiento del contenido económico de la renta sí podría llegar a representar una vulneración del derecho de propiedad reconocido en el artículo 33 de la Constitución. El tribunal desechó, sin embargo, este análisis, pues los artículos referentes a la actualización de la renta no habían sido objeto de la cuestión de constitucionalidad. Esta circunstancia es la que viene a criticar el Magistrado disidente, pues entendió que fue excesivamente riguroso en la apreciación aislada de determinados artículos de la norma, y no del régimen jurídico de la renta antigua, como un todo.

2. LA VALORACIÓN DEL RÉGIMEN DE RENTA ANTIGUA DESARROLLADO POR EL TRIBUNAL SUPREMO EN LA FIJACIÓN DE JURISPRUDENCIA DICTADA EN INTERÉS CASACIONAL

Accediendo a la doctrina jurisprudencial de la Sala Civil del Tribunal Supremo en materia de interés casacional de los últimos años, son mayoría las sentencias dictadas en relación con las disposiciones vigentes de la LAU de 1964. A través del recurso de casación, el Tribunal Supremo ha solventado las contradicciones existentes entre audiencias provinciales respecto a la renta antigua.

En su Sentencia de 15 de enero de 2009, el Tribunal Supremo resolvió las cuestiones de derecho surgidas en el proceso entablado por la inquilina, doña Flora, contra doña Regina, compradora del piso de renta antigua en que doña Flora vivía. El piso fue adquirido a la Hermandad Nacional de Arquitectos Superiores por aproximadamente 25 millones de pesetas, cuando el mismo estaría valorado en ese momento en el mercado en unos 40 millones de pesetas. La renta mensual que venía abonando era cercana a las 19.000 pesetas. Cuando le fue notificada la transmisión no ejerció el derecho de retracto; pese a ello optó por impugnar la compraventa con base en el artículo 53 de la LAU de 1964, que faculta al inquilino a impugnar la transacción cuando el precio de la transmisión exceda de la capitalización de la renta anual al comprador pagada por el inquilino a los tipos fijados por el artículo (como era el caso específico).

Mientras que la Audiencia Provincial de Madrid había declarado la aplicación del precepto en algunos casos anteriores, eran numerosas las sentencias de otras audiencias que basaban su *ratio decidendi* en la necesidad de interpretar la norma según el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada, todo ello conforme a los criterios del artículo 3 del Código Civil²².

Frente a esta última postura jurisprudencial (que había entendido que el artículo era una rémora del régimen jurídico preconstitucional y que se enfrentaba, en la actualidad, «con un periodo histórico de acelerada evolución social y económica, con movimientos migratorios y circulación de capita-

²² Dice el Código Civil, en su artículo 3, apartado 1: «Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas».

les sin parangón»), el Tribunal Supremo arrojó un cubo de agua fría a las posiciones más favorables a los intereses de los propietarios. No solo entendió el tribunal que era de aplicación el artículo de referencia, sino que vino a poner fin a la práctica extendida de las audiencias provinciales de inaplicación del precepto, según se puede leer en el fundamento de derecho cuarto, en sentido cristalino:

«La interpretación de las normas conforme a la realidad social del tiempo en que deben ser aplicadas, como ha reiterado la jurisprudencia, no puede conducir a su inaplicación, pues es al legislador a quien incumbe innovar el ordenamiento jurídico introduciendo las políticas de vivienda que estime oportunas dentro de su libertad de configuración, en la que caben estrategias de oportunidad vedadas a los tribunales. En este caso, la postura seguida por las Audiencias Provinciales que han considerado que el artículo 53 de la LAU de 1964 no es aplicable a los casos en los cuales la transmisión se realiza por un valor igual o ligeramente inferior al de mercado deja sin contenido práctico alguno el expresado artículo, no obstante reconocer que está vigente, cosa que equivale a propugnar su inaplicación. La inaplicación de una norma legislativa no es admisible por la vía de la interpretación, salvo el caso en que se demuestre que el precepto contradice principios o valores constitucionales.

En efecto, el principio de imperio de la ley obliga a los tribunales a la aplicación de las normas legislativas vigentes si estas no pueden estimarse contrarias a la CE, pues en este caso, si no es posible una interpretación conforme a la CE, y se trata de normas anteriores a la CE, deben considerarse derogadas por esta. Esta derogación puede ser declarada por los tribunales ordinarios o dar lugar a una declaración de inconstitucionalidad sobrevenida mediante el planteamiento de la cuestión de inconstitucionalidad ante el TC».

Dicho en otras palabras: pese a que resulta palpable que muchos órganos jurisdiccionales se revuelven ante el régimen jurídico aplicable a los alquileres de renta antigua, no pueden estos manifestar esta «objeción de conciencia» en su labor interpretativa de la ley. Si la técnica jurídica aplicada en las sucesivas reformas de los arrendamientos urbanos es deficiente, o si las adaptaciones no han logrado adaptarse al contexto económico o social, no es función de los tribunales usurpar la labor del legislador.

Dada la profusión de contenciosos en materia de renta antigua, el Tribunal Supremo ha seguido en años posteriores pronunciándose sobre asuntos surgidos con base en este tipo de alquileres. Sin apartarse de la línea jurisprudencial seguida en la sentencia de 2009, en la sentencia de 30 de mayo de 2012 el Tribunal Supremo estipuló que para una válida subrogación *mortis causa* es necesario una comunicación formal del deceso en el plazo de tres meses desde el fallecimiento y de la persona con interés en subrogarse, sin que sea admisible una comunicación tácita, optando por una interpretación rigurosa de las disposiciones vigentes de la LAU de 1964.

Más recientemente, en el año 2013 el Alto Tribunal se pronunció sobre un asunto que ya había tratado: la posibilidad de repercutir el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) al inquilino.

Si en la Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de 12 de enero de 2007 el IBI queda conceptualizado como un pago equiparado en sus efectos a la renta, en su Sentencia de 12 de abril de 2013 el Tribunal Supremo viene a poner coto a su exigencia, declarando que tratándose de una obligación dineraria de periodicidad anual, el plazo de prescripción será de cinco años. La sentencia traía causa en un alquiler de renta antigua celebrado en el año 1967. El Tribunal Supremo no solo efectuó una interpretación acorde con el régimen fiscal, sino que manifiestamente trató de cauterizar una brecha que hubiese permitido a los propietarios exigir cantidades históricas que, acumulándose, pudieran hacer inviable el pago por el inquilino y conducir, con ello, al desahucio²³.

Viendo la tendencia jurisprudencial del Tribunal Supremo parece claro que, de no cambiar el ordenamiento jurídico aplicable, en los próximos años continuarán dictándose sentencias que acoten y arrojen claridad sobre la aplicación del régimen de renta antigua. Teniendo en cuenta la profusión de contenciosos y la disparidad de criterios de las audiencias provinciales (muchas de ellas opuestas a la pervivencia de este régimen), es probable que el Alto Tribunal se vea de nuevo en la situación de dilucidar la aplicación de la norma en interés casacional. Su posición, se antoja, será rigurosa en la interpretación literal de los preceptos vigentes de la LAU de 1964, pero no parece que vaya con ello a ceder a favor de una aplicación más acorde con las circunstancias socio-económicas del país.

El mensaje lanzado en su sentencia de 2009 parece claro: si el marco jurídico está obsoleto, corresponde al legislador modificarlo y adaptarlo al entorno social.

V. EL LADO OSCURO DE LA PROPIEDAD: LA ESPECULACIÓN Y EL MOBBING INMOBILIARIO

Hasta aquí se ha puesto de relieve cómo pervive la litigiosidad en los casos de renta antigua en el siglo XXI y cómo, en muchas ocasiones, el recurso a los tribunales ha sido la opción para que propietarios e inquilinos dirimieran sus controversias. Ahora bien, del lado de los propietarios de los inmuebles de renta antigua no puede decirse que todo hayan sido luces. Es cierto que muchos de los titulares de estas viviendas y locales se han visto abocados a vender sus propiedades a precio muy inferior al de mercado, pero también lo es que estas ventas han tenido como adquirentes a verdaderos especialistas en la acumulación de patrimonio en régimen de renta antigua.

En un sector, el inmobiliario, muy condicionado por la especulación, han surgido muchas empresas especializadas en la adquisición de gangas, ya sea por pertenecer a varios propietarios

²³ Vid. STS 295/2013, de 22 de abril. Dice el Tribunal Supremo en el fundamento de derecho tercero en relación con el término de prescripción de cinco años: «Además este término más reducido igualmente propicia evitar situaciones de abuso, desde el momento en que al admitir el desahucio por el impago de estas cantidades podría contribuir a que se pudieran producir grandes cúmulos de recibos que dificultaran notablemente la posibilidad del inquilino a efectuar su pago».

(es el caso típico de las herencias) o por estar ocupadas por inquilinos de renta antigua. Las ofertas que realizan este tipo de empresas y de inmobiliarias sobre las propiedades que adquieren a sus propietarios rondan entre el 30% y el 50% del valor de mercado²⁴.

La congelación que ha supuesto la renta antigua en las facultades dispositivas de los arrendadores, en unos casos, unido al interés de desalojar inmuebles enteros con fines comerciales, de otro, ha llevado a que un sector de los propietarios haya incurrido en conductas de fraude de ley e incluso en la práctica de coacciones hacia inquilinos.

A finales de los años noventa, estas conductas fueron proliferando con especial alarma. Mientras muchos edificios iban perdiendo inquilinos de renta antigua, algunas empresas y propietarios trataron de incentivar a los locatarios a que abandonasen su residencia mediante el abandono de los edificios, dejándolos a su suerte. El estado de deterioro e insalubridad llevó a los inquilinos a denunciar la coacción a la que se veían sometidos. La prensa²⁵ se hizo eco de muchos de estos casos, detrás de los cuales había, casi siempre, un alquiler de renta antigua.

En el año 2010, coincidiendo con una reforma profunda del Código Penal, el legislador optó por sancionar expresamente este tipo de conductas que, en sede jurisdiccional, habían mostrado dificultades en su persecución y condena²⁶. Con la reforma efectuada por la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal²⁷, estas prácticas coercitivas pasaron a estar tipificadas dentro de dos tipos penales, el de coacciones y el de acoso moral (*cfr.*, respectivamente, los artículos 172.1 y 173.1 de la referida reforma del Código Penal). En el primero, la conducta tipificada debe tener como objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda, mientras que en el segundo tipo se penaliza a quien, de forma

²⁴ Dato extraído del artículo periodístico «Profesionales del pro indiviso», publicado en el suplemento de *El Mundo*, 20 de septiembre de 2013.

²⁵ Ejemplos de algunas noticias: «La Fiscalía de Málaga investigará las dos primeras denuncias presentadas en Andalucía por un presunto delito de amenazas y coacción a los inquilinos de varios inmuebles que supuestamente padecieron el fenómeno conocido como "mobbing inmobiliario" por parte de los propietarios de los mismos» (EFE, 7 de septiembre de 2006) y «La única inquilina de un edificio pide 36.000 euros por acoso inmobiliario durante 9 años» (EFE, 4 de febrero de 2009).

²⁶ En el preámbulo de la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal puede leerse el propósito de la tipificación de este fenómeno: «Igualmente, al hilo de la proliferación, durante la última década, de conductas acosadoras en la esfera de la vivienda, se sanciona también el acoso inmobiliario. Con ello se pretende tutelar el derecho al disfrute de la vivienda por parte de propietarios o inquilinos frente a los ataques dirigidos a obligar a unos o a otros a abandonarla para así alcanzar, en la mayoría de los casos, objetivos especuladores. Distintos pronunciamientos judiciales habían venido poniendo de manifiesto las dificultades que para la represión de estas conductas se derivaba de la ausencia hasta el momento de una específica regulación penal de este fenómeno».

²⁷ Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2010-9953

reiterada, lleve a cabo actos hostiles o humillantes que, sin llegar a constituir trato degradante, tengan por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda.

Al amparo de un régimen jurídico obsoleto, el de la renta antigua, se había propiciado el entorno adecuado para que en los años de la burbuja inmobiliaria se desarrollase una especulación que pasaba por adquirir edificios enteros de viviendas para su demolición o transformación completa. Con inquilinos reacios a abandonar el que había sido su hogar durante toda una vida, comenzaron las conductas antisociales y cuasi delictivas, mientras muchos edificios sucumbían a un mayor abandono.

Por supuesto, el régimen jurídico de renta antigua no puede servir de excusa para que nadie coaccione a una familia a abandonar su vivienda. Estas conductas son del todo insoportables para la vida en sociedad. Lo que sí debe valorar el legislador es si pervive el bien jurídico protegido al que la norma originaria de arrendamientos urbanos tendió a favorecer. Si se está produciendo un traspaso de la propiedad a precios inferiores a mercado, y si algunos de los nuevos adquirentes se sintieron libres de incurrir en prácticas antisociales para evacuar a los primitivos inquilinos, se está produciendo el peor de los escenarios, pues tanto los propietarios originarios como los arrendatarios se están viendo terriblemente desfavorecidos por una norma.

VI. EL CASO DE LOS LOCALES DE NEGOCIO: LA REACTIVACIÓN DEL DEBATE SOBRE LA RENTA ANTIGUA

El 1 de enero de 2015 marca una fecha significativa en la historia de la renta antigua de España. Con el fin de año terminaron muchos contratos de arrendamiento de renta antigua suscritos con pequeños comerciantes. Se cumplía el plazo de vigencia de los alquileres suscritos con locales de pequeño y medio tamaño con arrendatarios constituidos en forma de persona jurídica. La reforma de 1994 había derogado el régimen aplicable a locales con una superficie superior a 2.500 metros cuadrados, por tanto el sector que todavía se beneficiaba de la prórroga forzosa estaba constituido por pequeños comercios cuyas actividades se encontraban enmarcadas en el epígrafe seis del impuesto de actividades económicas (IAE), principalmente comercio menor de productos alimenticios e industriales, comercio al por mayor, hospedaje, bares o incluso establecimientos de reparaciones.

Las cifras sobre el potencial número de alquileres que se han visto afectados son dispersas, y no oficiales. El departamento de valoraciones de la histórica tasadora Tinsa²⁸ publicó, a raíz de la terminación de los alquileres de renta antigua para determinados locales, algunas cifras significativas. Según el análisis efectuado por esta compañía, el número de inmuebles potencialmente

²⁸ Tinsa publicó los datos obtenidos por su Departamento de Valoraciones Especiales con ocasión del fin de la renta antigua de cierta categoría de locales: <https://www.tinsa.es/servicio-de-estudios/working-papers/adios-renta-antigua/>

afectados estaría entre los 65.000 y los 85.000 inmuebles. No es la única cifra que pudo leerse en los medios. Según la Confederación General de Pequeñas y Medianas Empresas del Estado Español (Copyme) el número sería muy superior, alcanzando los 200.000 locales²⁹.

La repercusión mediática durante los meses previos a la fecha fue constante. El fin de la renta antigua afectaba a comercios de barrio emblemáticos, camiserías, ultramarinos, salas de conciertos o jugueterías. Estos locales tenían un alto valor afectivo e histórico en las ciudades en que estaban situados. Es el caso de los Almacenes El Pósito en Jaén, el Café Central en Madrid, el Bazar Victoria en Sevilla o Musical Eporium en La Rambla barcelonesa.

A nivel político, el asunto causó un importante revuelo, con las asociaciones representativas de autónomos y pequeños comercios impulsando una labor para lograr una moratoria. El Partido Socialista presentó en la Comisión de Fomento del Senado una propuesta para lograr una prórroga de cinco años, que fue descartada por el Gobierno del Partido Popular. La propuesta llegaba tarde y tan solo un año después de haberse aprobado una nueva reforma del régimen jurídico de los alquileres.

En una situación de receso económico con un tejido empresarial, el de la Pyme, fuertemente afectado por la coyuntura de los últimos años, el fin de la renta antigua para cierta categoría de locales de negocio supuso el mazazo definitivo para muchos comerciantes. Cabe preguntarse si las instancias políticas supieron vaticinar el revuelo mediático y la preocupación de los comercios, o simplemente reaccionaron tarde, como el mal estudiante que deja para el último momento los deberes.

En el caso de los locales de renta antigua celebrados con personas jurídicas, las instancias políticas gozaban de un privilegio: la certeza sobre su periodo de terminación. Por tanto, conociendo la fecha de su fin, podrían haberse articulado medidas tendentes a lograr una transición más pausada, fomentando los incentivos fiscales o mediante la aprobación de planes sectoriales de ayudas públicas.

El Ayuntamiento de Barcelona aprobó, a principios de 2014 y casi *in extremis*, un Plan de Protección y Apoyo a los Establecimientos Emblemáticos³⁰, con el fin de proteger comercios tradicionales de la ciudad. El plan identificó un número de establecimientos que reunían las características delimitadas, y fijó una serie de medidas tendentes a su protección. Entre ellas se incluyó la mediación en las relaciones entre propietarios y arrendatarios afectados por el fin de la renta antigua. Con ello se pretendió acercar posturas entre las partes del alquiler, con el fin de lograr el mantenimiento de los locatarios originarios, y mediar en la negociación del precio.

²⁹ Fuente: *Cinco Días*, 5 de diciembre de 2014: «El PP descarta una prórroga para los alquileres de renta antigua» http://cincodias.com/cincodias/2014/12/04/economia/1417709150_236657.html

³⁰ «Barcelona protege los establecimientos emblemáticos de la Ciudad». Ayuntamiento de Barcelona (marzo 2014) <http://comerc.bcn.cat/es/emblematicos>

Los efectos que ha tenido el fin de la prórroga en un sector de los locales de renta antigua es difícil de cuantificar. Según el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, la mayor parte de estos alquileres habrán sido renegociados por sus titulares originarios. Sin embargo, hay consultoras inmobiliarias que han visto en el fin de la renta antigua un fenómeno que promoverá el traspaso de locales a nuevos comerciantes, en especial cuando afecten a establecimientos situados en arterias principales³¹. El tiempo dirá si perviven los históricos comerciantes o si, presionados por la actualización de la renta, se verán abocados a dejar los míticos negocios (como parece es la tendencia). También será importante examinar si la terminación se produce en forma pacífica o si, de nuevo, la ambigüedad de ciertas disposiciones relativas a la vigencia de estos arrendamientos llevará a las partes a dirimir sus controversias ante los tribunales (algo que parece ser una característica recurrente en este tipo de alquileres).

VII. PROPUESTA DE FUTURO

Según los predicamentos clásicos del derecho, la ley la hacen los hombres en sociedad y ellos mismos pueden alterarla. El régimen jurídico vigente de los alquileres urbanos ha perpetuado, en sus sucesivas reformas, una renta antigua que, pese a que su tenor literal proceda de la LAU de 1964, fue históricamente gestada en la España de principios de siglo XX.

Nuestro país ha pasado por muchas transformaciones, pero en pleno siglo XXI todavía se bate con una escalofriante tasa de paro, empleos precarios y un mercado de vivienda que ha llevado a un sobreendeudamiento de la sociedad. En el otro lado de la balanza, la globalización ha permitido la búsqueda de nuevas oportunidades vitales y profesionales fuera de las fronteras. Se ha roto así la tradición de vivir gran parte de la vida en una misma ciudad, y la emigración a nuevos países afortunadamente no solo trae causa en necesidades económicas (como en la España de la posguerra), sino en nuevas inquietudes vitales.

En este contexto social, los alquileres de renta antigua, ya sea de viviendas o locales, hace tiempo que perdieron su justificación social. La propiedad de la vivienda ya no es un privilegio de la burguesía, sino que se ha consolidado entre la extendida clase media de este país.

La renta antigua lleva generando, desde hace ya demasiados años, un injustificable desequilibrio entre arrendadores y arrendatarios, lo que ha llevado a la proliferación del fraude de ley, tanto en el mantenimiento de estos alquileres por inquilinos sin derecho a ello, como de propietarios deseosos de poner fin a la prórroga forzosa mediante artimañas. Por supuesto, los contenciosos vienen dirimiéndose en sede jurisdiccional, siendo excesivamente prolífica la jurisprudencia

³¹ En el Informe de Mercado de Comercio en la Calle (2014), la consultora JLL vaticina que los locatarios de establecimientos situados en arterias principales abandonarán los locales: «Esos arrendatarios se verán obligados entre firmar contratos nuevos con rentas actualizadas algunas hasta veinte veces superiores a lo que pagan, mudarse a locales comerciales en zonas secundarias o en el peor de los casos cerrar sus negocios».

que ha solventado casos relativos a la renta antigua. Resulta significativo, por ejemplo, que tanto el Tribunal Constitucional como el Tribunal Supremo (en no pocas sentencias de interés jurisprudencial casacional) hayan tenido que pronunciarse sobre la materia. La abundancia de resoluciones que versan sobre la renta antigua muestra que se trata de un asunto controvertido en la sociedad y que viene resolviéndose, a la última, ante los órganos jurisdiccionales. Con una justicia colapsada³², las instancias públicas deben trabajar por aminorar la carga de los tribunales.

Por otro lado, el legislador está obligado a poner fin a un régimen cuyo principal problema es que ha generado una situación de desigualdad contractual cuyo fin no tiene fecha cierta para los alquileres de viviendas ni para los locales en los que aún pervive la renta antigua. Algunos alquileres estarán cerca de su terminación, pero otros muchos pueden aún prorrogarse por un buen número indefinido de años.

La mejor forma de hacer frente a cualquier situación compleja es pertrecharse con datos e información, para no tomar decisiones en vacío. La *Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas* se ha propuesto que las Administraciones obtengan información sobre el mercado de viviendas³³. Ya en la Ley de 1994 el legislador se interesó por la recopilación de información sobre alquileres³⁴, creando un censo de arrendamientos urbanos dependiente del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

Queda claro que las fuentes a las que el Gobierno puede acceder para tener un conocimiento de la situación del mercado de renta antigua son múltiples. No existen datos públicos sobre el censo de alquileres de renta antigua, pero algunas cifras del Instituto Nacional de Estadística (INE) apuntan a que el parque de renta antigua en el siglo XXI puede seguir siendo significativo.

³² Según datos del Consejo General del Poder Judicial, la tasa de litigiosidad en 2014 aumentó tras cuatro años a la baja. En el informe publicado, señala el CGPJ: «El número de asuntos ingresados en el año 2014 en los órganos judiciales españoles alcanzó un total de 8.653.160 asuntos, un 0,2% más que en 2013, rompiendo así una tendencia de disminución en la entrada de asuntos que venía produciéndose en los últimos cuatro años». Fuente: <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/En-Portada/La-tasa-de-litigiosidad-aumento-en-2014--tras-cuatro-anos-a-la-baja>

³³ La disposición adicional primera de la Ley de 2013 establece que «con la finalidad de definir, proponer y ejecutar la política del Gobierno relativa al acceso a la vivienda, el Ministerio de Fomento podrá articular instrumentos de colaboración que le permitan obtener información acerca de la localización de las viviendas, de los contratos de arrendamiento sobre las mismas de los que se tenga constancia a través de los Registradores de la Propiedad, de los registros administrativos de contratos de arrendamiento o de depósitos de fianzas de las Comunidades Autónomas y del Consejo General del Notariado, así como de aquellos datos de carácter estadístico que consten en la Administración Tributaria derivados del acceso a beneficios fiscales de arrendadores y arrendatarios».

³⁴ En la disposición adicional sexta de la LAU de 1994 se regló la creación de un censo de arrendamientos: «1. El Gobierno procederá, a través del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente ley, a elaborar un censo de los contratos de arrendamiento de viviendas sujetos a la presente ley subsistentes a su entrada en vigor». El profesor BELLO JANEIRO explica que esta disposición fue introducida a proposición del Grupo Socialista con el objeto de permitir al Gobierno un conocimiento exacto de la realidad del mercado de arrendamiento. Su contenido fue desarrollado por la Orden Ministerial de 20 de diciembre de 1994.

Tomando como referencia el porcentaje de hogares que están en régimen de alquiler, el INE³⁵ ofrece datos desglosados sobre aquellos hogares que pagan un alquiler a precio de mercado de aquellos otros que pagan una renta inferior:

Porcentaje de vivienda en alquiler sobre el total de hogares españoles		
Año	% alquiler a precio de mercado	% alquiler inferior al precio de mercado
2014	12,4	2,5
2013	12,9	2,5
2012	12,0	2,5
2011	12,1	2,8
2010	11,4	3,1
2009	11,3	3,3
2008	11,0	3,2
2007	10,4	3,2
2006	10,3	3,2
2005	9,5	3,5
2004	10,0	3,9

Analizando los datos, tendríamos que en 2014 del total de los hogares españoles, un 12,4% de las familias vivirían en una casa en alquiler de mercado, mientras que un 2,5% viviría en alquiler pagando una renta inferior. Habrá porcentajes correctores porque no todo alquiler por debajo de mercado será resultado de un alquiler de renta antigua, pero seguramente sí en su mayoría. La tendencia decreciente de los hogares con alquileres bajos desde 2004 a 2014 sería acorde con las situaciones de fin de la prórroga forzosa (terminaciones contractuales, fallecimientos de inquilinos con derecho a prórroga y resoluciones judiciales).

Haciendo un ejercicio con el último dato publicado por el INE respecto al censo de viviendas en alquiler, y que corresponde al año 2011, tendríamos que el parque de vivienda en alquiler se cifra en 2.438.574 hogares, de los cuales, tomando los porcentajes de la tabla antes referenciada para 2011, se extraería que un total de 1.980.318 hogares están en régimen de alquiler de renta

³⁵ Datos suministrados por el INE en respuesta a una consulta específica para este artículo.

de mercado, mientras que un número cercano a 458.255 lo estarían en régimen de renta antigua. De nuevo, habría que hacer las correcciones necesarias para diferenciar entre rentas antiguas y «alquileres amigos» o inferiores a la media.

Lo que está claro es que los datos parecen evidenciar que la renta antigua no es algo residual en el mercado de arrendamientos. La precisión de los datos puede ser absoluta si el Gobierno acude no solo a datos del INE, sino también a los del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, de las comunidades autónomas o los propios de la Administración tributaria, que sin duda ofrecerán una foto fidedigna del parque de alquiler de inmuebles con renta antigua. También podrá obtener información sobre el importe de las rentas que alcanzan este tipo de alquileres que, en su mayoría, mostrarán todavía un desfase con los precios de mercado.

A este ejercicio habría que sumar otro imprescindible: un análisis pormenorizado sobre el impacto que el fin de la prórroga forzosa está planteando en sede jurisdiccional. El Consejo General del Poder Judicial³⁶, a través de la Sección de Estadística Judicial, tendría las capacidades para recabar el impacto de estos contenciosos y la carga que sobre la Administración de Justicia está generando esta materia. De nuevo, acudiendo al INE es posible obtener algunos datos en la serie referente a las sentencias dictadas en materia de arrendamientos. Lamentablemente no aparecen desglosados los contenciosos relativos a la renta antigua, pero se puede inferir que muchos de los contenciosos que tengan como causa el fin de la prórroga forzosa tendrán que ver con casos de renta antigua. Según datos del INE, entre los años 2000 y 2014 se han dictado un total de 6.328 sentencias para poner fin al régimen de prórroga forzosa en arrendamientos urbanos. Los datos muestran además gran disparidad geográfica, si bien con concentración en Barcelona, Valencia, La Coruña, Vizcaya, Madrid, Málaga, Gerona, Murcia y Álava³⁷.

Con base en la información arrojada por estas fuentes, y también mediante el encargo de estudios en profundidad, podría conocerse con total claridad el panorama de un régimen de alquiler que ha protegido a varias generaciones familiares, en detrimento de los propietarios originarios, sus sucesores y descendientes. En un contexto político como el actual, parece una empresa complicada de acometer, por eso es importante que cualquier propuesta de reforma se articule sobre un conocimiento profundo de la materia y se acompañe, para aquellas situaciones que todavía lo justifiquen, de políticas públicas que defiendan a los inquilinos que (con base en sus rentas) me-

³⁶ Servicio de Estadística Judicial, Consejo General del Poder Judicial: <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/El-Servicio-de-Estadistica-Judicial/>

³⁷ Estadística del INE relativa a sentencias de arrendamientos urbanos según pronunciamiento y causa del litigio. Periodo: 2000-2014. Causa: Denegación de prórroga.

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
775	777	562	601	652	648	602	585	451	279	174	117	78	20	7

Fuente INE: <http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=/t18/p464&file=inebase>

rezcan el apoyo y sustento económico. Corresponde, en definitiva, a los poderes públicos la labor de protección de las instancias socialmente desfavorecidas, pero a su vez debe ponerse fin a la práctica de realizar dicho sostenimiento a cargo de limitaciones en el derecho de la propiedad.

Recuperando el argumento que el magistrado del Tribunal Constitucional don Álvaro Rodríguez Bereijo desarrolló en el voto particular formulado en la Sentencia n.º 89/1994, de 17 de marzo, y pese al pronunciamiento del Alto Tribunal, cabe preguntarse «si el Legislador puede y con qué límite desplazar sobre algunos propietarios inmobiliarios (pero no sobre todos) los costes de una determinada política social (de la vivienda, en este caso) mediante el sacrificio de su derecho de propiedad». Este razonamiento, hecho público hace más de 20 años, no solo continúa plenamente vigente, sino que se ve reforzado por el transcurso del tiempo y por el agravamiento de los efectos colaterales que trae parejo el mantenimiento de la renta antigua.

Bibliografía

AA. VV. Departamento de Redacción de Civitas [2005]: *Arrendamientos Urbanos, Propiedad Horizontal, Viviendas de Protección Oficial y Normas Complementarias*, Civitas.

AA. VV. [1988]: *Crónica de España*, Plaza & Janés.

AA. VV. (Guilarte Gutiérrez, V. dir.) [1994]: *La nueva ley de arrendamientos urbanos*, Lex Nova.

ARTOLA BLANCO, M. [2012]: *La transformación del mercado de alquiler de finas urbanas en España (1920-1960)*, *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 15 de agosto, vol. XVII, n.º 988, <http://www.ub.es/geocrit/b3w-988.htm>

CASTRO Y BRAVO, F. [1984]: *Derecho Civil de España*, Civitas.

EL ECONOMISTA [2014]: «Los agentes de la propiedad inmobiliaria prevén que la extinción de los contratos de renta antigua impulsará el alquiler de locales comerciales», 4 de diciembre, <http://www.economista.es/economia/noticias/6302274/12/14/Los-agentes-de-la-propiedad-inmobiliaria-preven-que-la-extincion-de-los-contratos-de-renta-antigua-impulsara-el-alquiler-de-locales-comerciales.html>

EL MUNDO [2013]: «Profesionales del pro indiviso», *Su Vivienda*, 20 de septiembre.

EL PAÍS [2014]: «Fin de la renta antigua para 200.000 comercios. Los agentes de la propiedad inmobiliaria creen que impulsará el mercado del alquiler con más locales», 4 de diciembre, http://economia.elpais.com/economia/2014/12/04/vivienda/1417698143_216927.html

DÍAZ GUIJARRO, R. [2014]: «El PP descarta una prórroga para los alquileres de renta antigua», *Cinco Días*, 5 de diciembre, http://cincodias.com/cincodias/2014/12/04/economia/1417709150_236657.html

DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. [2011]: *Sistema de Derecho Civil* (volumen II), 9.ª ed., Tecnos.

GARCÍA MAYO, M. [2015]: «Diciembre de 2014: ¿El fin de la «renta antigua»?», *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 1/2015, Pamplona: Aranzadi.

JONES LANG LASALLE [2014]: «High Street. Informe de Mercado 2014. El auge de las "flagships" y el fin de los alquileres de renta antigua revolucionan el retail», disponible en: www.jll.es

O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. [2004]: *Código Civil. Comentado y con Jurisprudencia*, 4.^a ed., La Ley.

POVEDA, J. E. [2014]: «El fin de la "renta antigua" liquida casi un siglo de historia de Almacenes el Pó-sito», *Diario Ideal*, 23 de noviembre, <http://www.ideal.es/jaen/jaen/201411/23/renta-antigua-liquida-casi-20141122235832-v.html>

RODRÍGUEZ LLAMAS, S. [2011]: «Denegación de prórroga forzosa en arrendamientos de renta antigua: Fraude de ley y variación de las circunstancias tras el requerimiento previo», *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 10.

TINSA [2014] «El 31 de diciembre tendrás que decirle adiós a los contratos de renta antigua», 23 de septiem-bre, <https://www.tinsa.es/blog/tasaciones/renta-antigua/>

VENTURA FUENTES LOJO, J. [2001]: *Novísima Suma de Arrendamientos Urbanos*, J. M. Bosch Editor.