

¿PUEDO VENDER MI PISO POR EL PRECIO QUE QUIERA SI TENGO UN INQUILINO DE RENTA ANTIGUA?



SALVADOR SALCEDO.
ABOGADO

Min experiencia profesional como abogado me ha permitido constatar que algunos aún piensan que no es posible vender un piso que esté alquilado. Todavía menos si el contrato de alquiler es de los llamados

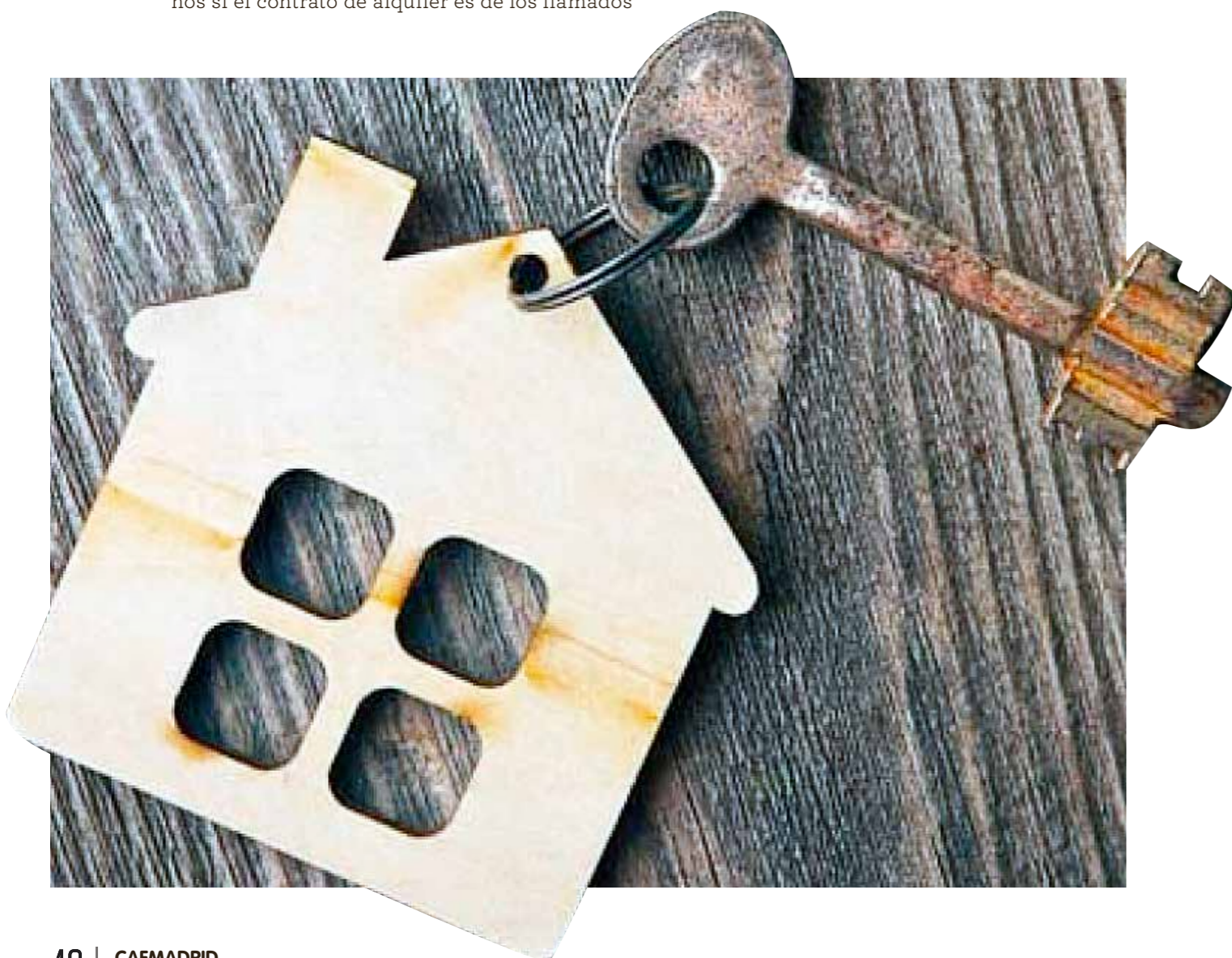
de renta antigua, por haberse formalizado antes del 9 de mayo de 1985, que continúan rigiéndose por el Decreto 4104/1964 y las disposiciones contenidas en la Disposición Transitoria Segunda de la vigente Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. Lo cierto es que el alquiler no limita en principio la facultad de disponer del propietario del inmueble, que podrá transmitir su piso a un tercero, salvo que el inquilino ejerza los derechos de tanteo o retracto previstos en la normativa arrendaticia. Facultad que el arrendatario deberá ejercitar en un plazo de 60 días naturales si el alquiler es de renta antigua, y le permitirá adquirir preferentemente el inmueble que ocupa en las mismas condiciones y por el mismo precio que se ofrezca a posibles interesados. En este sentido, conviene tener presente que los alquileres de renta antigua otorgan una especial protección a los inquilinos. No en vano, están sometidos a prórroga forzosa, de modo que el propietario se ve obligado imperativamente a prorrogar el

contrato arrendaticio hasta el fallecimiento del inquilino pudiendo su cónyuge, descendientes y ascendientes subrogarse una vez se produzca el óbito y si acreditan que convivían con el difunto inquilino habitualmente en la vivienda alquilada. Otra de las limitaciones que la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 impone al propietario-arrendador es la relativa a la fijación del precio de venta del inmueble alquilado, que impide al titular del inmueble establecer un precio de venta de manera arbitraria, si tiene un inquilino de renta antigua. Deberá ajustarse a las restricciones establecidas en el art. 53 del Decreto 4104/1964, de tal manera que el propietario tendrá que sujetar el precio de venta al importe que resulte de capitalizar al 4,5% la renta anual que pague el inquilino al tiempo de la transmisión. Esto es, que si el alquiler anual que abona asciende a 5.000 euros, el precio de venta no podrá exceder de la cantidad de 111.111 euros. Si el propietario del inmueble fija un precio que exceda de dicho límite, el inquilino podrá impugnar la venta. Acción impugnatoria que caducará en un plazo de 60 días naturales contados desde la notificación

ley de arrendamientos urbanos de 1964

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 impide al titular del inmueble establecer un precio de venta de manera arbitraria, si tiene un inquilino de renta antigua.

que el adquirente realice al inquilino, de conformidad con lo establecido en el art. 48.2 del Decreto 4104/1964. No podrá el inquilino impugnar la venta, cualquiera que sea el precio de la transmisión, si el inmueble transmitido que conste de una sola vivienda forma parte de unos terrenos de mayor valor a lo edificado. Finalmente, el adquirente de la vivienda debe saber que si la acción impugnatoria del inquilino prospera, no podrá denegar la prórroga del contrato al arrendatario según lo previsto en el art. 62.1º del Decreto 4104/1964. Es decir, que el alquiler de renta antigua proseguirá aunque el nuevo propietario necesite para sí la vivienda, o para que los ocupen sus ascendientes o descendientes legítimos o naturales.



Grupo Ureka



Dossier

Accesibilidad

Ahorro energético

Confort Térmico

Reducción Co2

Revalorización del edificio

No solo REHABILITAMOS
Convertimos tu edificio en un **HOGAR**.

Gestión, tramitación y ejecución.
Único interlocutor.

- Rehabilitamos con criterios energéticos, reduciendo el gasto y la huella ambiental.
- Eliminamos las barreras Arquitectónicas.
- Aseguramos el confort, la salubridad y el buen estado de conservación del edificio.
- Gestión de subvenciones y plan de financiación.

91 813 36 35
www.grupoureka.com



¿Eres Administrador? Consulta nuestro servicio exclusivo.