

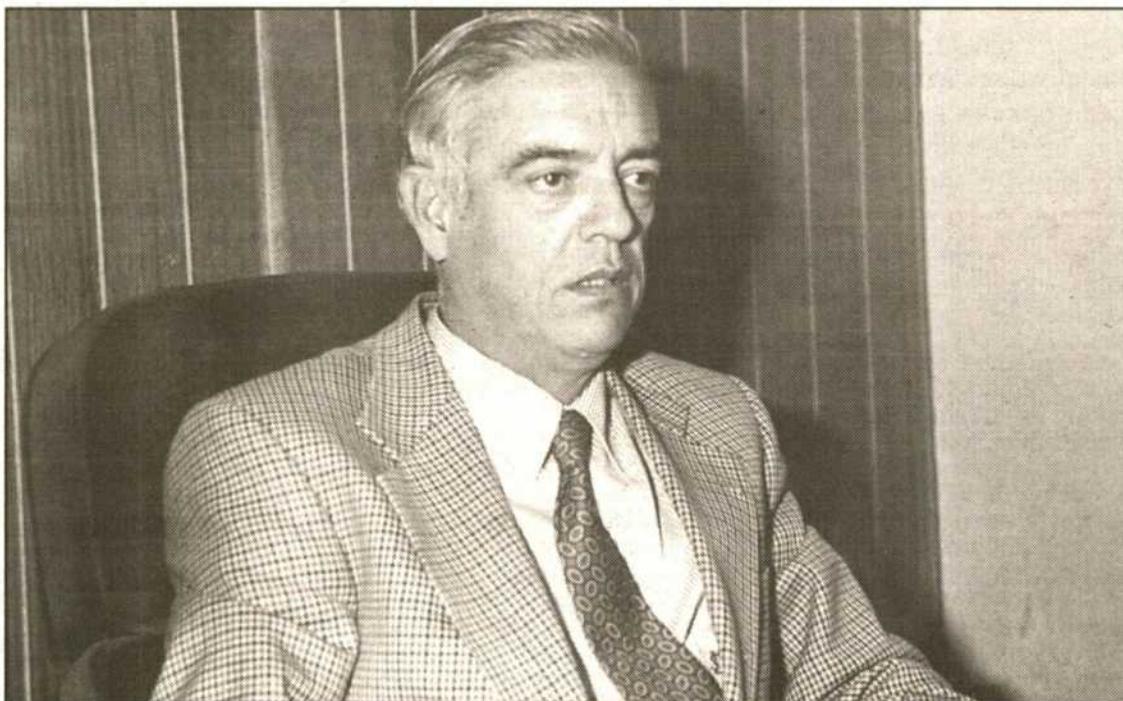
# La futura ley de Arrendamientos no prevé subir rentas antiguas, pero hará pagar impuestos a los inquilinos

La Cámara de la Propiedad Urbana de Badajoz cree que el anteproyecto es confuso

ANTONIO TINOCO  
BADAJOZ

La futura ley de Arrendamientos Urbanos, que se encuentra todavía en fase de anteproyecto, no prevé una subida de los alquileres de las viviendas de 'renta antigua' hasta actualizarlos con los que se están pagando para viviendas alquiladas a raíz del año 85, cuando entró en vigor el denominado "decreto Boyer", si bien introduce la obligatoriedad de que esas rentas sean revisadas anualmente en la cuantía del IPC. Esta es una de las conclusiones recogidas en un informe comparativo elaborado por la Cámara de la Propiedad Urbana de Badajoz respecto de la citada futura ley y las normas actuales. La Cámara de la Propiedad encuentra en este anteproyecto más aspectos negativos que positivos y lo valora como "confuso, farragoso, y que legisla insuficientemente la materia. Es, además, un cajón de sastre en el que regulariza materias que no son de su competencia. Si sale como está el anteproyecto —afirma en nombre de la Cámara el secretario general Emilio García Cancho— es ampliamente proteccionista para el arrendatario y entendemos que en algunos aspectos perjudica gravemente los intereses de los propietarios".

El citado informe también destaca que, aunque no se actualizan los alquileres antiguos, el propietario de viviendas alquiladas en ese régimen obtiene beneficios fiscales que ahora mismo no tiene: En el caso de que la norma quedara tal como lo prevé el anteproyecto, el propietario de una vivienda alquilada con una renta antigua no tendría que declarar, en el Impuesto sobre el Patrimonio, el valor catastral del inmueble, sino que el valor del mismo se determinará por el resultado de multiplicar la renta anual por 25 (es decir, capitalizándola al 4%). Otro benefi-



Emilio García Cancho, secretario de la Cámara de la Propiedad Urbana de Badajoz. (ALFONSO.)

cio fiscal para el propietario será que quedará exento de pagar la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, debiendo correr la totalidad de la misma por cuenta del arrendatario. Esta circunstancia puede suponer que los arrendatarios de este tipo de viviendas tengan que pagar, por este concepto, más que por la renta anual.

## LOCALES DE RENTA ANTIGUA

El anteproyecto también contempla algunas variaciones sobre la situación actual respecto de los alquileres de locales de negocio en vigor desde antes de la promulgación del "Decreto Boyer". Esos contratos, con la norma actual, tienen carácter indefinido e incluso con posibilidad de que haya tres subrogaciones a herederos sucesivos del primer titular. El anteproyecto, en cambio, contempla una sola subrogación y establece una complicada fórmula

para dar un plazo de vigencia, de entre dos y siete años, según la fecha de entrada en vigor de cada uno de ellos, partiendo desde los anteriores a mayo del 56 hasta los posteriores al primer de enero del 80. Pero, al tiempo, da oportunidad de una prórroga, sólo con que el inquilino quiera, de entre 15 y 20 años. Y en cuanto a la 'renta antigua' de estos locales de negocio, el anteproyecto prevé una vaga "tabla futura" que fije los precios de estos alquileres durante los primeros cinco años, determinándose que, a partir del 6º, se aplique la variación de la inflación.

De otra parte, los contratos que se vengán rigiendo por el "Decreto Boyer" (todos los firmados a partir del 30 de abril del 85 hasta el día en que entre en vigor la nueva legislación) continuarán atendiendo a esa norma, si bien con la modificación sustancial de que en el caso de que no sean denunciados por el dueño con cua-

tro meses de antelación a su vencimiento se entenderán prorrogados pero no por el período establecido en su día por las partes (seis meses, un año, etc.), sino por los cuatro años que el anteproyecto elaborado establece como período mínimo de contrato. Junto a esta novedad, la norma también contempla que los alquileres serán fijados libremente por las partes (salvo en las viviendas de Protección Oficial) y se aplicarán subidas anuales del IPC.

La duración mínima de cuatro años para un alquiler obliga únicamente al arrendador, toda vez que el arrendatario puede romper el compromiso al cabo de un año siempre que avise al propietario con cuatro meses de antelación. El propietario, por su parte, si no comunica cuatro meses antes de que se cumplan los cuatro años la rescisión del contrato se entenderá prorrogado por igual período.

## Indemnización por pérdida de clientela e inscripción de los contratos en el Registro de la Propiedad

A.T.  
BADAJOZ

El anteproyecto de ley de Arrendamientos contempla, entre sus novedades, la obligatoriedad por parte del propietario de un local de negocio de indemnizar al arrendatario en el caso de que el contrato no se prorrogue por voluntad del arrendador. Esta indemnización se denomina "por pérdida de clientela". Tendrán derecho a dicha indemnización los arrendatarios con una antigüedad superior a los seis años y quedará establecida por el importe del alquiler de un mes por año de arrendamiento, con un máximo de 18 meses.

De otra parte, esta norma, en el caso de que entrara en vigor en los términos en que está elaborada, también introduciría cambios en la forma de calcular el precio máximo de arrendamiento para una vivienda de Protección Oficial, de tal modo que sería el resultado de aplicar el 5,5% o el 7,5% (dependiendo del tipo de vivienda de que se trate) al precio oficial de la primera transmisión de la vivienda. Al mismo tiempo, y para estos contratos, se obliga a las partes a dar cuenta de los mismos e inscribirlos en el Registro de la Propiedad como paso previo a su visado por un organismo competente.

Lo que contempla el anteproyecto respecto de las fianzas a la firma del contrato también es distinto a la práctica actual. Así, establece que no es obligatorio el depósito para contratos de alquiler de locales de negocio, cuando ahora es preceptivo entregar el importe de dos mensualidades, y diferencia, para el caso de la vivienda, si son o no amuebladas. Para el caso de que sea una vivienda amueblada el arrendatario deberá pagar dos mensualidades y una para viviendas vacías. Ahora se deposita una mensualidad, independientemente de que la vivienda tenga o no muebles.

**EL CINTURON SIEMPRE.**

**DÉLANTE Y DETRAS. EN CIUDAD Y EN CARRETERA**

**LAS IMPRUDENCIAS SE PAGAN  
...CADA VEZ MAS.**

 Dirección Gral. de Tráfico

 Ministerio del Interior