

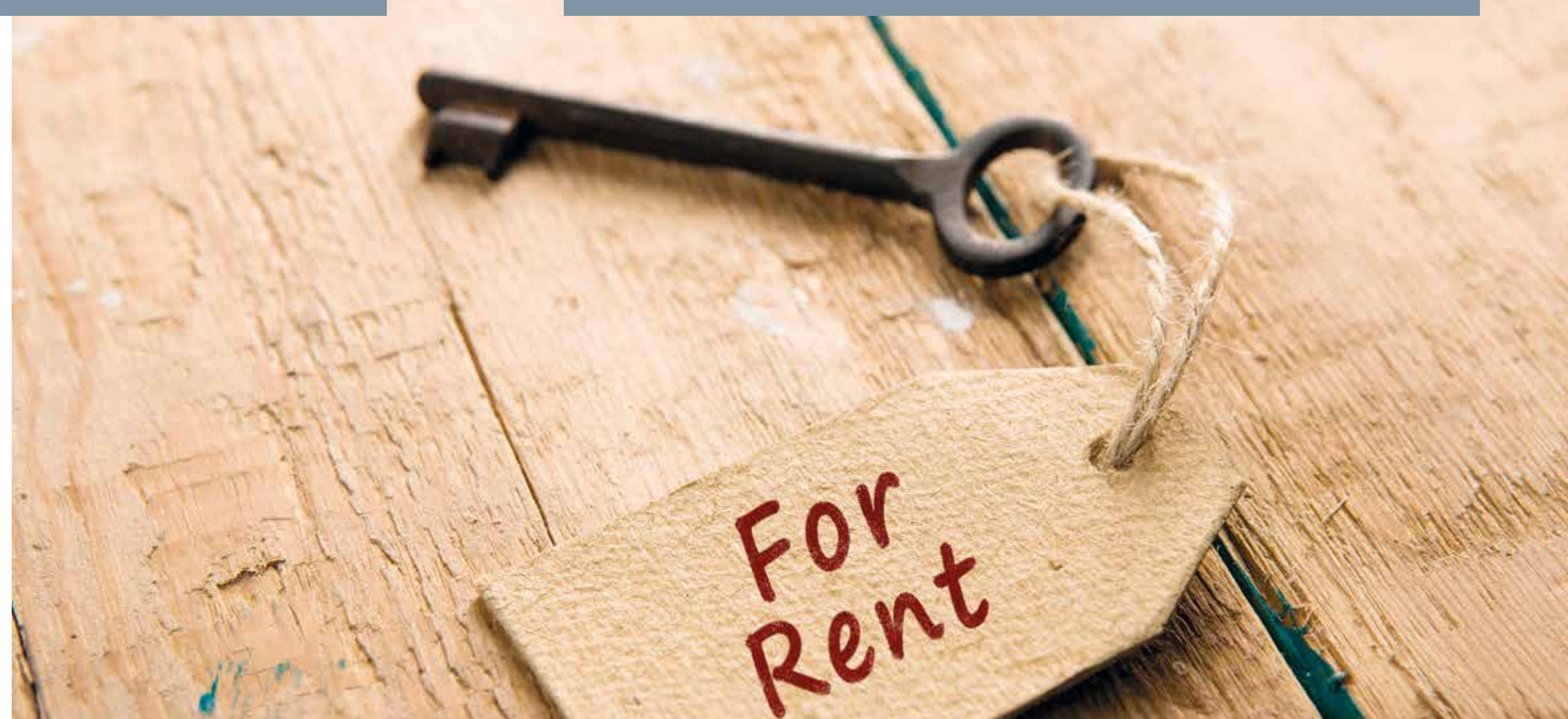
¿PUEDO RESOLVER EL CONTRATO DE ALQUILER DE RENTA ANTIGUA SI EL INQUILINO HA CEDIDO LA VIVIENDA A SU HIJA?



SALVADOR SALCEDO.
ABOGADO

En España perduran todavía, según algunas estimaciones, más de cien mil contratos de alquiler de vivienda de renta antigua, que son aquellos que se formalizaron antes del 9 de mayo de 1985 y continúan rigiéndose por el Decreto 4104/1964 (salvo las modificaciones introducidas en la Disposición Transitoria Segunda de la vigente Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos). La llamada prórroga forzosa es el rasgo que mejor define a los alquileres de renta antigua,

dado que posibilita al inquilino y su cónyuge permanecer en el inmueble arrendado de por vida. Pero también a sus familiares por un tiempo adicional si se dan ciertos requisitos. No obstante, el Decreto 4104/1964 establece algunas excepciones a la prórroga forzosa que la jurisprudencia ha ido flexibilizando en los últimos tiempos.

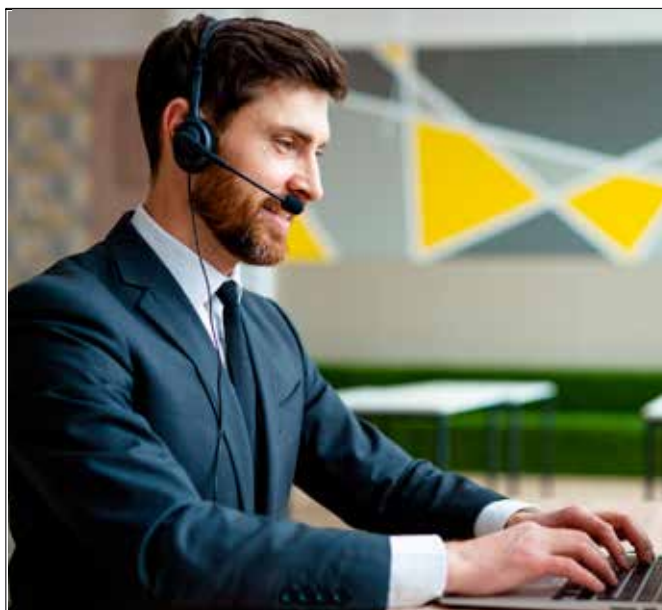


Por ello, no es extraño que el casero se plantee si cabe la resolución anticipada del contrato de alquiler de renta antigua antes de que fallezca su inquilino. O quiera saber en qué casos podrá denegar la prórroga forzosa para dar por finalizado el arriendo, teniendo en cuenta que las rentas que estos inquilinos pagan no alcanzan en muchos casos los 300 euros mensuales. El Tribunal Supremo, mediante sentencia dictada el 22 de diciembre de 2025 (Rec. 6433/2020), se ha pronunciado acerca de si es posible resolver el contrato de arrendamiento de renta antigua, si el inquilino no ocupa la vivienda por habérsela cedido a su hija. Y ello en virtud de la excepción prevista en el art. 62.3 del Decreto 4104/1964, que prevé la posibilidad de denegar la prórroga forzosa al inquilino cuando la vivienda no esté ocupada más de 6 meses en el curso de un año. La discusión jurídica que se plantea, a tenor de lo establecido en el citado precepto, es si el hecho de que haya residido en el piso arrendado la hija del arrendatario permite enten-

6
meses

La excepción prevista en el art. 62.3 del Decreto 4104/1964, que prevé la posibilidad de denegar la prórroga forzosa al inquilino cuando la vivienda no esté ocupada más de 6 meses en el curso de un año.

der que la vivienda estaba ocupada. O, por el contrario, es necesario que sea el inquilino quien ocupe de manera directa y material el inmueble, que debe satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Lo cierto, según recuerda la Sala, es que consta acreditado que el inquilino no ocupó la vivienda por un periodo superior a 6 meses, y que la hija había venido ocupándola en razón a sus estudios universitarios. Si bien no se ha probado que el inmueble satisfacía la necesidad permanente de vivienda de la hija, y que ésta era dependiente económicamente de su padre. De este modo, concluye la Sala, podría entenderse que la vivienda arrendada había estado efectivamente ocupada si el inquilino estuviera cumpliendo su obligación de atender la necesidad de vivienda de una hija dependiente económicamente, evitando en tal caso que se aplique la excepción a la prórroga forzosa prevista en el citado art. 62.3 del Decreto 4104/1964. Sin embargo, el arrendatario no ha realizado ningún esfuerzo probatorio en este sentido, lo que conduce a la estimación del recurso de casación interpuesto por el propietario, dado que además se ha probado que el inquilino no ocupó la vivienda durante seis meses en el último año. Motivo por el que debe declararse resuelto el contrato de arrendamiento



CAFirma
DIGITALIZA TODAS TUS GESTIONES

Comunícate online con la **Administración Pública**

Emite **nuevos certificados digitales** y centralízalos en una misma carpeta.

Automatiza los **trámites con la Administración Pública**.

Firma online tus documentos y guárdalos de forma **segura**.

