



BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

V LEGISLATURA

Serie A:
PROYECTOS DE LEY

21 de febrero de 1994

Núm. 54-1

PROYECTO DE LEY

121/000041 Arrendamientos Urbanos.

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

(121) Proyecto de ley.

121/000041.

AUTOR: Gobierno.

Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos.

Acuerdo:

Encomendar su aprobación con competencia legislativa plena, conforme al artículo 148 del Reglamento, a la Comisión de Infraestructuras y Medio Ambiente. Asimismo, publicar en el Boletín, estableciendo plazo de enmiendas, por un período de quince días hábiles, que finaliza el día 10 de marzo de 1994.

En ejecución de dicho acuerdo, se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 15 de febrero de 1994.—P. D., El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Ignacio Astarloa Huarte-Mendicoa**.

PROYECTO DE LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

EXPOSICION DE MOTIVOS

1

El régimen jurídico de los arrendamientos urbanos se encuentra en la actualidad regulado por el Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Los principios que lo inspiraron, 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 congeladas.

Por otro lado, el texto consagró un régimen de subrogaciones, tanto intervivos como mortis causa, muy favorable a los intereses del arrendatario.

Ante esta circunstancia, el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de Política Económica, introdujo dos modificaciones en la regulación del régimen de los arrendamientos urbanos que han tenido un enorme impacto en el desarrollo posterior de este sector. Estas modificaciones fueron la libertad para la

transformación de viviendas en locales de negocio y la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos.

El Real Decreto-Ley 2/1985 ha tenido resultados mixtos. Por un lado, ha permitido que la tendencia a la disminución en el porcentaje de viviendas alquiladas que se estaba produciendo a principios de la década de los ochenta se detuviera, aunque no ha podido revertir sustancialmente el signo de la tendencia. Por otro lado, sin embargo, ha generado una enorme inestabilidad en el mercado de viviendas en alquiler al dar lugar a un fenómeno de contratos de muy corta duración. Esto a su vez ha producido un movimiento de incremento de las rentas muy significativo, que se ha visto agravado por su simultaneidad en el tiempo con un período de elevación de los precios en el mercado inmobiliario.

En la actualidad, el panorama del mercado de los arrendamientos urbanos en vivienda se caracteriza por la coexistencia de dos situaciones claramente diferenciadas.

Por un lado, los contratos celebrados al amparo del Real Decreto-Ley 2/1985, que representan aproximadamente el 20% del total y se caracterizan por tener rentas elevadas y un importante grado de rotación ocupacional por consecuencia de su generalizada duración anual.

Por el otro, los contratos celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985. En general, se trata de contratos con rentas no elevadas y, en el caso de los contratos celebrados con anterioridad a la ley de 1964, aproximadamente el 50% del total, con rentas que se pueden calificar como ineconómicas.

Las disfunciones que esta situación genera en el mercado son tales que han convertido al arrendamiento en una alternativa poco atractiva frente a la de la adquisición en propiedad en relación con la solución al problema de la vivienda. En este sentido, solo un 18% aproximadamente del parque total de viviendas se encuentra en régimen de alquiler.

Por ello, la finalidad última que persigue la reforma es la de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La consecución de este objetivo exige una modificación normativa que permita establecer un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes, y aunque es evidente que el cambio normativo por sí mismo no constituye una condición suficiente para potenciar la oferta de este sector, sí es una condición necesaria para que ello se produzca.

La regulación sustantiva del contrato de arrendamiento

debe partir de una clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a uso distinto al de vivienda, por entender que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos disímiles que se hagan eco de esa diferencia.

En este sentido, al mismo tiempo que se mantiene el carácter tuitivo de la regulación de los arrendamientos de vivienda, se opta en relación con los destinados a otros usos por una regulación basada casi de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes.

Además, la ley contiene una reforma parcial de la regulación de los procesos arrendaticios y la modificación del régimen de los contratos actualmente en vigor.

2

La regulación de los arrendamientos de vivienda presenta novedades significativas, fundamentalmente en relación con su duración. En este sentido, se ha optado por establecer un plazo mínimo de duración del contrato de cuatro años, por entender que un plazo de estas características permite una cierta estabilidad para las unidades familiares que les posibilita contemplar al arrendamiento como alternativa válida a la propiedad. Al mismo tiempo, no es un plazo excesivo que pudiera constituir un freno para que tanto los propietarios privados como los promotores empresariales sitúen viviendas en este mercado.

El establecimiento de un plazo de duración limitado permite mitigar el impacto que el instituto de las subrogaciones pudiera tener sobre el equilibrio de las prestaciones. En la medida en que el derecho de las personas subrogadas a continuar en el uso de la vivienda arrendada sólo se mantiene hasta la terminación del plazo contractual, no existe inconveniente en mantener dicho derecho en el ámbito mortis causa a favor de aquellas personas con vinculación directa con el arrendatario.

En relación con las subrogaciones intervivos, sólo se reconoce su existencia previo consentimiento escrito del arrendador. Al mismo tiempo, se introduce una novedad en casos de resoluciones judiciales que, en procesos de nulidad, separación o divorcio, asignen la vivienda al cónyuge no titular. En estos casos, se reconoce ex lege a dicho cónyuge la condición de coarrendatario, lo que permite garantizar la situación de éste y, al mismo tiempo, la del arrendador frente a quien continúa respondiendo el arrendatario original.

El régimen de rentas se construye en torno al principio de la libertad de pactos entre las partes para la determinación de la renta inicial. Esto asegurará, cuando ello sea preciso, que las rentas de los contratos permitan reflejar la realidad del mercado, si esta realidad no hubiera podido trasladarse a la renta por la vía de las actualizaciones previstas. Ello puede ser así, dado que la norma establece un mecanismo de actualización de

rentas vinculado a las variaciones porcentuales que pueda experimentar en un período anual el Índice de Precios al Consumo.

Por lo que se refiere a los derechos y obligaciones de las partes, el proyecto mantiene en líneas generales la regulación actual, sin introducir grandes novedades. Se exceptúa el establecimiento de una previsión especial para arrendatarios afectados de minusvalías que pretendan efectuar modificaciones en la finca arrendada que les permitan mejorar la utilización de la misma.

3

La ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda primaria y permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría ésta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos.

Esta nueva categorización se asienta en la idea de conceder medidas de protección al arrendatario sólo allí donde la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de vivienda del individuo y de su familia, pero no en otros supuestos.

Por ello, en la regulación de los arrendamientos para usos distintos al de vivienda, la ley opta por dejar al libre pacto de las partes el máximo posible de los elementos del contrato, reconduciéndose básicamente este régimen al contenido en el propio Código Civil.

En relación con el derecho de traspaso, resulta preciso señalar cómo las circunstancias concurrentes en el tráfico económico que fundamentaron en su momento la existencia de un derecho de traspaso para el arrendatario como parte integrante de un fondo de comercio creado en el local por el desarrollo en él de una actividad comercial, han desaparecido. Por esta razón, el derecho de traspaso se mantiene tan sólo para aquellos supuestos en que la actividad que fuera a desarrollarse en el local sea la misma que se venía desarrollando antes del traspaso, vinculándose dicho traspaso al arrendamiento de la industria que se viniera desarrollando en el local. Sin embargo, por pacto entre las partes se reconoce un supuesto de indemnización para el arrendatario que, queriendo mantener el contrato, deba abandonar el local por el transcurso del plazo previsto, siempre que de alguna forma, el arrendador o un nuevo arrendatario se pudiesen beneficiar de la clientela obtenida por el antiguo arrendatario.

4

En la regulación de los procesos arrendaticios se establece que la competencia para conocer de las contro-

versias corresponde en todo caso al Juez de Primera Instancia del lugar donde esté sita la finca urbana, excluyendo la posibilidad de modificar la competencia funcional por vía de sumisión expresa o tácita a Juez distinto.

Esto no obsta para recordar la posibilidad de que las partes en la relación jurídica puedan pactar, para la solución de sus conflictos, la utilización del procedimiento arbitral.

La tramitación de los procesos arrendaticios se refiere al juicio de cognición, haciendo salvedad expresa de los supuestos de aplicación del juicio de desahucio y regulando los casos concretos en los que el arrendatario podrá enervar la acción en los desahucios promovidos por la falta de pago de cantidades debidas por virtud de la relación arrendaticia.

En los supuestos de acumulación de acciones se ha establecido, junto a la regulación tradicional, la posibilidad de acumulación que asiste a los arrendatarios cuando las acciones ejercitadas se funden en hechos comunes y se dirijan contra el mismo arrendador. También se permite a éste en los supuestos de resolución del contrato por falta de pago, el ejercicio acumulado y simultáneo de la acción de resolución del contrato y la reclamación de las cantidades adeudadas.

Por último, y como novedad más significativa de la Ley en materia procesal, se establece la regulación del recurso de casación en materia arrendaticia por entender que la materia, dada su importancia y la trascendencia de los cambios normativos que esta norma introduce, debe poder ser objeto de una doctrina jurisprudencial elaborada en sede del Tribunal Supremo. Como notas más características del recurso de casación pueden señalarse las siguientes: sólo serán susceptibles de dicho recurso las sentencias dictadas en los procesos seguidos por los trámites del juicio de cognición, siempre que las sentencias de primera y segunda instancia no sean conformes y se establece la inadmisión del recurso en aquellos supuestos en que el Tribunal Supremo hubiere ya desestimado en el fondo otros recursos sustancialmente iguales.

5

Por lo que se refiere a los contratos existentes a la entrada en vigor de esta ley, los celebrados al amparo del Real Decreto-Ley 2/1985 y no sujetos al régimen de prórroga forzosa no presentan una especial problemática puesto que ha sido la libre voluntad de las partes la que ha determinado el régimen de la relación en lo que a duración y renta se refiere. Por ello, estos contratos continuarán hasta su extinción sometidos al mismo régimen al que hasta ahora lo venían estando. En ese momento, la nueva relación arrendaticia que se pueda constituir sobre la finca quedará sujeta a la nueva normativa.

Por lo que se refiere a los contratos sujetos a prórroga forzosa, la ley opta por una solución que intenta conjugar el máximo de sencillez posible con un trato equilibrado de las distintas situaciones en que las partes en conflicto se encuentran.

Por ello, se introduce un planteamiento que mantiene el criterio de trato diferenciado entre los contratos de arrendamiento de vivienda y los de local de negocio y asimilados.

En este sentido, en arrendamiento de viviendas se opta por la supresión gradual de los derechos de subrogación mortis causa que el Texto Refundido de 1964 reconocía y por la supresión total de la subrogación inter-vivos excepción hecha de la derivada de resolución judicial en procesos matrimoniales.

Como esta medida afecta a situaciones cuyos contenidos potenciales de derechos son diferentes, arrendatarios titulares iniciales del contrato, arrendatarios en primera subrogación y arrendatarios en segunda subrogación, la norma debe ofrecer respuestas adecuadas para cada una de ellas. De ahí que la supresión de las subrogaciones sea tanto más gradual cuanto mayor sea el contenido potencial de derechos que la ley contempla para cada supuesto.

En relación con la renta pagada, se concede al arrendador el derecho de proceder a una actualización simple de la renta en función de las variaciones porcentuales del IPC, y a disfrutar de beneficios en el Impuesto sobre el Patrimonio, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y en los gastos de conservación de la finca arrendada, en estos dos últimos casos mediante la imputación de sus importes a los arrendatarios.

En el caso de los arrendamientos de locales de negocio, se ha optado por articular un calendario de resolución de contratos estructurado de forma que el impacto de la ley no se produzca de forma inmediata. Al mismo tiempo, se discrimina según la condición del arrendatario para que quienes se encuentren en peor posición de renegociar las condiciones del contrato disfruten de un período de tiempo más dilatado para ajustar su actividad a las nuevas condiciones del mercado. Se establece por ello un plazo de duración superior para aquellos arrendamientos en los que se desarrolle una pequeña explotación comercial abierta al público.

En cuanto a la renta pagada en estos contratos, cuando no se hubieran podido aplicar de modo efectivo mecanismos de actualización de renta, se regula un proceso de revisión de rentas sobre la base de aplicar a la renta actualmente pagada un coeficiente multiplicador que permita recuperar la inflación no repercutida al arrendatario. Este proceso de revisión se desarrolla de forma más o menos gradual en función de las condiciones del arrendatario.

En el supuesto de que el arrendatario no desee hacer frente a esta actualización, podrá conservar la renta que viniera pagando, pero en este caso el plazo de resolución del contrato se reduce sensiblemente.

TÍTULO I

ÁMBITO DE LA LEY

Artículo 1. Ámbito de aplicación

La presente Ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas habitables que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

Artículo 2. Arrendamiento de vivienda

1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad primaria y permanente de vivienda del arrendatario.

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda, aquel cuyo destino primordial sea distinto del establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente.

Artículo 4. Arrendamientos excluidos

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta Ley:

a) el uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.

b) el uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.

c) los contratos en que arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.

TITULO II**DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA****CAPITULO I****Normas Generales****Artículo 5. Naturaleza de las normas**

Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.

Artículo 6. Buena fe, abuso de derecho y fraude de Ley

Los derechos y obligaciones establecidos en la presente Ley deberán ejercitarse y cumplirse conforme a las exigencias de la buena fe.

Los jueces y Tribunales rechazarán las pretensiones que impliquen abuso de derecho o constituyan medio para eludir la aplicación de una norma imperativa, que deberá prevalecer en todos los casos frente al fraude de la Ley.

Artículo 7. Condición de arrendamiento de vivienda

El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda primaria y permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.

Artículo 8. Cesión del contrato y subarriendo

1. El contrato no se puede ceder por el arrendatario sin el consentimiento del arrendador.

2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo el consentimiento del arrendador. Este consentimiento se entenderá otorgado si, en el plazo de un mes desde la solicitud escrita del arrendatario, el arrendador no respondiera negativamente y en igual forma.

El derecho del subarrendatario se extingue, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.

CAPITULO II**De la duración del contrato****Artículo 9. Plazo mínimo**

1. La duración del arrendamiento no podrá ser inferior a cuatro años. Dicho plazo se contará desde la

fecha de celebración del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición de arrendatario si la misma fuere posterior, correspondiendo a éste la prueba de dicha circunstancia.

2. Se entenderán hechos por cuatro años los arrendamientos para los que se haya estipulado un plazo de duración inferior o no se haya fijado éste.

Artículo 10. Prórroga del contrato

El contrato de arrendamiento quedará prorrogado por un plazo de cuatro años cuando ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a la terminación del período en vigor, su voluntad de no renovarlo. Al contrato así prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen legal al que estuviera sometido.

Artículo 11. Duración del arrendamiento en casos especiales

1. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiarios y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente Ley.

2. Los arrendamientos otorgados por compradores con pacto de retro, fiduciarios o propietarios de finca hipotecaria o que haya sido objeto de una anotación registral de demanda o embargo, durarán cuatro años cuando, antes del transcurso de dicho plazo, el derecho del arrendador quede resuelto por el ejercicio del retracto convencional, la apertura de la sustitución fideicomisaria o la enajenación forzosa. Si el derecho del arrendador se resuelve transcurridos ya más de cuatro años de vigencia del arrendamiento, éste quedará resuelto con aquél. Las mismas reglas se aplicarán cuando se ejercite un derecho de opción inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento.

3. Durarán cuatro años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario.

4. No perjudicarán al arrendamiento inscrito los derechos a que se refieren los apartados anteriores que hubiesen accedido al Registro con posterioridad a aquél.

Artículo 12. Desistimiento del arrendatario

1. En arrendamientos cuya duración sea la establecida en el artículo 9, podrá el arrendatario desistir del

contrato siempre que el mismo hubiere durado, al menos, un año y dé el correspondiente preaviso por escrito al arrendador con una antelación mínima de cuatro meses.

2. Todo desistimiento que se realice dentro de los tres primeros meses de vigencia del contrato, referido a un momento posterior al primer año, será revocable dentro del mes siguiente.

3. Las partes podrán pactar en el contrato, en arrendamientos de duración superior al plazo mínimo a que se refiere el artículo 9, que el arrendatario, previo el preaviso establecido en el apartado 1 de este artículo, podrá desistir del contrato transcurrido el plazo mínimo de duración, indemnizando al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste de cumplir.

Artículo 13. Desistimiento en caso de matrimonio

1. Si el arrendatario desiste del contrato sin el consentimiento del cónyuge que conviviera con él, el arrendamiento podrá continuar en beneficio de dicho cónyuge.

2. Cuando el cónyuge no conteste en el plazo de un mes, manifestando su voluntad de ser arrendatario, al requerimiento de fecha cierta que el arrendador deberá dirigirle al efecto desde que el arrendatario le haya comunicado su voluntad de desistir del contrato, el arrendamiento quedará extinguido y el cónyuge obligado al pago de dicho mes.

3. En supuestos de abandono de la vivienda sin desistimiento del titular, el arrendamiento podrá continuar en beneficio del cónyuge que conviviera con aquél siempre que en el plazo de un mes desde dicho abandono, el arrendador reciba notificación escrita del cónyuge manifestando su voluntad de ser arrendatario.

Si el contrato se extinguiera por ausencia de notificación, el cónyuge quedará obligado al pago de la renta correspondiente a dicho mes.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores será también de aplicación en favor de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario como cónyuge durante, al menos, los dos años anteriores al desistimiento o abandono, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia si dichos descendientes convivieran en la finca arrendada al tiempo del desistimiento o abandono.

Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada

1. Cuando la duración del arrendamiento sea la prevista en el artículo 9, el adquirente de la vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante el tiempo que reste para que

finalice el plazo de los cuatro años, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

2. Cuando las partes hayan pactado una duración superior a la mínima legal, el adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador salvo que concurren en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cuatro años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo mínimo, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cuatro años.

3. El enajenante de una vivienda arrendada está obligado a comunicar por escrito dicha circunstancia al arrendatario en los treinta días siguientes a la perfección del contrato.

Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario

1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario adquirirá también y de forma solidaria dicha condición por ministerio de la ley, cuando le corresponda el uso de la vivienda arrendada, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 90 y 96 del Código Civil.

2. La adquisición de la condición de arrendatario deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de un mes desde que tuvo lugar, acompañando copia de la resolución judicial correspondiente o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.

Artículo 16. Muerte del arrendatario

1. En caso de muerte del arrendatario, podrán subrogarse en el contrato:

a) el cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.

b) la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario como cónyuge durante; al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común en cuyo caso bastará la mera convivencia si dichos descendientes convivieran en la finca arrendada al tiempo del fallecimiento del arrendatario.

c) los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.

d) los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.

e) los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

2. Si existiesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo unánime sobre quién de ellos será el beneficiario de la subrogación, regirá el orden de prelación establecido en el apartado anterior, salvo en que los padres septuagenarios serán preferidos a los descendientes. Entre los descendientes y entre los ascendientes, tendrá preferencia el más próximo en grado, y entre los hermanos, el de doble vínculo sobre el medio hermano.

Los casos de igualdad se resolverán en favor de quien tuviera una minusvalía igual o superior al sesenta y cinco por ciento; en defecto de esta situación, de quien tuviera mayores cargas familiares y, en última instancia, en favor del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor o el hermano más joven.

3. El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder al arrendatario, salvo los que renuncien a su opción notificándolo por escrito al arrendador en el plazo del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de dichos tres meses.

Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiario de la subrogación, podrá considerar a cada uno de ellos deudor de las obligaciones de arrendatario, mientras mantenga su pretensión de subrogarse.

4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cuatro años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los cuatro primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los cuatro años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.

CAPITULO III

De la renta

Artículo 17. Determinación de la renta

1. La renta será la que libremente estipulen las partes.

2. Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

3. El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada.

4. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.

Artículo 18. Actualización de la renta

1. Durante el plazo previsto en el artículo 9, el arrendador o el arrendatario podrán actualizar al final de cada año de contrato la renta de dicho año conforme a la variación porcentual experimentada en los doce meses siguientes al de referencia por el índice nacional general del sistema de Índices de Precios de Consumo, tomando como mes de referencia el que corresponda al último índice que esté publicado en la fecha de celebración del contrato.

2. Lo mismo regirá durante los cuatro primeros años de los arrendamientos para los que se haya convenido un plazo superior al mínimo legal. Durante el resto del plazo, la actualización de la renta se regirá por lo estipulado por las partes y, en defecto de pacto, por lo establecido en este artículo.

3. La actualización se producirá a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración y acompañando la oportuna certificación de los servicios del Instituto Nacional de Estadística, o haciendo referencia a los Boletines Oficiales donde se publiquen los índices.

Artículo 19. Elevación de renta por mejoras

1. Durante el tiempo en que el plazo convenido para el arrendamiento exceda del mínimo legal, la realización de obras de mejora por el arrendador le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el mo-

mento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquéllas.

En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios. En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie útil de cada finca.

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquélla, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.

Artículo 20. Fianza

1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico con un máximo de una mensualidad de renta.

2. Durante el plazo previsto en el artículo 9, la fianza no está sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda del mínimo legal, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

4. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al final del arriendo devengará interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

Artículo 21. Gastos generales y de servicios individuales

1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus

servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de la superficie útil, el emplazamiento y el uso que presumiblemente se vaya a efectuar de los servicios.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

2. Durante el plazo de duración legal mínima del arrendamiento, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior sólo podrá incrementarse anualmente, y nunca en un porcentaje superior a aquél en que pueda elevarse la renta, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1.

3. Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

4. El pago de los gastos a que se refiere el presente artículo se acreditará en la forma prevista en el artículo 17.4.

CAPITULO IV

De los Derechos y Obligaciones de las partes

Artículo 22. Conservación de la vivienda

1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 29.

2. Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda.

Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad

de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

Artículo 23. Obras de mejora

1. El arrendatario está obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

2. El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrá comenzar las obras.

3. El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

Artículo 24. Obras del arrendatario

1. El arrendatario no puede realizar, sin el consentimiento del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios.

2. Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad o seguridad de la vivienda o de sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

Artículo 25. Arrendatarios con minusvalía

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que

sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o familiares que con él convivan.

2. El arrendatario quedará obligado al término del contrato y respecto a las obras que no constituyan mejora del inmueble, a reponer la vivienda al estado anterior si así lo exigiere el arrendador.

Artículo 26. Derecho de adquisición preferente

1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.

2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de 30 días naturales a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los 180 días naturales siguientes a la misma.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los 60 días naturales contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

4. El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condueño de la vivienda o del convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

6. Cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el artículo 3, no podrá el arrendatario

tario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda.

7. No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales que formen parte de un mismo inmueble.

Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.

CAPITULO V

De la suspensión, resolución y extinción del contrato

Artículo 27. Suspensión del contrato

El arrendatario podrá suspender el contrato de arrendamiento en el supuesto previsto en el artículo 22.2 o cuando la autoridad competente disponga la ejecución de obras, siempre que, en ambos supuestos, dichas obras hagan inhabitable la vivienda, entendiéndose, en estos casos, suspendida la obligación de pago de la renta y paralizado el transcurso del plazo del arrendamiento hasta la culminación de aquéllas.

Artículo 28. Causas de resolución.

1. La resolución por incumplimiento del contrato por cualquiera de las partes, se regirá por lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

b) La falta, en su caso, de prestación de la fianza.

c) El subarriendo o la cesión incontinentes.

d) La realización de daños dolosos en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades notoriamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

f) Cuando la vivienda permanezca desocupada durante más de seis meses en el transcurso de un año, si no mediare justa causa, así como cuando deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad primaria y permanente de vivienda del arrendatario, o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.

3. Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 22.

b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

Artículo 29. Destrucción de la finca arrendada

Será causa de extinción del contrato de arrendamiento la pérdida o destrucción de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador. Se equipara a la destrucción el siniestro que para la reconstrucción de aquélla exija la realización de obras cuyo costo exceda del cincuenta por ciento de su valor real al ocurrir el siniestro, sin que para esta valoración se tenga en cuenta el valor del suelo.

TITULO III

DE LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

Artículo 30. Régimen jurídico

El arrendamiento de finca urbana para uso distinto del de vivienda se regirá por lo dispuesto en el presente título y, supletoriamente, por las normas sobre arrendamientos del Código Civil.

Artículo 31. Enajenación de la finca arrendada

El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador salvo pacto en contrario en el contrato de arrendamiento o que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 32. Conservación, mejora y obras del arrendatario

Salvo pacto en contrario, lo dispuesto en los artículos 22, 23, 24 y 27 de esta Ley será también aplicable a los arrendamientos que regula el presente Título. También lo será lo dispuesto en el artículo 19, desde el comienzo del arrendamiento.

Artículo 33. Cesión del contrato y subarriendo

1. Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá, salvo pacto en contrario, subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador, siempre que, a la vez, venda, ceda en usufructo o arriende la empresa o actividad instalada en la finca arrendada.

2. En caso de cesión, salvo que el arrendador haya consentido en liberar al cedente, éste responderá solidariamente con el cesionario por el incumplimiento de la obligación de pago de la renta y del daño causado a la finca, con el límite, en este caso, de dos anualidades de renta.

Artículo 34. Indemnización por clientela

Cuando se extinga el arrendamiento de una finca en la que durante los seis últimos años el arrendatario haya venido ejerciendo una actividad empresarial o profesional, por haber expirado el término convencional o por otra causa no imputable al arrendatario, éste tendrá derecho, salvo pacto en contrario, a una indemnización a cargo del arrendador de una mensualidad de la renta vigente al tiempo de la extinción del arrendamiento por cada año de duración del contrato, con un límite máximo de dieciocho mensualidades, si concurren las circunstancias siguientes:

1.º) que el arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación en los supuestos de expiración del término convencional o en los quince días siguientes a haber tenido conocimiento de la causa de extinción tratándose de un hecho diferente, su voluntad de celebrar nuevo contrato con un incremento mínimo del veinte por ciento de la renta en vigor en dicho momento.

2.º) que el arrendador o un tercero desarrollen en la finca antes del transcurso de un año desde la extinción del arrendamiento la misma actividad o una actividad afín a la que el arrendatario ejercía. Se considerarán afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque sólo sea en parte, de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario.

TITULO IV

PROCESOS ARRENDATICIOS

Artículo 35. Competencia

El conocimiento de los litigios relativos a los arrendamientos que regula la presente Ley corresponderá al Juez de Primera Instancia del lugar en que se halle la finca, sin que sean aplicables las normas sobre sumisión expresa o tácita de la Sección Segunda del Título II del Libro primero de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 36. Procedimiento

1. Todas las controversias que se deriven de la presente Ley, se sustanciarán por las normas del juicio de cognición, salvo las excepciones del apartado siguiente.

2. Se tramitarán por el procedimiento establecido para el Juicio de Desahucio en los artículos 1.570 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil las demandas que se interpongan por precario, por extinción del plazo del arriendo o por resolución del mismo por falta de pago de las cantidades a que se refiere la causa primera del apartado 2 del artículo 28 de esta Ley.

Artículo 37. Acumulación de acciones

1. El actor podrá acumular las acciones que le asistan contra distintos arrendatarios de una misma finca, aunque lo sean por contratos diferentes, siempre que aquéllas se fundamenten en hechos comunes a todos los demandados. Del mismo modo, los distintos arrendatarios de una misma finca podrán acumular las acciones que les asistan contra el mismo arrendador, siempre que se fundamenten en hechos comunes.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplicará a los juicios de desahucio.

2. El arrendador, en los supuestos de resolución del contrato por falta de pago, podrá ejercer acumulada y simultáneamente la acción de resolución del contrato y la reclamación de las cantidades adeudadas. La tramitación de estos procesos se realizará conforme a las normas reguladoras del juicio de cognición.

Artículo 38. Recurso de casación

Podrá dictarse auto de inadmisión en recursos de casación cuando el Tribunal Supremo hubiese ya desestimado en el fondo otros recursos sustancialmente iguales. La inadmisión del recurso podrá afectar a todos los motivos aducidos o referirse solamente a alguno de ellos.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Régimen de las Viviendas de Protección Oficial en arrendamiento

1. El plazo de duración del régimen legal de las Viviendas de Protección Oficial, que se califiquen para arrendamiento a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, concluirá al transcurrir totalmente el periodo establecido en la normativa aplicable para la amortización del préstamo cualificado obtenido para su promoción o, en caso de no existir dicho préstamo, transcurridos 25 años a contar desde la fecha de la correspondiente calificación definitiva.

2. La renta máxima inicial por m² útil de las Viviendas de Protección Oficial a que se refiere el apartado anterior, será el porcentaje del precio máximo de

venta que corresponda de conformidad con la normativa estatal o autonómica aplicable.

3. En todo caso, la revisión de las rentas de las Viviendas de Protección Oficial, cualquiera que fuera la legislación a cuyo amparo estén acogidas, podrá practicarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios de Consumo.

4. Además de las rentas iniciales o revisadas, el arrendador podrá percibir como cantidades asimiladas a la renta el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador.

5. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas y estipulaciones que establezcan rentas superiores a las máximas autorizadas en la normativa aplicable para las Viviendas de Protección Oficial.

6. Lo dispuesto en los apartados anteriores no será de aplicación a las viviendas de promoción pública reguladas por el Real Decreto-Ley 31/1978.

7. Lo dispuesto en los apartados anteriores será de aplicación general en defecto de legislación específica por las Comunidades Autónomas con competencia en la materia.

Segunda. Modificación de la Ley Hipotecaria

1. El artículo 2, número 5º de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, tendrá la siguiente redacción: «5º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos».

2. Reglamentariamente se establecerán los requisitos de acceso de los contratos de arrendamientos urbanos al Registro de la Propiedad.

Tercera. Depósito de fianzas

Las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda podrán establecer la obligación de que los arrendadores de viviendas y de fincas urbanas para uso distinto del de vivienda, depositen el importe de la parte en metálico de la fianza que exijan a los arrendatarios sin devengo de interés, a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe hasta la extinción del correspondiente contrato.

Cuarta. Ayudas para acceso a vivienda

Las personas que, en aplicación de lo establecido en la Disposición Transitoria segunda de la presente ley, se vean privadas del derecho a la subrogación mortis

causa que les reconocía el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre, serán sujeto preferente de los programas de ayudas públicas para el acceso a vivienda, siempre que cumplan los requisitos en cuanto a ingresos máximos que se establezcan en dichos programas.

Quinta. Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil

Uno. El artículo 1.563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedará redactado en la forma siguiente:

1º El desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades asimiladas en el arrendamiento de viviendas o en el arrendamiento de una finca urbana habitable en la que se realicen actividades profesionales, comerciales o industriales, podrá ser enervado por el arrendatario si en algún momento anterior al señalado para la celebración del juicio, paga al actor o pone a su disposición en el Juzgado o notarialmente el importe de las cantidades en cuya ineffectividad se sustente la demanda y el de las que en dicho instante adeude.

2º Esta enervación no tendrá lugar cuando se hubiera producido otra anteriormente, ni cuando el arrendador hubiese requerido, por cualquier medio que permita acreditar su constancia, de pago al arrendatario con cuatro meses de antelación a la presentación de la demanda y éste no hubiese pagado las cantidades adeudadas al tiempo de dicha presentación.

Dos. Los artículos 1.566 y 1.567 de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedarán redactados de la forma siguiente:

Artículo 1.566. En ningún caso se admitirán al demandado los recursos de apelación y de casación, cuando procedan, si no acredita al interponerlos tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas, o si no las consigna judicial o notarialmente.

Artículo 1.567. Si el arrendatario no cumpliera lo prevenido en el artículo anterior, se tendrá por firme la sentencia y se procederá a su ejecución, siempre que requerido por el Juez o Tribunal que conozca de los mismos no cumpliera su obligación de pago o consignación en el plazo de 5 días.

También se tendrá por desierto el recurso de casación o apelación interpuesto por el arrendatario, cualquiera que sea el estado en que se halle, si durante la sustanciación del mismo dejare aquél de pagar los plazos que venzan o los que deba adelantar.

Tres. El artículo 1.687.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedará redactado de la forma siguiente:

Artículo 1.687.3. Las sentencias dictadas por las Audiencias en los juicios de desahucio que no tengan regulación especial, salvo las dictadas en juicio de desahucio por falta de pago de la renta, las dictadas en procesos sobre arrendamientos urbanos seguidos por los trámites del juicio de cognición, en este último supuesto cuando no fuesen conformes con la dictada en primera instancia, y las recaídas en los juicios de retracto, cuando en todos los casos alcancen la cuantía requerida para esta clase de recursos en los declarativos ordinarios.

No obstante, si se tratase de arrendamiento de vivienda bastará con que la cuantía exceda de 1.500.000 pesetas.

Se entenderá que son conformes la sentencia de apelación y de primera instancia aunque difieran en lo relativo a la imposición de costas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Contratos no sujetos a régimen de prórroga forzosa

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 no sujetos al régimen de prórroga forzosa, que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9.º del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, y por lo dispuesto para el contrato de inquilinato en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre. Sin embargo, la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil lo será por el plazo establecido en el artículo 9 de la presente Ley, y serán aplicables al arrendamiento renovado los restantes artículos de la misma relativos a los arrendamientos de vivienda.

2. Los contratos de arrendamiento de local de negocio y los asimilados a ellos no sujetos al régimen de prórroga forzosa, celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9.º del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, y por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la presente Ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será también de aplicación a los contratos asimilados al de inquilinato.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores no será de aplicación a los arrendamientos que se hayan concertado al amparo de regímenes especiales de protección, siempre que éstos subsistan a la fecha de la entrada en vigor de la presente ley.

Segunda. Contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a prórroga forzosa

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 o después de esa fecha siempre que en ese caso estén sujetos a prórroga forzosa, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta Disposición transitoria.

2. Será aplicable lo dispuesto en el artículo 15 de la presente Ley.

3. Dejará de ser aplicable lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 24 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

4. A partir de la entrada en vigor de esta Ley, la subrogación a que se refiere el artículo 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado, legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos del arrendatario que conviviesen con él; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con dos años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65%, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o en la fecha en que el subrogado cumpla veinticinco años, si ésta fuese posterior.

No obstante, si el subrogado fuese el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una ulterior subrogación. En este caso, el contrato quedará extinguido a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de 25 años si esta fecha es posterior, o por su fallecimiento si está afectado por la minusvalía mencionada en el párrafo anterior.

5. Al fallecimiento de la persona que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se hubiese subrogado en la posición del inquilino antes de la entrada en vigor de la presente Ley, sólo se podrá subrogar su cónyuge no separado legalmente o de hecho y, en su defecto, los hijos del arrendatario que habitasen la vivienda arrendada.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subro-

gado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65%, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de 25 años si esta fecha es posterior.

No se autorizan ulteriores subrogaciones.

6. Al fallecimiento de la persona que de acuerdo con el artículo 59 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos ocupase la vivienda por segunda subrogación no se autorizan ulteriores subrogaciones.

7. Durante los 10 años siguientes a la entrada en vigor de la ley, si la subrogación prevista en los apartados 4 y 5 anteriores se hubiera producido a favor de hijos mayores de 65 años, el contrato se extinguirá por el fallecimiento del hijo subrogado.

8. Corresponde a las personas que ejerciten la subrogación contemplada en los apartados 4 a 6 de esta Disposición probar la condición de convivencia con el arrendatario fallecido que para cada supuesto proceda.

9. Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de esta ley, y hasta que se produzca la extinción del contrato, el arrendador tendrá los siguientes derechos:

— en el Impuesto sobre el Patrimonio de las personas físicas, el valor del inmueble arrendado se determinará por capitalización al 4% de la renta pagada, siempre que el resultado sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas de valoración de bienes inmuebles previstas en la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio de las Personas Físicas.

— podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al inmueble arrendado.

— podrá repercutir en el arrendatario el importe de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido, en los términos resultantes del artículo 108 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos o de acuerdo con las reglas siguientes:

- que la conservación haya sido solicitada por el arrendatario o acordada por resolución judicial o administrativa firme.

En caso de ser varios los arrendatarios afectados la solicitud deberá haberse efectuado por arrendatarios que representen la mayoría de las cuotas de participación de cada piso o local, determinadas con arreglo a los criterios establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal.

- del capital invertido en los gastos realizados, se deducirán los auxilios o ayudas públicas percibidos por el propietario.

- la cantidad resultante se distribuirá entre los inquilinos afectados en función de los criterios establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal para fijar las cuotas de participación de cada piso o local.

En caso de no estar el edificio constituido en régi-

men de Propiedad Horizontal, la distribución se hará en función de la superficie de la finca arrendada.

- el arrendatario abonará anualmente un importe equivalente al 10% de la cantidad referida en la regla anterior, hasta su completo pago.

- la cantidad anual pagada por el arrendatario no podrá superar la menor de las dos cantidades siguientes: cinco veces su renta contractual o el importe del salario mínimo interprofesional, ambas consideradas en cómputo anual.

— podrá repercutir en el arrendatario el importe de la elevación de los gastos de comunidad y de servicios que se produzca a partir de la entrada en vigor de la presente Ley. Se exceptúa el supuesto de que por voluntad de pacto estos gastos sean por cuenta del arrendador.

10. A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, la renta de los arrendamientos de vivienda podrá ser actualizada, a instancia del arrendador, previo requerimiento fehaciente al arrendatario, de acuerdo con las siguientes reglas:

1.^a La renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener con la renta actualizada la misma proporción que el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al Índice correspondiente al mes anterior a la fecha de cada actualización.

En los contratos celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial la renta revalorizada a que se refiere el artículo 96.10 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y, como índice correspondiente a la fecha del contrato el del mes de junio de 1964.

2.^a De la renta actualizada que corresponda a cada período anual calculado con arreglo a lo dispuesto en la regla anterior, sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que a continuación se indica en función del período de actualización que corresponda.

Período anual de actualización a partir de la entrada en vigor de la Ley	Porcentaje exigible de la renta actualizada
1.º	10%
2.º	20%
3.º	30%
4.º	40%
5.º	50%
6.º	60%
7.º	70%
8.º	80%
9.º	90%
10.º	100%

3.^a La renta a pagar por el arrendatario en cada uno de los diez años será el porcentaje exigible de la renta actualizada según resulta de la regla anterior, siempre que este importe sea mayor que la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta. En caso contrario, continuará pagando el arrendatario tales cantidades.

4.^a La renta actualizada absorberá todos los aumentos que se hubieren producido por imperativo legal, así como todas las repercusiones por costes de servicios y suministros que vinieren siendo abonadas por el inquilino, salvo que éstos se facturen por consumos a precios unitarios.

5.^a A partir del año en que se alcance el 100% de actualización, la renta que corresponda pagar y las cantidades asimiladas a ella podrán ser actualizadas por el arrendador o por el arrendatario conforme a la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores por el índice general del sistema de Índices de Precios de Consumo, salvo cuando el contrato contuviera expreso otro sistema de actualización, en cuyo caso será éste de aplicación.

6.^a No procederá la actualización de renta prevista en este apartado cuando el inquilino opte por la no aplicación de la misma, comunicándoselo fehacientemente al arrendador en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento de éste, en cuyo caso la renta que viniere abonando el inquilino hasta ese momento, incrementada con las cantidades asimiladas a ella sólo, podrá actualizarse anualmente con la variación experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Los contratos de arrendamientos respecto de los que el inquilino ejercite la opción a que se refiere esta regla, quedarán extinguidos en un plazo de diez años, que se contarán desde la fecha del requerimiento fehaciente del arrendador.

7.^a Tampoco procederá la revisión de renta prevista en este apartado en aquellos supuestos en que la suma del importe íntegro de los rendimientos anuales de todas las personas que componen la unidad familiar del arrendatario o que, aun no perteneciendo a dicha unidad familiar convivan en dicha vivienda, no supere 3 veces y media el Salario Mínimo Interprofesional.

Los rendimientos anuales a considerar serán los que resulten de la última declaración presentada o que hubiera debido presentarse, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, al tiempo en que debiera producirse la primera revisión de la renta según lo dispuesto en la regla 1.^a

Para que no proceda la revisión de renta, el arrendatario deberá acreditar al arrendador, que la suma de los rendimientos de las personas antes mencionadas no

supera la cifra antes indicada. En defecto de acreditación se presumirá que procede la revisión de renta. Al efecto de realizar esta acreditación se considerará prueba suficiente la exhibición de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente a las personas citadas en el párrafo primero de esta regla. En aquellos supuestos en que conforme a la normativa reguladora del Impuesto no resulte obligatoria la presentación de declaración, su exhibición podrá sustituirse por un certificado expedido por la Administración Tributaria competente, expresivo de que los rendimientos obtenidos no superan la cifra antes citada.

8.^a Lo dispuesto en el presente apartado sustituirá a lo dispuesto para los arrendamientos de vivienda en los números 1 y 4 del artículo 100 del Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

11. Lo dispuesto en los apartados anteriores no será de aplicación a los arrendamientos que se hayan concertado al amparo de regímenes especiales de protección, siempre que éstos subsistan a la fecha de la entrada en vigor de la presente Ley.

Tercera. Contratos de arrendamiento de locales de negocio sujetos a régimen de prórroga forzosa

1. Los contratos de arrendamiento de local de negocios y los asimilados a ellos, celebrados antes del 9 de mayo de 1985 o después de esta fecha siempre que en este segundo caso los mismos se encuentren sometidos al régimen de prórroga forzosa, y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por las normas de dicho texto refundido relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta Disposición Transitoria.

2. Los contratos que, en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, se encuentren en situación de prórroga legal, quedarán extinguidos de acuerdo con las reglas siguientes:

1.^a Los arrendamientos del local de negocio, excepción hecha de aquellos a los que se refiere la regla siguiente, y los asimilados a que se refiere el artículo 5.2 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos:

- a) los celebrados antes del 12 de mayo de 1956, en ocho años;
- b) los celebrados entre el 12 de mayo de 1956 y el 1 de enero de 1970, en nueve años;
- c) los celebrados a partir del 1 de enero de 1970, en diez años.

2.^a Los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea una persona que haya tenido trabajando el 1 de octubre de 1993 en dicho local menos de 5 trabajadores con contrato de trabajo por tiempo indefinido y a jornada completa:

- a) los celebrados antes del 12 de mayo de 1956, en dieciséis años;
- b) los celebrados entre el 12 de mayo de 1956 y el 1 de enero de 1970, en diecisiete años;
- c) los celebrados a partir del 1 de enero de 1970, en dieciocho años.

3.^a Los plazos citados en las reglas anteriores se contarán a partir de la entrada en vigor de la presente Ley. Cuando en los cinco años anteriores a dicha entrada en vigor, se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos de extinción de los contratos se incrementarán en cinco años. Se tomará como fecha del traspaso la de la escritura a que se refiere el artículo 32 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

4.^a Se consideran excluidos del ámbito de la regla 2.^a aquellos arrendamientos en los que el arrendatario fuera titular de más de 3 contratos de arrendamiento de local de negocio en la misma o en distinta población.

3. Los contratos en los que, en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, no haya transcurrido aún el plazo determinado pactado en el contrato, durarán el tiempo que reste para que dicho plazo se cumpla. Cuando este período de tiempo sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas del apartado precedente, el arrendatario podrá hacer durar el arriendo el plazo que resulte de la aplicación de dichas reglas.

En los casos previstos en este apartado y en el precedente, la tácita reconducción se regirá por lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil, y serán aplicables al arrendamiento renovado las normas de la presente Ley relativas a los arrendamientos de fincas urbanas para uso distinto del de vivienda.

4. A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, la renta de estos arrendamientos de locales de negocio podrá ser actualizada, a instancia del arrendador, previo requerimiento fehaciente al arrendatario, de acuerdo con las siguientes reglas:

1.^a La renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener con la renta actualizada la misma proporción que el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al Índice correspondiente al mes anterior a la fecha de cada actualización.

En los contratos celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial la renta

revalorizada a que se refiere el artículo 96.10 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y, como índice correspondiente a la fecha del contrato el del mes de junio de 1964.

2.^a De la renta actualizada que corresponda a cada período anual calculado con arreglo a lo dispuesto en la regla anterior, sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que a continuación se indica en función del período de actualización que corresponda.

Actualización a partir de la entrada en vigor de la Ley	Porcentaje exigible de la renta actualizada
1. ^o	10%
2. ^o	20%
3. ^o	35%
4. ^o	60%
5. ^o	100%

3.^a La renta a pagar por el arrendatario en cada uno de los cinco años será el porcentaje exigible de la renta actualizada según resulta de la regla anterior, siempre que este importe sea mayor que la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta. En caso contrario continuará pagando el arrendatario tales cantidades.

4.^a La renta actualizada absorberá todos los aumentos que se hubieren producido por imperativo legal, así como todas las repercusiones por costes de servicios y suministros que vinieren siendo abonadas por el arrendatario, salvo que éstos se facturen por consumos a precios unitarios.

5.^a A partir del año en que se alcance el 100% de actualización, la renta que corresponda pagar y las cantidades asimiladas a ella podrán ser actualizadas por el arrendador o por el arrendatario conforme a la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores por el índice general del sistema de Índices de Precios de Consumo, salvo cuando el contrato contuviera expreso otro sistema de actualización, en cuyo caso será éste de aplicación.

6.^a Lo dispuesto en el presente apartado sustituirá a lo dispuesto para los arrendamientos de locales de negocio en el número 1 del artículo 100 del Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

5. En los contratos a que se refiere la regla 2.^a del apartado 2, la revisión de la renta prevista en el apartado anterior se hará con arreglo a los porcentajes y plazos previstos en la regla 2.^a del apartado 10 de la Disposición Transitoria Segunda.

6. No procederá la actualización de renta prevista en los apartados 4 y 5 anteriores cuando el arrendatario opte por la no aplicación de la misma, comunicándose fehacientemente al arrendador en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la recepción del re-

querimiento de éste, en cuyo caso la renta que viniere abonando hasta ese momento, incrementada en las cantidades asimiladas a ella, sólo podrá actualizarse anualmente con la variación experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Los contratos de arrendamiento respecto de los que el arrendatario ejercite la opción a que se refiere este apartado, quedarán extinguidos en los plazos que a continuación se señalan y que se contarán desde la fecha del requerimiento del arrendador:

- a) los celebrados antes del 12 de mayo de 1956, en cuatro años.
- b) los celebrados entre el 12 de mayo de 1956 y el 1 de enero de 1970, en cinco años.
- c) los celebrados a partir del 1 de enero de 1970, en seis años.

Para determinar a estos efectos la fecha de celebración del contrato se atenderá a aquella en que se suscribió, con independencia de que el arrendatario actual sea el originario o la persona subrogada en su posición. Se exceptúa el supuesto en que se hayan producido uno o más trasposos en el que se tomará como fecha de celebración del contrato la del último trasposo realizado.

7. El arrendatario tendrá derecho a una indemnización de una cuantía igual a dieciocho mensualidades de la renta vigente al tiempo de la extinción del arrendamiento cuando antes del transcurso de un año desde la extinción del mismo, cualquier persona comience a ejercer en el local la misma actividad o una actividad afín a la que aquél ejercitaba. Se considerarán afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque sólo sea en parte, de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario.

8. Extinguido el contrato de arrendamiento conforme a lo dispuesto en los apartados precedentes, el arrendatario tendrá derecho preferente para continuar en el local arrendado si el arrendador pretendiese celebrar un nuevo contrato con distinto arrendatario antes de haber transcurrido un año a contar desde la extinción legal del arrendamiento.

A tal efecto, el arrendador deberá notificar fehacientemente al arrendatario su propósito de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, la renta ofrecida, las condiciones esenciales del contrato y el nombre, domicilio y circunstancias del nuevo arrendatario.

El derecho preferente a continuar en el local arrendado conforme a las condiciones ofrecidas, deberá ejercitarse por el arrendatario en el plazo de 60 días naturales a contar desde el siguiente al de la notificación, procediendo en este plazo a la firma del contrato.

El arrendador, transcurrido el plazo de 60 días naturales desde la notificación sin que el arrendatario hu-

biere procedido a firmar el contrato de arrendamiento propuesto, deberá formalizar el nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de 120 días naturales a contar desde la notificación al arrendatario cuyo contrato se extinguió.

Si el arrendador no hubiese hecho la notificación prevenida u omitiera en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultaran diferentes la renta pactada, las restantes condiciones esenciales de contrato o la persona del nuevo arrendatario, tendrá derecho el arrendatario cuyo contrato se extinguió a subrogarse, por ministerio de la Ley, en el nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de 60 días naturales desde que el arrendador le remitiese fehacientemente copia legalizada del nuevo contrato celebrado. A tal efecto, estará legitimado para ejercitar la acción de desahucio por el procedimiento establecido para el ejercicio de la acción de retracto.

El arrendador está obligado a remitir al arrendatario cuyo contrato se hubiera extinguido, copia del nuevo contrato celebrado dentro del año siguiente a la extinción, en el plazo de 15 días desde su celebración.

Cuarta. Contratos de arrendamiento asimilados al inquilinato celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985

1. Los contratos asimilados al inquilinato celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por las normas sobre el contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo las modificaciones contenidas en el apartado siguiente de esta disposición transitoria.

2. La duración y determinación de la renta de estos contratos se regirá por lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera para los arrendamientos asimilados a los de local de negocio.

Quinta. Procesos judiciales

Los procesos judiciales que se inicien con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán por las normas procesales comunes y por las contenidas en esta Ley, aunque los contratos a que se refieran se hubiesen celebrado con anterioridad. Sin embargo, lo establecido en la Disposición Adicional Quinta.Tres de esta Ley sólo será aplicable a los procesos que se refieren a contratos celebrados después de la entrada en vigor de esta Ley, salvo lo establecido en ella en cuanto al valor de la demanda y a la conformidad de las sentencias, que será inmediatamente aplicable a los recursos de casación en los litigios sobre contratos de arrendamiento de local de negocios en los

que la sentencia de la Audiencia Provincial se haya dictado después de la entrada en vigor de la presente Ley.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Única. Disposiciones que se derogan

Quedan derogados, sin perjuicio de lo previsto en las Disposiciones Transitorias de la presente ley, el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el artículo 9 del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de Política Económica, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta ley.

También queda derogado el Decreto de 11 de marzo de 1949. Esta derogación producirá sus efectos en el ám-

bito territorial de cada Comunidad Autónoma cuando se dicten las disposiciones a que se refiere la Disposición Adicional Tercera de la presente ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Naturaleza de la ley

La presente ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8 de la Constitución.

Segunda. Entrada en vigor

Esta ley entrará en vigor en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Imprime RIVADENEYRA, S. A. - MADRID

Cuesta de San Vicente, 28 y 36

Teléfono 547-23-00.-28008 Madrid

Depósito legal: M. 12.580 - 1961