



BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

V LEGISLATURA

Serie A:
PROYECTOS DE LEY

11 de julio de 1994

Núm. 54-17

APROBACION POR EL PLENO

121/000041 Arrendamientos Urbanos.

El Pleno del Congreso de los Diputados, en su sesión del día 30 de junio de 1994 ha aprobado, con el texto que se inserta a continuación, el Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos. (Expediente 121/000041.)

Se ordena la publicación en cumplimiento de lo previsto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 6 de julio de 1994.—P. D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Ignacio Astarloa Huarte-Mendicoa**.

PROYECTO DE LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS (EXPTE. N.º 121/41), APROBADO POR EL PLENO DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS EN SESION CELEBRADA EL DIA 30 DE JUNIO DE 1994

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 de 1964, 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 “inter vivos” como “mortis causa”, muy favorable a los intereses del arrendatario.

Ante estas circunstancias, 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 veinte por ciento 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 cincuenta por ciento 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, sólo un dieciocho por ciento 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 en 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 existen 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 "inter vivos", 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, la Ley 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 uso distinto 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 controversias 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

AMBITO DE LA LEY

Artículo 1. Ambito de aplicación.

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

Artículo 2. Arrendamiento de vivienda.

1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una finca urbana habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad 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, sean realizados por particulares, empresas o Administraciones Públicas.

3. En el arrendamiento de finca conjunto para vivienda y uso distinto, se estará a lo pactado en el contrato a efectos de determinar su consideración.

Artículo 4. Régimen aplicable.

1. Los arrendamientos de vivienda se rigen por lo dispuesto en los Títulos I, II, IV y V de la presente Ley, en su defecto, por la voluntad de las partes y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a trescientos metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.

2. Los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes; en su defecto, por lo dispuesto en los Títulos I, III, IV y V de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Artículo 5. 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.

TÍTULO II

DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

CAPÍTULO I

Normas generales

Artículo 6. Naturaleza de las normas.

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

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 podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador.

2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador.

El subarriendo se regirá por lo dispuesto en el presente Título para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1. De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes.

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

3. El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.

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

1. La duración del arrendamiento será la libremente pactada por las partes. Llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales y hasta un máximo de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con quince días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. Se entenderán hechos por cinco años los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado.

3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda primaria y permanente para sí.

Artículo 10. Prórroga del contrato.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a dicha fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato quedará prorrogado por anualidades hasta tres anualidades más.

Se exceptúa el supuesto en que el arrendatario comunique al arrendador, como mínimo con quince días de antelación al vencimiento de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

Artículo 11. Desistimiento del contrato.

En arrendamientos de duración pactada superior a cinco años, podrá el arrendatario desistir del contrato siempre que el mismo hubiere durado al menos cinco años y dé el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de dos meses.

Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste de cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

Artículo 12. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.

1. Si el arrendatario manifestase su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él, sin el consentimiento del cónyuge que conviviera con dicho arrendatario, podrá el arrendamiento continuar en beneficio de dicho cónyuge.

2. A estos efectos, deberá el arrendador requerir al cónyuge del arrendatario para que manifieste su voluntad al respecto.

Este requerimiento deberá ser realizado en el plazo de los quince días siguientes a la recepción de la comunicación del arrendatario de no querer renovar el contrato o de desistir de él.

El arrendamiento se extinguirá si el cónyuge del arrendatario no contesta en el plazo de quince días a contar desde la recepción del requerimiento. En este caso, deberá dicho cónyuge abonar la renta del contrato correspondiente a dicho período.

3. Si el arrendatario abandonara la vivienda sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación, el arrendamiento podrá continuar en beneficio del cónyuge que conviviera con aquél siempre que en el plazo de un mes de dicho abandono, el arrendador re-

ciba 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 o en análoga relación de afectividad 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.

Artículo 13. Resolución del derecho del arrendador

1. Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.

2. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario 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.

3. Durarán cinco 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.

Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada.

El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requi-

sitos 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 cinco 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 cinco años.

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 podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida 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 fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial 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 o en análoga relación de afectividad 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.

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 concurre la circunstancia prevista en la letra anterior.

f) Las personas que sufran una minusvalía igual o superior al sesenta y cinco por ciento, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

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 cinco años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los cinco 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.

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago, y específicamente, la renta pactada.

Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago.

Artículo 18. Actualización de la renta.

1. Durante los cinco primeros años de duración del contrato o el plazo pactado conforme al artículo 9, la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

2. A partir del sexto año de duración o después del plazo pactado conforme al artículo 9, la actualización de la renta se regirá por lo estipulado al respecto por las partes y, en su defecto, por lo establecido en el apartado anterior.

3. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística, o haciendo referencia al Boletín Oficial en que se haya publicado.

Artículo 19. Elevación de renta por mejoras.

1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato o el plazo inicial pactado conforme al artículo 9, 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 momento 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 arrenda-

dor 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 de la finca arrendada.

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquél 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. 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 su superficie.

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 los cinco primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse anualmente, y nunca en un porcentaje inferior al doble de aquél en que pueda incrementarse 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 21. 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 28.

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, y previa comunicación al arrendador, 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 22. Obras de mejora.

1. El arrendatario estará 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 podrán 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 23. Obras del arrendatario.

1. El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que

modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2, del artículo 2, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

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 de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

Artículo 24. 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 estará obligado al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior si así lo exige el arrendador.

Artículo 25. 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 treinta 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 ciento ochenta 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 sesenta 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 condeño de la vivienda o el 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 ventaja 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 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 propiedad del arrendador 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.

8. El pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en contratos de duración pactada superior a cinco años.

CAPITULO V

De la suspensión, resolución y extinción del contrato

Artículo 26. Habitabilidad de la vivienda.

Cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna.

La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta.

Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones.

1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con 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 de prestación de la fianza.
- c) El subarriendo o la cesión inconsentidos.
- 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 molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
- f) Cuando la vivienda permanezca deshabitada o 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.
- g) La declaración de ruina de la finca acordada por la autoridad municipal.

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 21.
- b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

Artículo 28. 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.

TÍTULO III

DE LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

Artículo 29. Enajenación de la finca arrendada.

El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador salvo que concurren en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 30. Conservación, mejora y obras del arrendatario.

Lo dispuesto en los artículos 21, 22, 23 y 26 de esta Ley será también aplicable a los arrendamientos que re-

gula el presente Título. También lo será lo dispuesto en el artículo 19, desde el comienzo del arrendamiento.

Artículo 31. Derecho de Adquisición Preferente.

Lo dispuesto en el artículo 25 de la presente Ley será de aplicación a los arrendamientos que regula este título.

Artículo 32. Cesión del contrato y subarriendo.

1. Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.

2. El arrendador tendrá derecho a una elevación de renta del quince por ciento de la renta vigente al tiempo de la cesión o subarriendo.

3. No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el apartado anterior.

4. Tanto la cesión como el subarriendo, deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado.

Artículo 33. Muerte del arrendatario.

En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial, el heredero que continúe el ejercicio de la actividad, podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato.

La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

Artículo 34. Indemnización al arrendatario.

La extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, dará al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del arrendador siempre que el arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado. Se considerará renta de mercado la que al efecto acuerden las partes; en defecto de pacto, la que, al efecto, determine el árbitro designado por las partes.

La cuantía de la indemnización se determinará en la forma siguiente:

1. Si el arrendatario iniciara dentro de los seis me-

ses siguientes a la expiración del arrendamiento el ejercicio de la misma actividad a la que viniera estando dedicada, la indemnización comprenderá los gastos del traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela ocurrida con respecto a la que tuviera en el local anterior, calculada con respecto a la habida durante los seis primeros meses de la nueva actividad.

2. Si el arrendatario iniciara dentro de los seis meses siguientes a la extinción del arrendamiento una actividad diferente o no iniciara actividad alguna, y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca dentro del mismo plazo la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario, la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades.

Se considerarán afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque sólo en parte de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario.

TITULO IV

DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 35. Fianza.

1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto.

2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará 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 de cinco años, 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 restituído al arrendatario al final del arriendo, devengará el 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.

TITULO V

PROCESOS ARRENDATICIOS

Artículo 36. Procedimiento.

1. Los procesos judiciales sobre litigios relativos a los contratos regulados en la presente Ley se regirán por

las normas procesales comunes con las modificaciones que se derivan de lo dispuesto en la misma.

2. Dichos litigios se sustanciarán por las normas del juicio de cognición, salvo las excepciones del apartado siguiente.

3. 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 27 de esta Ley.

4. Cuando, exclusivamente se ejerciten acciones para determinar rentas o importes que, de conformidad con esta Ley corresponda abonar al arrendatario, se decidirá en procedimiento verbal, cualquiera que sea la cuantía litigiosa.

5. Las partes podrán pactar el sometimiento de los litigios a los tribunales arbitrales, de conformidad con lo establecido en la Ley 36/1988, de 5 de diciembre, o en sucesivas disposiciones sobre esta materia.

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.

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 período establecido en la normativa aplicable para la amortización del préstamo cualificado obtenido para su promoción o, en caso de no existir dicho préstamo, transcurridos veinticinco años a contar desde la fecha de la correspondiente calificación definitiva.

2. La renta máxima inicial por metro cuadrado 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.

8. A los arrendamientos de vivienda de protección oficial de promoción pública, no les será de aplicación la presente Ley en lo referente al plazo de duración del contrato, las variaciones de la renta y los límites de repercusión de cantidades por reparación de daños y mejoras, y lo previsto respecto al derecho de cesión y subrogación en el arrendamiento.

En las Comunidades Autónomas en que exista una regulación específica en la materia, la aplicación de esta Ley tendrá únicamente un carácter supletorio.

Segunda. Modificación de la Ley Hipotecaria.

1. El artículo 2, número 5.º de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, tendrá la siguiente redacción: “5.º. 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.

Si transcurrido un mes desde la finalización del contrato, la Administración autonómica o el ente público competente no procediere a la devolución de la cantidad depositada, ésta devengará el interés legal correspondiente.

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 1563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedará redactado en la forma siguiente:

“1.º El desahucio por falta de pago de las rentas, de las cantidades asimiladas o de las cantidades cuyo pago hubiera asumido el arrendatario 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.

2.º 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.”

“3.º En todo caso, deberán indicarse en el escrito de interposición de la demanda las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no la enervación. Cuando ésta proceda, el Juzgado indicará en la citación el deber de pagar o de consignar el importe antes de la celebración del juicio.”

Dos. Los recursos contra sentencias en las materias a que se refiere el artículo 36, tendrán tramitación preferente tanto ante las Audiencias Provinciales como ante los Tribunales Superiores.

Los artículos 1566 y 1567 de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedarán redactados de la forma siguiente:

“Artículo 1566. 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 1567. 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 cinco 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 aquel de pagar los plazos que venzan o los que deba adelantar. Sin embargo, el arrendatario podrá cautelarmente adelantar o consignar el pago de varios períodos no vencidos, los cuales se sujetarán a liquidación una vez firme la sentencia. En todo caso, el abono de dichos importes no se entenderá novación contractual.”

Tres. El artículo 1687.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedará redactado de la forma siguiente:

“Artículo 1687.3. 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 ptas.

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

Cuatro. El apartado 5.º del artículo 1687 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, quedará redactado de la forma siguiente:

“5.º Serán recurribles en casación para la unificación de doctrina ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, las sentencias dictadas por las Audiencias Provinciales cuando, respecto de los mismos litigantes u otros diferentes en idéntica situación y en mérito a hechos, fundamentos y pretensiones sustancialmente iguales, se hubiere llegado a pronunciamientos distintos.

Sólo serán objeto de recurso de casación para la unificación de doctrina aquellas sentencias que no sean susceptibles de recurso de casación ordinario.

El escrito de interposición deberá contener una relación precisa y circunstanciada de la contradicción alegada, con aportación certificada de la sentencia o sentencias contrarias y con fundamentación de la infracción legal cometida en la sentencia impugnada, así como del quebranto producido en la unificación de la interpretación del derecho y la formación de la jurisprudencia. La no aportación de la certificación de la sentencia o sentencias contrarias deberá subsanarse en el plazo de diez días, a menos que la parte acredite haberla solicitado en tiempo oportuno y no habersele expedido, en cuyo caso la Sala lo reclamará de oficio. En todo caso, se aportará copia simple del texto completo de la sentencia o sentencias alegadas.

Cuando la parte hubiera incumplido de manera manifiesta e insubsanable los requisitos anteriores, o la Sala estimase que concurre causa de inadmisión, por ser susceptible la sentencia de recurso de casación ordinario o haberse pronunciado el Tribunal sobre idéntica cuestión en los tres años inmediatamente anteriores, dictará auto motivado declarando la inadmisión.

Cumplidos los requisitos procesales anteriores el recurso se sustanciará con aplicación de los trámites y plazos establecidos para el recurso ordinario de casación.

Los pronunciamientos de la Sala Primera del Tribunal Supremo al resolver estos recursos en ningún caso alcanzarán a las situaciones jurídicas creadas por las resoluciones precedentes a la impugnada.

Si la sentencia del Tribunal Supremo declara que la sentencia recurrida quebranta la unidad de doctrina, casará y anulará esta sentencia y resolverá el debate planteado con pronunciamientos ajustados a dicha unidad de doctrina, alcanzando a las situaciones jurídicas particulares creadas por la sentencia impugnada.”

Sexta. Censo de arrendamientos urbanos.

El Gobierno procederá, a través del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, a elaborar un censo de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sujetos a la presente Ley y subsistentes a su entrada en vigor.

Este censo comprenderá datos identificativos del arrendador y del arrendatario, de la renta del contrato, de la existencia o no de cláusulas de revisión y de su duración.

A estos efectos, los arrendadores deberán remitir, al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en plazo máximo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la Ley, los datos del contrato a que se refiere el párrafo anterior.

Séptima. Modificación Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje.

Se añade al artículo 30 de la Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje, un número 3, cuyo contenido será el siguiente:

“En los procedimientos arbitrales que traigan causa de contratos sometidos al régimen jurídico de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a falta de pacto expreso de las partes, los árbitros deberán dictar el laudo en el término de tres meses, contado como se dispone en el número 1 de este artículo.”

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985.

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 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 un plazo de cinco años, y serán aplicables al arrendamiento renovado los restantes artículos de la presente Ley relativos a los arrendamientos de vivienda.

2. Los contratos de arrendamiento de local de negocio 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 de 1964. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil, el arrendamiento renovado se registrará por las normas de la presente Ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación a los contratos de arrendamiento asimilados al de inquilinato y al de local de negocio que se hubieran celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta Ley.

Segunda. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda 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 relativas al contrato de inquilinato del Texto Refundido de la Ley Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta Disposición Transitoria.

2. Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los artículos 13.1 y 15 de la presente Ley.

3. Dejará de ser aplicable lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

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 de 1964, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres 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 sesenta y cinco por ciento, 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 veinticinco 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 los artículos 24.1 y 58 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, 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 en la vivienda arrendada y hubiesen convivido con él durante los dos años anteriores a 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 sesenta y cinco por ciento, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco 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 de 1964 ocupase la vivienda por segunda subrogación no se autorizan ulteriores subrogaciones.

7. Los derechos reconocidos en los apartados 4 y 5 de esta Disposición al cónyuge del arrendatario, serán también de aplicación respecto de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario como cónyuge o en análoga relación de afectividad 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.

8. Durante los diez 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 sesenta y cinco o mayores de sesenta años que hubiesen sido objeto de jubilación anticipada, el contrato se extinguirá por el fallecimiento del hijo subrogado.

9. Corresponde a las personas que ejerciten la subrogación contemplada en los apartados 4, 5 y 7 de esta Disposición probar la condición de convivencia con el arrendatario fallecido que para cada supuesto proceda.

Serán de aplicación a la subrogación por causa de muerte regulada en los apartados 4 a 7 anteriores, las disposiciones sobre procedimiento y orden de prelación establecidas en el artículo 16 de la presente Ley.

En ningún caso, los beneficiarios de una subrogación, podrán renunciarla a favor de otro de distinto grado de prelación.

10. Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de esta Ley, el arrendador tendrá los siguientes derechos:

10.1. En el Impuesto sobre el Patrimonio, el valor del inmueble arrendado se determinará por capitalización al cuatro por ciento de la renta devengada, 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.

10.2. Podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al inmueble arrendado. Cuando la cuota no estuviese individualizada se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda.

10.3. 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 de 1964 o de acuerdo con las reglas siguientes:

1.^a Que la conservación haya sido solicitada por el arrendatario o acordada por resolución judicial o administrativa firme.

En caso de ser varios 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.

2.^a Del capital invertido en los gastos realizados, se deducirán los auxilios o ayudas públicas percibidos por el propietario.

3.^a Al capital invertido se le sumará el importe del interés legal del dinero correspondiente a dicho capital calculado para un período de cinco años.

4.^a El arrendatario abonará anualmente un importe equivalente al diez por ciento de la cantidad referida en la regla anterior, hasta su completo pago.

5.^a La cantidad anual pagada por el arrendatario no podrá superar la menor de las dos cantidades siguientes: cinco veces su renta vigente más las cantidades asimiladas a la misma o el importe del salario mínimo interprofesional, ambas consideradas en su cómputo anual.

10.4. Si el arrendador hubiera optado por realizar la repercusión con arreglo a lo dispuesto en el artículo 108 antes citado, la repercusión se hará de forma proporcional a la superficie de la finca afectada.

10.5. Podrá repercutir en el arrendatario, mientras la renta no esté totalmente actualizada, el importe de los gastos de comunidad y de servicios que se produzca a partir de la entrada en vigor de la presente Ley. Cuando la renta estuviese enteramente actualizada, el arrendador sólo podrá repercutir en el arrendatario el importe de la elevación de los gastos de comunidad y de servicios que se produzcan a partir de la entrada en vigor de la presente Ley. Se exceptúa el supuesto en que por voluntad de pacto algunos de estos gastos sean por cuenta del arrendador.

11. La renta del contrato, para aquellos contratos que se hubieran celebrado antes del 1 de enero de 1965, podrá ser actualizada a instancia del arrendador previo requerimiento fehaciente al arrendatario.

Este requerimiento podrá ser realizado en la fecha en que, a partir de la entrada en vigor de la Ley, se cumpla una anualidad de vigencia del contrato.

Efectuado dicho requerimiento, en cada uno de los años en que aplique esta actualización, el arrendador deberá notificar al arrendatario el importe de la actualización, acompañando certificación del Instituto Nacional de Estadística expresiva de los índices determinantes de la cantidad notificada.

La actualización se desarrollará 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 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 de 1964 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 calculada con arreglo a lo dispuesto en la regla anterior o en la regla 5.^a, sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que resulta de lo dispuesto en las reglas siguientes 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 el supuesto de que al aplicar la tabla de porcentajes que corresponda resultase que la renta que estuviera pagando en ese momento fuera superior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente superior, o en su caso el siguiente o siguientes que correspondan, hasta que la cantidad exigible de la renta actualizada sea superior a la que se estuviera pagando.

3.^a La renta actualizada absorberá todos los aumentos que se hubieran producido por imperativo legal.

4.^a A partir del año en que se alcance el cien por cien 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.

5.^a Cuando la renta actualizada calculada de acuerdo con lo dispuesto en la regla 1.^a sea superior a la que resulte de aplicar lo dispuesto en el párrafo siguiente, se tomará como renta revisada esta última.

La renta a estos efectos se determinará aplicando sobre el valor catastral de la finca arrendada vigente en 1994, los siguientes porcentajes:

— El doce por ciento, cuando el valor catastral derivara de una revisión que hubiera surtido efectos con posterioridad a 1989.

— El veinticuatro por ciento para el resto de los supuestos.

Para fincas situadas en el País Vasco se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del veinticuatro por ciento; para fincas situadas en Navarra se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del doce por ciento.

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 viniera 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 ocho 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, aún 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 superan 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.

9.^a Cuando 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, se encuentre entre tres veces y media y cinco veces y media del Salario Mínimo Interprofesional, la actualización de la renta prevista en este apartado se realizará en diez años.

En este supuesto, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán los siguientes:

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%

10.^a Cuando 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, supere cinco veces y media el Salario Mínimo Interprofesional, la actualización de renta prevista en este apartado se realizará en cinco años.

En este supuesto, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán el doble de los previstos en la regla 9.^a

11.^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 de 1964.

12.^a Se excluyen de los derechos de tanteo y retracto regulados en el Capítulo VI, del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, los casos de división de cosa común cuando los contratos de arrendamiento hayan sido otorgados con posterioridad a la fecha de constitución de la comunidad de propietarios.

13.^a Los índices de inflación a que se refiere la regla 1.^a del apartado undécimo se adjuntan como anexo a la presente Ley.

14.^a Los contratos de arrendamiento asimilados a los de inquilinato a que se refiere el artículo 4.2 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por las normas sobre contrato de inquilinato del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

La duración y determinación de la renta de estos contratos se regirán por lo dispuesto en las reglas 9.^a y 10.^a del apartado 11 de la presente Disposición.

Tercera. Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985.

1. Los contratos de arrendamiento de local de negocio 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 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 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 lo dispuesto en los apartados 3 a 4 siguientes.

3. Los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por la jubilación del arrendatario o por su fallecimiento, salvo que en este caso se produzca la subrogación en favor del cónyuge del arrendatario o, en defecto de éste, de los hijos menores de veinticinco años, en los derechos y obligaciones del arrendatario fallecido.

Si se hubiera subrogado el cónyuge, el arrendamiento se extinguirá por su jubilación o fallecimiento. Se exceptúa el supuesto en que esta extinción se produjera antes del transcurso de quince años a contar desde la entrada en vigor de la Ley. En este caso, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario los hijos de éste, continuando el arrendamiento hasta que se cumplan los indicados quince años.

Si se hubiera subrogado un hijo menor de veinticinco años, el arrendamiento se extinguirá al alcanzar aquél dicha edad. Se exceptúa el supuesto en que esta extinción se produjera antes del transcurso de quince años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. En este caso, podrá el hijo continuar con el arrendamiento hasta que se cumplan los indicados quince años.

El arrendatario actual y su cónyuge, cuando éste se hubiera subrogado, podrán traspasar el local de negocio en los términos previstos en el artículo 32 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. En este caso, el arrendamiento tendrá una duración de diez años a contar desde la fecha de la escritura pública en que se formalice el traspaso.

4. Los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea una persona jurídica se extinguirán de acuerdo con las reglas siguientes:

1.^a Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades comerciales a las que corresponda una cuota mínima municipal según las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas no superior a 70.000 pesetas, en veinte años.

2.^a Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades comerciales a las que corresponda una cuota mínima municipal según las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas no superior a 120.000 pesetas, en quince años.

3.^a Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades comerciales a los que corresponda una cuota mínima municipal según las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas superior a 120.000 pesetas, en cinco años. También se extinguirán en cinco años los arrendamientos de locales donde se desarrollen actividades industriales o de otro tipo.

Incumbe al arrendatario la prueba de la cuota que corresponda a la actividad desarrollada en el local arrendado. En defecto de prueba, el arrendamiento tendrá la duración prevista en la regla 3.^a de este apartado.

Cuando en un local se desarrollen varias actividades a las que correspondan distintas cuotas, se acumulará su importe.

Las cuotas que deben ser tomadas en consideración a los efectos dispuestos en el presente apartado son las correspondientes al ejercicio 1994.

Los plazos citados en las reglas anteriores se contarán a partir de la entrada en vigor de la presente Ley. Cuando en los diez 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 tras-

paso la de la escritura a que se refiere el artículo 32 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

5. 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.

6. 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 locales de negocio celebrados antes del 1 de enero de 1965 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 resulte de las tablas de porcentajes previstas en las reglas siguientes en función del período de actualización que corresponda, 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 el supuesto de que al aplicar la tabla de porcentajes que corresponda resultase que la renta que estuviera cobrando en ese momento fuera superior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se pasará a aplicar el porcentaje inmediatamente superior, o en su caso el siguiente o siguientes que correspondan, hasta que la cantidad exigible de la renta actualizada sea superior a la que se estuviera cobrando sin la actualización.

3.^a En los arrendamientos comprendidos en las reglas 2.^a y 3.^a del apartado 4, la revisión de renta se hará de acuerdo con la tabla siguiente:

Actualización a partir 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%

4.^a En los arrendamientos comprendidos en el apartado 3 y en la regla 1.^a del apartado 4, la revisión de renta se hará con arreglo a los porcentajes y plazos previstos en la regla 9.^a del apartado 11 de la Disposición Transitoria Segunda.

5.^a La renta actualizada absorberá todos los aumentos que se hubieran producido por imperativo legal.

6.^a A partir del año en que se alcance el cien por cien 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.

7.^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 de 1964.

8.^a Para determinar a estos efectos la fecha de celebración del contrato, se atenderá a aquélla en que se suscribió, con independencia de que el arrendatario actual sea el originario o la persona subrogada en su posición.

7. El arrendatario podrá revisar la renta de acuerdo con lo dispuesto en las reglas 1.^a, 5.^a y 6.^a del apartado anterior en la primera renta que corresponda pagar, a partir del requerimiento de revisión efectuado por el arrendador.

En este supuesto, el plazo mínimo de duración previsto en el apartado 3 y los plazos previstos en el apartado 4, se incrementarán en cinco años.

8. La revisión de renta prevista para los contratos a que se refieren los apartados 3 y 4, regla 1.^a de esta Disposición no procederá cuando el arrendatario opte por la no aplicación de la misma.

Para ello, el arrendatario deberá comunicar por escrito al arrendador su voluntad en un plazo de treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento de éste para la revisión de la renta.

Los contratos de arrendamiento respecto de los que el arrendatario ejerce la opción de no revisión de la renta, se extinguirán cuando venza la quinta anualidad contada a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

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 mismo, será también de aplicación a estos contratos lo previsto en el apartado 10 de la Disposición Transitoria Segunda.

10. 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.

11. 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 sesenta 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 sesenta días naturales desde la notificación sin que el arrendatario hubiera procedido a firmar el contrato de arrendamiento propuesto, deberá formalizar el nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de ciento veinte días naturales a contar desde la notificación al arrendatario cuyo contrato se extinguió.

Si el arrendador no hubiese hecho la notificación prevista u omitiera en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultaran diferentes la renta pactada, la persona del nuevo arrendatario o las restantes condiciones esenciales del contrato, 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 sesenta días naturales desde que el arrendador le remitiese fehacientemente copia legalizada del nuevo contrato celebrado seguido a tal efecto, estando 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 quince días desde su celebración.

12. Los contratos de arrendamiento asimilados a los de local de negocio a que se refiere el artículo 5.2 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, quedarán sujetos a lo dispuesto en la presente Disposición, entendiéndose asimilados a los contratos contemplados en las reglas 2.ª y 3.ª del apartado 4 según corresponda.

13. Quienes ejerzan actividades profesionales, comerciales o industriales, en virtud de autorización, li-

cencia o concesión de las distintas Administraciones Públicas, y se hallen supeditados para el ejercicio de las mismas al cumplimiento de condiciones de carácter poblacional o de distribución territorial, de acuerdo con la normativa que les es aplicable, podrán trasladar su actividad, en el momento de la extinción del contrato, cuando la pérdida del local suponga la terminación de la autorización, licencia o concesión, a cualquier otro situado en la misma población, aun cuando no se cumplan todos los requisitos administrativos exigibles.

Lo expuesto anteriormente, solamente será de aplicación a los contratos de arrendamiento a que hace referencia esta Disposición Transitoria, y hasta tanto no se modifiquen los requisitos administrativos citados con anterioridad.

La resolución de los conflictos que pudieran derivarse de la aplicación de lo dispuesto en el primer párrafo, se realizará mediante el arbitraje del colegio respectivo o de la Administración concedente o autorizante.

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 de 1964, 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. Arrendamientos de viviendas de protección oficial.

Los arrendamientos de viviendas de protección oficial que subsistan a la entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por la normativa que les viniera siendo de aplicación.

Sexta. Procesos judiciales.

El apartado Tres de la Disposición Adicional Quinta de esta Ley sólo será aplicable a los procesos que se refieran a litigios relativos a contratos celebrados después de la entrada en vigor de la presente Ley.

Se exceptúa lo establecido respecto 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 arrendamientos de local de negocio en los que la sentencia de la Audiencia Pro-

vincial se haya dictado después de la entrada en vigor de la presente Ley.

DISPOSICION DEROGATORIA

Unica. 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 de 1964, los artículos 8 y 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 ámbito 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.ª 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.

Tercera. Habilitación al Gobierno.

El Gobierno, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la presente Ley, publicará en el Boletín Oficial del Estado una relación de los Índices de Precios al Consumo desde el año 1956 hasta la entrada en vigor de la Ley.

Palacio del Congreso de los Diputados, a 30 de junio de 1994.