

DECRETO 4104/1964, DE 24 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS¹
(BOE del 29 de diciembre, corrección de erratas, BOE del 15 de enero de 1965)

anotado por el

Prof. Dr. Carlos Gómez de la Escalera
Profesor Titular de Derecho Civil
Universidad Carlos III de Madrid

El artículo cuarto, apartado a) de la Ley número cuarenta de mil novecientos sesenta y cuatro, fecha once de junio, autorizó al Gobierno para que, a propuesta del Ministro de Justicia, publicara, en el plazo de seis meses, un texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Al hacer uso de esta autorización se ha desistido de dar una nueva estructura al Texto Legal, más acomodada a la naturaleza, trascendencia y contenido de sus preceptos, así como a la lógica coordinación y subordinación que entre ellos existe, porque, bien meditadas las cosas, tal cambio radical en la sistemática de la Ley podría contribuir más a entorpecer y dificultar la misión del intérprete, habituado a encontrar la norma en el lugar en que durante tantos años la hallaba, que a simplificar el manejo de sus disposiciones. De aquí que, salvo en algunos casos excepcionales, se haya conservado fielmente el plan seguido por las Leyes de veintidós de diciembre de mil novecientos cincuenta y cinco, según fue articulada por el Decreto de trece de abril de mil novecientos cincuenta y seis, y de once de junio último, habiéndose limitado la refundición a insertar en el texto articulado de la primera los preceptos modificados o adicionados por la segunda, a adaptar la numeración de las subdivisiones de algunos pocos artículos y la de ciertas disposiciones transitorias al orden expositivo estimado más correcto y a unificar la nomenclatura de las referencias internas de la Ley.

En su virtud, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado, a propuesta, del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día veintitrés de diciembre de mil novecientos sesenta y cuatro,

D I S P O N G O :

Artículo único. Se aprueba el siguiente «Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos», en uso de la autorización concedida al efecto por el artículo cuarto, apartado a), de la Ley número cuarenta de mil novecientos sesenta y cuatro.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a veinticuatro de diciembre de mil novecientos sesenta y cuatro.

¹ Las normas incluidas en el presente Texto Refundido están actualmente derogadas, conforme a lo establecido en la Disposición derogatoria única de la Ley 24/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE del 25 de noviembre). No obstante, aunque carecen de vigencia actual siguen teniendo eficacia normativa (ultraactividad) para regular los contratos de arrendamiento que subsistan el 1 de enero de 1995, de acuerdo con lo previsto en las Disposiciones transitorias de la referida LAU, por lo que serán todavía aplicables a dichos contratos en los términos que resulten de las citadas normas de Derecho intertemporal.

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

CAPITULO PRIMERO

Ámbito de aplicación de la Ley, clases y características de los contratos que regula

Artículo 1.º 1. El arrendamiento que regula esta Ley es el de fincas urbanas, y comprende el de viviendas o inquilinato y el de locales de negocio, refiriéndose esta última denominación a los contratos de arriendo que recaigan sobre aquellas otras edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercerse en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fin lucrativo.

2. Regula, asimismo los subarriendos y cesiones de viviendas y de locales de negocio, así como el arrendamiento de viviendas amuebladas.

3. El arrendamiento de fincas urbanas construidas al amparo de Leyes especiales protectoras se regirá por las normas particulares de éstas y, en lo no previsto en ellas, por las de la presente Ley, que se aplicará íntegramente cuando el arrendamiento deje de estar sometido a dichas disposiciones particulares. La excepción no alcanzará a cuestiones de competencia y procedimiento, en las que se estará por entero a lo dispuesto en esta Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la segunda de sus disposiciones finales.

Art. 2.º 1. Quedan excluidos de la presente Ley y se regirá por lo pactado y por lo establecido con carácter necesario en el Código Civil o en la legislación foral, en su caso, y en las Leyes procesales comunes, los arrendamientos, cesiones y subarriendo de viviendas o locales de negocio, con o sin muebles, de fincas cuyo arrendatario las ocupe únicamente por la temporada de verano, o cualquier otra, aunque los plazos concertados para el arrendamiento fueran distintos.

2. Igualmente quedan excluidos de lo dispuesto en esta Ley rigiéndose por lo pactado y por las Leyes comunes, los arrendamientos de locales para casinos o círculos dedicados al esparcimiento o recreo de sus componentes o asociados.

3. Se excluye también el uso de las viviendas y locales que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios tuvieren asignados por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.

4. Asimismo quedan excluidos de esta Ley y se atemperarán a lo dispuesto en la vigente legislación sobre arrendamientos rústicos aquellos contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento del predio con que cuente la finalidad primordial del arriendo. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que el objeto principal del arrendamiento es la explotación del predio cuando la contribución territorial de la finca por rústica sea superior a la urbana.

Art. 3.º 1. El arrendamiento de industria o negocio, de la clase que fuere, queda excluido de esta Ley, rigiéndose por lo pactado y por lo dispuesto en la legislación civil, común o foral. Pero sólo se reputará existente dicho arrendamiento cuando el arrendatario recibiere, además del local, el negocio o industria en él establecido, de modo que el objeto del contrato sea no solamente los bienes que en el mismo se enumeren, sino una unidad patrimonial con vida propia y susceptible de ser inmediatamente explotada o pendiente para serlo de meras formalidades administrativas.

2. Cuando, conforme a lo dispuesto en el número anterior, el arrendamiento no lo fuere de industria o negocio, si la finalidad del contrato es el establecimiento por el arrendatario de su propio negocio o industria, quedará comprendido en la presente Ley y conceptuado como arrendamiento de local de negocio, por muy importantes, esenciales o diversas que fueren las estipulaciones pactadas o las cosas que con el local se hubieren arrendado, tales como viviendas, almacenes, terrenos, saltos de agua, fuerza motriz, maquinaria, instalaciones y, en general, cualquiera otra destinada a ser utilizada en la explotación del arrendatario.

3. No obstante lo dispuesto en el número 1, el arrendamiento de la industria o negocio de espectáculos que en 1 de enero de 1947 excediera de dos años de duración o que antes de la entrada en vigor de la presente Ley se haya celebrado por plazo igual o superior, quedará sujeto a las normas que esta Ley establece sobre prórroga obligatoria del arrendamiento de local de negocio, con las especialidades contenidas en el artículo 77, y a los particulares sobre la renta establecida en el artículo 104.

Art. 4.º 1. El contrato de inquilinato no perderá su carácter por la circunstancia de que el inquilino, su cónyuge o pariente de uno u otro hasta el tercer grado, que con cualquiera de ellos conviva, ejerza en la vivienda o en sus dependencias una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

2. Los locales ocupados por la Iglesia católica, Estado, Provincia, Municipio, Entidades benéficas, Asociaciones piadosas, Sociedades o Entidades deportivas comprendidas en el artículo 32 de la Ley de Educación Física, Corporaciones de Derecho público y, en general, cualquier otra que no persiga lucro, se regirán por las normas del contrato de inquilinato.

Art. 5.º 1. El contrato de arrendamiento de local de negocio no perderá su carácter por la circunstancia de que el arrendatario, su familia o personas que trabajen a su servicio tengan en él su vivienda.

2. Se regirán por las normas aplicables al arrendamiento de local de negocio:

1.º El de los locales ocupados por las personas a que se refiere el artículo 4, número 2, cuando estén destinados al ejercicio de actividades económicas.

2.º El de los depósitos y almacenes, en todo caso, aunque el arrendatario sea una de las personas señaladas en el artículo 4, número 2.

3.º El de los locales destinados a escritorios y oficinas cuando el arrendatario se valga de ellos para ejercer actividad de comercio, de industria o de enseñanza con fin lucrativo, o para el desarrollo de las actividades mencionadas en el apartado 1º de este número, aunque dichos locales no se hallaren abiertos al público.

CAPITULO II

Naturaleza de los derechos que concede esta Ley

Art. 6º 1. Los beneficios que la presente Ley otorga a los inquilinos de viviendas, con o sin muebles, y a los subarrendatarios de las mismas serán irrenunciables, considerándose nula y sin valor ni efecto alguno cualquier estipulación que los contradiga.

2. No obstante, serán renunciables, salvo el de prórroga los concedidos a los que fueren de viviendas que, ocupadas por primera vez en las fechas que se indican, devengaren mensualmente en la respectiva fecha tope como renta del inquilinato una cantidad no inferior a la que seguidamente se expresa:

Hasta el 30 de septiembre de 1939, 500; del 1 de octubre de 1939 al 1 de enero de 1942, 1.000; del 2 de enero de 1942 al 31 de diciembre de 1946, 2.000; del 1 de enero de 1947 al 31 de diciembre de 1956, 3.000; del 1 de enero de 1957 al 31 de diciembre de 1959, 5.000, y a partir de 1 de enero de 1960, 6.000 pesetas.

La precedente escala será de aplicación en poblaciones de más de un millón de habitantes.

En las restantes se aplicarán en dicha escala las siguientes reducciones en los tipos de renta:

En poblaciones de menos de 20.000 habitantes, el 60 por 100; de 20.000 a 100.000, el 50 por 100; de 100.000 a 250.000, el 40 por 100; de 250.000 a 500.000, el 30 por 100, y de 500.000 a 1.000.000, el 20 por 100.

La renuncia a que se refiere este párrafo deberá ser expresa y escrita.

3. Serán asimismo renunciables los beneficios que la Ley confiere al arrendador, lo sea de vivienda o de local de negocio, y a los arrendatarios y subarrendatarios de estos últimos, salvo el de prórroga del contrato de arrendamiento, cuyo derecho no podrá ser renunciado por el arrendatario.

Art. 7.º Los beneficios que la presente Ley concede serán aplicables a los inquilinos, arrendatarios y subarrendatarios extranjeros, siempre que éstos prueben la existencia del principio de reciprocidad en los países respectivos a favor de los inquilinos, arrendatarios y subarrendatarios españoles.

Art. 8.º En aquellos casos en que la cuestión debatida, no obstante referirse a las materias que esta Ley regula, no aparezca expresamente prescrita en la misma, los Tribunales aplicarán sus preceptos por analogía.

Art. 9.º El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley se acomodará a las reglas de la buena fe.

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

CAPITULO III Del subarriendo

SECCIÓN PRIMERA.- SUBARRIENDO DE VIVIENDAS

Art. 10. El subarriendo de vivienda exigirá siempre la autorización expresa y escrita del arrendador y la entrega al subarrendatario del mobiliario adecuado y suficiente para casa-habitación, salvo en el caso previsto en el artículo 18.

Art. 11. 1. Las viviendas podrán subarrendarse total o parcialmente. El subarriendo total recaerá sobre todas las habitaciones, con inclusión de las destinadas a los servicios, y habrá de celebrarse con una sola persona. El subarriendo parcial podrá serlo de una o más habitaciones y con distintas personas.

2. Se presumirá, sin admitirse prueba en contrario, que es parcial el subarriendo cuando el inquilino siga habitando la vivienda y que es total cuando no permanezca en ella.

Art. 12. 1. El precio del subarriendo total no excederá del doble del que corresponda al arrendamiento, siendo a cargo del subarrendatario el pago de los suministros y servicios de la vivienda, incluso el de los que pudieran pertenecer al inquilino.

2. En el subarriendo parcial no podrá percibir el inquilino por cada habitación objeto del mismo un alquiler superior a la cantidad que resulte de dividir el doble de la renta asignada al piso por el número de habitaciones no destinadas a servicios con que cuente, ni aun a pretexto de hallarse comprendidos los de agua, luz, gas, calefacción, teléfono o cualquier otro de naturaleza análoga, los cuales serán siempre a cargo del subarrendador.

3. La determinación de la renta del arrendamiento para fijar la del subarriendo se hará tomando como base la que proceda conforme a esta Ley, aunque la que figure en el contrato del inquilino con el arrendador sea superior.

Art. 13. 1. La renta legal de subarriendo podrá elevarse o reducirse proporcionalmente al incremento o disminución que, conforme a esta Ley, experimente la renta del arrendamiento.

2. Durante la vigencia del contrato de subarriendo, total o parcial, podrá revisarse el precio a instancia del subarrendatario, y si ejercitada la oportuna acción resultare que paga cantidades superiores a las que autoriza esta Ley, podrá optar entre resolver el contrato con abono por el inquilino de lo indebidamente cobrado, o por esto último, sin resolución de aquél. En este caso con preferencia a cualquier otro acreedor del inquilino, podrá el subarrendatario obtener el resarcimiento descontando al hacer sus pagos periódicos la mitad de lo que periódicamente también, hubiese satisfecho de más, sin que hasta obtener el completo abono de tales responsabilidades pueda ser compelido a abandonar la vivienda por vencimiento del contrato.

3. Si ejercitada la acción revisoria resultare el mobiliario insuficiente o inadecuado, el ocupante de la vivienda subarrendada podrá continuar en ella, obligando al inquilino a reponer los muebles que faltaren, con devolución de la mitad de lo que hubiere percibido por merced del subarriendo si el incumplimiento fuere parcial, y de toda ella, si total. Además, hasta que se complete o reponga el mobiliario, podrá limitar sus pagos al importe de la renta del arrendamiento y obtener el resarcimiento en el modo y con las ventajas establecidas en el número anterior, sin que en el interregno quepa tampoco obligarle a desocuparla por haber vencido el plazo del subarriendo.

4. Los plazos establecidos en los artículos 101 y 106 serán aplicables a la facultad que al subarrendador confiere el número 1 de este artículo y, en todo caso a la acción revisoria del subarrendatario.

Art. 14. 1. La autorización del arrendador para subarrendar no dará lugar al aumento de la renta; pero aquél tendrá derecho a participar en el precio del subarriendo en la cuantía que convenga con el inquilino, siempre que al autorizarle reserve su participación y fije la cuantía o porcentaje de ésta.

2. El arrendador y el subarrendador vendrán obligados a declarar a la Hacienda la participación en el precio del subarriendo que perciba el primero. Y cuando la cantidad declarada sea inferior a la que el arrendador perciba, o no se haya formulado declaración, el subarrendatario podrá reducir, en la cuantía no declarada, la renta del subarriendo, ejercitando el derecho y con los efectos que el artículo 103 concede al arrendatario.

Art. 15. En los subarriendos totales o parciales, el arrendador podrá exigir del subarrendatario el abono directo de la renta y de su participación en el precio del subarriendo, en cuyo caso, al hacer éste el pago al subarrendador, hará el oportuno descuento. Cuando el arrendador no lo exigiere así, el pago hecho por el subarrendatario al inquilino será liberatorio, sin perjuicio de la acción que asista al arrendador contra el inquilino para reclamarle la renta y la participación que en su caso corresponda, pero no la resolución del contrato de arrendamiento por la falta de pago de aquélla.

Art. 16. Compete al arrendador acción directa contra el subarrendatario para exigirle la reparación de los deterioros que éste hubiera causado dolosa o negligentemente en la vivienda, sin perjuicio de la que le asiste contra el inquilino, pudiendo ejercitarlas simultáneamente. El inquilino que resultare condenado podrá repetir contra el causante de los daños.

Art. 17. 1. El inquilino que subarriende total o parcialmente su vivienda no podrá, dentro de la misma o de distinta población, ceder otra en subarriendo, y si, a sabiendas de que incumple esta prohibición el arrendador de la segunda vivienda consiente que sea subarrendada, el subarrendatario de ella, mientras la habite, tendrá acción contra ambos para exigir la resolución del contrato de inquilinato del subarrendador y el otorgamiento del mismo a su favor, bajo idénticas condiciones que en él figuren. Los casos de igualdad se resolverán en favor del subarrendatario que con mayor número de familiares habite en la vivienda.

2. Podrá el subarrendatario ejercitar la acción a que se refiere el número anterior si transcurridos tres meses desde la fecha de la notificación al arrendador del hecho que la determina, éste no ejercita la que le compete.

3. Cuando la prohibición que impone este artículo la vulnere el subarrendador sin el consentimiento del arrendador, podrá éste resolver el contrato de inquilinato; pero deberá respetar al subarrendatario en el disfrute de la vivienda por el tiempo que faltare de cumplir, sin que durante el mismo quepa exigirle otra cantidad como renta que la estipulada entre arrendador e inquilino. En tales casos, el subarrendador estará obligado además, al abono de los daños y perjuicios que hubiere causado.

Art. 18. 1. No obstante lo dispuesto en el artículo 10, podrá el inquilino subarrendar parcialmente la vivienda sin necesidad de consentimiento del arrendador ni de prestación de mobiliario, siempre que no exceda de dos el número de subarrendatarios que con el cónyuge y los hijos sometidos a su potestad vayan a ocupar la vivienda, que no se altere el destino de ésta y que, en el término de 30 días naturales siguientes a la fecha de celebración del respectivo contrato de subarriendo, lo notifique el inquilino de modo fehaciente al arrendador, con la expresión del nombre del subarrendatario.

2. Será de aplicación a estos subarriendos la limitación de renta que se establece en el número dos del artículo 12.

3. Por razones de higiene o moralidad podrán las autoridades administrativas limitar, en cada caso, el número de personas extrañas al inquilino que al amparo de este artículo ocupen la vivienda.

Art. 19. En ningún caso el subarriendo de viviendas dará lugar a su transformación en local de negocio.

Art. 20. El subarrendatario no podrá, a su vez, en ningún caso, celebrar contrato de subarriendo.

Art. 21. 1. Los preceptos de esta Sección no serán aplicables al inquilino que, al amparo de lo previsto en el número 1 del artículo 4, ejerza en la vivienda la industria doméstica de hospedaje.

2. Cuando los huéspedes sean más de dos, será necesaria la autorización expresa y escrita del arrendador.

SECCION SEGUNDA.- SUBARRIENDO DE LOCALES DE NEGOCIO

Artículo 22. 1. El subarriendo de locales de negocio exigirá, siempre la autorización expresa y escrita del arrendador.

2. El precio del subarriendo de locales de negocio será libremente pactado.

3. Se aplicará a esta clase de subarriendos lo dispuesto en los artículos 15, 16 y 20 para el de viviendas.

CAPITULO IV

Cesión de vivienda y traspaso de local de negocio

SECCION PRIMERA.- CESIÓN DE VIVIENDA

Artículo 23. 1. Queda prohibido el contrato de cesión de vivienda a título oneroso, aunque en él se comprenda mobiliario o cualquier otro bien o derecho.

2. La cesión gratuita no surtirá efectos frente al arrendador sin el consentimiento expreso del mismo.

Art. 24. 1. *No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino que hubiere celebrado el contrato de arrendamiento podrá subrogar en los derechos y obligaciones propios del mismo a su cónyuge, así como a sus ascendientes, descendientes, hermanos legítimos o naturales e hijos adoptivos menores de 18 años al tiempo de la adopción que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada con dos años de antelación o de cinco años cuando de hermanos se trate. La convivencia por estos plazos no se exigirá cuando se trate del cónyuge².*

2. Esta cesión deberá ser notificada de modo fehaciente al arrendador, para su eficacia, dentro de los dos meses de realizada.

3. Las Comunidades Autónomas se entienden subrogadas en los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles que se transfieran por la Administración del Estado y de sus Organismos autónomos, sin que tal subrogación implique alteración en las condiciones de los mismos³.

4. Idéntica subrogación procede cuando la transferencia se haya producido previamente a favor de los Entes Preautonómicos en los términos previstos en la disposición final cuarta de la Ley 32/1981, de 10 de julio³.

5. Lo dispuesto en el párrafo tercero será asimismo aplicable en el supuesto de que se transfiera la titularidad de los contratos de arrendamiento a favor del Estado, así como en aquellos en que la transferencia tenga lugar entre los Entes Territoriales³.

Art. 25. 1. La cesión de vivienda realizada por el inquilino dará derecho al arrendador que no la hubiere consentido expresamente para resolver el contrato de inquilinato; pero deberá también demandar al cesionario quien podrá excepcionar aduciendo el consentimiento expreso del actor. Esta acción llevará implícito, si prosperase, el lanzamiento del cesionario, y no estará sujeta a caducidad sino en el caso de haberse notificado fehacientemente al arrendador por el cedente o cesionario el contrato de cesión. En tal supuesto, el plazo de caducidad será el de dos meses,

² Este apartado dejó de ser aplicable desde el 1 de enero de 1995, en virtud de lo establecido en la Disposición transitoria segunda, A).3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

³ Este apartado fue añadido por la Ley 2/1984, de 24 de enero (BOE del 25 de enero).

computados desde la fecha de la notificación. Caducada la acción, será aplicable lo dispuesto en el número 1 del artículo siguiente.

2. El cesionario lanzado de la vivienda por esta causa podrá obtener del cedente la devolución del precio que hubiese pagado por la cesión.

Art. 26. 1. Cuando el arrendador hubiere consentido la cesión, no prosperará la acción que le confiere el número 1 del artículo anterior, quedando subrogado el cesionario en los derechos y obligaciones del inquilino cedente.

2. De haber mediado precio, el cesionario, conservando la acción que para obtener su devolución le asiste, podrá dirigirla simultáneamente contra el arrendador y el cedente, y serán ambos responsables del pago, sean cuales fueren los pactos entre ellos.

Art. 27. Los anteriores preceptos se aplicarán también cuando la cesión recaiga sobre los derechos y obligaciones del subarrendatario, en cuyo caso podrá resolverse el contrato de subarriendo a instancia del subarrendador o del arrendador que no la hubiere consentido, pero también deberá demandarse al cesionario, que podrá excepcionar conforme a lo dispuesto en el artículo 25, respondiendo del pago el arrendador y el inquilino, solidariamente con el subarrendatario, de haber consentido la cesión.

Art. 28. 1. La acción que al amparo de los anteriores preceptos ejercite el cesionario no se suspenderá una vez emprendida, ni aun en el caso del artículo 362 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Tampoco será aplicable el artículo 114 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal en lo que respecta a la suspensión del pleito exclusivamente, pero para las responsabilidades civiles que en su caso se impongan en la causa, serán de abono las indemnizaciones que esta Sección establece, y viceversa.

SECCION SEGUNDA.- TRASPASO DE LOCAL DE NEGOCIO

Art. 29. El traspaso de locales de negocio consistirá, a efectos de esta Ley, en la cesión mediante precio de tales locales, sin existencias, hecha por el arrendatario a un tercero, el cual quedará subrogado en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento.

Art. 30. El arrendatario de los locales expresados en los apartados 2º y 3º del artículo 5, número 2, no tendrá derecho de traspaso.

Art. 31. 1. Mientras subsista, no se reputará traspaso la asociación que, exclusivamente entre sí realicen los hijos del titular arrendatario del local de negocio que hubiere fallecido, aunque forme parte de ella el cónyuge sobreviviente.

2. Tampoco se considerará traspaso la cesión que del local de negocio o del negocio mismo efectúe el arrendatario a una cooperativa u otra unidad sindical, constituida con mayoría de los productores obreros que en él estuvieran empleados, pero sí se reputará existente el traspaso cuando la que hubiere adquirido el local lo ceda a otro.

3. Cuando por ministerio de la Ley una empresa individual deba convertirse en cualquier forma de sociedad, no se reputará causado el traspaso del local de negocio que ocupare.

4. No se reputará causado el traspaso en los casos de transformación, fusión o escisión de sociedades o entidades públicas o privadas, pero el arrendador tendrá derecho a elevar la renta como si el traspaso se hubiese producido⁴.

Art. 32. Serán requisitos necesarios para la existencia legal del traspaso los siguientes:

⁴ Apartado redactado por la Disposición adicional 10.ª de la Ley 5/1990, de 29 de junio, sobre medidas en materia presupuestaria, financiera y tributaria (BOE del 30 de junio).

1.º Que el arrendatario lleve legalmente establecido, precisamente en el local objeto del mismo, y explotándolo ininterrumpidamente, el tiempo mínimo de un año.

2.º Que el adquirente contraiga la obligación de permanecer en el local, sin traspasarlo, el plazo mínimo de otro año, y destinarlo durante este tiempo por lo menos, a negocio de la misma clase al que venía ejerciendo el arrendatario.

3.º La fijación de un precio cierto por el traspaso.

4.º Que el arrendatario notifique fehacientemente al arrendador o en su defecto, a su apoderado, administrador y, en último término, al que materialmente cobre la renta, su decisión de traspasar y el precio convenido.

5.º Otorgarse el traspaso por escritura pública, en la cual deberá consignarse, bajo la responsabilidad del arrendatario, haber cumplido el requisito anterior y la cantidad por la que se ofreció el traspaso al arrendador.

6.º Que dentro de los ocho días siguientes al otorgamiento de la escritura, el arrendatario notifique de modo fehaciente al arrendador o, en su defecto, a las personas que menciona el apartado 4º, la realización del traspaso, el precio percibido, el nombre y domicilio del adquirente y que éste ha contraído la obligación establecida en el apartado segundo.

La falta de cualquiera de estos requisitos facultará al arrendador a no reconocer el traspaso.

Art. 33. 1. En el caso de ejecución judicial o administrativa se notificará de oficio al arrendador la mejor postura ofrecida en la subasta o, en su caso, la cantidad por la que el ejecutante pretenda la adjudicación. La aprobación del remate o de la adjudicación quedará en suspenso hasta que transcurra el plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo.

2. En el mismo caso, la obligación de contraer el compromiso a que se refiere el apartado 2º del artículo anterior se consignará en los edictos anunciadores de la subasta.

3. La entrada del local al rematante o adjudicatario llevará consigo el lanzamiento del ejecutado, en su caso.

Art. 34. El adquirente por traspaso, transcurrido un año desde la fecha del otorgamiento de la escritura, estará facultado para realizarlo, con sujeción siempre a las reglas establecidas en esta Sección.

Art. 35. 1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, se reconoce al arrendador de local de negocio el derecho de tanteo, que podrá utilizar dentro de los 30 días, a partir del siguiente a aquel en que el arrendatario le notifique su decisión de traspasar y el precio que le ha sido ofrecido.

2. Consecuentemente y hasta que transcurra este plazo, no podrá el arrendatario concertar con un tercero el traspaso.

Art. 36. 1. También se reconoce en favor del arrendador el derecho de retracto sobre el local de negocio traspasado por el arrendatario cuando éste no le hubiere hecho la preceptiva oferta o hubiere realizado el traspaso por precio inferior al que le notificó.

2. Este derecho lo tendrá igualmente el arrendador cuando el traspaso del local se hiciera por dación o adjudicación en pago de deuda.

3. En cualquier caso será aplicable lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil.

4. La acción habrá de ejercitarla el arrendador precisamente dentro de los treinta días siguientes a contar de aquel en que le fuera notificada por el arrendatario la realización del traspaso. Y si la notificación no le hubiere sido hecha, así como en los casos de dación o adjudicación en pago, desde que tenga conocimiento de la transmisión y de sus condiciones esenciales.

Art. 37. Los coarrendadores no podrán ejercitar los derechos de tanteo y retracto individualmente, pero si alguno de ellos no deseara usarlos se entenderá que renuncia en beneficio del coarrendador que quisiera tantear o retraer.

Art. 38. El propietario que adquiera sin existencias el local de negocio, a virtud de los derechos de tanteo o retracto, no vendrá obligado a continuar ejerciendo industria o comercio en dicho local.

Art. 39. 1. El arrendador que no hubiere ejercitado su derecho de tanteo o de retracto dentro de los 30 días hábiles señalados en los artículos 35 y 36, sobre el local de negocio traspasado, podrá reclamar del arrendatario la participación en el precio que con él convenga.

2. De no haber acuerdo entre ellos, dicha participación será de un 30 por 100, si el local de negocio se construyó o habitó por primera vez antes del 18 de julio de 1936; de un 20 por 100, si después del 17 de julio de 1936 y antes del 2 de enero de 1942, y de un 10 por 100, de haberse construido o habitado por primera vez después del 1 de enero de 1942. Estos porcentajes experimentarán el aumento de un 50 por 100 cuando el arrendatario, por traspaso de un local de negocio, lo traspasare a su vez antes de transcurrir tres años desde la fecha del otorgamiento de la escritura a que se refiere el apartado 5º del artículo 32.

3. Las cantidades representativas de dichos porcentajes serán retenidas del precio del traspaso por el cesionario, para su abono al arrendador. En los casos de dación y adjudicación en pago de deudas, la entrega al arrendador de la participación en el precio será a cargo del adquirente.

Art. 40. El tanteo, retracto y participación en precio del traspaso a que se refiere esta Sección serán preferentes sobre cualquier otro derecho similar, a excepción del de condueño del negocio.

Art. 41. 1. Para que el traspaso del local de negocio obligue al arrendador cuando el arrendatario, al realizarlo, venda existencias, mercaderías, enseres o instalaciones de su propiedad que en él hubiere, o el negocio mismo, será menester que se observen las anteriores reglas, y además, que tanto en la preceptiva oferta al arrendador como en la escritura que solemnice la cesión, se consigne el precio del traspaso del local separadamente del que corresponda a los restantes bienes transmitidos.

2. En estos casos, y aunque la transmisión se debiera a dación o adjudicación en pago de deudas, conservará el arrendador los derechos de tanteo y retracto, bien que referidos al local exclusivamente, y si no hiciere uso de ellos, su participación recaerá también únicamente sobre el precio de traspaso del local.

3. Cuando el arrendador ejercite los derechos de tanteo o de retracto en los traspasos a que se refiere el número 1 de este artículo, tendrá derecho a deducir del precio atribuido al local los porcentajes de participación establecidos en el artículo 39. Por si ejercita dichos derechos únicamente sobre el local, no podrá hacer deducción alguna.

Art. 42. Cada traspaso que se efectúe conforme a lo dispuesto en esta Sección dará derecho al arrendador a aumentar la renta en la cuantía que convenga con el cesionario, o a falta de acuerdo en un 15 por 100 de la renta que satisfaga el arrendatario en el momento de realizarse el traspaso.

CAPITULO V

Del arrendamiento de viviendas amuebladas

Art. 43. El contrato por el que se arrienden conjuntamente la vivienda y el mobiliario adecuado y suficiente para servir de casa-habitación se regirá por los preceptos de los artículos siguientes y en todo lo demás por los generales de esta Ley.

Art. 44. 1. En los contratos de esta clase se determinará separadamente la parte de renta correspondiente a la vivienda y al mobiliario. En su defecto, se entenderá que corresponde a éste la mitad de la renta total estipulada.

2. La parte de renta relativa al mobiliario no podrá exceder del importe de la renta que legalmente corresponda a la vivienda. Si excediere de este límite, el inquilino, mientras continúe vigente el arriendo podrá pedir la revisión de la renta pactada o la novación del contrato, dejándolo subsistente sólo respecto de la vivienda, así como el reintegro de las cantidades que indebidamente hubiere abonado el arrendador por tal concepto.

Art. 45. Si fuere insuficiente o inadecuado el mobiliario entregado al inquilino, éste, mientras subsista el contrato, podrá exigir del arrendador el complemento de aquél y el reintegro de las cantidades que indebidamente le hubiese abonado por dicha causa.

Art. 46. Ni aun con el consentimiento del arrendador podrán subarrendarse total o parcialmente las viviendas a que se refiere este Capítulo, y si el subarriendo se concertase con autorización de aquél, podrán los subarrendatarios, mientras habiten las viviendas, con preferencia si fueren varios para el de más familia, ejercitar la acción que se regula en los números 1 y 2 del artículo 17.

CAPITULO VI

Derechos de tanteo y retracto del inquilino y del arrendatario de local de negocio

Art. 47. 1. En los casos de ventas por pisos, aunque se transmitan por plantas o agrupados a otros, podrá el inquilino o arrendatario utilizar el derecho de tanteo sobre el piso o locales que ocupare, en el plazo de sesenta días naturales, a contar del siguiente al en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender o ceder solutoriamente la vivienda o local de negocio arrendado, el precio ofrecido por cada piso o local de negocio, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador.

2. Cuando en la finca sólo existiere una vivienda o local de negocio, su arrendatario tendrá el mismo derecho.

3. De igual facultad gozará el inquilino en caso de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común, exceptuados los supuestos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado, y de adquisiciones realizadas antes de 1 de enero de 1947.

En la escritura deberá consignarse el precio asignado a cada vivienda.

Art. 48. 1. En los mismos casos a que se refiere el artículo anterior podrá el inquilino o arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1518 del Código Civil, cuando no se le hubiere hecho la notificación prevenida en el artículo precedente o se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultare inferior el precio efectivo de la transmisión, menos onerosas las restantes condiciones esenciales de ésta o la transmisión se realizare a persona distinta de la consignada en la notificación para el tanteo.

2. El derecho de retracto caducará a los sesenta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que, en forma fehaciente, deberá hacer en todo caso el adquirente al inquilino o arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

Art. 49. Los efectos de la notificación prevenida en el artículo 47 caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma. Pasado este plazo no podrá intentarse nuevamente la transmisión hasta transcurridos dos años desde la notificación del tanteo.

Art. 50. El derecho de tanteo o retracto del inquilino o arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, con excepción del de retracto reconocido al condueño de la vivienda o local de negocio transmitido.

Art. 51. 1. El retrayente o el que hubiera adquirido por derecho de tanteo, así como su heredero o legatario, no podrá transmitir por actos «inter vivos» el piso adquirido hasta que transcurran dos años desde la adquisición, salvo si hubiere venido a peor fortuna.

2. El incumplimiento de esta prohibición producirá la resolución del contrato originario y el de la segunda transmisión, a instancia de parte perjudicada.

Art. 52. El adquirente por actos «inter vivos» de una finca urbana compuesta de pisos o departamentos no podrá enajenar como fincas independientes los que al tiempo de la adquisición estuviesen arrendados hasta transcurridos cuatro años desde dicha adquisición, salvo si hubiere venido a peor fortuna.

Art. 53⁵. 1. Aparte de la acción de simulación que podrá ejercitar, si procediere todo arrendatario o inquilino, podrá este último, cuando no hubiere ejercitado el derecho de tanteo o retracto, impugnar la transmisión efectuada en los casos siguientes:

1.º Cuando se hubiere infringido lo dispuesto en el artículo anterior.

2.º Cuando el precio de la transmisión, incluido, en su caso, el importe de las cargas, exceda de la capitalización de la renta anual que en el momento de la transmisión pague el inquilino a los siguientes tipos:

Al 3 por 100, cuando hubiere sido ocupada la vivienda por primera vez antes de 1 de enero de 1942 y al 4,5 por 100 si lo fuere con posterioridad⁶.

Sin embargo, no podrá ejercitarse la acción impugnatoria, cualquiera que sea el precio efectivo de la transmisión, cuando de la finca transmitida que conste de una sola vivienda formen parte terrenos de mayor valor que el que realmente corresponda a lo edificado.

2. La acción impugnatoria caducará a los sesenta días naturales, contados desde el siguiente de la notificación prevenida en el número 2 del artículo 48, cuya notificación será siempre obligatoria.

3. Caso de prosperar dicha acción, no podrá el adquirente negar la prórroga del contrato al inquilino impugnante fundándose en la causa primera del artículo 62.

Art. 54. 1. En las ventas por pisos a que se refiere este capítulo deberá respetarse el orden de prelación que establece el artículo 64 en cuantos casos hubiere en la finca pisos de características análogas, entendiéndose que la analogía existe cuando el inmueble contare con dos o más pisos de renta, superficie, orientación y altura semejantes o parecidas.

2. Del mismo modo, cuando la transmisión de viviendas, se cause por donación, deberá respetarse lo dispuesto en el número anterior.

Art. 55. 1. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los documentos de adquisición de las fincas urbanas a que se refiere este Capítulo, deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los artículos 47 y 48, con los requisitos exigidos. La falta de justificación constituirá defecto subsanable con suspensión de la inscripción, pudiéndose tomar anotación preventiva con vigencia de ciento ochenta días naturales, que se convertirá en inscripción si dentro de dicho plazo de vigencia se acreditare haberse practicado las notificaciones en forma legal.

2. Cuando el piso transmitido no estuviere arrendado, para que sea inscribible la adquisición, deberá el transmitente declararlo así en la escritura de venta, bajo pena de falsedad en documento público.

CAPITULO VII

Tiempo de duración de los contratos a que esta Ley se refiere

Art. 56. Durante el plazo estipulado en el contrato, el arrendatario o subarrendatario, lo sea de vivienda o de local de negocio, vendrá obligado al pago de la renta, y si antes de su terminación lo desaloja, deberá notificar su propósito por escrito al arrendador o subarrendador con treinta días de antelación, por lo menos, e indemnizarle con una cantidad equivalente a la renta que corresponda al plazo que, según el contrato, quedare por cumplir.

Art. 57. Cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas, con o sin mobiliario, y locales de negocio, llegado el día del vencimiento de plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun

⁵ La STS (Sala 1.ª) núm. 1226/2009, de 15 de enero, declaró que este artículo no está derogado por la LAU de 1994 [aunque lo más exacto es considerar que si está *derogado*, en virtud de lo establecido en la Disposición derogatoria única de la Ley 29/1994, aunque ello no impide que siga siendo aplicable en razón de la eficacia normativa (ultraactividad) derivada de sus Disposiciones transitorias], y su invocación por el arrendatario no supone abuso del derecho, fraude de ley ni acto contrario a la buena fe.

⁶ El precio de la capitalización aplicable se obtiene mediante la siguiente fórmula:
$$\frac{\text{renta anual} \times 100}{3 \text{ o } 4,5}$$

cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones. Se aplicará igual norma en los casos de extinción de usufructo, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 114 causa 12⁷.

Art. 58. 1. Al fallecimiento del inquilino titular del contrato de arrendamiento, su cónyuge, descendientes, con preferencia los hijos varones menores de edad, las hijas solteras y los mayores impedidos físicamente, hijos adoptivos que hubieran sido adoptados antes de cumplir los 18 años, ascendientes y hermanos, con preferencia las hermanas solteras, tanto en el parentesco legítimo como en el natural, que con aquél hubiesen convivido habitualmente en la vivienda con dos años de antelación a la fecha del fallecimiento, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendamiento. No será necesaria la convivencia de los que estuviesen sometidos a la patria potestad del fallecido y, respecto al cónyuge, bastará la mera convivencia, sin exigencia en el plazo de antelación.

2. Cuando fueren varios los beneficiarios del derecho a que se refiere el número anterior, sólo uno de ellos podrá utilizarlo. A falta de acuerdo entre los mismos, se observará el orden de prelación establecido en el número anterior, con preferencia, dentro de cada grupo, de la proximidad de grado, de la legitimidad y, en su caso, del doble vínculo de la consanguinidad, resolviéndose los casos de igualdad a favor del que tuviere mayor número de cargas familiares, con prioridad del sexo femenino. Los padres septuagenarios serán preferibles a los descendientes.

3. En el caso de arrendamiento de local destinado por el arrendatario al ejercicio de su profesión facultativa y colegiada, al fallecimiento del titular del contrato podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendamiento, en primer lugar, su cónyuge, y en su defecto o renuncia, sus hijos, siempre que aquél o éstos ejerzan la misma profesión que el arrendatario fallecido y en el propio local.

4. La subrogación deberá notificarse fehacientemente al arrendador dentro de los noventa días siguientes a la fecha del fallecimiento del inquilino.

Si el arrendador no recibiese en tiempo tal notificación podrá requerir a los ocupantes de la vivienda para que se le comunique la subrogación del beneficiario, con advertencia de que, transcurridos treinta días sin recibir esta última notificación, tendrá lugar la resolución del contrato de arrendamiento, lo que así efectivamente sucederá si no se notificare la subrogación en este último plazo.

Art. 59. Al fallecimiento del subrogado en la vivienda por actos «inter vivos» o «mortis causa», sólo podrá continuar ocupándola con el mismo carácter su cónyuge o descendientes legítimos, naturales o adoptivos, sin que se autoricen ulteriores subrogaciones, debiendo observarse en cuanto a convivencia, orden de prelación y notificación, lo preceptuado en el artículo anterior.

Art. 60. 1. Por el hecho de la muerte del arrendatario del local de negocio ocurrida vigente el contrato, aunque sea por prórroga legal, el heredero sustituirá en todos sus derechos y obligaciones al arrendatario fallecido.

2. A falta de heredero o de su deseo de sustituir al arrendatario fallecido, el socio podrá continuar el arrendamiento, aun en el supuesto de una sociedad civil. De este último beneficio disfrutarán las entidades españolas que absorban los negocios de sociedades extranjeras domiciliadas en España.

3. Lo dispuesto en los dos números anteriores será aplicable a dos transmisiones, de modo que fallecido el primer sustituto del arrendatario podrá tener lugar la segunda y última subrogación.

4. Cada transmisión que se efectúe conforme a este artículo dará derecho al arrendador a aumentar la renta en los términos expresados en el artículo 42.

Art. 61. Lo dispuesto en los artículos 57 y siguientes no será de aplicación en los contratos de subarriendo de locales de negocio o de viviendas en que, salvo lo establecido para el de estas

⁷ En virtud de lo establecido en el art. 9.º del Real Decreto-Ley 2/1985, sobre medidas de política económica (el llamado «Decreto Boyer»), los contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, no estaban sujetos forzosamente a la prórroga legal prevista en el art. 57 TRLAU de 1964, salvo que dicha prórroga fuera pactada por las partes.

últimas en los casos que prevén los números 2 y 3 del artículo 13, sólo obligarán al subarrendador por el plazo pactado.

CAPITULO VIII **Excepciones a la prórroga**

SECCION PRIMERA.- DISPOSICIÓN GENERAL

Art. 62. No tendrá derecho el inquilino o arrendatario a la prórroga legal en los siguientes casos:

1.º Cuando el arrendador necesite para sí la vivienda o local de negocio o para que los ocupen sus ascendientes o descendientes legítimos o naturales.

2.º Cuando el arrendador proyecte el derribo de la finca para edificar otra que cuente, cuando menos, con un tercio más de las viviendas que en aquélla hubiere, y una, como mínimo, si no las hubiere en el edificio que se pretende derribar, respetando al propio tiempo el número de los locales de negocio si en el inmueble a derribar los hubiere.

3.º Cuando la vivienda no esté ocupada durante más de seis meses en el curso de un año, o el local de negocio permanezca cerrado por plazo igual, a menos que la desocupación o cierre obedezca a justa causa.

4.º Cuando el inquilino ocupe dos o más viviendas en la misma población y el uso de todas ellas no sea indispensable para atender a sus necesidades. En este caso, si los arrendadores fuesen varios, el derecho de denegación de prórroga corresponderá al primero que lo ejercite; si fuere uno sólo, corresponderá al inquilino el derecho de señalar la vivienda o viviendas que haya de desalojar, y si no lo hace dentro del plazo de treinta días siguientes al en que fuese requerido en forma fehaciente por el arrendador, podrá éste denegarle la prórroga respecto de cualesquiera de ellas. En el caso de que sólo una de las viviendas la disfrute a título de arrendamiento, carecerá el inquilino de la dicha facultad de elección.

5.º Cuando el inquilino, en un plazo de seis meses inmediatamente anteriores a la fecha de la presentación de la demanda hubiese tenido a su libre disposición, como titular de un derecho real de goce o disfrute, una vivienda desocupada y apta para la satisfacción de sus necesidades y de características análogas a la arrendada.

SECCION SEGUNDA.- DE LA CAUSA PRIMERA DE EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA

Subsección primera.- Viviendas

Art. 63. 1. Si se tratase de vivienda, para que proceda la denegación de prórroga por la causa primera, el arrendador habrá de justificar la necesidad de la ocupación.

2. Se presumirá la necesidad, sin perjuicio de aquellos otros casos en que se demuestre, cuando la persona para la que se reclame la vivienda se halle en alguno de los casos siguientes:

1.º Si habitando fuera del término municipal en que se encuentre la finca necesitare domiciliarse en él.

2.º Cuando residiendo en la misma población en que radique la finca por aumento de sus necesidades familiares resultare insuficiente la vivienda que ocupe.

3.º En el caso de que contraiga matrimonio y deba residir en la localidad en que esté situada la finca.

4.º Cuando, domiciliado en el lugar en que se hallare la finca, por causas absolutamente ajenas a su voluntad, se vea obligado a desalojar la vivienda que habitare.

3. Se presumirá, salvo prueba en contrario, no acreditada la necesidad cuando con seis meses de antelación a ser notificada la negativa de prórroga se hubiera desalojado vivienda de características análogas en edificio propiedad del arrendador o del familiar de éste para quien se reclame.

Art. 64. 1. En las fincas arrendadas por pisos, el arrendador que intentare la denegación al amparo del caso primero del artículo 62 deberá ejercitar su derecho sobre la vivienda que se halle

habitualmente deshabitada, siempre que constituya medio adecuado a sus necesidades. En defecto de las de esta clase, sobre la que no sirva de hogar familiar; sucesivamente, sobre la ocupada por familia menos numerosa, y en último lugar, sobre las correspondientes a funcionarios públicos o del Movimiento, en activo o jubilados, pensionistas y quienes, además de vivir en ellas, ejerzan en las mismas profesión u oficio por el que satisfagan contribución. El clero secular ocupará, en el orden de prelación, el mismo lugar que el funcionario público. Los casos de igualdad se resolverán en favor del inquilino más antiguo.

2. El derecho de los funcionarios y del clero secular que menciona el número anterior se entenderá referido al lugar de su destino.

3. A los efectos de lo dispuesto en el número 1 de este artículo, el arrendador, como acto previo a la denegación de prórroga, podrá requerir a los inquilinos para que manifiesten fehacientemente las circunstancias de posposición que en ellos concurren, y si no lo hicieren dentro de los treinta días siguientes se entenderá que aceptan las que les atribuye el arrendador, salvo prueba en contrario.

Art. 65. 1. La denegación de prórroga se practicará mediante requerimiento, en forma fehaciente, del arrendador al inquilino afectado, haciéndole saber el nombre de la persona que necesitare la vivienda, la causa de necesidad en que se funde y las circunstancias de posposición concurrentes en los demás inquilinos, todo ello con un año de antelación.

2. Para que el requerimiento sea válido no será preciso que la causa de necesidad exista en la fecha del requerimiento, pero sí al cumplirse el año del mismo.

3. El inquilino deberá contestar de modo fehaciente al arrendador dentro del plazo de 30 días hábiles si acepta o no la denegación de prórroga. En el primer caso, podrá el arrendador instar el lanzamiento, en su día, ante Juez competente, por los trámites de ejecución de sentencia en los juicios de desahucio. En el segundo, el inquilino deberá exponer las causas en que se funde su oposición, y si no lo hiciere dentro del referido plazo, podrá el arrendador anticipar el ejercicio de su acción y presentar su demanda transcurridos seis meses desde la fecha del requerimiento, entendiéndose, además, reducida a la mitad la indemnización que pudiera corresponderle.

Art. 66. Si el inquilino desalojare la vivienda dentro de los seis meses siguientes a la fecha del requerimiento, deberá el arrendador indemnizarle con dos anualidades de renta, y sólo con una si la desalojare dentro del año. En ambos casos, el inquilino podrá reclamar mayor indemnización si justificare en el plazo de tres meses desde que hubiere desalojado que los perjuicios son superiores. Cuando sin mediar justa causa el inquilino dejare transcurrir el plazo de un año sin desalojar la vivienda, perderá todo derecho a indemnización.

Art. 67. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los Tribunales, atendidas las circunstancias personales de cada caso, podrán ampliar hasta por seis meses el plazo que para desalojar la vivienda se señala al inquilino y acordar el abono por el arrendador de indemnización que no rebasará del importe de seis mensualidades de renta, si resultaren de equidad las razones en mérito de las cuales no desalojó aquél la vivienda dentro del año.

Art. 68. 1. Si durante los tres meses siguientes de haber desalojado la vivienda no fuese ocupada por la persona para quien se reclamó podrá el inquilino recuperarla dentro de otro plazo igual, reputándose a estos efectos subsistente el contrato primitivo, y hasta transcurridos tres años, contados desde la fecha en que el inquilino volviese a la vivienda, no podrá el arrendador intentar su ocupación.

2. Del mismo modo, si ocupada la vivienda por el arrendador o por persona para quien la reclamare fuese arrendada o cedido su goce o uso a un tercero dentro de los tres años siguientes, podrá el inquilino desalojado instar su recuperación, adquiriendo nuevamente vigencia el contrato primitivo. La acción para el ejercicio de este derecho se extinguirá a los tres meses siguientes a haber transcurrido los tres años. Hasta pasados tres años desde que el inquilino volviese a la vivienda no podrá el arrendador intentar de nuevo la ocupación con fundamento de esta causa.

3. Todo ello sin menoscabo del derecho del inquilino a reclamar los daños y perjuicios que le hubieren sido causados.

Art. 69. El arrendador que sea propietario de una sola vivienda podrá ejercitar el derecho de denegación de prórroga con sujeción a las normas establecidas en los anteriores artículos.

Subsección segunda. Locales de negocio

Art. 70. Para que proceda la primera causa de excepción a la prórroga de arrendamiento de local de negocio deberán concurrir los siguientes requisitos:

1.º Que se justifique debidamente la necesidad de la ocupación.

2.º Que se practique el requerimiento de denegación de prórroga en los términos prevenidos en el artículo 65.

3.º Que el que aspire a ocupar el local de negocio se halle establecido en actividad de comercio o industria con un año de antelación, cuando menos, a la fecha en que se practique el requerimiento.

4.º Que el arrendatario sea indemnizado por el arrendador en la cuantía que libremente convengan, y de no haber acuerdo, en la forma que establece el artículo 73, número 3, salvo que se tratase de arrendamiento comprendido en el número 2 del artículo 5, en que la indemnización será de dos anualidades de renta.

Art. 71. El mero deseo o la conveniencia para el arrendador de ampliar su negocio no será causa bastante para denegar la prórroga del arriendo.

Art. 72. Cuando en una misma finca exista más de un local de negocio de análogas características que satisfaga las necesidades mercantiles o industriales del arrendador, deberá ejercitarse el derecho de denegación de prórroga contra el arrendatario más moderno.

Art. 73. 1. Cuando medie acuerdo entre arrendador y arrendatario sobre el importe de la indemnización a percibir por este último, deberá serle entregado en el plazo comprendido entre la notificación del arrendador y el día en que desaloje el local. Y si transcurrido dicho plazo el arrendador no realiza el pago, se tendrá por prorrogado el contrato sin que pueda volver a reclamar el local hasta transcurridos cinco años desde la fecha en que requirió al arrendatario, todo ello sin perjuicio de la acción que a éste compete para resarcirse de los daños y perjuicios que le hubieren sido causados.

2. Cuando el arrendatario que hubiere prestado conformidad al percibo de la indemnización convenida con el arrendador no desaloje el local dentro del plazo marcado, perderá el derecho a la misma y vendrá obligado a resarcirle de los perjuicios que su demora origine.

3. Si no mediare acuerdo sobre el importe de la indemnización a abonar por el arrendador, se determinará por la Junta de Estimación, que a estos efectos tendrá en cuenta el precio medio en traspaso de locales destinados al mismo negocio del arrendatario y sitios en la zona comercial en que éste se hallare, como también la existencia o inexistencia en la expresada zona de locales desalquilados y adecuados al referido negocio, además de cuantas circunstancias considere oportuno. El importe de la indemnización, cuando el arrendatario hubiere adquirido el local por traspaso, no será nunca inferior a lo que hubiese satisfecho por el mismo.

4. Será aplicable lo dispuesto en el número 1 cuando la indemnización a satisfacer por el arrendador la señale la Junta de Estimación, computándose el plazo para el pago y para que el arrendatario desaloje el local desde la fecha en que fuere notificada la resolución.

Art. 74. El subarrendatario de local de negocio tendrá derecho a partir por igual con el arrendatario la indemnización que proceda cuando el arrendador use del derecho que este capítulo le reconoce en los anteriores artículos, exceptuándose aquellos casos en que por pacto expreso entre arrendatario y subarrendatario se disponga otra cosa.

Art. 75. 1. El local reclamado conforme al artículo 70 deberá ser ocupado y abierto al público por la persona para quien se interesó dentro de los seis meses de haber sido desalojado por el arrendatario; si la ocupación no se verificase en el plazo señalado, tendrá el arrendatario derecho a recuperarlo dentro de otro plazo igual, readquiriendo vigencia el contrato primitivo. Hasta

transcurridos tres años, contados desde la fecha en que el arrendatario volviere al local, no podrá el arrendador intentar la ocupación.

2. Del mismo modo, si ocupado el local por el arrendador o por la persona para quien lo reclamare fuese arrendado o cedido su goce o uso a un tercero dentro del plazo de tres años, podrá el arrendatario desalojado instar su recuperación por volver a regir el contrato primitivo, extinguiéndose la acción para el ejercicio de este derecho a los tres meses siguientes al transcurso de los tres años. Hasta transcurridos tres años desde que el arrendatario recupere el local no podrá el arrendador intentar de nuevo la ocupación, cualquiera que sea la causa de necesidad en que se funde.

Subsección tercera.- Disposición común a las viviendas y a los locales de negocio

Art. 76. 1. Cuando el Estado, la Provincia, el Municipio, la *Iglesia Católica*⁸ y las Corporaciones de Derecho Público tengan que ocupar sus propias fincas para establecer sus oficinas o servicios, no vendrán obligados a justificar la necesidad, bien se trate de viviendas o de locales de negocio, pero sí a respetar lo dispuesto, tanto para éstos como para aquéllas, sobre preaviso, indemnizaciones y plazos para desalojar.

2. Para que las Corporaciones de Derecho Público gocen del beneficio de exención de prueba será requisito indispensable que tengan reconocido tal carácter por Ley y además que la declaración de necesidad se haga por el Ministro correspondiente.

3. De ser arrendatarios las entidades a que se refiere el número uno, será de aplicación lo establecido en las subsecciones anteriores, según se trate de locales que tengan la consideración de viviendas o de negocio en la presente Ley.

Subsección cuarta.- Industria o negocio de espectáculos

Art. 77. En los arrendamientos de industria o negocio de espectáculos sujetos a prórroga legal, conforme a lo dispuesto en el número 3 del artículo 3, no será exigible para su denegación el previo ejercicio de la industria a que se refiere el apartado tercero del artículo 70, y la indemnización prevista en el apartado cuarto del mismo artículo será de todo caso la equivalente a una anualidad de renta.

SECCION TERCERA.- DE LA CAUSA SEGUNDA DE EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA

Art. 78. Para que proceda la segunda causa de excepción a la prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda o local de negocio será necesario:

1.º Que el arrendador contraiga, comunicándolo por escrito al Gobernador Civil de la provincia, el compromiso de que las obras de reedificación se realizarán en el plazo que previamente deberá ser señalado por dicha autoridad y que la reedificación se verificará de modo que la nueva finca cuente al menos con una tercera parte más del número de viviendas de que disponga aquélla, respetando al propio tiempo el número de locales de negocio si en el inmueble a derruir los hubiere. Y cuando la finca careciera de viviendas o las que existieran fueran dependencias del local o locales de negocio con que cuente, que se compromete a que la reedificada disponga de una o más viviendas susceptibles de ser utilizadas con independencia plena de los locales de negocio.

2.º Que autorizada que sea por el Gobernador Civil la demolición, y con un año de antelación por lo menos al día en que proyecta iniciarla, lo notifique en forma fehaciente a todos los arrendatarios del inmueble, bien lo sean de vivienda o de local de negocio, insertando copia literal

⁸ La STC 340/1993, de 16 de noviembre, declaró inconstitucional el privilegio probatorio que este artículo establece a favor de la Iglesia Católica, por ser contrario al art. 14 CE, declarando, no obstante, la validez constitucional de dicho privilegio respecto de las Corporaciones de Derecho Público.

de la mencionada autorización del Gobernador y la expresión de la fecha en que han de ser iniciadas las respectivas obras.

Art. 79. 1. No prosperará la acción ejercitada al amparo de la causa segunda de excepción a la prórroga si el Gobernador civil de la provincia no autoriza la demolición del inmueble, sin que esta autorización, cuando la conceda, prejuzgue la procedencia de aquélla.

2. Los Gobernadores Civiles, previos los asesoramientos que estimen oportunos, atendiendo a la normalidad o escasez de viviendas que hubiere en cada localidad, a las disponibilidades de mano de obra y de materiales de construcción y especialmente a la existencia o inexistencia de viviendas desalquiladas de renta semejante a las del inmueble que se fuere a derruir, concederán o denegarán sin ulterior recurso la referida autorización. Darán preferencia a las encaminadas a aumentar, en la mínima proporción que se establece, el número de viviendas de renta más económica, y caso de igualdad en la renta, a aquellas edificaciones en que el aumento fuere a ser mayor con prioridad para las que resulten de más amplitud.

3. Caducado el plazo que para iniciar las obras de demolición hubiere conferido el Gobernador Civil sin que fueran emprendidas, su autorización no producirá efecto alguno.

Art. 80. 1. Las obras de demolición habrán de iniciarse dentro de los dos meses siguientes a ser totalmente desalojada la finca.

2. Transcurrido este plazo sin empezarse, los inquilinos y arrendatarios podrán volver a ocupar las viviendas y locales de negocio que en ella tuvieran, sin obligación de pago de las mensualidades transcurridas y con derecho a exigir del arrendador, por acción que caducará a los seis meses siguientes de haber vuelto a la finca, indemnización equivalente al importe de aquellas mensualidades.

Art. 81. 1. Los inquilinos y arrendatarios que deseen instalarse en el inmueble reedificado, antes de desalojar el que vaya a derruirse, suscribirán con el arrendador documento que detalle la extensión superficial de las viviendas o locales de negocio que ocupen, su renta, el número de unas y de otros que existan en el inmueble y un domicilio para oír las notificaciones que les haga el arrendador.

2. El incumplimiento de esta obligación, de ser imputable al arrendador, hará aplicable lo dispuesto en el artículo 87, y si al inquilino o arrendatario, implicará la pérdida de su derecho a instalarse en la finca reedificada.

3. Asimismo perderá el derecho de ocupación de vivienda o local de negocio en la finca reedificada y el arrendador quedará en libertad de disponer del que le corresponda, el inquilino o arrendatario que tenga a su disposición vivienda o local de negocio en el modo previsto en el apartado quinto del artículo 62.

4. El inquilino o arrendatario que no desee instalarse en el inmueble reedificado entregará al arrendador documento expreso de su decisión, y al momento de desalojar deberá ser indemnizado por aquél con el importe de seis mensualidades de la renta que viniere pagando.

5. En los casos en que edificaciones destinadas a viviendas o locales de negocio cuenten con más de cien años de antigüedad, cuyo grado de vetustez, deficiente estado de edificación y evidentes razones higiénicas y sociales hagan necesaria su renovación, el Gobernador Civil, a solicitud del propietario, con audiencia de los inquilinos y arrendatarios, y habida cuenta además lo dispuesto en el número 2 del artículo 79, concederá o denegará la autorización para demoler. Caso de concederla, serán de aplicación las normas de esta Sección para el derecho de retorno, pero con la modificación siguiente:

a) Los inquilinos podrán optar, en forma alternativa, por una indemnización en metálico no inferior a diez anualidades de la renta revalorizada, o por que el arrendador ponga a su disposición vivienda en renta adecuada a sus necesidades y posibilidades económicas, situada en la misma población, o bien por que se les reserve, para ocuparla en arrendamiento y en igualdad de condiciones que un tercero, una vivienda en la finca reconstruida.

b) El arrendatario, en los casos de locales de negocio, tendrá derecho a optar entre una indemnización del 50 por 100 de lo que normalmente se abone por traspaso en locales similares de la misma zona, señalada por la Junta de Estimación, o, en su defecto, a ocupar en arrendamiento, en igualdad de condiciones que un tercero, un local de negocio en la finca reconstruida de análogas características al que venía disfrutando.

En todo caso, la obligación de desalojar quedará subordinada a la entrega o puesta a disposición del inquilino o arrendatario de las contraprestaciones a que hubiere optado, las que cuando impliquen reserva de vivienda o local de negocio en el inmueble reedificado se consignarán documentalmente antes de desalojar, dando lugar su incumplimiento por parte del propietario o por quien le hubiere sustituido en sus derechos y obligaciones a la adecuada indemnización de perjuicios.

Art. 82. 1. Reconstruida la finca, se reservarán en ella a los inquilinos y arrendatarios con derecho a instalarse en la misma las viviendas y locales de negocio que a cada uno corresponda. Y en el domicilio que hubieren designado al efecto, el arrendador les notificará notarialmente que en el plazo de treinta días siguientes al recibo de la notificación pueden ocupar los que le hubiere asignado, detallando sus características, extensión, la renta y circunstancias que la determinan, así como el número total de viviendas y locales de negocio que existen en el inmueble.

2. Si los arrendatarios no ocuparen dentro del plazo los locales de negocio y viviendas que les hubiere asignado el arrendador, perderán el derecho a volver a la finca, y aquél quedará en libertad para alquilarlos a otros.

Art. 83. 1. Cada vivienda o local de negocio asignado, conforme al artículo anterior, dispondrá, por lo menos, de una extensión superficial no inferior a las tres cuartas partes de la correspondiente al que anteriormente ocupaba el inquilino o arrendatario, de iguales instalaciones y servicios, y estará situado a altura y posición análogas.

2. La analogía de posición se entenderá únicamente referida a la situación interior o exterior de la vivienda o local de negocio asignado.

Art. 84. La renta exigible a los inquilinos y arrendatarios procedentes del inmueble derruido, cuando al reedificarse se cumplan todas las condiciones reclamadas en esta Sección será la que pagaren al momento de desalojar aquél, incrementada en un 5 por 100 del capital invertido en la reconstrucción, o sea, sin comprender el valor del solar, pero sí lo gastado en la demolición.

Art. 85. Cuando las viviendas o locales de negocio asignados a los arrendatarios de que trata el artículo anterior no reúnan las características mínimamente exigidas por el artículo 83, aquéllos tendrán derecho a las reducciones de renta siguientes:

1.^a Un 10 por 100 si el local de negocio o la vivienda asignada está en planta distinta de la que ocupaba en el inmueble derruido. Ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente para los arrendatarios de locales de negocio.

2.^a Si la superficie fuere inferior a la mínima exigida o contara con menos instalaciones y servicios que la vivienda o local de negocio anterior, la renta será la misma que la pagada en la finca derruida, y el 50 por 100 de ésta si la reducción de superficie equivale a más de la mitad.

3.^a El 40 por 100 de dicha renta anterior cuando ocupando en la finca demolida vivienda o local del negocio al exterior el asignado fuese interior.

Art. 86. El arrendatario procedente de la finca demolida que ocupare en ella local de negocio sito en la planta baja y al exterior, tendrá derecho a ocupar local de igual situación y extensión superficial en la reconstruida cuando demostrare el perjuicio que a su explotación le cause la ocupación de otro de distinta situación, cuya acción, que caducará a los treinta días de haber ocupado el asignado por el arrendador, tendrá en cuanto al ocupante del local que correspondiese a dicho arrendatario los efectos establecidos en el número 2 del artículo 88.

Art. 87. Si al reedificar se incumpliere el compromiso contraído ante el Gobernador Civil de la provincia por el arrendador, no será exigible otra renta a los inquilinos y arrendatarios procedentes del inmueble derruido que la que en éste pagaren; ello sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de lo dispuesto en los artículos anteriores. Y la renta legal de los locales y viviendas de que puede libremente disponer el arrendador será la del local de negocio o, en su caso, vivienda que tuviera la renta más baja en el inmueble derruido, incrementada según la regla del artículo 84, pero reconociendo únicamente al capital invertido el interés del 2,50 por 100.

Art. 88. 1. Si el arrendador incumpliere la obligación de reserva que le impone el artículo 82, los inquilinos y arrendatarios procedentes del inmueble derruido podrán optar entre exigirle la indemnización de cinco anualidades de la renta que al desalojar pagasen o de reclamar las viviendas o locales de negocio que elijan en el inmueble reedificado por la renta que satisficieren en el derruido.

2. Esta acción llevará implícito el lanzamiento del ocupante de local del negocio o vivienda elegido, sin perjuicio del derecho de dicho ocupante a obtener del arrendador, de ignorar su incumplimiento, la indemnización de daños y perjuicios que proceda.

Art. 89. Las acciones establecidas en los artículos 85, 87 y 88, así como la de impugnar la renta por simulación del capital invertido o de la superficie edificada, caducarán al año de reintegrarse en la finca el inquilino o arrendatario procedente del inmueble derruido. En el caso del número 1 del artículo 88, el plazo del año se contará desde que quede totalmente ocupada la finca reconstruida.

Art. 90. La renta de todas las viviendas y locales de negocio de que pueda disponer el arrendador libremente será la que previene el artículo 97, salvo que incurriere en el incumplimiento a que se refiere el artículo 87, en cuyo supuesto se aplicará lo dispuesto en este artículo, y el arrendamiento quedará sujeto en todo caso a las disposiciones de la presente Ley.

Art. 91. 1. Cuando el derribo afectare a edificaciones provisionales, para que proceda la excepción segunda a la prórroga sólo será necesario que el arrendador participe su propósito de modo fehaciente a los inquilinos y arrendatarios con un año de antelación al día en que proyectare iniciar la demolición, y que al momento en que desalojen la finca indemnice a los primeros con seis mensualidades de renta y con la de un año a los arrendatarios de local de negocio.

2. Se reputarán edificaciones provisionales los barracones, casetas, chozas y chabolas y se presumirá que lo es, salvo prueba en contrario, cualquiera otra edificación de naturaleza análoga en cuya construcción no sea preceptiva, conforme a las disposiciones vigentes, la intervención de técnicos.

Art. 92. El propietario que se proponga efectuar obras para elevar o adicionar la construcción, que tengan por objeto aumentar el número de viviendas y que hagan inhabitable temporalmente la vivienda o local de negocio ocupados por el inquilino o arrendatario, podrá realizarlas siempre que obtenga previamente autorización del Gobernador Civil de la provincia y notifique fehacientemente a los inquilinos o arrendatarios su propósito y la concesión de la autorización gubernativa con seis meses de antelación, por lo menos, al día que proyecte comenzar las obras. Estas deberán iniciarse dentro de dos meses, a contar desde el día en que quede desalojada la vivienda o local de negocio, teniendo en otro caso el inquilino o arrendatario los derechos que le reconocen los artículos 80 y siguientes. El arriendo quedará en suspenso por el tiempo que duren las obras.

Art. 93. Lo dispuesto en los artículos 78 y siguientes será de aplicación aun en el caso de que el arrendador fuere el Estado, la Provincia, el Municipio, la Iglesia Católica u otras Corporaciones de Derecho público.

Art. 94. El cumplimiento de las obligaciones a que, conforme a este capítulo, queda sometido el derecho de negar la prórroga del contrato de arrendamiento de viviendas y locales de negocio por la segunda excepción que se establece será obligatorio aun en el caso de que cambie la persona del titular que hubiere comenzado a ejercitarlo, y si este cambio se produjere hallándose pendiente de consumación el derecho del arrendador, ejercitado al amparo de la primera causa de excepción a la prórroga, para que pueda proseguir en su ejercicio el nuevo titular será indispensable que la vivienda o local de negocio hubiere sido reclamado precisamente para él o para un ascendiente o descendiente que por consanguinidad lo fuere común de ambos.

CAPITULO IX
De la renta, su revisión y de la fianza

SECCION PRIMERA.- RENTA DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES DE NEGOCIO EN GENERAL

Subsección primera.- Renta base

Art. 95. 1. La renta de las viviendas y locales de negocio cuyo arrendamiento subsista el día en que comience a regir esta Ley será la que en tal fecha cobrara el arrendador, con todos los incrementos que viniere percibiendo, revalorizada, en su caso, la de los locales de negocio y viviendas comprendidas en el número 2 del artículo 6, conforme a las disposiciones de los números 1 al 10 del artículo 96, y sujeta la de las restantes viviendas a lo prevenido en el número 11 del mismo artículo.

2. Las cantidades asimiladas a la renta, comprendida la diferencia en el coste de los servicios y suministros que viniere percibiendo el arrendador, seguirán haciéndose efectivas en tal concepto y deberán figurar separadamente en los recibos en tanto no queden absorbidas en la renta, conforme a las disposiciones del artículo siguiente.

Art. 96. 1. La renta de las viviendas comprendidas en el número 2 del artículo 6 y de los locales de negocio en situación de prórroga legal se revalorizará, en su caso, a instancia del arrendador, multiplicando la contractual, aumentada con los incrementos legales que se indican en el número 2, por los índices señalados en el 3, ambos de este artículo.

2. Los incrementos legales a que se refiere el número anterior serán exclusivamente aquellos que el arrendador tenga derecho a cobrar en virtud de lo establecido en el artículo 118 de la Ley de 31 de diciembre de 1946, en relación con el Decreto de 17 de mayo de 1952, y en los Decretos de 6 de marzo de 1953, en relación con el de 9 de abril de 1954, 30 de noviembre de 1956, 22 de julio de 1958 y 6 de septiembre de 1961, háyanse o no aplicado en su día por el arrendador.

3. Los índices de revalorización a que se refiere el número 1 de este artículo serán los siguientes:

| | <u>Viviendas</u> | <u>Locales de negocio</u> |
|---|------------------|---------------------------|
| Contratos celebrados hasta el 17 de julio de 1936, inclusive | 4 | 3 |
| Contratos celebrados desde el 18 de julio de 1936 hasta el 31 de diciembre de 1941, ambos inclusive | 3 | 2 |
| Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1942, hasta el 31 de diciembre de 1946, ambos inclusive | 2 | 1,50 |
| Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1947 hasta el 31 de diciembre de 1951, ambos inclusive | 1,50 | 1,30 |
| Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1952, hasta el 11 de mayo de 1956, ambos inclusive | 1,25 | 1,20 |

Las rentas de los contratos concertados después del 11 de mayo de 1956 no serán objeto de revalorización, salvo lo dispuesto en la disposición transitoria 17.

4. Al incremento que tenga lugar por la revalorización será aplicable la reducción del 10 por 100 en poblaciones de menos de 50.000 habitantes para viviendas y locales de negocio.

5. En los casos en que la suma de la renta legal y las cantidades asimiladas en ella sea igual o superior a la renta revalorizada, dicha suma constituirá la única renta, y en tal concepto tendrá que pagarla el inquilino o arrendatario en lo sucesivo.

En los demás supuestos, la diferencia entre renta legal y renta revalorizada será percibida por el arrendador a razón de un 10 por 100 de dicha diferencia en cada semestre, a partir de 1 de enero de 1965. Cuando la diferencia sea inferior al 25 por 100 de la renta legal, el aumento se hará efectivo en su totalidad el primer año.

6. En tanto no se efectúe el pago total, el inquilino o arrendatario estará obligado a satisfacer los aumentos de renta y las cantidades asimiladas a ésta previstos en esta Ley, siempre que la suma de la renta, aumentos y cantidades asimiladas no exceda del importe de la merced incrementada conforme a los números 1, 2, 3 y 4.

7. La cantidad que resulte de la revalorización irá adquiriendo el concepto de renta, a todos los efectos de esta Ley a medida que el arrendador vaya percibiendo los aumentos autorizados por la misma, salvo en los supuestos previstos en los artículos 81, número 5, y 100 en que se considerará como renta la revalorizada.

8. El arrendador no podrá ejercitar los derechos derivados de la aplicación de los números precedentes en tanto no se halle al corriente de las obligaciones establecidas en el Capítulo X respecto de la conservación de la finca, siempre que se hubiere declarado tal obligación por sentencia firme o bien por resolución administrativa que tenga carácter ejecutivo.

9. Lo establecido en los números anteriores se entiende sin perjuicio de la aplicación, en todo caso, de lo dispuesto en el artículo 100.

10. A los efectos de la aplicación de los números anteriores se entenderá:

a) Por «renta contractual» la pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento. En los casos de duda se estará a la declarada a efectos fiscales.

b) Por «renta legal», la que al comenzar a regir la presente Ley, cobrará el arrendador con todos los incrementos que viniere percibiendo sin incluir las cantidades asimiladas a la renta.

c) Por «renta revalorizada», la que resulte de aplicar las reglas que se contienen en los números 1, 2, 3 y 4 del presente artículo.

11. En los arrendamientos de locales ocupados por el Estado, Provincia o Municipio que no estén destinados a vivienda la revalorización de la renta se hará con arreglo a los números 1, 2, 3 y 4 de este artículo, si bien el plazo a que se refiere el número 5, párrafo segundo, será anual en lugar de semestral.

12. En las viviendas no comprendidas en el número 2 del artículo 6, el Gobierno, teniendo en cuenta la evolución de las circunstancias económicas del país determinará los porcentajes de incremento de la renta, así como la forma y plazos en que los mismos han de ser abonados por el inquilino, sin que en ningún caso pueda exceder la suma de tales incrementos de la cantidad que resultaría de aplicar a dichas viviendas los índices señalados en el número 3 del presente artículo, expresamente para viviendas y debiendo comenzar su aplicación a partir de 1 de enero de 1965.

El Gobierno, una vez finalizada la revalorización total de la renta de estas viviendas, determinará igualmente la forma y proporción en que los inquilinos han de hacer efectivas las obligaciones, a que se refieren los artículos 99, número 1, 102, número 1, y 108, números 1 y 2.

Art. 97. La renta de las viviendas y locales de negocio que se arrienden después de la entrada en vigor de esta Ley será la que libremente estipulen las partes, aun cuando hubieren sido ocupados con anterioridad a esa fecha.

Subsección segunda.- Elevación y reducción de la renta base

Art. 98. La renta de las viviendas y locales de negocio a que se refieren los artículos anteriores podrá ser objeto de aumento o reducción por acuerdo de las partes.

Art. 99. 1. La renta de las viviendas y locales de negocio mencionados en el artículo 95 no podrá ser incrementada por la sola voluntad del arrendador, sino en los casos establecidos en esta Ley, y particularmente en los siguientes:

1.º Por creación o elevación de impuestos o arbitrios por el Estado, Provincia o Municipio que graven directamente la propiedad urbana. Las diferencias por estos conceptos podrán derramarse por el arrendador entre los inquilinos y arrendatarios en la forma fijada por las disposiciones vigentes.

2.º Cuando por expiración del plazo por el cual se concedió cesare la exención tributaria total o parcial que gozare la finca, en cuyo caso podrá el arrendador reclamar de sus inquilinos y arrendatarios la diferencia existente entre lo que le hubiere correspondido pagar sin dicha exención y lo que pagare al término de la misma.

3.º Si la Hacienda, en virtud de resolución firme dictada en expediente instruido de oficio por el Servicio de Catastro Urbano, asignare a la vivienda o local de negocio una renta superior a la que satisfaga el inquilino. El importe de la elevación no podrá exceder, en estos casos, de la diferencia entre la renta que se pague y la asignada por la Hacienda. Y si la diferencia rebasare el 25 por 100 de la renta que se satisfaga, el exceso sólo podrá hacerse efectivo por anualidades sucesivas

a razón de un 5 por 100 como máximo, sobre la renta que estuviere vigente al dictarse la resolución. Para la efectividad de este incremento será indispensable que en el expediente instruido por la Hacienda se conceda audiencia al inquilino o arrendatario, o se le notifique fehacientemente por el arrendador la existencia de dicho expediente, para que pueda comparecer en el mismo y formular alegaciones.

4.º Cuando se realicen obras conforme al artículo 114, causa séptima, párrafos tercero y siguientes, en que el aumento será el que determine la autoridad judicial.

5.º Si el inquilino subroga en los derechos y obligaciones dimanantes del contrato de inquilinato a uno de los parientes señalados en el artículo 24. El importe de la elevación no podrá exceder, en este caso, del 15 por 100 de la renta.

6.º Cuando, sin haberse estipulado en el contrato, el inquilino, su cónyuge o pariente de uno u otro hasta el tercer grado que con cualquiera de ellos conviva ejerce en la vivienda o en sus dependencias una pequeña industria doméstica sujeta a tributación. La cuantía del aumento no podrá exceder del 15 por 100 de la renta a que se refiere el artículo 95.

7.º Cuando no se requiera, conforme al artículo 21, autorización expresa y escrita del arrendador para el ejercicio de la industria doméstica de hospedaje, en la que la participación del arrendador será del 10 por 100 por cada huésped. Cuando sea precisa la autorización del arrendador, el importe de la elevación se fijará de común acuerdo.

8.º Cuando el inquilino haga uso de la facultad prevista en el artículo 18, el importe de la elevación no podrá exceder por cada subarriendo del 20 por 100 de la renta vigente en la fecha de aquél.

9.º En los traspasos del artículo 42, en que, a falta de acuerdo, el aumento será del 15 por 100.

10.º Cuando el arrendatario de local de negocio, lo destine a otra clase distinta del que viniere ejerciendo, en cuyo supuesto el aumento será del 10 por 100 de la renta.

2. En los contratos anteriores al 12 de mayo de 1956, comprendidos en el número 1 del artículo 96, una vez que la suma de la renta, de las cantidades asimiladas a ella y de sus incrementos alcance el límite de la renta revalorizada y se haya realizado el pago total a que se refiere el número 6 del mismo artículo, no regirán las causas de elevación de renta previstas en los apartados primero, segundo y tercero del número anterior, ni las repercusiones por aumento de coste de los servicios y suministros del artículo 102, ni la contribución a los gastos y pagos del artículo 108, salvo lo establecido en la disposición adicional sexta⁹.

Art. 100. 1. La renta y las cantidades asimiladas a ella de las viviendas comprendidas en el número 2 del artículo sexto y de los locales de negocio que se encuentren en período de prórroga legal, se adaptarán cada dos años a las variaciones del coste de la vida, mediante Decreto aprobado en Consejo de Ministros, que aplicará a la renta revalorizada el índice ponderado fijado por la Dirección General de Estadísticas, si las partes no hubieren convenido de modo expreso otro sistema de actualización.

2. Si la adaptación implicare un aumento de la renta revisada, será deducible del incremento el importe de las elevaciones a que se refiere el artículo 99, número 1, apartados primero y tercero, exigidas, en su caso, por el arrendador durante el bienio a que se contraiga la adaptación.

3. Si ésta implicare una reducción de la renta, no se aplicará a las viviendas comprendidas en el artículo 95 mientras no se dé el supuesto aludido en el número 2 del artículo 99.

4. La renta de las viviendas no comprendidas en el número 2 del artículo sexto y los incrementos de la misma a que se refieren los artículos 95, 96, número 11 y 99, número 1, quedarán sujetos a igual régimen, pero mediante la ponderada aplicación de los índices de coste de la vida y de los sueldos y jornales, y oída la Organización Sindical.

En cuanto a las cantidades asimiladas a la renta de estas viviendas, el arrendador podrá seguir haciéndolas efectivas, y no serán objeto de la adaptación hasta que el Gobierno, una vez finalizada la revalorización total de aquélla, haga uso de la facultad que le concede el párrafo segundo del número 11 del artículo 96, y en la forma y proporción que determine.

⁹ Este apartado quedó sin efecto por el Real Decreto 1815/1977, de 17 junio (BOE del 23 de julio).

Art. 101. 1. La facultad del arrendador para elevar la renta o conceptos que a la misma se asimilan podrá ejercitarla en cualquier tiempo, pero sin que en ningún caso la elevación tenga efecto retroactivo.

2. El ejercicio de dicha facultad estará sujeto a las reglas siguientes:

1.^a El arrendador notificará por escrito al inquilino o arrendatario la cantidad que, a su juicio, deba pagar éste como aumento de renta y la causa de ello.

2.^a Dentro de los 30 días siguientes, el inquilino o arrendatario comunicará al arrendador, también por escrito, si acepta o no la obligación de pago propuesta, interpretándose su silencio como aceptación tácita.

3.^a Caso de aceptación expresa o tácita, el arrendador, al siguiente período de renta que proceda, podrá girar el recibo incrementándolo con la cantidad que hubiere propuesto, y su pago será obligatorio para el inquilino o arrendatario.

El importe de la elevación habrá de figurar separadamente de la cantidad que constituía la renta anterior.

4.^a No obstante la aceptación tácita del inquilino o arrendatario, si la cantidad girada resultase superior a la que autoriza este Capítulo, podrá aquél pedir la revisión de la renta satisfecha y la devolución de lo indebidamente pagado en el plazo señalado en el artículo 106.

5.^a Cuando el inquilino o arrendatario rechazare la elevación propuesta y ésta fuere legítima, el arrendador podrá optar entre reclamarle las diferencias desde el día en que debieron serle satisfechas, o resolver el contrato si fuera temeraria la oposición de aquél. No procederá la resolución si el demandado consignare, antes de contestar a la demanda, las diferencias reclamadas. En ambos casos la acción caducará dentro de los tres meses, a contar desde el día en que la negativa se hubiese producido.

Art. 102. 1. Los aumentos por coste de los servicios y suministros podrán ser exigidos por el arrendador a los inquilinos y arrendatarios comprendidos en el artículo 95 del modo fijado en las disposiciones vigentes.

2. Lo dispuesto en el número anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de lo prevenido en los artículos 96, número 6; 99, número 2, y 100, número 4.

Art. 103. Cuando la renta declarada a efectos fiscales sea inferior a la percibida, el inquilino o arrendatario podrá reducirla a la cuantía declarada, cuya reducción subsistirá hasta que el arrendador declare la renta que hubiera venido percibiendo y, en todo caso, durante el plazo mínimo de dos años.

SECCION SEGUNDA.- RENTA EN CASOS ESPECIALES

Art. 104. La renta de los arrendamientos incluidos en los números 2 y 3 del artículo 3 será revisable cada cinco años por la Junta de Estimación, a instancia del arrendador o del arrendatario, teniendo en cuenta al efecto cuantos factores puedan conducir a la determinación de la renta justa.

SECCION TERCERA.- FIANZA

Art. 105. 1. A la celebración de los contratos comprendidos en esta Ley será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento o subarriendo total de viviendas y de dos en el arrendamiento de viviendas amuebladas y en el arrendamiento o subarriendo total de locales de negocio. En los subarriendos parciales la fianza será igual a la mitad de la renta que corresponda al arrendamiento.

2. Quedan exceptuados de esta obligación los arrendamientos de locales al Estado, Provincia o Municipio cuya renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

SECCION CUARTA.- CADUCIDAD DE ACCIONES

Art. 106. 1. Las acciones dimanantes de los derechos que reconoce este Capítulo tendrán un plazo de caducidad de tres meses a partir del hecho que las motive.

2. Este plazo no será aplicable a los derechos establecidos en los artículos 101 y 103.

CAPITULO X

Obras de conservación y mejora

Art. 107. Las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convenido serán de cargo del arrendador.

Art. 108¹⁰. 1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, en las viviendas y locales de negocio relacionados en el artículo 95 podrá exigir el arrendador del inquilino o arrendatario, en compensación parcial del importe de las obras de reparación comprendidas en el artículo 107 o de las que realice por determinación de cualquier organismo o autoridad competente, el abono del 12 por 100 anual del capital invertido. Dicho porcentaje se distribuirá entre todos los inquilinos y arrendatarios, si aquéllas son comunes, o entre los afectados, si se limitan a la vivienda o local de negocio que ocupen, en proporción a las rentas que satisfagan, sin que en ningún caso puede exceder el aumento, que no tendrá el concepto de renta y sí el de asimilado a ésta del 50 por 100 de la renta anual, el cual se hará efectivo por recibos complementarios mensuales.

2. Del mismo modo le asistirá al arrendador el derecho regulado en el número anterior sobre el importe de las contribuciones especiales establecidas por los Ayuntamientos y abonadas por el arrendador.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de la aplicación de lo prevenido en los artículos 95, número 2, 96, número 6, 99, número 2, y 100, número 4.

Art. 109. 1. A los efectos prevenidos en el precedente artículo, el arrendador, una vez terminadas las obras o pagadas las contribuciones especiales, notificará a los inquilinos o arrendatarios por escrito: la naturaleza y alcance de las mismas, su importe, el del porcentaje de interés que corresponda al capital invertido o pagado y la participación con que cada uno de aquéllos deba contribuir en la cantidad representativa de dicho interés.

2. En todo lo demás, relativo a la aceptación u oposición al aumento por los inquilinos o arrendatarios, se estará a lo dispuesto en las reglas segunda a quinta del artículo 101, número 2.

Art. 110. 1. Cualquiera que fuere la fecha en que haya sido habitada la finca, cuando requerido el arrendador para la ejecución de reparaciones necesarias ordenadas por autoridad competente, a fin de conservar la vivienda o local de negocio en estado de servir para su uso, dejare transcurrir treinta días sin comenzarlas, o tres meses sin terminarlas, el inquilino o arrendatario podrá ejecutarlas o proseguirlas por sí.

2. El inquilino o arrendatario podrá en todo momento realizar las reparaciones urgentes encaminadas a evitar daño inminente o incomodidad grave.

3. En ambos casos el arrendador vendrá obligado a abonar su importe de una sola vez al inquilino o arrendatario que lo hubiese satisfecho, dentro de los quince días siguientes al en que fuere requerido para ello, sin perjuicio de recabar el aumento correspondiente en los términos prevenidos en el artículo 108, cuando sea de aplicación.

Art. 111. Las obras de reparación que tengan su origen en daño doloso o negligentemente producido por el inquilino o arrendatario o por las personas que con él convivan, serán de su cargo, pudiendo el arrendador reclamarles su importe, sin perjuicio de ejercitar, cuando los daños fueren dolosos, la acción que autoriza la causa séptima del artículo 114.

¹⁰ Los porcentajes contemplados en este apartado se modificaron por la Ley 46/1980, de 1 de octubre (BOE del 13 de octubre), que elevó la cantidad exigible al 12 por 100 anual del capital invertido en las obras, sin que en ningún caso pudiera exceder el aumento que resulte procedente del 50 por 100 de la renta anual.

Art. 112. 1. La realización de obras de mejora autorizará al arrendador para elevar la renta cuando las efectúe de acuerdo con el respectivo inquilino o arrendatario, o de los tres quintos de éstos cuando se trate de obras de mejora comunes.

2. Los inquilinos o arrendatarios no conformes vendrán también obligados a abonar la cuantía del aumento convenido por los demás con el arrendador en proporción a las rentas que, respectivamente, satisfagan.

3. No requerirá el acuerdo reclamado en el número 1 de este artículo la instalación por parte del arrendador de aquellos aparatos contadores de los servicios o suministros que existan en la vivienda o local de negocio.

4. Salvo estipulación escrita en contrario, las obras de mejora a que se refiere este artículo quedarán en beneficio de la finca.

Art. 113. A los efectos de la distribución del aumento autorizado en los artículos 108 y 112, se reputará que el arrendador es inquilino o arrendatario de la vivienda o local que ocupe, así como de los desalquilados.

CAPITULO XI

Causas de resolución y suspensión de los contratos a que se refiere esta Ley

SECCION PRIMERA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Art. 114. El contrato de arrendamiento urbano, lo sea de vivienda o de local de negocio, podrá resolverse a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:

1.^a La falta de pago de la renta o de las cantidades que a ésta se asimilan.

Cuando proceda la resolución por esta causa se tendrá en cuenta lo dispuesto en los Capítulos anteriores y en el Decreto de 17 de octubre de 1940, relativo a los obreros y empleados españoles que se encuentren en paro forzoso, así como las disposiciones complementarias cuya vigencia se reitera. La exención de pago, cuando proceda con arreglo al citado Decreto y disposiciones complementarias, se producirá aunque la renta de la vivienda rebase las 300 pesetas mensuales, siempre que la diferencia en más se deba a la aplicación de los aumentos que autoriza esta Ley, y comprenderá las cantidades que, según lo dispuesto en los dos capítulos precedentes, corresponda abonar al inquilino en situación de paro, de las cuales podrá resarcirse el arrendador por derrama, que se hará conforme al artículo octavo de dicho Decreto. En estos casos, el arrendador deberá hacer las notificaciones de que tratan los dos Capítulos anteriores a la Cámara de la Propiedad respectiva y ésta se subrogará en los derechos que se confieren al inquilino.

Cuando el inquilino que se hallare en la situación de paro a que se refiere el párrafo anterior tuviese subarrendada total o parcialmente la vivienda, al amparo de lo dispuesto en esta Ley, la exención de pago de renta se limitará a la diferencia que exista entre la merced del subarriendo o subarriendos y la del arrendamiento.

2.^a El haberse subarrendado la vivienda o el local de negocio o la tenencia de huéspedes, de modo distinto al autorizado en el Capítulo tercero.

3.^a Cuando en el supuesto previsto en el artículo 21 o en los subarriendos parciales de vivienda, aunque se hubieren celebrado éstos con autorización expresa y escrita del arrendador, perciba el subarrendador rentas superiores a las que autoriza la presente Ley.

Notificado fehacientemente el arrendador por cualquiera de los subarrendatarios de ser abusiva la renta percibida por el subarrendador, dentro de los treinta días siguientes deberá ejercitar la acción resolutoria del arriendo, y si no lo hiciere, el subarrendatario que primero hubiere hecho la notificación, continúe o no en la vivienda, tendrá acción contra el arrendador y el subarrendador para subrogarse como inquilino en los derechos y obligaciones de dicho subarrendador, el cual será lanzado de la vivienda. Esta acción caducará a los tres meses de la fecha en que pudo ejercitarse.

El mismo derecho asistirá a los huéspedes de que trata el artículo 21.

4.^a Cuando concorra la causa segunda, párrafo A), del artículo 117, y requerido el subarrendador por el arrendador, dentro de los dos meses siguientes, no se hubiere ejercitado la acción resolutoria contra el subarrendatario.

5.^a La cesión de vivienda o el traspaso de local de negocio realizado de modo distinto del autorizado en el Capítulo cuarto de esta Ley.

6.^a La transformación de la vivienda en local de negocio, o viceversa, o el incumplimiento por el adquirente en traspaso de la obligación que le impone el apartado segundo del artículo 32.

7.^a Cuando el inquilino o arrendatario, o quienes con él convivan, causen dolosamente daños en la finca, o cuando lleven a cabo, sin el consentimiento del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o del local de negocio, o que debiliten la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción.

Cuando el inquilino, antes de iniciar las obras, entregare o pusiere a disposición del arrendador la cantidad necesaria para volver la vivienda a su primitivo estado, no procederá esta causa si aquéllas no debilitan la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción de la finca, y su cuantía no excede del importe de tres mensualidades de renta.

Cuando el arrendatario se proponga realizar obras en el local arrendado para mejora de sus instalaciones o servicios, adaptándolos a las necesidades de su negocio, y no obtenga el consentimiento del arrendador, podrá ser autorizado judicialmente para llevarlas a cabo, siempre que pruebe que las obras proyectadas no debilitan la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción de la finca, y que no afectarán, una vez realizadas, al uso de ésta por los demás ocupantes, obligándose, además, a pagar la elevación de la renta que la autoridad judicial determine, si así lo pide el arrendador y aquélla lo estima justo.

Las obras realizadas quedarán en beneficio de la finca. El arrendatario estará obligado, respecto de las que no hayan supuesto mejora del inmueble, a reponer el local al estado anterior, si así lo exigiere el arrendador a la terminación del arriendo por cualquier causa, debiendo afianzar el cumplimiento de esta obligación, si también lo exigiere el arrendador, en la forma y cuantía que señale la autoridad judicial.

Se presumirá, salvo prueba en contrario, la necesidad de realizar las obras cuando las mismas vengán expresamente impuestas por decisión administrativa.

Las normas comprendidas en los tres párrafos anteriores serán de aplicación al arrendamiento de viviendas en cuanto a las obras que el inquilino se proponga realizar de su cuenta para establecer o mejorar las instalaciones o servicios.

8.^a Cuando en el interior de la vivienda o local de negocio tengan lugar actividades que de modo notorio resulten inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres.

La resolución del contrato por causa de notoria incomodidad no procederá en los siguientes casos:

1.^o Cuando los locales estuvieren arrendados con destino a oficinas o servicios del Estado, Provincia, Municipio, Iglesia Católica o Corporaciones de Derecho público.

2.^o Cuando se destinaren a Colegios o Escuelas públicas o particulares, siempre que estas últimas se hallaren constituidas y desarrollaren su labor ajustándose a las disposiciones vigentes.

3.^o Cuando se dedicaren a consultorios públicos, casas de socorro e instituciones piadosas o benéficas de cualquier clase que fueren.

Esta acción podrá ejercitarse por el arrendador a su iniciativa o a la de cualquiera de los inquilinos o arrendatarios.

La acción deberá obligatoriamente ejercitarla el arrendador cuando lo soliciten la mayoría de los inquilinos o arrendatarios que vivan en la finca, y si se desestima y fuere el arrendador condenado en costas, le asistirá el derecho de repetir contra aquellos inquilinos o arrendatarios que le hubiesen requerido para el ejercicio de dicha acción.

9.^a La expropiación forzosa del inmueble, dispuesta por autoridad competente, según resolución que no dé lugar a ulterior recurso.

En este caso podrá la administración proceder al lanzamiento por la vía administrativa, previa la indemnización a los inquilinos o arrendatarios de la finca expropiada, que nunca será inferior a las dispuestas en la sección segunda del Capítulo octavo de esta Ley, declarándolas y haciéndolas efectivas por dicha vía administrativa. El lanzamiento en estos casos tendrá lugar previo apercibimiento por plazo que nunca será inferior al de dos meses.

10. La declaración de ruina de la finca, acordada por resolución que no dé lugar a recurso y en expediente contradictorio tramitado ante la autoridad municipal, en el cual hubieren sido citados al tiempo de su iniciación todos los inquilinos y arrendatarios.

Cuando el peligro de ruina se declare inminente por la autoridad competente, aunque la resolución no fuere firme, podrá disponer la gubernativa que la finca sea desalojada.

11. Por no cumplirse los requisitos o no reunirse las circunstancias exigidas en el Capítulo séptimo para la prórroga forzosa del contrato o concurrir alguna de las causas de denegación de la misma señaladas en el artículo 62.

12. En los casos de extinción de usufructo, cuando el titular dominical pruebe que las condiciones pactadas para el arrendamiento por el usufructuario anterior fueron notoriamente gravosas para la propiedad.

Art. 115. El inquilino o arrendatario de local de negocio podrá resolver el contrato antes del tiempo pactado por cualquiera de las siguientes causas:

1.^a Las perturbaciones de hecho o de derecho que en la vivienda o local de negocio arrendado o en las cosas de uso necesario y común en la finca realice el arrendador, ello sin perjuicio de cualquier otra acción que pudiera asistirle.

2.^a Por no efectuar el arrendador las reparaciones necesarias, a fin de conservar la vivienda o el local de negocio, sus instalaciones o servicios o las cosas de uso necesario o común en la finca en estado de servir para lo pactado en el contrato.

3.^a La falta de prestación por el arrendador de los servicios propios de la vivienda o local de negocio, ya aparezcan especificadas en el contrato, ya resulten de las instalaciones con que cuente la finca.

Art. 116. Cuando se dé lugar a alguna de las causas de resolución de que trata el artículo anterior, el inquilino o arrendatario perjudicado podrá optar entre dar por terminado el contrato o exigir que cese la perturbación, que se ejecuten las reparaciones o que se presten los servicios o suministros, y, en cualquier caso, tendrá derecho, además, al abono por el arrendador de las indemnizaciones siguientes:

Primero.- En el primer caso del artículo anterior, a una cantidad que no podrá ser nunca inferior al importe de una mensualidad de renta, y que guardará proporción con la importancia o gravedad de la perturbación. Cuando ésta se debiere a obras encaminadas precisamente a aumentar el número de las viviendas con que cuente la finca, los inquilinos o arrendatarios no tendrán derecho al abono de indemnización alguna, pero sí a dejar en suspenso sus respectivos contratos, con los efectos establecidos en el artículo 119.

Segundo.- En el segundo caso del precedente artículo la cantidad que proceda, atendida la importancia y trascendencia del daño o incomodidad que la no reparación origina en el uso de la cosa arrendada.

Tercero.- En el tercer caso del artículo anterior, sea cual fuere la causa de la no prestación, e incluso de ser debida a fuerza mayor, si el incumplimiento afectare al servicio de calefacción a cargo del arrendador y el mismo no se diere en absoluto o se prestare en forma notoria y ostensiblemente irregular o deficiente, la indemnización será del 20 por 100 del importe anual de la renta, salvo que esta prestación apareciere especificada separadamente en el contrato, en cuyo caso, de haberse satisfecho su precio, la indemnización será igual a lo que por él hubiere pagado. Y tanto en uno como en otro caso, si el arrendador hubiere percibido diferencias por el coste del servicio, vendrá obligado a reintegrarlas.

Cuando el incumplimiento de que trata el párrafo anterior resultare de entidad menor y el perjudicado demostrare haber tenido necesidad de emplear medios de calefacción supletorios, la indemnización se limitará al importe del gasto que origine su entretenimiento, pero no la adquisición de aquéllos.

Si el incumplimiento del arrendador fuera total o afectare a los restantes servicios o suministros, la indemnización será igual al 5 por 100 del importe anual de la renta.

El derecho al percibo de las indemnizaciones a que se refiere este artículo en ningún caso eximirá de la obligación de pagar la renta y las cantidades que conforme a esta Ley se asimilan a ella.

SECCION SEGUNDA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL SUBARRIENDO

Art. 117. Podrá resolverse el contrato de subarriendo por haberse resuelto a su vez el contrato de arrendamiento y además por las siguientes causas:

A. Para el subarrendador:

1.^a La falta de pago de la renta pactada por el subarriendo.

2.^a El subarriendo o la cesión realizados por el subarrendatario, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 27.

3.^a La transformación de la vivienda subarrendada en local de negocio o viceversa.

4.^a En los casos 7º y 8º del artículo 114, sustituida la referencia a inquilino o arrendatario por la de subarrendatario.

5.^a El vencimiento del plazo contractual, sin perjuicio de lo dispuesto en los números 2 y 3 del artículo 13.

B. Para el subarrendatario:

Las señaladas en los números 2 y 3 del artículo 13 y las que según el artículo 115 permiten al inquilino o arrendatario de local de negocio obtener la resolución, entendiéndose referidas la primera y la segunda a las perturbaciones y omisiones imputables al arrendador o al subarrendador, y la tercera, a los servicios y suministros a cargo de cualquiera de ambos.

Será aplicable además lo dispuesto en el artículo 116, y las indemnizaciones se calcularán sobre la merced que pague el subarrendatario, siendo su abono a cargo del subarrendador, quien, en su caso, podrá repetir contra el arrendador.

SECCION TERCERA.- CAUSA DE RESOLUCIÓN COMÚN AL ARRENDAMIENTO Y AL SUBARRIENDO

Art. 118. 1. La pérdida o destrucción de la vivienda o local de negocio será causa común de resolución de todos los contratos a que se refiere este Capítulo.

2. Se equipara a la destrucción el siniestro que para la reconstrucción de la vivienda o local de negocio haga preciso la ejecución de obras cuyo costo exceda del 50 por 100 de su valor real al tiempo de ocurrir aquél, sin que para esta valoración se tenga en cuenta la del suelo.

SECCION CUARTA.- CAUSA DE SUSPENSIÓN DE LOS CONTRATOS

Art. 119. Cuando la autoridad competente disponga la ejecución de obras que impidan que la finca siga habitada, todos los contratos a que se refiere ese Capítulo se reputarán en suspenso por el tiempo que duren aquéllas, quedando asimismo suspendida por igual período la obligación de pago de rentas.

CAPITULO XII

Jurisdicción, competencia, procedimiento y recursos

SECCION PRIMERA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

[Arts. 120 a 123]

SECCION SEGUNDA.- PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSTANCIA

[Arts. 124 a 129]

SECCION TERCERA.- RECURSOS

[Arts. 130 a 141]

CUARTA.- EJECUCIÓN DE SENTENCIAS

[Arts. 142 a 144]

SECCION QUINTA.- DISPOSICIONES COMUNES Y GENERALES

[Arts. 145 a 151]

SECCION SEXTA.- DE LA JUNTA DE ESTIMACIÓN

Art. 152. 1. La Junta de Estimación a que se refiere esta Ley se constituirá, bajo la presidencia del Juez municipal o comarcal, según proceda, del término o comarca correspondiente al lugar en que radique la finca. Serán Vocales de esta Junta un propietario de finca urbana sita en el mismo término municipal que el inmueble y un comerciante o industrial clasificado en la misma tarifa y epígrafe tributario que el arrendatario o que explote negocio análogo. La Delegación de Hacienda, la Cámara de la Propiedad Urbana y la Organización Sindical facilitarán al Juez las relaciones de unos y otros. En caso de no existir en el término municipal o comarcal personas que reúnan las expresadas condiciones, podrá el Juez disponer que dichos Vocales sean de otro, preferentemente de los colindantes. Todos serán designados por el Juez mediante insaculación por sorteo entre los incluidos en las reclamadas, pudiendo recurrarlos las partes una sola vez y por el solo hecho de formular la recusación.

2. La Junta de Estimación actuará a instancia de parte mediante escrito dirigido al Juez municipal o comarcal y habrá de emitir resolución dentro de los treinta días de ser aquél presentado, adoptándose los acuerdos por mayoría.

En caso de conformidad de los dos Vocales y siempre que la valoración resultare manifiestamente desproporcionada y contradictoria respecto de los dictámenes y peritaciones solicitadas por el Presidente de la Junta, podrá éste decidir sin atenerse al acuerdo adoptado en tales casos por los Vocales en resolución motivada.

3. Se oirá a las partes por término común de diez días, dentro del cual formularán sus alegaciones y aportarán pruebas, pudiendo, además disponer el Juez las diligencias o peritaciones que considere necesarias, corriendo los gastos que se originen por mitad a cargo del arrendador y del arrendatario, quienes, en todo caso, habrán de abonar en la misma forma una cantidad equivalente al 0,50 por 100 del importe de la valoración efectuada, en su caso, y del 3 por 100 de la renta anual fijada cuando la revisión de la misma se trate. Las cantidades así recaudadas se destinarán a cubrir los gastos que origine la actuación de las Juntas de Estimación, en la forma que disponga el Gobierno.

4. Las resoluciones que dicte la Junta de Estimación serán definitivas y ejecutorias sin ulterior recurso, pero podrán ser impugnadas en el juicio declarativo correspondiente, dentro de los tres meses siguientes a su notificación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

A) DISPOSICIONES GENERALES

1.ª 1. Sin otras excepciones que las que resulten de sus propios preceptos, lo dispuesto en esta Ley será de aplicación no sólo a los contratos que se celebren a partir de su vigencia sino también a los que en dicho momento se hallaren en vigor.

2. Sin embargo, cuando a la promulgación de la Ley de Bases de 22 de diciembre de 1955 el inquilino o arrendatario hubiere accedido de modo fehaciente, con fecha posterior a la celebración del contrato, a desalojar definitivamente la vivienda o local de negocio, no será de aplicación lo dispuesto en la misma.

2.ª 1. El ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación precedente, cuando se hubiese iniciado extrajudicial o judicialmente antes de la vigencia de la presente Ley, se regirá en todos sus aspectos y consecuencias por aquella legislación.

2. Si el procedimiento judicial estuviere iniciado a la entrada en vigor de la presente Ley, serán aplicables las normas procesales de la legislación anterior, siendo de aplicación en los restantes casos el procedimiento judicial establecido en la presente.

B) DISPOSICIÓN REFERENTE AL ARRENDAMIENTO DE LOCALES PARA CASINOS Y CÍRCULOS DE RECREO

3.^a Los arrendamientos comprendidos en el número 2 del artículo segundo quedan prorrogados por el plazo de un año, a contar de la vigencia de esta Ley, transcurrido el cual se podrán ejercitar las acciones pertinentes con sujeción a Derecho común, si bien para el desahucio por vencimiento del término deberá mediar el oportuno requerimiento con antelación de seis meses.

C) DISPOSICIONES REFERENTES AL SUBARRIENDO

4.^a a) Cuando una vivienda o local de negocio se hallare total o parcialmente subarrendada en 1 de octubre de 1946 por plazo no inferior al de seis meses, precisamente anteriores a esta fecha, aunque el arrendador no hubiere autorizado el subarriendo, si antes de ese día no promovió el desahucio por dicha causa, no podrá a su amparo obtener la resolución del contrato hasta que cambie la persona del subarrendatario. Y el cambio no se entenderá causado si se tratare de viviendas, porque a la muerte del subarrendatario prosigan el subarriendo sus familiares dentro del segundo grado que con él convivieren con tres meses de antelación al óbito, siendo de aplicación, cuando lo subarrendado fuere un local de negocio, lo establecido en el artículo 60, bien que referido a la persona del subarrendatario.

En los casos a que se refiere el párrafo anterior, el arrendador, a partir de la vigencia de esta Ley, y mientras subsista el subarriendo, podrá exigir del inquilino o arrendatario un sobreprecio equivalente al 80 por 100 más del importe de la renta que en 1 de octubre de 1946 pagare, de ser aquel total conforme a las prescripciones del Capítulo III, y del 40 por 100 si parcial. La falta de pago de estos porcentajes se reputará como ineffectividad de la renta, y serán exigibles con independencia de cualquier otro aumento que autorice esta Ley.

b) El arrendador que por escrito y con anterioridad a la vigencia de los preceptos de esta Ley hubiera autorizado el subarriendo total y parcial, no tendrá derecho a participar en el precio del mismo, ni a reclamar los sobreprecios establecidos en la letra anterior, pero sí al pago de lo que hubiere pactado por consentirlo.

c) Aunque por escrito y en fecha anterior a la vigencia de los preceptos de esta Ley contare el inquilino con la autorización del arrendador para ceder o traspasar su vivienda, no podrá cederla más que a las personas que menciona el artículo 24, entendiéndose sustituida esta facultad por la de subarriendo total, que comprenderá el parcial. Tampoco en estos casos tendrá el arrendador derecho al percibo de participación alguna en los precios del subarriendo ni a exigir el aumento que autoriza el párrafo a) de esta disposición.

d) Siempre que el arrendador perciba sobreprecio por el subarriendo en virtud de lo establecido en la letra a) de esta disposición, o en los casos de las dos letras anteriores, tendrá los derechos y obligaciones que le asignan los Capítulos III y XI, pero no le asistirá acción resolutoria del contrato de inquilinato, aunque cambie la persona del subarrendatario, y la facultad que le otorga el artículo 15 se limitará al importe de la renta y del sobreprecio, si se hallare autorizado a percibirlo, y al de la renta exclusivamente en los casos que fueren de aplicación las dos letras anteriores de esta disposición.

e) El arrendador que hallándose en el caso de la letra a) de esta disposición, y sin serle de aplicación lo dispuesto en las b) y c), se abstuviere de percibir sobreprecio alguno, además de poder obtener la resolución del contrato de inquilinato al producirse el cambio del subarrendatario en el modo exigido en la letra a) citada, tendrá los derechos que confiere esta Ley al arrendador que autorice el subarriendo, sin que le sean exigibles las obligaciones que impone al mismo.

f) El subarrendador deberá cumplir siempre las obligaciones que le impone esta Ley, y le asistirá las acciones que le competen a tenor de la misma, salvo contra el arrendador que se hallare en el caso de la letra anterior, y la resolutoria del contrato de subarriendo por expiración

del plazo pactado para el mismo, que no procederá en los celebrados con anterioridad a la vigencia de los preceptos de la Ley de 31 de diciembre de 1946, por ser de aplicación, en cuanto a ellos, ya sean totales o parciales, la prórroga obligatoria para el subarrendador y facultativa para el subarrendatario, o para los que por muerte de éste le continuaren.

El subarrendatario, sea cual fuere la fecha del subarriendo, disfrutará de las acciones que le confiere esta Ley, salvo las referidas al arrendador que se hallare comprendido en la letra anterior de esta disposición.

g) El beneficio de prórroga otorgado a los subarrendatarios en los párrafos anteriores cesará en los casos primero, tercero, cuarto y quinto del artículo 62, siendo de aplicación los siguientes preceptos del Capítulo VIII, que desarrollan el caso primero, sustituyéndose la mención que se hace de arrendador e inquilino o arrendatario por la de «subarrendador» y «subarrendatario», respectivamente, y reduciéndose, en todo caso, el plazo de preaviso y el importe de la indemnización a tres meses. Será también aplicable el artículo 64 y lo dispuesto en el artículo 72, de ser varios los locales que hubiere subarrendado el reclamante.

5.ª Las variaciones introducidas en el Capítulo III sólo serán aplicables a los supuestos en él previstos que se produzcan a partir de la vigencia de la presente Ley.

Las situaciones jurídicas creadas al amparo de lo dispuesto en el artículo 27 del texto articulado de la Ley de 31 de diciembre de 1946 subsistirán únicamente mientras sigan conviviendo con el inquilino las mismas personas extrañas a su familia que con él convivieren el día en que entre en vigor esta Ley, pero con obligación para el inquilino de notificar en forma fehaciente al arrendador en el término de cuatro meses, contados desde el siguiente al día antes indicado, el nombre de aquellas personas y de los hijos que con cada una de ellas convivan. El porcentaje autorizado en el párrafo primero del referido artículo quedará elevado a partir de la vigencia de la presente Ley al 20 por 100 de la renta, sin perjuicio de cualquier otro aumento autorizado por este texto legal; si se incumpliera por el inquilino la obligación de notificar en el plazo señalado, el porcentaje se elevará al 30 por 100.

D) DISPOSICIONES REFERENTES A LA CESIÓN DE VIVIENDA, TRASPASO DE LOCAL DE NEGOCIO Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS AMUEBLADAS

6.ª Las situaciones jurídicas producidas al amparo de los Capítulos IV y V del texto articulado de la Ley de 31 de diciembre de 1946 subsistirán con la extensión y en los términos que les reconociera la legislación precedente, pero sujetándose, en cuanto al ejercicio de las acciones encaminadas a hacerlas valer, a lo dispuesto en la presente Ley.

7.ª Las modificaciones introducidas en el artículo 25 en el plazo de caducidad de la acción resolutoria del contrato por cesión, y en el cómputo del mismo no serán de aplicación a las verificadas antes de la entrada en vigor de esta Ley.

8.ª El arrendatario de local de negocio que con anterioridad a la vigencia de los preceptos de esta Ley tuviere reconocido por escrito el derecho de traspaso, podrá ejercitarlo libremente y sin someterse a lo dispuesto en el Capítulo IV; pero el inmediato adquirente por traspaso habrá de cumplir lo ordenado en este último Capítulo.

9.ª Los porcentajes de participación a que se refiere el artículo 39, número 2, se mantendrán mientras la renta no quede totalmente revalorizada a tenor del artículo 96, pero una vez alcanzado el límite de la revalorización el porcentaje de participación será de un 25 por 100 en el precio del traspaso, que experimentará el aumento del 50 por 100 a que se refiere el último inciso del citado artículo 39, número 2.

E) DISPOSICIONES REFERENTES AL TIEMPO DE DURACIÓN DE LOS CONTRATOS Y A LAS EXCEPCIONES A LA PRÓRROGA

10. Los beneficios reconocidos en los artículos 58 y 59 serán aplicables a los contratos de inquilinato vigentes en el momento de empezar a regir esta Ley cualquiera que sea el número de subrogaciones que se hubiesen producido con anterioridad.

Se concede un plazo de cuatro meses, siguientes a la fecha indicada en el párrafo anterior, para notificar al arrendador cuál es la persona titular del arriendo a virtud de subrogación nacida al amparo de la legislación precedente.

11. Las dos subrogaciones a que se refiere el número 3 del artículo 60 serán aplicables a los contratos de arrendamiento de locales de negocio actualmente vigentes, cualquiera que hubiere sido el número de las subrogaciones anteriores.

12. Lo dispuesto en el número 4 del artículo 58 y en el 3 del 60 será aplicable aunque el fallecimiento del inquilino, del arrendatario o de algunos de sus sucesivos herederos subrogados, hubiere ocurrido antes de la vigencia de esta Ley, salvo que en la fecha de su entrada en vigor hubiere recaído sentencia firme que declare resuelto el contrato.

13. El plazo a que se refiere el apartado tercero del artículo 62 deberá computarse a partir de fecha posterior a la vigencia de esta Ley.

14. Cuando con anterioridad a la vigencia de la presente Ley se hubiera arrendado un local construido para servir de casa-habitación, con el fin de ejercer en él actividad industrial, comercial o de enseñanza, con fin lucrativo, aunque a tenor de lo dispuesto en este texto legal merezca el arrendamiento la calificación de «local de negocio», podrá el arrendador negarse a la prórroga, al amparo de la causa primera del artículo 62, cumpliendo lo establecido en los artículos 63, 64, 65, 67, 68, 73, números 1 y 2, y 74, que serán aplicables con las siguientes modificaciones:

a) Cuando el arrendatario no tuviera en él su casa-habitación a efectos del orden de prelación del artículo 64, el local se entenderá situado entre las viviendas que no sirvan de hogar familiar y la ocupada por familia menos numerosa. Mas si le sirviere de casa-habitación, se considerará comprendido en el grupo de las viviendas correspondientes a quienes, habitando en ellas, ejerzan en las mismas profesión u oficio que sea objeto de tributación.

b) El artículo 65 será de aplicación, salvo en lo relativo a la indemnización que percibirá el arrendatario, la cual se establecerá según lo dispuesto en los artículos 70, apartado cuarto, o en su caso, 73, número 4 y siguientes, cuyos preceptos se aplicarán sin otra modificación que en cuanto al plazo, en que deberá ocuparse el local, para lo que se estará a lo prevenido en el artículo 68.

Será competente el Juez de Primera Instancia para conocer de las demandas que se promuevan al amparo de lo dispuesto en esta Disposición.

F) DISPOSICIONES REFERENTES A LA RENTA, A SU REVISIÓN Y A LA FIANZA

15. Las nuevas asimilaciones a locales de negocio establecidas en el número 2 del artículo quinto sólo surtirán efecto a partir de la entrada en vigor de esta Ley, en los términos, respecto de la renta, previstos en el artículo 96, si bien el plazo a que se refiere el número 5, párrafo segundo, será anual en lugar de semestral.

16. Las modificaciones introducidas por el artículo 99 serán de aplicación cuando los hechos en él previstos se hayan iniciado después de la vigencia de la presente Ley, salvo lo preceptuado en los apartados tercero y sexto del número 1 del mismo, que serán aplicables aun cuando la asignación por la Hacienda de renta superior a la satisfecha por el inquilino o arrendatario o la aplicación de la vivienda al destino especificado en el referido apartado sexto hubieren tenido lugar antes de la entrada en vigor de esta Ley.

17. Sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 100, las rentas de los arrendamientos de vivienda y local de negocio concertados después de 11 de mayo de 1956 y antes de 1 de julio de 1964, una vez que lleven cinco años de prórroga legal, podrán ser elevadas en los porcentajes que señale el Gobierno, previo informe de la Organización Sindical y audiencia del Consejo de Estado, teniendo en cuenta a estos efectos la variación de los índices ponderados de vida publicados por el Instituto Nacional de Estadística, correspondientes al período comprendido entre el año en que el contrato entró en la fase de prórroga legal y el día 30 de junio de 1964, en función de la variación que puedan experimentar sueldos y jornales y en consideración al destino del local arrendado y fecha de su primera ocupación.

18. La renta de las viviendas y locales de negocio que hubiere sido objeto de reducción al amparo de lo dispuesto en el artículo 133 del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946 podrá ser incrementada por el arrendador, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, en la misma cantidad a que ascendió la reducción, siempre que concurren los requisitos a que se refiere el artículo 103 de este texto legal, que, a partir de la vigencia de esta Ley, será aplicable con efectos retroactivos.

19. Las variaciones introducidas por el artículo 105 sólo serán aplicables a los contratos que se perfeccionen después de la entrada en vigor de esta Ley.

20. En los contratos a que se refieren los números 2 y 3 del artículo 3 que estuvieren en vigor el día en que comience a regir la presente Ley, de no haber acuerdo entre los interesados para revisar la renta, podrá serlo, a instancia del arrendador, dentro de los seis meses, a partir del día indicado por la Junta de Estimación prevista en el Capítulo XII. Si el arrendatario considera gravosa la renta asignada por la Junta, podrá desistir del arrendamiento dentro de los treinta días siguientes de serle notificada, cualquiera que fuere el plazo que, conforme al contrato, le quedare por cumplir; pero en todo caso vendrá obligado al abono de la señalada desde el día de la notificación hasta aquel en que entregare al arrendador el objeto del arrendamiento.

G) DISPOSICIÓN REFERENTE A LAS CAUSAS DE RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS

21. Las modificaciones efectuadas en el Capítulo XI sólo serán aplicables a los hechos previstos en él, cuya producción se haya iniciado después de la entrada en vigor de la presente Ley.

DISPOSICIONES ADICIONALES

1.ª Hasta que el Gobierno, por considerar aumentada la disponibilidad de viviendas, decrete lo contrario, ningún local destinado anteriormente a hogar familiar podrá ser dedicado en lo sucesivo, de modo principal, a otros fines.

Los Ayuntamientos se abstendrán de otorgar licencias de obra para instalación de nuevos establecimientos mercantiles e industriales en edificios ya construidos, así como toda clase de permisos y autorizaciones encaminadas a la apertura de los mismos, sin que se acredite previamente, y con certificado expedido por la Fiscalía de la Vivienda correspondiente, que no se produce la transformación prohibida por esta Disposición. El mismo documento exigirán las Delegaciones de Hacienda antes de autorizar la correspondiente alta en la contribución.

Cuando la prohibición establecida en esta disposición se infringiere, entrará en aplicación lo dispuesto en los párrafos 2 y siguientes de la letra b) de la segunda de estas disposiciones adicionales, aunque el Gobierno no haya hecho uso de la autorización a que el mismo se refiere.

2.ª Queda autorizado el Gobierno para que, si las circunstancias lo aconsejan, disponga por Decreto la adopción gradual, en todo o en parte del territorio nacional y plazas de soberanía, de las siguientes medidas:

a) El alquiler obligatorio de aquellas viviendas que, susceptibles de ser ocupadas, no lo fueran por nadie. A tales fines, el Gobernador Civil de la provincia, comprobando sumariamente las denuncias que se le formulen, concederá al propietario el plazo de un mes para que se ocupen, precisamente como casa-habitación y no como escritorio, oficina, depósito, almacén o local de negocio. Y transcurrido dicho plazo sin hacerlo, dentro de los quince días que sigan, acordará aquella Autoridad que sea ocupada por el primer aspirante a inquilino, en turno riguroso de antigüedad, que se hallare dispuesto a pagar como renta la exigida por el arrendador, si no fuera superior a la última declarada a fines fiscales o a la que sirva de base al tributo, de no haberse formulado declaración, y el aspirante advendrá inquilino de la vivienda, con los derechos y deberes que le impone esta Ley, aunque el arrendador se niegue a otorgarle contrato, en cuyo caso la renta se determinará conforme a los datos fiscales que se expresan.

b) El desahucio por causa de necesidad social de aquellas viviendas ocupadas que, sin mediar justa causa, se hallaren habitualmente deshabitadas, o el de las que no sirvan de casa-habitación, oficinas o local de negocio del arrendador, o si se hallaren alquilados, de su inquilino o arrendatario. Los Tribunales, al resolver, tendrán en cuenta, además de aquellas circunstancias personales del demandado que determinan la existencia o inexistencia de causa justa, lo siguiente:

1.º Si es realmente útil la ocupación en razón a la proximidad o alejamiento del núcleo urbano en que la escasez de viviendas se produce y

2.º Si por ser la vivienda de características parecidas o semejantes a las que normalmente sirven en la localidad de casa-habitación, permanentemente ocupada, procede acordar que así sea.

El desahucio lo instará el Ministerio Fiscal a excitación del Gobernador Civil de la provincia y previa sumaria investigación de la denuncia que hará esta Autoridad. Se deducirá ante el Juez de Primera Instancia respectivo y habrán de ser llamados al juicio, como parte demandada, el propietario o titular, y de hallarse alquilada la vivienda, también el inquilino. Su tramitación se acomodará a lo dispuesto en el Capítulo XII para los procedimientos atribuidos a la competencia de aquellos Juzgados cuando se ejercita ante ellos acción resolutoria del contrato; pero las costas, si la demanda se desestima, no se impondrán nunca al actor. Cuando se estime la demanda por sentencia firme y ejecutoria se procederá al lanzamiento del ocupante en el plazo de quince días improrrogables.

Para su efectiva ocupación o, en su caso, alquiler, se aplicará lo prevenido en la letra a) de esta disposición.

Tan luego se adopte alguna de las medidas de que trata la presente disposición se procederá a la constitución en los Gobiernos Civiles de un registro público y gratuito de aspirantes a inquilinos, que comprenderá todos los de la provincia que en tal caso se hallaren, clasificados por localidades, y en el cual figurará, junto a cada aspirante, la renta que estuviere dispuesto a pagar.

El Gobierno podrá disponer además la adopción de cuantas medidas fueren necesarias para la mayor eficacia de las que se dejan enunciadas.

Lo dispuesto en la letra b) de esta disposición se entiende sin perjuicio de lo previsto en el apartado tercero del artículo 62.

3.ª El Gobierno, previo informe de la Organización Sindical, con audiencia del Consejo de Estado, y teniendo en cuenta las mutaciones habidas en la economía nacional, podrá elevar o reducir el tope de la renta señalada en el número dos del artículo 6, para que los inquilinos de viviendas ocupadas por primera vez a partir de 1 de enero de 1960 puedan renunciar válidamente a los beneficios concedidos por esta Ley.

4.ª Mientras subsistan las actuales circunstancias de escasez de viviendas, y hasta que el Gobierno disponga la vigencia plena del número dos del artículo 12, la división que en el mismo se establece para la fijación de la merced del subarriendo parcial se hará tomando como dividendo el cuádruplo de la renta.

5ª. El Gobierno podrá disponer quede sin efecto la acción impugnatoria regulada en el artículo 53 y la facultad prevista en el artículo 18 sobre subarriendos sin consentimiento del arrendador, cuando considere que las circunstancias así lo aconsejan.

6.ª El Gobierno también podrá disponer que quede sin efecto total o parcialmente lo prevenido en el número dos del artículo 99 cuando resulte contrario a la equidad que el arrendador continúe soportando por sí solo las cargas a que dicho precepto se refiere, así como para determinar la forma y proporción en que los inquilinos y arrendatarios deban contribuir al levantamiento de dichas cargas.

7.ª Se autoriza al Gobierno para extender la derrama establecida en el artículo 8 del Decreto de 17 de octubre de 1940, en la cuantía, forma y proporción que se estimen oportunas, a las Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación y otros Organismos que puedan considerarse afectados.

8.ª El Gobierno, a propuesta del Ministro de Justicia, podrá dictar por Decreto, además de aquellas disposiciones expresamente citadas en esta Ley, las que considere necesarias para la mejor ejecución, desarrollo y cumplimiento de los preceptos de la misma.

DISPOSICIONES FINALES

1.ª 1. El presente texto refundido entrará en vigor el día 1 de enero de 1965, rigiendo en esta materia hasta el 30 de junio de 1964 el texto articulado de la Ley de Bases de Arrendamientos Urbanos de 22 de diciembre de 1955, aprobado por Decreto de 13 de abril de 1956, y a partir de 1 de julio de 1964, el referido texto articulado, con las modificaciones y adiciones introducidas en él por la Ley de 11 de junio de 1964, todo ello hasta la entrada en vigor del presente texto refundido.

2. La fecha de entrada en vigor de la Ley a que se refieren los artículos 3, número 3, 95, 96 y 97 y las disposiciones transitorias 7.ª, 11, 12 y 15 a 18 de este texto refundido es la de 1 de julio de 1964.

2.ª Quedan derogadas todas las disposiciones especiales dictadas en materia de arrendamientos urbanos, con excepción de las contenidas en las Leyes especiales protectoras de la construcción de fincas urbanas y sus disposiciones complementarias, de las demás aludidas en la presente Ley y de las siguientes: Ley de 23 de septiembre de 1939 en los casos cuya aplicación está establecida; Decretos de 3 de febrero, 13 de abril y 25 de mayo de 1945 y 21 de marzo de 1952 sobre competencia y procedimiento administrativo de desahucio; Decreto de 3 de octubre de 1947, sobre aplicación y cumplimiento de la letra a) de la disposición transitoria 23 del texto articulado de la Ley de 31 de diciembre de 1946; Decreto de 22 de septiembre y Orden de 23 de octubre de 1947, y Decreto de 22 de abril de 1949 con normas singulares sobre arrendamientos de fincas urbanas en la ciudad de Cádiz; Decreto de 11 de marzo de 1949 sobre «papel de fianzas»; Orden de 12 de diciembre de 1947 sobre destino y aplicación de las cantidades a que se refiere el artículo 96 del texto articulado antes citado; Orden de 22 de febrero y Decreto de 26 de mayo de 1950, aclaratorios de los artículos 71 y 79, respectivamente, del mismo texto articulado; Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión; Decreto de 26 de julio de 1956 por el que se desarrolla lo dispuesto en los artículos 98, número primero, y 102 del presente texto articulado; Decreto-ley de 14 de septiembre y Decreto de 28 de septiembre de 1956 sobre aplicación de la disposición transitoria 8.ª del mismo Texto; Decretos de 30 de noviembre de 1956 y 22 de julio de 1958, dictados en aplicación de la disposición adicional 6.ª del texto articulado aprobado por Decreto de 13 de abril de 1956; Ley de 12 de mayo de 1956, y disposiciones complementarias sobre ordenación urbanística; Decreto de 22 de febrero de 1957, aclaratorio del artículo 7 de este texto articulado; Decreto de 18 de octubre de 1957 sobre instalación de antenas receptoras de televisión; Decretos de 28 de marzo de 1958, 29 de enero de 1959 y 15 de diciembre de 1960, sobre aplicación de las medidas señaladas en el apartado b) de la disposición adicional segunda del texto articulado últimamente citado; Ley de 24 de abril y Decretos de 2 de julio de 1958, sobre préstamos a los inquilinos para la adquisición de sus viviendas; Decreto de 10 de octubre de 1958 sobre facultades de los Gobernadores Civiles en materia de vivienda; Decreto de 31 de octubre de 1958, complementario del artículo 62, número tercero, del mismo texto; Decreto de 8 de enero de 1959 sobre aplicación del artículo 76 y de la disposición adicional 1.ª de igual Texto; Decreto de 17 de noviembre de 1960 sobre viviendas construidas al amparo de la Ley de 25 de junio de 1935; Decreto de 6 de septiembre de 1961

sobre revisión quinquenal de las rentas, y artículo 32 de la Ley 77, de 23 de diciembre de 1961, sobre educación física.

Seguirán igualmente en vigor las disposiciones dictadas para la defensa del patrimonio artístico o histórico nacional.