

26003 LLEI 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans. («BOE» 282, de 25-11-1994.)

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei.

Sapiguen: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

PREÀMBUL

1

El règim jurídic dels arrendaments urbans està regulat en l'actualitat pel text refós de la Llei d'arrendaments urbans de 1964, aprovat pel Decret 4104/1964, de 24 de desembre.

Els principis que van inspirar la reforma de la legislació de l'arrendament portada a terme el 1964, segons el que diu l'exposició de motius de la Llei 40/1964, van ser els d'adaptar el moviment liberalitzador de la propietat urbana a les circumstàncies econòmiques del país i a les exigències de la justícia. Tanmateix, el text refós no va arribar a assolir els objectius de desbloquejar la situació de les rendes congelades. Aquest text va consagrar, a més, un règim de subrogacions, tant inter vivos com mortis causa, favorable als interessos de l'arrendatari.

Les dues circumstàncies van determinar un marc normatiu que la pràctica ha posat de manifest que fomentava escassament la utilització de l'institut de l'arrendament.

Davant aquestes circumstàncies, el Reial decret llei 2/1985, de 30 d'abril, sobre mesures de política econòmica, va introduir dues modificacions en la regulació del règim dels arrendaments urbans que han tingut un enorme impacte en el desenvolupament posterior d'aquest sector. Aquestes modificacions van ser la llibertat per a la transformació d'habitatges en locals de negoci i la llibertat per pactar la durada del contracte, suprimint el caràcter obligatori de la pròrroga forçosa en els contractes d'arrendaments urbans.

El Reial decret llei 2/1985 ha tingut resultats mixtos. D'una banda, ha permès que la tendència a la disminució en el percentatge d'habitatges llogats que s'estava produint a principis de la dècada dels vuitanta s'aturés, encara que no ha pogut revertir substancialment el signe de la tendència. D'altra banda, tanmateix, ha generat una gran inestabilitat en el mercat dels habitatges de lloguer, ja que ha donat lloc a un fenomen de contractes de curta durada. Això al seu torn ha produït un moviment d'increment de les rendes molt significatiu, que s'ha vist agreujat per la seva simultaneïtat en el temps amb un període d'elevació dels preus en el mercat immobiliari.

En l'actualitat, el mercat dels arrendaments urbans en habitatge es caracteritza per la coexistència de dues situacions clarament diferenciades. D'una banda, els contractes subscrits a l'emparedat del Reial decret llei 2/1985, que representen aproximadament el 20 per 100 del total i es caracteritzen per tenir rendes elevades i un important grau de rotació ocupacional a conseqüència de la seva generalitzada durada anual. De l'altra, els contractes subscrits abans de la data d'entrada en vigor del Reial decret llei 2/1985. En general, es tracta de contractes amb rendes no elevades i, en el cas dels contractes subscrits abans de la Llei de 1964, aproximadament el 50 per 100 del total, amb rendes que es poden qualificar d'ineconòmiques.

Les disfuncions que genera aquesta situació en el mercat són tals que han convertit l'arrendament en una alternativa poc atractiva davant la de l'adquisició en propietat en relació amb la solució al problema de l'habitatge.

En aquest sentit, només un 18 per 100 aproximadament del parc total d'habitatges es troba en règim de lloguer.

Per això, la finalitat última que persegueix la reforma és la de coadjuvar a potenciar el mercat dels arrendaments urbans com a peça bàsica d'una política d'habitatge orientada pel manament constitucional consagrat a l'article 47, de reconeixement del dret de tots els espanyols a gaudir d'un habitatge digne i adequat.

La consecució d'aquest objectiu exigeix una modificació normativa que permeti establir un equilibri adequat en les prestacions de les parts, i tot i que és evident que el canvi normatiu per si mateix no constitueix una condició suficient per potenciar l'oferta en aquest sector, sí que és una condició necessària perquè això es produeixi.

La regulació substantiva del contracte d'arrendament ha de partir d'una clara diferenciació de tracte entre els arrendaments d'habitatge i els destinats a qualsevol altre ús diferent del d'habitatge, perquè s'entén que les realitats econòmiques subjacents són substancialment diferents i mereixedores, per tant, de sistemes normatius dissímils que es facin ressò d'aquesta diferència.

En aquest sentit, alhora que es manté el caràcter tuitiu de la regulació dels arrendaments d'habitatge, s'opta en relació amb els destinats a altres usos per una regulació basada de manera absoluta en el lliure acord de les parts.

A més, la Llei conté una reforma parcial de la regulació dels processos de l'arrendament i la modificació del règim dels contractes actualment en vigor.

2

La regulació dels arrendaments d'habitatge presenta novetats significatives, fonamentalment en relació amb la durada. En aquest sentit, s'ha optat per establir un termini mínim de durada del contracte de cinc anys, perquè s'entén que un termini d'aquestes característiques permet una certa estabilitat per a les unitats familiars que els possibilita contemplar l'arrendament com una alternativa vàlida a la propietat. Alhora, no és un termini excessiu que pugui constituir un fre perquè tant els propietaris privats com els promotors empresarials situïn habitatges en aquest mercat.

Aquest termini mínim de durada s'articula a partir del lliure pacte entre les parts sobre la durada inicial del contracte més un sistema de pròrroques anuals obligatòries fins a assolir el mínim de cinc anys de durada, si el pacte inicial ha estat per un termini inferior.

També s'introdueix a la Llei un mecanisme de pròrroga tàcita, transcorregut com a mínim el termini de garantia de cinc anys, que dóna lloc a un nou termini articular, així mateix, sobre períodes anuals, de tres anys.

El reconeixement de l'existència de situacions que exigeixen terminis inferiors de durada ha fet que la Llei prevegi aquesta possibilitat, encara que vinculada en exclusiva a la necessitat, coneguda en el moment de subscriure el contracte, de recuperar l'ús de l'habitatge arrendat per a domicili del mateix arrendador.

L'establiment d'un termini de durada limitat permet mitigar l'impacte que l'institut de les subrogacions pugui tenir sobre l'equilibri de les prestacions. En la mesura que el dret de les persones subrogades a continuar en l'ús de l'habitatge arrendat només es manté fins a la terminació del termini contractual, no hi ha cap inconvenient a mantenir aquest dret en l'àmbit mortis causa a favor de les persones amb una vinculació directa amb l'arrendatari. Destaca com a novetat el reconeixement d'aquest dret al convivent «more uxorio».

En relació amb les subrogacions inter vivos, només se'n reconeix l'existència amb el consentiment escrit previ de l'arrendador. Alhora, s'introdueix una novetat en casos de resolucions judicials que, en processos de nul·litat, separació o divorci, assignin l'habitatge al cònjuge no

titular. En aquests casos, es reconeix «ex lege» al cònjuge esmentat el dret a continuar en l'ús de l'habitatge arrendat el temps que quedi del contracte.

El règim de rendes es construeix al voltant del principi de la llibertat de pactes entre les parts per a la determinació de la renda inicial tant per als contractes nous com per als que es mantinguin amb arrendataris ja establerts. Això assegura, quan sigui necessari, que les rendes dels contractes permetin reflectir la realitat del mercat, si aquesta realitat no s'ha pogut traslladar a la renda per la via de les actualitzacions previstes. Això pot ser així, atès que la norma estableix un mecanisme d'actualització de rendes vinculat a les variacions percentuals que pugui experimentar en un període anual l'índex de preus de consum.

Pel que fa als drets i les obligacions de les parts, la Llei manté en línies generals la regulació actual, sense introduir-hi grans novetats. Se n'exceptua l'establiment d'una previsió especial per a arrendataris afectats de minusvalideses o amb persones minusvàlides al seu càrrec, que pretenguin efectuar modificacions a la finca arrendada que els permetin millorar-ne la utilització.

També es manté el dret d'adquisició preferent a favor de l'arrendatari per al supòsit d'alienació de l'habitatge arrendat durant la vigència de l'arrendament encara que referit a condicions de mercat, perquè s'entén que constitueix un instrument que sense suposar una greu onerositat per a l'arrendador incrementa les possibilitats de permanència de l'arrendatari en l'habitatge.

Finalment, pel que fa a la formalització dels contractes, la Llei manté la llibertat de les parts d'optar per la forma oral o escrita. Alhora, es consagra expressament la possibilitat de tots els contractes d'arrendament, sigui quina sigui la seva durada, d'accedir al Registre de la Propietat, i, d'altra banda, s'intenta potenciar aquesta possibilitat d'accés mitjançant la vinculació de determinades mesures de foment o benefici al fet de la inscripció. Aquest fet no solament contribueix a reforçar les garanties de les parts, sinó que incrementa la informació disponible per a l'Estat, que li permet el disseny i l'execució de les mesures que puguin contribuir a la millora de l'ordenació normativa i de la pràctica dels arrendaments.

3

La Llei abandona la distinció tradicional entre arrendaments d'habitatge i arrendaments de locals de negoci i assimilat per diferenciar entre arrendaments d'habitatge, que són els dedicats a satisfer la necessitat d'habitatge permanent de l'arrendatari, el seu cònjuge o els seus fills dependents, i arrendaments per a usos diferents del d'habitatge, categoria aquesta que engloba els arrendaments de segona residència, els de temporada, els tradicionals de local de negoci i els assimilat a aquests.

Aquest nou categorisme es basa en la idea de concedir mesures de protecció a l'arrendatari només allà on la finalitat de l'arrendament sigui la satisfacció de la necessitat d'habitatge de l'individu i de la seva família, però no en altres supòsits en què se satisfacin necessitats econòmiques, recreatives o administratives.

Per a això, en la regulació dels arrendaments per a ús diferent del d'habitatge, la Llei opta per deixar al lliure pacte de les parts tots els elements del contracte, i configura una regulació supletòria del lliure pacte que també permet un ampli recurs al règim del Codi civil.

Es regulen així, amb caràcter supletori de la voluntat expressa d'arrendador i arrendatari, el règim d'obligacions de conservació i obres, el dret d'adquisició preferent, el de traspàs i les subrogacions mortis causa, encara que limitades al cònjuge i fills de l'arrendatari que continuïn l'activitat.

En aquesta regulació s'introdueix una novetat consistent en el dret de l'arrendatari a ser indemnitzat quan, tot i voler continuar l'arrendament, hagi d'abandonar el local

pel transcurs del termini previst, sempre que d'alguna manera l'arrendador o un nou arrendatari es puguin beneficiar de la clientela obtinguda per l'antic arrendatari, o alternativament, de les despeses de trasllat i dels perjudicis derivats d'aquest, quan l'arrendatari es vegi obligat a traslladar la seva activitat.

4

La fiança de l'arrendament manté el caràcter obligatori, tant en habitatge com en ús diferent, i se'n fixa la quantia en una o dues mensualitats de renda, segons que sigui arrendament d'habitatge o d'ús diferent. Alhora es permet a les comunitats autònomes amb competències en matèria d'habitatge que regulin el seu dipòsit obligatori a favor de la mateixa comunitat, ja que els rendiments generats per aquests fons s'han revelat com una important font de finançament de les polítiques autonòmiques d'habitatge, que es considera que s'ha de mantenir.

5

En la regulació dels processos de l'arrendament s'estableix que la competència per conèixer de les controvèrsies correspon, en tot cas, al jutge de primera instància del lloc on estigui situada la finca urbana, i s'exclou la possibilitat de modificar la competència funcional per via de submissió expressa o tàcita a un jutge diferent.

Això no obsta per recordar la possibilitat que les parts, en la relació jurídica, puguin pactar, per a la solució dels seus conflictes, la utilització del procediment arbitral.

La tramitació dels processos de l'arrendament es defereix al judici de cognició, fent excepció expressa dels supòsits d'aplicació del judici de desnonament i del judici verbal quan s'executin, en aquest últim cas, accions per determinar rendes o imports que correspongui abonar a l'arrendatari.

Així mateix, es regulen les condicions en què l'arrendatari pot enervar l'acció en els desnonaments promoguts per la manca de pagament de quantitats degudes per virtut de la relació de l'arrendament. Aquesta regulació matisa de manera significativa les possibilitats d'enervament i rehabilitació que conté el text refós de 1964.

En els supòsits d'acumulació d'accions s'ha establert, al costat de la regulació tradicional, la possibilitat d'acumulació que assisteix els arrendataris quan les accions exercides es fonamentin en fets comuns i s'adrecin contra el mateix arrendador. També es permet a aquest, en els supòsits de resolució del contracte per manca de pagament, l'exercici acumulat i simultani de l'acció de resolució del contracte i la reclamació de les quantitats degudes.

Finalment, i com a novetat més significativa de la Llei en matèria processal, s'estableix la regulació del recurs de cassació en matèria d'arrendament perquè s'entén que la matèria, atesa la seva importància i la transcendència dels canvis normatius que introdueix aquesta norma, ha de poder ser objecte d'una doctrina jurisprudencial elaborada en seu del Tribunal Suprem. Com a notes més característiques del recurs de cassació es poden assenyalar les següents: només són susceptibles d'aquest recurs les sentències dictades en els processos seguits pels tràmits del judici de cognició, sempre que les sentències de primera i segona instància no siguin conformes, i la renda dels contractes estigui per sota dels límits que es consagren per llei.

6

Pel que fa als contractes existents a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, els subscrits a l'empara del Reial decret llei 2/1985 no presenten una especial problemàtica ja que ha estat la lliure voluntat de les parts la que ha determinat el règim de la relació pel que fa a durada i renda. Per això,

aquests contractes continuen fins a la seva extinció sotmesos al mateix règim al qual fins ara estaven sotmesos. En aquell moment, la nova relació de l'arrendament que es pugui constituir sobre la finca queda subjecta a la nova normativa. D'aquesta regulació no en queden exceptuats els contractes que, encara que en una data posterior al 9 de maig de 1985, s'hagin subscrit d'acord amb el règim de pròrroga forçosa, ja que aquest deriva del lliure pacte entre les parts.

Pel que fa als contractes subscrits amb anterioritat, la Llei opta per una solució que intenta conjugar el màxim de senzillesa possible amb un tracte equilibrat de les diferents situacions en què es troben les parts en conflicte. Per això, s'introdueix un plantejament que manté el criteri de tracte diferenciat entre els contractes d'arrendament d'habitatge i els de local de negoci atorgant condicions més suaus de modificació de l'arrendatari d'habitatge que al de local de negoci.

Tenint en compte els efectes perjudicials que ha tingut la vigència prolongada de la pròrroga obligatòria imposada per la Llei de 1964, s'aborda la necessitat de posar límit a la durada d'aquesta pròrroga obligatòria i restablir la temporalitat de la relació arrendatària de conformitat amb la seva pròpia naturalesa, però aquesta modificació es fa tenint en compte els efectes socials i econòmics de la mesura prenent en consideració la situació personal i familiar i la capacitat econòmica dels arrendataris.

En aquest sentit, en l'arrendament d'habitatges s'opta per la supressió total de la subrogació inter vivos, a excepció de la derivada de resolució judicial en processos matrimonials, i per la supressió gradual dels drets de subrogació mortis causa que reconeixia el text refós de 1964.

Com que aquesta mesura afecta situacions els continguts potencials de drets de les quals són diferents, arrendataris titulars inicials del contracte, arrendataris en primera subrogació i arrendataris en segona subrogació, la norma ha d'oferir respostes adequades per a cada una de les situacions. Per això la supressió de les subrogacions ha de ser més gradual com més gran és el contingut potencial de drets que la Llei preveu per a cada supòsit, a partir del principi general de conservar a l'arrendatari actual i al seu cònjuge el dret a continuar en l'ús de l'habitatge arrendat fins a la seva mort, allà on aquest dret els estigui reconegut per la legislació de 1964.

Quant al règim de rendes, la Llei opta per intentar desbloquejar la situació de les rendes congelades. Per a això, s'estableix un sistema de revisió aplicable a tots els contractes anteriors al 9 de maig de 1985, que pretén recupear les variacions no repercutides de la inflació des de la data de subscripció del contracte o des de l'última revisió legal, segons que correspongui. Aquesta revisió no es produeix de manera immediata sinó gradual, i s'incrementa el nombre d'anys en què es produeix la revisió total en funció inversa de la renda de l'arrendatari, fet que possibilita als arrendataris de menor nivell econòmic que adaptin les seves economies a la nova realitat.

En el cas d'arrendataris de baix nivell de renda, per sota de dues vegades i mitja, tres o tres vegades i mitja el salari mínim interprofessional en funció del nombre de persones que habitin en l'habitatge arrendat, s'exclou la revisió de les rendes i s'encomana al Govern que en el termini d'un any a partir de l'entrada en vigor de la Llei configuri un mecanisme de compensació de naturalesa fiscal per als arrendadors que, per les circumstàncies abans assenyalades, no hagin pogut procedir a l'actualització de les rendes.

Així mateix, es concedeix als arrendadors el dret a gaudir de beneficis en l'impost sobre patrimoni, en l'impost sobre béns immobles, en les despeses de conservació de la finca arrendada i el cost dels serveis i subministraments de què gaudeixi l'habitatge arrendat, en aquests tres últims casos mitjançant la imputació dels seus imports als arrendataris.

En el cas dels arrendaments de locals de negoci, s'ha optat per articular un calendari de resolució temporal d'aquests contractes, encara que distingint entre els arrendaments en què l'arrendatari sigui una persona física d'aquells en què sigui una persona jurídica, presumint més solvència econòmica allà on l'entramat organitzatiu sigui més complex.

Per això, es mantenen, encara que de manera limitada, drets de subrogació mortis causa en el primer supòsit, i es garanteix al grup familiar vinculat a l'exercici de l'activitat un termini mínim de vint anys, que es pot superar mentre l'arrendatari i el seu cònjuge visquin i continuïn l'exercici de l'activitat que es dugui a terme en el local.

Per als arrendaments de persones jurídiques es configuren terminis de resolució taxats, entre cinc i vint anys, en funció de la naturalesa i del volum de l'activitat que es dugui a terme en el local arrendat, i es configura un termini de durada breu per als arrendaments en què es duen a terme activitats amb un potencial econòmic tal que col·loquin els titulars d'aquests contractes en posicions d'equilibri respecte dels arrendadors a l'hora de negociar noves condicions arrendatícies.

Quant a la renda pagada en aquests contractes, es reproduceix l'esquema de revisió establert per als arrendaments d'habitatges, que gradua temporalment el ritme de la revisió en funció de les categories abans exposades.

Per afavorir la continuïtat dels arrendataris, la Llei regula una figura de nova creació que és el dret d'arrendament preferent, que concedeix a l'arrendatari un dret preferent a continuar en l'ús del local arrendat en el moment de l'extinció del contracte, davant de qualsevol tercer en condicions de mercat.

Així mateix, s'estipula un dret indemnitzatori en cas de no continuar en l'ús del local arrendat quan una altra persona, sigui el propietari o sigui un nou arrendatari, es pugui beneficiar de la clientela generada per l'activitat de l'antic arrendatari.

Quant als arrendaments assimilats, tant a l'inquilinat com al local de negoci, se'ls dona un tractament similar al dels arrendaments de local de negoci, en matèria de durada i de règim de renda.

TÍTOL I

Àmbit de la llei

Article 1. Àmbit d'aplicació.

Aquesta Llei estableix el règim jurídic aplicable als arrendaments de finques urbanes que es destinin a habitatge o a usos diferents del d'habitatge.

Article 2. Arrendament d'habitatge.

1. Es considera arrendament d'habitatge l'arrendament que recau sobre una edificació habitable la destinació primordial de la qual sigui satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari.

2. Les normes reguladores de l'arrendament d'habitatge també s'apliquen al mobiliari, els trasters, les places de garatge i qualssevol altres dependències, espais arrendats o serveis cedits com a accessoris de la finca pel mateix arrendador.

Article 3. Arrendament per a ús diferent del d'habitatge.

1. Es considera arrendament per a ús diferent del d'habitatge l'arrendament que, tot i recaure sobre una edificació, té com a destinació primordial una de diferent de la que estableix l'article anterior.

2. En especial, tenen aquesta consideració els arrendaments de finques urbanes subscrits per temporada, sigui aquesta d'estiu o qualsevol altra, i els subscrits per exercir a la finca una activitat industrial, comercial, artesanal, professional, recreativa, assistencial, cultural o docent, siguin quines siguin les persones que els subscriguin.

Article 4. Règim aplicable.

1. Els arrendaments que regula aquesta Llei se sotmeten de manera imperativa al que disposen els títols I, IV i V d'aquesta i al que disposen els apartats següents d'aquest article.

2. Respectant el que estableix l'apartat anterior, els arrendaments d'habitatge es regeixen pel que disposa el títol II d'aquesta Llei; si no, per la voluntat de les parts i, supletòriament, pel que disposa el Codi civil.

S'exceptuen del que està disposat els arrendaments d'habitatges la superfície dels quals sigui superior a 300 metres quadrats o en els quals la renda inicial en còmput anual excedeixi 5,5 vegades el salari mínim interprofessional en còmput anual. Aquests arrendaments es regeixen per la voluntat de les parts; si no, pel que disposa el títol II d'aquesta Llei i, supletòriament, per les disposicions del Codi civil.

3. Sense perjudici del que disposa l'apartat 1, els arrendaments per a un ús diferent del d'habitatge es regeixen per la voluntat de les parts; si no, pel que disposa el títol III d'aquesta Llei i, supletòriament, pel que disposa el Codi civil.

4. L'exclusió de l'aplicació dels preceptes d'aquesta Llei, quan això sigui possible, s'ha de fer de manera expressa respecte de cadascun d'aquests.

Article 5. Arrendaments exclosos.

Queden exclosos de l'àmbit d'aplicació d'aquesta Llei:

a) L'ús dels habitatges que els porters, guardes, assalariats, empleats i funcionaris tinguin assignats per raó del càrrec que ocupin o del servei que prestin.

b) L'ús dels habitatges militars, sigui quina sigui la seva qualificació i règim, que es regeixen pel que disposa la seva legislació específica.

c) Els contractes en què s'arrenda una finca amb casa habitació i la finalitat primordial de l'arrendament sigui l'aprofitament agrícola, pecuari o forestal del predi. Aquests contractes es regeixen pel que disposa la legislació aplicable sobre arrendaments rústics.

d) L'ús dels habitatges universitaris, quan aquestes hagin estat qualificats expressament com a tals per la mateixa universitat propietària o responsable dels habitatges, que siguin assignades als alumnes matriculats a la universitat corresponent i al personal docent i d'administració i serveis que en depengui, per raó del vincle que s'estableixi entre cadascun d'ells i la universitat respectiva, a la qual correspon en cada cas l'establiment de les normes a què se n'ha de sotmetre l'ús.

TÍTOL II

Dels arrendaments d'habitatge

CAPÍTOL I

Normes generals

Article 6. Naturalesa de les normes.

Són nul·les, i s'han de considerar no posades, les estipulacions que modifiquin en perjudici de l'arrendatari o

subarrendatari les normes d'aquest títol, llevat dels casos en què la mateixa norma ho autoritzi expressament.

Article 7. Condició d'arrendament d'habitatge.

L'arrendament d'habitatge no perd aquesta condició encara que l'arrendatari no tingui a la finca arrendada el seu habitatge permanent, sempre que hi habitin el cònjuge no separat legalment o de fet, o els fills dependents.

Article 8. Cessió del contracte i subarrendament.

1. L'arrendatari no pot cedir el contracte sense el consentiment escrit de l'arrendador. En cas de cessió, el cessionari se subroga en la posició del cedent davant l'arrendador.

2. L'habitatge arrendat només es pot subarrendar de manera parcial i amb el consentiment escrit previ de l'arrendador.

El subarrendament s'ha de regir pel que disposa aquest títol per a l'arrendament quan el subarrendatari destini la part de la finca subarrendada a la finalitat indicada a l'article 2.1. Si no es dona aquesta condició, s'ha de regir pel pacte entre les parts.

El dret del subarrendatari s'extingeix, en tot cas, quan ho faci el de l'arrendatari que va subarrendar.

El preu del subarrendament no pot excedir, en cap cas, el que correspongui a l'arrendament.

CAPÍTOL II

De la durada del contracte

Article 9. Termini mínim.

1. La durada de l'arrendament l'han de pactar lliurement les parts. Si aquesta és inferior a cinc anys, arribat el dia del venciment del contracte, aquest es prorroga obligatòriament per terminis anuals fins que l'arrendament assoleixi una durada mínima de cinc anys, llevat que l'arrendatari manifesti a l'arrendador, amb trenta dies d'antelació com a mínim a la data de terminació del contracte o de qualsevol de les pròrrogues, la voluntat de no renovar-lo.

El termini comença a comptar des de la data del contracte o des de la posada a disposició de l'immoble a l'arrendatari si aquesta és posterior. Correspon a l'arrendatari la prova de la data de la posada a disposició.

2. S'entenen subscrits per un any els arrendaments per als quals no s'ha estipulat un termini de durada o aquest sigui indeterminat, sense perjudici del dret de pròrroga anual per a l'arrendatari, en els termes resultants de l'apartat anterior.

3. No és procedent la pròrroga obligatòria del contracte quan, en el moment de subscriure'l, s'hi faci constar, de manera expressa, la necessitat per a l'arrendador d'ocupar l'habitatge arrendat abans del transcurs de cinc anys per destinar-lo a habitatge permanent per a ell.

Si transcorreguts tres mesos a comptar de l'extinció del contracte, l'arrendador no ha procedit a ocupar l'habitatge per ell mateix, ha de reposar l'arrendatari en l'ús i gaudi de l'habitatge arrendat per un nou període de fins a cinc anys amb indemnització de les despeses que el desallotjament de l'habitatge li hagi suposat fins al moment de la reocupació o l'ha d'indemnitzar, a elecció de l'arrendatari, amb una quantitat igual a l'import de la renda pels anys que quedin fins a completar-ne cinc.

Article 10. Pròrroga del contracte.

Si arribada la data de venciment del contracte, una vegada transcorreguts com a mínim cinc anys de durada d'aquell, cap de les parts ha notificat a l'altra, almenys

amb un mes d'antelació a aquella data, la voluntat de no renovar-lo, el contracte es prorroga obligatòriament per terminis anuals fins a un màxim de tres anys més, llevat que l'arrendatari manifesti a l'arrendador amb un mes d'antelació a la data de terminació de qualsevol de les anualitats la seva voluntat de no renovar el contracte.

Segueix sent aplicable al contracte prorrogat el règim legal i convencional al qual estigui sotmès.

Article 11. *Desistiment del contracte.*

En arrendaments d'una durada pactada superior a cinc anys, l'arrendatari pot desistir del contracte sempre que aquest hagi durat almenys cinc anys i doni el preavis corresponent a l'arrendador amb una antelació mínima de dos mesos.

Les parts poden pactar en el contracte que, per al cas de desistiment, l'arrendatari hagi d'indemnitzar l'arrendador amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en vigor per cada any del contracte que resti de complir. Els períodes de temps inferiors a l'any donen lloc a la part proporcional de la indemnització.

Article 12. *Desistiment i venciment en cas de matrimoni o convivència de l'arrendatari.*

1. Si l'arrendatari manifesta la voluntat de no renovar el contracte o de desistir-ne, sense el consentiment del cònjuge que convisqui amb l'arrendatari, l'arrendament pot continuar en benefici del cònjuge esmentat.

2. A aquests efectes, l'arrendador pot requerir al cònjuge de l'arrendatari perquè manifesti la seva voluntat sobre això.

Efectuat el requeriment, l'arrendament s'extingeix si el cònjuge no contesta en un termini de quinze dies a comptar d'aquell. El cònjuge ha d'abonar la renda corresponent fins a l'extinció del contracte, si aquesta no està abonada.

3. Si l'arrendatari abandona l'habitatge sense manifestació expressa de desistiment o de no-renovació, l'arrendament pot continuar en benefici del cònjuge que convisqui amb aquell sempre que en el termini d'un mes de l'abandonament, l'arrendador rebí una notificació escrita del cònjuge en què manifesti la seva voluntat de ser arrendatari.

Si el contracte s'extingeix per falta de notificació, el cònjuge queda obligat al pagament de la renda corresponent al mes esmentat.

4. El que disposen els apartats anteriors també és aplicable a favor de la persona que hagi vingut convivint amb l'arrendatari de manera permanent en una relació d'afectivitat anàloga a la de cònjuge, amb independència de la seva orientació sexual, durant, almenys, els dos anys anteriors al desistiment o abandonament, llevat que hagin tingut descendència en comú, cas en què n'hi ha prou amb la mera convivència.

Article 13. *Resolució del dret de l'arrendador.*

1. Si durant els cinc primers anys de durada del contracte el dret de l'arrendador queda resolt per l'exercici d'un retracte convencional, l'obertura d'una substitució fideïcomissària, l'alienació forçosa derivada d'una execució hipotecària o de sentència judicial o l'exercici d'un dret d'opció de compra, l'arrendatari té dret, en tot cas, a continuar en l'arrendament fins que es compleixin cinc anys, sense perjudici de la facultat de no-renovació que preveu l'article 9.1.

En contractes d'una durada pactada superior a cinc anys, si, transcorreguts els cinc primers anys d'aquest, el dret de l'arrendador queda resolt per qualsevol de les circumstàncies esmentades al paràgraf anterior, l'arrendament queda extingit. Se n'exceptua el supòsit en què el

contracte d'arrendament hagi accedit al Registre de la Propietat amb anterioritat als drets determinants de la resolució del dret de l'arrendador. En aquest cas, l'arrendament continua per la durada pactada.

2. Els arrendaments atorgats per un usufructuari, superficiari i tots els que tinguin un dret de gaudi anàleg sobre l'immoble, s'extingeixen en finalitzar el dret de l'arrendador, a més de per les altres causes d'extinció que resulten del que disposa aquesta Llei.

3. Duren cinc anys els arrendaments d'un habitatge aliè que l'arrendatari hagi concertat de bona fe amb la persona que aparegui com a propietària de la finca en el Registre de la Propietat, o que sembli ser-ho en virtut d'un estat de coses la creació de les quals sigui imputable al vertader propietari, sense perjudici de la facultat de no-renovació a què es refereix l'article 9.1.

Article 14. *Alienació de l'habitatge arrendat.*

L'adquirent d'un habitatge arrendat queda subrogat en els drets i obligacions de l'arrendador durant els cinc primers anys de vigència del contracte, encara que hi concorrin els requisits de l'article 34 de la Llei hipotecària.

Si la durada pactada és superior a cinc anys, l'adquirent queda subrogat per la totalitat de la durada pactada, llevat que hi concorrin els requisits de l'article 34 de la Llei hipotecària. En aquest cas, l'adquirent només ha de suportar l'arrendament durant el temps que resti per al transcurs del termini de cinc anys, i l'alienant ha d'indemnitzar l'arrendatari amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en vigor per cada any del contracte que excedeixi el termini esmentat de cinc anys i resti per complir.

Quan les parts hagin estipulat que l'alienació de l'habitatge extingeix l'arrendament, l'adquirent només ha de suportar l'arrendament durant el temps que resti per al transcurs del termini de cinc anys.

Article 15. *Separació, divorci o nul·litat del matrimoni de l'arrendatari.*

1. En els casos de nul·litat del matrimoni, separació judicial o divorci de l'arrendatari, el cònjuge no arrendatari pot continuar en l'ús de l'habitatge arrendat quan se li atribueixi d'acord amb el que disposen els articles 90 i 96 del Codi civil.

2. La voluntat del cònjuge de continuar en l'ús de l'habitatge s'ha de comunicar a l'arrendador en el termini de dos mesos des que es va notificar la resolució judicial corresponent, adjuntant-hi la còpia de la resolució judicial o de la part d'aquesta que afecti l'ús de l'habitatge.

Article 16. *Mort de l'arrendatari.*

1. En cas de mort de l'arrendatari, es poden subrogar en el contracte:

a) El cònjuge de l'arrendatari que en el moment de la mort convisqui amb ell.

b) La persona que ha estat convivint amb l'arrendatari de manera permanent en una relació d'afectivitat anàloga a la de cònjuge, amb independència de la seva orientació sexual, durant, almenys, els dos anys anteriors al temps de la mort, llevat que hagin tingut descendència en comú, cas en què n'hi ha prou amb la mera convivència.

c) Els descendents de l'arrendatari que en el moment de la seva mort estiguin subjectes a la seva pàtria potestat o tutela, o hagin conviscut habitualment amb ell durant els dos anys precedents.

d) Els ascendents de l'arrendatari que hagin conviscut habitualment amb ell durant els dos anys precedents a la seva mort.

e) Els germans de l'arrendatari en els quals concorri la circumstància que preveu la lletra anterior.

f) Les persones diferents de les esmentades a les lletres anteriors que pateixin una minusvalidesa igual o superior al 65 per 100, sempre que tinguin una relació de parentiu fins al tercer grau col·lateral amb l'arrendatari i hagin conviscut amb aquest durant els dos anys anteriors a la mort.

Si en el moment de la mort de l'arrendatari no hi ha cap d'aquestes persones, l'arrendament queda extingit.

2. Si hi ha diverses de les persones esmentades, a falta d'un acord unànim sobre qui d'elles ha de ser la beneficiària de la subrogació, regeix l'ordre de prelatió que estableix l'apartat anterior, excepte que els pares septuagenaris són preferits als descendents. Entre els descendents i entre els ascendents, té preferència el més pròxim en grau, i entre els germans, el de doble vincle sobre el germanastre.

Els casos d'igualtat es resolen a favor de qui tingui una minusvalidesa igual o superior al 65 per 100; a falta d'aquesta situació, de qui tingui més càrregues familiars i, en última instància, a favor del descendent de menor edat, l'ascendent de més edat o el germà més jove.

3. L'arrendament s'extingeix si en el termini de tres mesos des de la mort de l'arrendatari l'arrendador no rep cap notificació per escrit del fet de la mort, amb certificat registral de defunció, i de la identitat del subrogat, que indiqui el seu parentiu amb el mort i ofereixi, si s'escau, un principi de prova que compleix els requisits legals per subrogar-se. Si l'extinció es produeix, tots els que puguin succeir l'arrendatari, llevat dels que renunciïn a la seva opció i ho notifiquin per escrit a l'arrendador en el termini del mes següent a la mort, queden solidàriament obligats al pagament de la renda dels tres mesos esmentats.

Si l'arrendador rep dins el termini i en la forma escaient diverses notificacions els remitentis de les quals sostinguin la seva condició de beneficiaris de la subrogació, l'arrendador els pot considerar deutors solidaris de les obligacions pròpies de l'arrendatari, mentre mantinguin la seva pretensió de subrogar-se.

4. En arrendaments la durada inicial dels quals sigui superior a cinc anys, les parts poden pactar que no hi hagi dret de subrogació en cas de mort de l'arrendatari, quan aquest tingui lloc transcorreguts els cinc primers anys de durada de l'arrendament, o que l'arrendament s'extingeixi al cap de cinc anys quan la mort s'hagi produït amb anterioritat.

CAPÍTOL III

De la renda

Article 17. *Determinació de la renda.*

1. La renda és la que lliurement estipulin les parts.

2. Llevat que hi hagi un pacte en contra, el pagament de la renda ha de ser mensual i s'ha d'efectuar en els set primers dies del mes. En cap cas l'arrendador no pot exigir el pagament anticipat de més d'una mensualitat de renda.

3. El pagament s'ha d'efectuar en el lloc i pel procediment que acordin les parts o, si no, en metàl·lic i a l'habitatge arrendat.

4. L'arrendador queda obligat a lliurar a l'arrendatari el rebut del pagament, llevat que s'hagi pactat que aquest es faci mitjançant procediments que acreditin el compliment efectiu de l'obligació de pagament per l'arrendatari.

El rebut o document acreditatiu que el substitueixi ha de contenir separadament les quantitats abonades pels diferents conceptes dels quals es compongui la totalitat del pagament i, específicament, la renda en vigor.

Si l'arrendador no fa lliurament del rebut, són a càrrec seu totes les despeses que s'originin a l'arrendatari per deixar constància del pagament.

Article 18. *Actualització de la renda.*

1. Durant els cinc primers anys de durada del contracte la renda només la pot actualitzar l'arrendador o l'arrendatari en la data en què es compleixi cada any de vigència del contracte, aplicant a la renda corresponent a l'anualitat anterior la variació percentual experimentada per l'índex general nacional del sistema d'índexs de preus de consum en un període de dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a la primera actualització el que correspongui a l'últim índex que estigui publicat en la data de subscripció del contracte, i en les successives el que correspongui a l'últim aplicat.

2. A partir del sisè any de durada l'actualització de la renda es regeix pel que les parts hagin estipulat sobre això i, si no, pel que estableix l'apartat anterior.

3. La renda actualitzada és exigible a l'arrendatari a partir del mes següent a aquell en què la part interessada ho notifiqui a l'altra part per escrit, expressant-hi el percentatge d'alteració aplicat i adjuntant-hi, si l'arrendatari ho exigeix, el certificat oportú de l'Institut Nacional d'Estadística, o fent referència al butlletí oficial en què s'hagi publicat.

És vàlida la notificació efectuada mitjançant una nota en el rebut de la mensualitat del pagament precedent.

Article 19. *Elevació de la renda per millores.*

1. La realització per l'arrendador d'obres de millora, transcorreguts cinc anys de durada del contracte, li dona dret, llevat que hi hagi un pacte en contra, a elevar la renda anual en la quantia que resulti d'aplicar al capital invertit en la millora el tipus d'interès legal del diner en el moment de l'acabament de les obres incrementat en tres punts, sense que pugui excedir l'augment del 20 per 100 de la renda vigent en aquell moment.

Per al càlcul del capital invertit, s'han de descomptar les subvencions públiques obtingudes per a la realització de l'obra.

2. Quan la millora afecti diverses finques d'un edifici en règim de propietat horitzontal, l'arrendador ha de repartir proporcionalment entre totes aquestes el capital invertit, i, a aquest efecte, aplicar les quotes de participació que corresponguin a cadascuna d'aquelles.

En el supòsit d'edificis que no es trobin en règim de propietat horitzontal, el capital invertit s'ha de repartir proporcionalment entre les finques afectades mitjançant un acord entre l'arrendador i els arrendataris. Si no hi ha acord, s'ha de repartir proporcionalment en funció de la superfície de la finca arrendada.

3. L'elevació de la renda es produeix des del mes següent a aquell en què, ja finalitzades les obres, l'arrendador notifiqui per escrit a l'arrendatari la quantia d'aquella, detallant els càlculs que condueixen a la seva determinació i aportant còpies dels documents dels quals resulti el cost de les obres realitzades.

Article 20. *Despeses generals i de serveis individuals.*

1. Les parts poden pactar que les despeses generals per al sosteniment adequat de l'immoble, els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin a l'habitatge arrendat o als seus accessoris, siguin a càrrec de l'arrendatari.

En edificis en règim de propietat horitzontal aquestes despeses són les que corresponguin a la finca arrendada en funció de la seva quota de participació.

En edificis que no es trobin en règim de propietat horitzontal, aquestes despeses són les que s'hagin assignat a la finca arrendada en funció de la seva superfície.

Per a la seva validesa, aquest pacte ha de constar per escrit i ha de determinar l'import anual de les despeses en la data del contracte. El pacte que es refereixi a tributs no afecta l'Administració.

2. Durant els cinc primers anys de vigència del contracte, la suma que l'arrendatari hagi d'abonar pel concepte a què es refereix l'apartat anterior, a excepció dels tributs, només es pot incrementar anualment, i mai en un percentatge superior al doble d'aquell en què es pugui incrementar la renda de conformitat amb el que disposa l'article 18.1.

3. Les despeses per serveis de què disposi la finca arrendada que s'individualitzin mitjançant aparells comptadors sempre són a càrrec de l'arrendatari.

4. El pagament de les despeses a què es refereix aquest article s'ha d'acreditar en la forma que preveu l'article 17.4.

CAPÍTOL IV

Dels drets i obligacions de les parts

Article 21. *Conservació de l'habitatge.*

1. L'arrendador està obligat a realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat per servir a l'ús convingut, excepte quan el deteriorament de la reparació del qual es tracti sigui imputable a l'arrendatari d'acord amb el que disposen els articles 1.563 i 1.564 del Codi civil.

L'obligació de reparació té el seu límit en la destrucció de l'habitatge per una causa no imputable a l'arrendador. A aquest efecte, cal atènyer-se al que disposa l'article 28.

2. Quan l'execució d'una obra de conservació no es pugui diferir raonablement fins a la conclusió de l'arrendament, l'arrendatari està obligat a suportar-la, encara que li sigui molt molesta o durant aquesta es vegi privat d'una part de l'habitatge.

Si l'obra dura més de vint dies, s'ha de disminuir la renda proporcionalment a la part de l'habitatge de què l'arrendatari es vegi privat.

3. L'arrendatari ha de posar en coneixement de l'arrendador, en el termini més breu possible, la necessitat de les reparacions que preveu l'apartat 1 d'aquest article, i només a aquests efectes ha de facilitar a l'arrendador la verificació directa, pel seu compte o pels tècnics que designi, de l'estat de l'habitatge. En tot moment, i amb la comunicació prèvia a l'arrendador, pot dur a terme les que siguin urgents per evitar un dany imminent o una incomoditat greu, i exigir-ne immediatament l'import a l'arrendador.

4. Les petites reparacions que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge són de càrrec de l'arrendatari.

Article 22. *Obres de millora.*

1. L'arrendatari està obligat a suportar la realització per l'arrendador d'obres de millora l'execució de les quals no es pugui raonablement diferir fins a la conclusió de l'arrendament.

2. L'arrendador que es proposi fer una d'aquestes obres ha de notificar per escrit a l'arrendatari, almenys amb tres mesos d'antelació, la seva naturalesa, començament, durada i cost previsible. Durant el termini d'un mes des de la notificació, l'arrendatari pot desistir del contracte, llevat que les obres no afectin o afectin de manera irrellevant l'habitatge arrendat. L'arrendament s'extingeix en el termini de dos mesos a comptar del desistiment, durant els quals no poden començar les obres.

3. L'arrendatari que suporti les obres té dret a una reducció de la renda proporcionalment a la part de l'habitatge de la qual es vegi privat per causa d'aquelles, així com a la indemnització de les despeses que les obres l'obliguin a efectuar.

Article 23. *Obres de l'arrendatari.*

1. L'arrendatari no pot fer sense el consentiment de l'arrendador, expressat per escrit, obres que modifiquin la configuració de l'habitatge o dels accessoris a què es refereix l'apartat 2 de l'article 2, o que provoquin una disminució en l'estabilitat o seguretat d'aquest.

2. Sense perjudici de la facultat de resoldre el contracte, l'arrendador que no hagi autoritzat la realització de les obres pot exigir, en concloure el contracte, que l'arrendatari repositi les coses a l'estat anterior o conservar la modificació efectuada, sense que aquest pugui reclamar cap indemnització.

Si les obres han provocat una disminució de l'estabilitat de l'edificació o de la seguretat de l'habitatge o els seus accessoris, l'arrendador pot exigir immediatament a l'arrendatari la reposició de les coses a l'estat anterior.

Article 24. *Arrendataris amb minusvalidesa.*

1. L'arrendatari, amb la notificació escrita prèvia a l'arrendador, pot fer en l'habitatge les obres que siguin necessàries per adequar-lo a la seva condició de minusvàlid o a la del seu cònjuge o de la persona amb qui conviu de manera permanent en una relació d'afectivitat anàloga, amb independència de la seva orientació sexual, o a la dels familiars que conviuen amb ell.

2. L'arrendatari està obligat, en finalitzar el contracte, a reposar l'habitatge a l'estat anterior, si ho exigeix l'arrendador.

Article 25. *Dret d'adquisició preferent.*

1. En cas de venda de l'habitatge arrendat, l'arrendatari té dret d'adquisició preferent sobre aquest, en les condicions que preveuen els apartats següents.

2. L'arrendatari pot exercir un dret de tempteig sobre la finca arrendada en un termini de trenta dies naturals, a comptar del següent en què se li notifiqui en forma fefaent la decisió de vendre la finca arrendada, el preu i les altres condicions essencials de la transmissió.

Els efectes de la notificació que preveu el paràgraf anterior caduquen al cap de cent vuitanta dies naturals següents a aquesta.

3. En el cas a què es refereix l'apartat anterior, l'arrendatari pot exercir el dret de retracte, d'acord amb el que disposa l'article 1.518 del Codi civil, quan no se li hagi fet la notificació prevista o s'hi hagi omès qualsevol dels requisits exigits, i també quan resulti inferior el preu efectiu de la compravenda o menys oneroses la resta de condicions essencials. El dret de retracte caduca al cap de trenta dies naturals, comptats des de l'endemà de la notificació que en forma fefaent ha de fer l'adquirent a l'arrendatari de les condicions essencials en què es va efectuar la compravenda, mitjançant el lliurament d'una còpia de l'escriptura o document en què es formalitzi.

4. El dret de tempteig o retracte de l'arrendatari té preferència sobre qualsevol altre dret similar, excepte el retracte reconegut al copropietari de l'habitatge o el convencional que figuri inscrit en el Registre de la Propietat en el moment de subscriure's el contracte d'arrendament.

5. Per inscriure en el Registre de la Propietat els títols de venda d'habitatges arrendats s'ha de justificar que han tingut lloc, en els casos respectius, les notificacions que preveuen els apartats anteriors, amb els requisits que s'hi exigeixen. Quan l'habitatge venut no estigui arrendat,

perquè l'adquisició sigui inscripció, el venedor ho ha de declarar en l'escriptura, sota la pena de falsedat en document públic.

6. Quan la venda recaigui, a més de sobre l'habitatge arrendat, sobre els altres objectes llogats com a accessoris de l'habitatge pel mateix arrendador a què es refereix l'article 3, l'arrendatari no pot exercir els drets d'adquisició preferent només sobre l'habitatge.

7. No escauen els drets de tempteig o retracte quan l'habitatge arrendat es vengui conjuntament amb els altres habitatges o locals propietat de l'arrendador que formin part d'un mateix immoble ni tampoc quan es venguin de manera conjunta per diferents propietaris a un mateix comprador la totalitat dels pisos i locals de l'immoble.

Si a l'immoble només hi ha un habitatge, l'arrendatari té els drets de tempteig i retracte que preveu aquest article.

8. El pacte pel qual l'arrendatari renuncia als drets de tempteig i retracte és vàlid en contractes de durada pactada superior a cinc anys.

CAPÍTOL V

De la suspensió, resolució i extinció del contracte

Article 26. *Habitabilitat de l'habitatge.*

Quan l'execució en l'habitatge arrendat d'obres de conservació o d'obres acordades per una autoritat competent la facin inhabitable, l'arrendatari té l'opció de suspendre el contracte o de desistir-ne, sense cap indemnització.

La suspensió del contracte suposa, fins a la finalització de les obres, la paralització del termini del contracte i la suspensió de l'obligació de pagament de la renda.

Article 27. *Incompliment d'obligacions.*

1. L'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions resultants del contracte dóna dret a la part que hagi complert les seves a exigir el compliment de l'obligació o a promoure la resolució del contracte d'acord amb el que disposa l'article 1.124 del Codi civil.

2. A més, l'arrendador pot resoldre de ple dret el contracte per les causes següents:

a) La falta de pagament de la renda o, si s'escau, de qualsevol de les quantitats el pagament de les quals hagi assumit o correspongui a l'arrendatari.

b) La falta de pagament de l'import de la fiança o de la seva actualització.

c) El subarrendament o la cessió inconstituts.

d) La realització de danys causats dolosament a la finca o d'obres no consentides per l'arrendador quan el consentiment d'aquest sigui necessari.

e) Quan en l'habitatge hi tinguin lloc activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.

f) Quan l'habitatge deixi d'estar destinat de manera primordial a satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari o de qui efectivament l'estigui ocupant d'acord amb el que disposa l'article 7.

3. De la mateixa manera, l'arrendatari pot resoldre el contracte per les causes següents:

a) La no-realització per part de l'arrendador de les reparacions a què es refereix l'article 21.

b) La pertorbació de fet o de dret que realitzi l'arrendador en la utilització de l'habitatge.

Article 28. *Extinció de l'arrendament.*

El contracte d'arrendament s'extingeix, a més de per les altres causes que preveu aquest títol, per les següents:

a) Per la pèrdua de la finca arrendada per una causa no imputable a l'arrendador.

b) Per la declaració ferma de ruïna acordada per l'autoritat competent.

TÍTOL III

Dels arrendaments per a un ús diferent del d'habitatge

Article 29. *Alienació de la finca arrendada.*

L'adquirent de la finca arrendada queda subrogat en els drets i les obligacions de l'arrendador, llevat que concorrin en l'adquirent els requisits de l'article 34 de la Llei hipotecària.

Article 30. *Conservació, millora i obres de l'arrendatari.*

El que disposen els articles 21, 22, 23 i 26 d'aquesta Llei també és aplicable als arrendaments que regula aquest títol. També ho és el que disposa l'article 19 des del començament de l'arrendament.

Article 31. *Dret d'adquisició preferent.*

El que disposa l'article 25 d'aquesta Llei és aplicable als arrendaments que regula aquest títol.

Article 32. *Cessió del contracte i subarrendament.*

1. Quan a la finca arrendada s'exerceixi una activitat empresarial o professional, l'arrendatari pot subarrendar la finca o cedir el contracte d'arrendament sense necessitat de tenir el consentiment de l'arrendador.

2. L'arrendador té dret a una elevació de renda del 10 per 100 de la renda en vigor en cas que es produeixi un subarrendament parcial, i del 20 en cas que es produeixi la cessió del contracte o el subarrendament total de la finca arrendada.

3. No es reputa cessió el canvi produït en la persona de l'arrendatari per conseqüència de la fusió, transformació o escissió de la societat arrendatària, però l'arrendador té dret a l'elevació de la renda que preveu l'apartat anterior.

4. Tant la cessió com el subarrendament s'han de notificar de manera fefaent a l'arrendador en el termini d'un mes des que aquells s'hagin concertat.

Article 33. *Mort de l'arrendatari.*

En cas de mort de l'arrendatari, quan en el local s'exerceixi una activitat empresarial o professional, l'hereu o legatari que continuï l'exercici de l'activitat es pot subrogar en els drets i les obligacions de l'arrendatari fins a l'extinció del contracte.

La subrogació s'ha de notificar per escrit a l'arrendador dins els dos mesos següents a la data de la mort de l'arrendatari.

Article 34. *Indemnització a l'arrendatari.*

L'extinció per transcurs del termini convencional de l'arrendament d'una finca en què durant els últims cinc anys s'hagi exercit una activitat comercial de venda al públic, dóna dret a l'arrendatari a una indemnització a càrrec de l'arrendador, sempre que l'arrendatari hagi mani-

festat amb quatre mesos d'antelació a l'expiració del termini la seva voluntat de renovar el contracte per un mínim de cinc anys més i per una renda de mercat. Es considera renda de mercat la que a aquest efecte acordin les parts; si no hi ha pacte, la que, a aquest efecte, determini l'àrbitre designat per les parts.

La quantia de la indemnització es determina de la manera següent:

1. Si l'arrendatari inicia en el mateix municipi, dins els sis mesos següents a l'expiració de l'arrendament, l'exercici de la mateixa activitat a què es dedicava, la indemnització ha de comprendre les despeses del trasllat i els perjudicis derivats de la pèrdua de clientela ocorreguda respecte a la que tenia en el local anterior, calculada respecte a la que hi ha hagut durant els sis primers mesos de la nova activitat.

2. Si l'arrendatari inicia dins els sis mesos següents a l'extinció de l'arrendament una activitat diferent o no inicia cap activitat, i l'arrendador o un tercer duen a terme a la finca dins el mateix termini la mateixa activitat o una d'afí a la que du a terme l'arrendatari, la indemnització és d'una mensualitat per any de durada del contracte, amb un màxim de divuit mensualitats.

Es consideren afins les activitats típicament aptes per beneficiar-se, encara que només en part, de la clientela captada per l'activitat que va exercir l'arrendatari.

En cas de falta d'acord entre les parts sobre la quantia de la indemnització, aquesta l'ha de fixar l'àrbitre designat per aquelles.

Article 35. *Resolució de ple dret.*

L'arrendador pot resoldre de ple dret el contracte per les causes que preveuen les lletres a), b) i e) de l'article 27.2 i per la cessió o subarrendament del local que incompleix el que disposa l'article 32.

TÍTOL IV

Disposicions comunes

Article 36. *Fiança.*

1. En la subscripció del contracte és obligatòria l'exigència i prestació d'una fiança en metàl·lic d'una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en l'arrendament d'habitatges i de dues en l'arrendament per a un ús diferent del d'habitatge.

2. Durant els cinc primers anys de durada del contracte, la fiança no està subjecta a actualització. Però cada vegada que l'arrendament es prorrogui, l'arrendador pot exigir que la fiança s'incrementi, o l'arrendatari que disminueixi, fins que es faci igual a una o dues mensualitats de la renda vigent, segons que correspongui, en el moment de la pròrroga.

3. L'actualització de la fiança durant el període de temps en què el termini pactat per a l'arrendament excedeixi els cinc anys es regeix pel que a aquest efecte hagin estipulat les parts. A falta de pacte específic, el que s'hagi acordat sobre l'actualització de la renda es presumeix estimat també per a l'actualització de la fiança.

4. El saldo de la fiança en metàl·lic que s'hagi de restituir a l'arrendatari al final de l'arrendament merita l'interès legal, transcorregut un mes des del lliurament de les claus per aquest sense que s'hagi fet efectiva la restitució.

5. Les parts poden pactar qualsevol tipus de garantia del compliment per part de l'arrendatari de les seves obligacions arrendatàries addicional a la fiança en metàl·lic.

Article 37. *Formalització de l'arrendament.*

Les parts es poden compel·lir recíprocament a la formalització per escrit del contracte d'arrendament.

En aquest cas, s'hi ha de fer constar la identitat dels contractants, la identificació de la finca arrendada, la durada pactada, la renda inicial del contracte i les altres clàusules que les parts hagin acordat lliurement.

TÍTOL V

Processos de l'arrendament

Article 38. *Competència.*

El coneixement dels litigis relatius als arrendaments que reguli aquesta Llei correspon al jutge de primera instància del lloc en què es trobi la finca sense que hi siguin aplicables les normes sobre submissió expressa o tàcita de la secció segona del títol II del llibre primer de la Llei d'enjudiciament civil.

Article 39. *Procediment.*

1. Els processos judicials sobre litigis relatius als contractes que regula aquesta Llei es regeixen per les normes processals comunes amb les modificacions que es deriven del que aquesta disposa.

2. Els litigis esmentats se substancien per les normes del judici de cognició, llevat de les excepcions dels apartats 3 i 4 d'aquest article.

3. Es tramiten pel procediment que per al judici de desnonament estableixen els articles 1.570 i següents de la Llei d'enjudiciament civil les demandes que s'interposin per precari, per extinció del termini de l'arrendament o per resolució d'aquest per falta de pagament de les quantitats a què es refereix la causa primera de l'apartat 2 de l'article 27 d'aquesta Llei.

4. Quan s'exerceixin exclusivament accions per determinar rendes o imports que, de conformitat amb aquesta Llei, correspongui abonar a l'arrendatari, s'ha de decidir en un procediment verbal, sigui quina sigui la quantia litigiosa.

5. Les parts poden pactar la submissió dels litigis als tribunals arbitral, de conformitat amb el que estableix la Llei 36/1988, de 5 de desembre.

6. Quan alguna de les parts contractuals no tingui el seu domicili dins la demarcació judicial on radiqui la finca, es pot designar un domicili radicant en aquesta a l'efecte de rebre qualsevol notificació vinculada als drets i obligacions que reconeix aquesta Llei.

Article 40. *Acumulació d'accions.*

1. L'actor pot acumular les accions que l'assisteixin contra diferents arrendataris d'una mateixa finca, encara que ho siguin per contractes diferents, sempre que aquelles es fonamentin en fets comunes a tots els demandats. De la mateixa manera, els diferents arrendataris d'una mateixa finca poden acumular les accions que els assisteixin contra el mateix arrendador, sempre que es fonamentin en fets comuns.

El que disposa el paràgraf anterior no s'aplica als judicis de desnonament.

2. L'arrendador, en els supòsits de resolució del contracte per falta de pagament, pot exercir acumuladament i simultàniament l'acció de resolució del contracte i la reclamació de les quantitats degudes. La tramitació d'aquests processos s'ha de fer de conformitat amb les normes reguladores del judici de cognició.

Disposició addicional primera. *Règim dels habitatges de protecció oficial en arrendament.*

1. El termini de durada del règim legal dels habitatges de protecció oficial, que es qualifiquin per a arrendament a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, conclou en transcórrer totalment el període que estableixi la normativa aplicable per a l'amortització del préstec qualificat obtingut per a la seva promoció o, si aquest préstec no existeix, transcorreguts vint-i-cinc anys a comptar de la data de la qualificació definitiva corresponent.

2. La renda màxima inicial per metre quadrat útil dels habitatges de protecció oficial a què es refereix l'apartat anterior és el percentatge del preu màxim de venda que correspongui de conformitat amb la normativa estatal o autonòmica aplicable.

3. En tot cas, la revisió de les rendes dels habitatges de protecció oficial, sigui quina sigui la legislació a l'empara de la qual estiguin acollides, es pot practicar anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índexs de preus de consum.

4. A més de les rendes inicials o revisades, l'arrendador pot percebre el cost real dels serveis de què gaudeix l'arrendatari i satisfaci l'arrendador.

5. Sense perjudici de les sancions administratives que siguin procedents, són nul·les les clàusules i estipulacions que estableixin rendes superiors a les màximes autoritzades en la normativa aplicable per als habitatges de protecció oficial.

6. El que disposen els apartats anteriors no és aplicable als habitatges de promoció pública que regula el Reial decret llei 31/1978.

7. El que disposen els apartats anteriors és d'aplicació general a falta d'una legislació específica de les comunitats autònomes amb competència en la matèria.

8. L'arrendament d'habitatges de protecció oficial de promoció pública es regeix per les normes particulars d'aquestes respecte del termini de durada del contracte, les variacions de la renda, els límits de repercussió de quantitats per reparació de danys i millores, i el que estigui previst respecte del dret de cessió i subrogació en l'arrendament, i en el que aquestes no regulen per les d'aquesta Llei, que s'ha d'aplicar íntegrament quan l'arrendament deixi d'estar sotmès a les disposicions particulars esmentades.

L'excepció no afecta les qüestions de competència i procediment en les quals cal atènyer-se del tot al que disposa aquesta Llei.

Disposició addicional segona. *Modificació de la Llei hipotecària.*

1. L'article 2, número 5è, de la Llei hipotecària, aprovada pel Decret de 8 de febrer de 1946, té la redacció següent:

«5è Els contractes d'arrendament de béns immobles, i els subarrendaments, cessions i subrogacions d'aquests.»

2. En el termini de nou mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'han d'establir per reglament els requisits d'accés dels contractes d'arrendaments urbans al Registre de la Propietat.

Disposició addicional tercera. *Dipòsit de fiances.*

Les comunitats autònomes poden establir l'obligació que els arrendadors d'una finca urbana subjectes a aquesta Llei dipositin l'import de la fiança que regula l'article 36.1 d'aquesta Llei, sense cap meritació d'interès, a disposició de l'Administració autonòmica o de l'ens públic

que es designi fins a l'extinció del corresponent contracte. Si transcorregut un mes des de la finalització del contracte, l'Administració autonòmica o l'ens públic competent no procedeix a la devolució de la quantitat dipositada, aquesta merita l'interès legal corresponent.

Disposició addicional quarta. *Ajudes per a l'accés a un habitatge.*

Les persones que, en aplicació del que estableix la disposició transitòria segona d'aquesta Llei, es vegin privades del dret a la subrogació mortis causa que els reconeixia el text refós de la Llei d'arrendaments urbans, aprovat pel Decret 4104/1964, de 24 de desembre, són subjecte preferent dels programes d'ajudes públiques per a l'accés a un habitatge, sempre que compleixin els requisits quant a ingressos màxims que s'estableixin en els programes esmentats.

Disposició addicional cinquena. *Modificació de la Llei d'enjudiciament civil.*

1. L'article 1.563 de la Llei d'enjudiciament civil queda redactat de la manera següent:

«1r El desnonament per falta de pagament de les rendes, de les quantitats assimilades o de les quantitats el pagament de les quals hagi assumit l'arrendatari en l'arrendament d'habitatges o en l'arrendament d'una finca urbana habitable en què es duguin a terme activitats professionals, comercials o industrials, el pot enervar l'arrendatari si en algun moment anterior a l'assenyalat per a la celebració del judici, paga a l'actor o posa a la seva disposició al jutjat o notarialment l'import de les quantitats en la ineffectivitat de les quals se sustenti la demanda i el de les que degui en aquell moment.

2n Aquest enervament no té lloc quan se n'ha produït un altre anteriorment, ni quan l'arrendador hagi requerit, per qualsevol mitjà que permeti acreditar-ne la constància, de pagament a l'arrendatari amb quatre mesos d'antelació a la presentació de la demanda i aquest no hagi pagat les quantitats que devia en el moment de la presentació esmentada.

3r En tot cas, s'han d'indicar en l'escrit d'interposició de la demanda les circumstàncies concurrents que puguin permetre o no l'enervament. Quan aquest sigui procedent, el jutjat ha d'indicar en la citació el deure de pagar o de consignar l'import abans de la celebració del judici.»

2. Els recursos contra sentències en les matèries a què es refereix l'article 38 tenen una tramitació preferent tant davant les audiències provincials com davant els tribunals superiors.

Els articles 1.566 i 1.567 de la Llei d'enjudiciament civil queden redactats de la manera següent:

«Article 1.566.

En cap cas no s'admeten al demandat els recursos d'apel·lació i de cassació, quan siguin procedents, si en interposar-los no acredita que ha satisfet les rendes vençudes i les que d'acord amb el contracte hagi de pagar avançades, o si no les consigna judicialment o notarialment.

Article 1.567.

Si l'arrendatari no compleix el que preveu l'article anterior, es la sentència es considera ferma i es procedeix a la seva execució, sempre que requereix pel jutge o tribunal que conegui d'aquests no compleix la seva obligació de pagament o consignació en el termini de cinc dies.

També es considera desert el recurs de cassació o apel·lació interposat per l'arrendatari, sigui quin sigui l'estat en què es trobi, si durant la seva substanciació aquell deixa de pagar els terminis que venen o els que hagi d'avançar. Tanmateix, l'arrendatari pot avançar o consignar cautelament el pagament de diversos períodes no vençuts, els quals s'han de subjectar a liquidació una vegada ferma la sentència. En tot cas, l'abonament dels imports esmentats no s'entén com a novació contractual.»

3. L'article 1.687,3 de la Llei d'enjudiciament civil queda redactat de la manera següent:

«Article 1.687,3.

Les sentències dictades per les audiències en els judicis de desnonament que no tinguin una regulació especial, llevat de les dictades en un judici de desnonament per falta de pagament de la renda, les dictades en processos sobre arrendaments urbans seguits pels tràmits del judici de cognició, en aquest últim supòsit quan no siguin conformes amb la dictada en primera instància, i les recaigudes en els judicis de retracte, quan en tots els casos assoleixin la quantia requerida per a aquesta classe de recursos en els declaratius ordinaris.

No obstant això, si es tracta de l'arrendament d'un habitatge n'hi ha prou que la quantia excedeixi el 1.500.000 pessetes.

S'entén que són conformes la sentència d'apel·lació i de primera instància encara que difereixin en el relatiu a la imposició de costes.»

Disposició addicional sisena. *Cens d'arrendaments urbans.*

1. En el termini d'un any a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, el Govern ha de procedir, a través del Ministeri d'Obres Públiques, Transports i Medi Ambient, a elaborar un cens dels contractes d'arrendament d'habitatges subjectes a aquesta Llei subsistents a la seva entrada en vigor.

2. Aquest cens ha de comprendre dades identificatives de l'arrendador i de l'arrendatari, de la renda del contracte, de l'existència o no de clàusules de revisió, de la seva durada i de la data del contracte.

3. A aquests efectes, els arrendadors han de remetre, al Ministeri d'Obres Públiques, Transports i Medi Ambient, en el termini màxim de tres mesos a partir de l'entrada en vigor de la Llei, les dades del contracte a què es refereix el paràgraf anterior.

4. Els arrendataris tenen dret a sol·licitar la inclusió en el cens a què es refereix aquesta disposició dels seus respectius contractes, i han de donar compte per escrit a l'arrendador de les dades remeses.

5. L'incompliment de l'obligació que preveu l'apartat 3 anterior priva l'arrendador que l'hagi incomplert del dret als beneficis fiscals a què es refereix la disposició final quarta d'aquesta Llei.

Disposició addicional setena. *Modificació de la Llei 36/1988, de 5 de desembre, d'arbitratge.*

S'afegeix a l'article 30 de la Llei 36/1988, de 5 de desembre, d'arbitratge, un número 3, el contingut del qual és el següent:

«En els procediments arbitrals que portin causa de contractes sotmesos al règim jurídic de la Llei d'arrendaments urbans, a falta de pacte exprés de les parts, els àrbitres han de dictar el laude en el termini de tres mesos, comptat com es disposa al número 1 d'aquest article.»

Disposició addicional vuitena. *Dret de retorn.*

El dret de retorn que regula la disposició addicional quarta 3a del text refós de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, es regeix pel que preveu aquesta disposició i, si no, per les normes del text refós de la Llei d'arrendaments urbans de 1964.

Quan en les actuacions urbanístiques aïllades no expropiatòries exigides pel planejament urbanístic sigui necessari procedir a la demolició total o a la rehabilitació integral amb conservació de la façana o de l'estructura d'un edifici, en què hi hagi habitatges urbans arrendats sigui quina sigui la data de l'arrendament, l'arrendatari té dret que l'arrendador de la finca li proporcioni un nou habitatge d'una superfície no inferior al 50 per 100 de l'anterior, sempre que tingui almenys 90 metres quadrats, o no inferior al que tenia, si no arribava a la superfície esmentada, de característiques anàlogues a aquell i que estigui ubicat en el mateix solar o a l'entorn de l'edifici demolit o rehabilitat.

Disposició addicional novena. *Declaració de la situació de minusvalidesa.*

Als efectes del que preveu aquesta Llei, la situació de minusvalidesa i el seu grau els han de declarar, d'acord amb la normativa vigent, els centres i serveis de les administracions públiques competents.

Disposició addicional desena. *Prescripció.*

Tots els drets, obligacions i accions que resultin dels contractes d'arrendament que preveu aquesta Llei, inclosos els subsistents a la seva entrada en vigor, prescriuen, quan no hi hagi un termini específic de prescripció previst, d'acord amb el que disposa el règim general que conté el Codi civil.

Disposició transitòria primera. *Contractes subscrits a partir del 9 de maig de 1985.*

1. Els contractes d'arrendament d'habitatge subscrits a partir del 9 de maig de 1985 que subsisteixin en la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei es continuen regint pel que disposa l'article 9è del Reial decret llei 2/1985, de 30 d'abril, sobre mesures de política econòmica, i pel que disposa per al contracte d'inquilinat el text refós de la Llei d'arrendaments urbans, aprovat pel Decret 4104/1964, de 24 de desembre.

És aplicable a aquests contractes el que disposen els apartats 2 i 3 de la disposició transitòria segona.

La reconducció tàcita que preveu l'article 1.566 del Codi civil ho és per un termini de tres anys, sense perjudici de la facultat de no-renovació que preveu l'article 9 d'aquesta Llei. L'arrendament renovat es regeix pel que disposa aquesta Llei per als arrendaments d'habitatge.

2. Els contractes d'arrendament d'un local de negoci subscrits a partir del 9 de maig de 1985, que subsisteixin en la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei, es continuen regint pel que disposa l'article 9è del Reial decret llei 2/1985, de 30 d'abril, i pel que disposa el text refós de la Llei d'arrendaments urbans de 1964. En cas de reconducció tàcita d'acord amb el que disposa l'article 1.566 del Codi civil, l'arrendament renovat es regeix per les normes d'aquesta Llei relatives als arrendaments per a un ús diferent del d'habitatge.

El que disposa el paràgraf anterior és aplicable als contractes d'arrendament assimilats al d'inquilinat i al de local de negoci que s'hagin subscrit a partir del 9 de maig de 1985 i que subsisteixin en la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Disposició transitòria segona. *Contractes d'arrendament d'habitatge subscrits abans del 9 de maig de 1985.*

A) Règim normatiu aplicable.

1. Els contractes d'arrendament d'habitatge subscrits abans del 9 de maig de 1985 que subsisteixin en la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei es continuen regint per les normes relatives al contracte d'inquilinat del text refós de la Llei d'arrendaments urbans de 1964, llevat de les modificacions que contenen els apartats següents d'aquesta disposició transitòria.

2. És aplicable a aquests contractes el que disposen els articles 12, 15 i 24 d'aquesta Llei.

3. Deixa de ser aplicable el que disposa l'apartat 1 de l'article 24 del text refós de la Llei d'arrendaments urbans de 1964.

No són procedents els drets de tempteig i retracte, que regula el capítol VI del text refós de la Llei d'arrendaments urbans de 1964, en els casos d'adjudicació d'habitatge com a conseqüència de la divisió de cosa comuna quan els contractes d'arrendament hagin estat atorgats després de la constitució de la comunitat sobre la cosa, ni tampoc en els casos de divisió i adjudicació de cosa comuna adquirida per herència o llegat.

B) Extinció i subrogació.

4. A partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, la subrogació a què es refereix l'article 58 del text refós de la Llei d'arrendaments urbans de 1964 només pot tenir lloc a favor del cònjuge de l'arrendatari no separat legalment o de fet, o si no, dels fills que conviuen amb ell durant els dos anys anteriors a la seva mort; a falta dels anteriors, es poden subrogar els ascendents de l'arrendatari que estaven al seu càrrec i conviuen amb ell amb tres anys d'antelació, com a mínim, a la data de la seva mort.

El contracte s'extingeix en morir el subrogat, llevat que ho sigui un fill de l'arrendatari no afectat per una minusvalidesa igual o superior al 65 per 100, cas en què s'extingeix al cap de dos anys o en la data en què el subrogat compleixi vint-i-cinc anys, si aquesta és posterior.

No obstant això, si el subrogat és el cònjuge i en el moment de la seva mort hi ha fills de l'arrendatari que conviuen amb aquell, hi pot haver una subrogació ulterior. En aquest cas, el contracte queda extingit al cap de dos anys o quan el fill arribi a l'edat de vint-i-cinc anys si aquesta data és posterior, o per la seva mort si està afectat per la minusvalidesa esmentada al paràgraf anterior.

5. En morir la persona que, d'acord amb el que disposen els articles 24.1 i 58 del text refós de la Llei d'arrendaments urbans de 1964, s'hagi subrogat en la posició de l'inquilí abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, només es pot subrogar el seu cònjuge no separat legalment o de fet i, si no, els fills de l'arrendatari que habitin en l'habitatge arrendat i hagin conviscut amb ell durant els dos anys anteriors a la seva mort.

El contracte s'extingeix a la mort del subrogat, llevat que ho sigui un fill de l'arrendatari no afectat per una minusvalidesa igual o superior al 65 per 100, cas en què s'extingeix al cap de dos anys o quan el fill arribi a l'edat de vint-i-cinc anys si aquesta data és posterior.

No s'autoritzen subrogacions ulteriors.

6. En morir la persona que d'acord amb l'article 59 del text refós de la Llei d'arrendaments urbans de 1964 ocupa l'habitatge per segona subrogació no s'autoritzen subrogacions ulteriors.

7. Els drets reconeguts als apartats 4 i 5 d'aquesta disposició al cònjuge de l'arrendatari també són aplicables respecte de la persona que hagi estat convivint amb l'arrendatari de manera permanent en una relació d'afectivitat anàloga a la de cònjuge, amb independència de la seva orientació sexual, durant, almenys, els dos anys anteriors al temps de

la mort, llevat que hagin tingut descendència en comú, cas en què n'hi ha prou amb la mera convivència.

8. Durant els deu anys següents a l'entrada en vigor de la Llei, si la subrogació que preveuen els apartats 4 i 5 anteriors s'ha produït a favor de fills de més de seixanta-cinc anys o que siguin perceptors de prestacions públiques per jubilació o invalidesa permanent en grau d'incapacitat permanent absoluta o gran invalidesa el contracte s'extingeix per la mort del fill subrogat.

9. Correspon a les persones que exerceixin la subrogació que preveuen els apartats 4, 5 i 7 d'aquesta disposició provar la condició de convivència amb l'arrendatari mort que sigui procedent per a cada supòsit.

La condició de convivència amb l'arrendatari mort ha de ser habitual i s'ha de donar necessàriament en l'habitatge arrendat.

Són aplicables a la subrogació per causa de mort regulada als apartats 4 a 7 anteriors les disposicions sobre procediment i ordre de prelación que estableix l'article 16 d'aquesta Llei.

En cap cas els beneficiaris d'una subrogació hi poden renunciar a favor d'un altre de diferent grau de prelación.

C) Altres drets de l'arrendador.

10. Per a les anualitats del contracte que s'iniciïn a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, l'arrendador té els drets següents:

10.1 En l'impost sobre patrimoni, el valor de l'immoble arrendat es determina per capitalització al 4 per 100 de la renda meritada, sempre que el resultat sigui inferior al que resultaria de l'aplicació de les regles de valoració de béns immobles que preveu la Llei de l'impost sobre patrimoni.

10.2 Pot exigir de l'arrendatari l'import total de la quota de l'impost sobre béns immobles que correspongui a l'immoble arrendat. Quan la quota no estigui individualitzada s'ha de dividir en proporció a la superfície de cada habitatge.

10.3 Pot repercutir en l'arrendatari l'import de les obres de reparació necessàries per mantenir l'habitatge en estat de servir per a l'ús convingut, en els termes resultants de l'article 108 del text refós de la Llei d'arrendaments urbans de 1964 o d'acord amb les regles següents:

1a Que la reparació l'hagi sol·licitat l'arrendatari o hagi estat acordada per resolució judicial o administrativa ferma.

Si són diversos els arrendataris afectats, han d'haver efectuat la sol·licitud la majoria dels arrendataris afectats o, si s'escau, els arrendataris que representin la majoria de les quotes de participació corresponents als pisos afectats.

2a Del capital invertit en les despeses realitzades, s'han de deduir els auxilis o ajudes públiques percebuts pel propietari.

3a Al capital invertit s'ha de sumar l'import de l'interès legal del diner corresponent al capital esmentat calculat per a un període de cinc anys.

4a L'arrendatari ha d'abonar anualment un import equivalent al 10 per 100 de la quantitat esmentada a la regla anterior, fins al seu pagament complet.

En cas que siguin diversos els arrendataris afectats, la quantitat esmentada a la regla anterior s'ha de repartir entre aquests d'acord amb els criteris que estableix l'apartat 2 de l'article 19 d'aquesta Llei.

5a La quantitat anual pagada per l'arrendatari no pot superar la més petita de les dues quantitats següents: cinc vegades la seva renda vigent més les quantitats assimilades a aquesta o l'import del salari mínim interprofessional, les dues considerades en còmput anual.

10.4 Si l'arrendador ha optat per fer la repercussió d'acord amb el que disposa l'article 108 abans esmentat, la repercussió s'ha de fer de manera proporcional a la superfície de la finca afectada.

10.5 Pot repercutir en l'arrendatari l'import del cost dels serveis i subministraments que es produeixin a partir de l'entrada en vigor de la Llei.

Se n'exceptua el supòsit en què per pacte exprés entre les parts totes aquestes despeses siguin per compte de l'arrendador.

D) Actualització de la renda.

11. La renda del contracte pot ser actualitzada a instància de l'arrendador amb el requeriment fefaent previ a l'arrendatari.

Aquest requeriment es pot fer en la data en què, a partir de l'entrada en vigor de la Llei, es compleixi una anualitat de vigència del contracte.

Un cop efectuat el requeriment, en cadascun dels anys en què apliqui aquesta actualització, l'arrendador ha de notificar a l'arrendatari l'import de l'actualització, i hi ha d'adjuntar un certificat de l'Institut Nacional d'Estadística en què constin els índexs determinants de la quantitat notificada.

L'actualització s'ha de fer d'acord amb les regles següents:

1a La renda pactada inicialment en el contracte que va donar origen a l'arrendament ha de mantenir, durant cadascuna de les anualitats en què es desenvolupi l'actualització, amb la renda actualitzada, la mateixa proporció que l'índex general nacional del sistema d'índexs de preus de consum o que l'índex general nacional o índex general urbà del sistema d'índexs de costos de la vida del mes anterior a la data del contracte respecte a l'índex corresponent al mes anterior a la data d'actualització.

En els arrendaments d'habitatges compresos a l'article 6è, 2, del text refós de la Llei d'arrendaments urbans de 1964 subscrits abans del 12 de maig de 1956, s'ha de prendre com a renda inicial la revalorada a què es refereix l'article 96.10 del text refós esmentat, l'hagi exigint o no al seu moment l'arrendador; i, com a índex corresponent a la data del contracte, el del mes de juny de 1964.

En els arrendaments d'habitatges no compresos a l'article 6è, 2, del dit text refós subscrits abans del 12 de maig de 1956, s'ha de prendre com a renda inicial la que es percebia el mes de juliol de 1954, i com a índex corresponent a la data del contracte el mes de març de 1954.

2a De la renda actualitzada que correspongui a cada període anual calculada d'acord amb el que disposa la regla anterior o la regla 5a, només és exigible a l'arrendatari el percentatge que resulta del que disposen les regles següents sempre que aquest import sigui més gran que la renda que estigui pagant l'arrendatari en aquell moment incrementada en les quantitats assimilades a la renda.

En el supòsit que en aplicar la taula de percentatges que correspongui resulti que la renda que està pagant en aquell moment sigui superior a la quantitat que correspongui en aplicació d'aquestes taules, s'ha de passar a aplicar el percentatge immediatament superior, o si s'escau, el següent o següents que corresponguin, fins que la quantitat exigible de la renda actualitzada sigui superior a la que s'està pagant.

3a La renda actualitzada absorbeix les quantitats assimilades a la renda des de la primera anualitat de la revisió.

Es consideren quantitats assimilades a la renda a aquests efectes exclusius la repercussió a l'arrendatari de l'augment de cost dels serveis i subministraments a què es refereix l'article 102 del text refós de la Llei d'arrendaments urbans i la repercussió del cost de les obres a què es refereix l'article 107 del dit text legal.

4a A partir de l'any en què s'assoleix el cent per cent d'actualització, la renda que correspongui pagar pot ser actualitzada per l'arrendador o per l'arrendatari de conformitat amb la variació percentual experimentada en els dotze mesos anteriors per l'índex general del sistema

d'índexs de preus de consum, excepte quan el contracte contingui de manera expressa un altre sistema d'actualització, cas en què aquest és aplicable.

5a Quan la renda actualitzada calculada d'acord amb el que disposa la regla 1a sigui superior a la que resulti d'aplicar el que disposa el paràgraf següent, s'ha de prendre com a renda revisada aquesta última.

La renda a aquests efectes es determina aplicant sobre el valor cadastral de la finca arrendada vigent el 1994 els percentatges següents:

- El 12 per 100, quan el valor cadastral derivi d'una revisió que hagi tingut efectes després de 1989.
- El 24 per 100 per a la resta dels supòsits.

Per a finques situades al País Basc s'ha d'aplicar sobre el valor cadastral el percentatge del 24 per 100; per a finques situades a Navarra s'ha d'aplicar sobre el valor cadastral el percentatge del 12 per 100.

6a L'inquilí es pot oposar a l'actualització de la renda i li ho ha de comunicar fefaentment a l'arrendador en el termini dels trenta dies naturals següents a la recepció del requeriment d'aquest; en aquest cas la renda que estigui abonant l'inquilí fins aquell moment, incrementada amb les quantitats assimilades a aquesta, només es pot actualitzar anualment amb la variació experimentada per l'índex general nacional del sistema d'índexs de preus de consum en els dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització.

Els contractes d'arrendament respecte dels quals l'inquilí exerceixi l'opció a què es refereix aquesta regla queden extingits en un termini de vuit anys, encara que es produeixi una subrogació, termini que es compta a partir de la data del requeriment fefaent de l'arrendador.

7a No és procedent l'actualització de renda que preveu aquest apartat quan la suma dels ingressos totals que percebin l'arrendatari i les persones que convisquin habitualment amb ell en l'habitatge arrendat no excedeixin els límits següents:

Nombre de persones que convisquin en l'habitatge arrendat	Límit en nombre de vegades el salari mínim interprofessional
1 o 2	2,5
3 o 4	3
Més de 4	3,5

Els ingressos a considerar són la totalitat dels obtinguts durant l'exercici impositiu anterior a aquell en què l'arrendador promogui l'actualització de la renda.

A falta d'acreditació per part de l'arrendatari dels ingressos percebuts pel conjunt de les persones que convisquin a l'habitatge arrendat, es presumeix que és procedent l'actualització pretesa.

8a En els supòsits en què no sigui procedent l'actualització, la renda que estigui abonant l'inquilí, incrementada en les quantitats assimilades a aquesta, es pot actualitzar anualment d'acord amb la variació experimentada per l'índex general de preus de consum en els dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització.

9a L'actualització de la renda, quan sigui procedent, s'ha de fer en els terminis següents:

- a) En deu anys, quan la suma dels ingressos totals percebuts per l'arrendatari i les persones que convisquin habitualment amb ell a l'habitatge arrendat no excedeixi 5,5 vegades el salari mínim interprofessional.

En aquest cas, els percentatges exigibles de la renda actualitzada són els següents:

Període anual d'actualització a partir de l'entrada en vigor de la Llei	Percentatge exigible de la renda actualitzada
1r	10
2n	20
3r	30
4t	40
5è	50
6è	60
7è	70
8è	80
9è	90
10è	100

b) En cinc anys, quan la suma indicada sigui igual o superior a 5,5 vegades el salari mínim interprofessional.

En aquest cas, els percentatges exigibles de la renda actualitzada han de ser el doble dels indicats a la lletra a) anterior.

10a El que disposa aquest apartat substitueix el que disposen per als arrendaments d'habitatge els números 1 i 4 de l'article 100 del text refós de la Llei d'arrendaments urbans de 1964.

Disposició transitòria tercera. *Contractes d'arrendament de local de negoci, subscrits abans del 9 de maig de 1985.*

A) Règim normatiu aplicable.

1. Els contractes d'arrendament de local de negoci subscrits abans del 9 de maig de 1985 que subsisteixin en la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei es continuen regint per les normes del text refós de la Llei d'arrendaments urbans de 1964 relatives al contracte d'arrendament de local de negoci, llevat de les modificacions que contenen els apartats següents d'aquesta disposició transitòria.

B) Extinció i subrogació.

2. Els contractes que en la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei es trobin en situació de pròrroga legal queden extingits d'acord amb el que disposen els apartats 3 a 4 següents.

3. Els arrendaments l'arrendatari dels quals sigui una persona física s'extingeixen per la seva jubilació o mort, llevat que s'hi subrogui el seu cònjuge i continuï la mateixa activitat desenvolupada en el local.

Si no hi ha cònjuge supervivent que continuï l'activitat o en cas que aquest s'hi hagi subrogat, en jubilar-se o morir, si en aquell moment no han transcorregut vint anys a comptar de l'aprovació de la Llei, es pot subrogar en el contracte un descendent de l'arrendatari que continuï l'activitat desenvolupada en el local. En aquest cas, el contracte dura pel nombre d'anys suficient fins a completar vint anys a comptar de l'entrada en vigor de la Llei.

La primera subrogació prevista als paràgrafs anteriors no pot tenir lloc quan ja s'han produït en l'arrendament dues transmissions d'acord amb el que preveu l'article 60 del text refós de la Llei d'arrendaments urbans. La segona subrogació prevista no pot tenir lloc quan ja s'ha produït en l'arrendament una transmissió d'acord amb el que preveu l'article 60 esmentat.

L'arrendatari actual i el seu cònjuge, si s'hi ha subrogat, poden traspasar el local de negoci en els termes que preveu l'article 32 del text refós de la Llei d'arrendaments urbans.

Aquest traspàs permet la continuació de l'arrendament per un mínim de deu anys a comptar de la seva realització o pel nombre d'anys que queden des del moment en què es realitzi el traspàs fins a comptar vint anys a comptar de l'aprovació de la Llei.

Quan en els deu anys anteriors a l'entrada en vigor de la Llei s'hagi produït el traspàs del local de negoci, els terminis que preveu aquest apartat s'han d'incrementar en cinc anys.

Als efectes d'aquest apartat, s'ha de prendre com a data del traspàs la de l'escriptura a què es refereix l'article 32 del text refós de la Llei d'arrendaments urbans de 1964.

4. Els arrendaments de local de negoci l'arrendatari dels quals sigui una persona jurídica s'extingeixen d'acord amb les regles següents:

1a Els arrendaments de locals en què es duguin a terme activitats comercials, en vint anys.

Es consideren activitats comercials a aquests efectes les compreses en la divisió 6 de la tarifa de l'impost sobre activitats econòmiques.

Se n'exceptuen els locals la superfície dels quals sigui superior a 2.500 metres quadrats, cas en què l'extinció es produeix en cinc anys.

2a Els arrendaments de locals en què es duguin a terme activitats diferents d'aquelles a què es refereix la regla 1a a les quals corresponguin quotes segons les tarifes de l'impost sobre activitats econòmiques:

- De menys de 85.000 pessetes, en vint anys.
- Entre 85.001 i 130.000 pessetes, en quinze anys.
- Entre 130.001 i 190.000 pessetes, en deu anys.
- De més de 190.000 pessetes, en cinc anys.

Les quotes que s'han de prendre en consideració als efectes del que disposa aquest apartat són les quotes mínimes municipals o quotes mínimes segons tarifa, que inclouen, quan sigui procedent, el complement de superfície, corresponents a l'exercici 1994. En les activitats a les quals correspongui una bonificació en la quota de l'impost sobre activitats econòmiques, la bonificació s'aplica a la quota mínima municipal o quota mínima segons tarifa a l'efecte de determinar la quantitat que correspongui.

Els terminis esmentats a les regles anteriors s'han de comptar a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei. Quan en els deu anys anteriors a l'entrada en vigor s'hagi produït el traspàs del local de negoci, els terminis d'extinció dels contractes s'incrementen en cinc anys. Es pren com a data de traspàs la de l'escriptura a què es refereix l'article 32 del text refós de la Llei d'arrendaments urbans.

Quan en un local es duen a terme activitats a què corresponguin quotes diferents, només es pren en consideració als efectes d'aquest apartat la més gran d'aquestes.

Incumbeix a l'arrendatari la prova de la quota que correspongui a l'activitat que es dugui a terme en el local arrendat. A falta de prova, l'arrendament ha de tenir la mínima de les durades que preveu el paràgraf primer.

5. Els contractes en què, en la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei, no hagi transcorregut encara el termini determinat pactat en el contracte duren el temps que resti perquè aquest termini es compleixi. Quan aquest període de temps sigui inferior al que resultaria de l'aplicació de les regles de l'apartat 4, l'arrendatari pot fer durar l'arrendament el termini que resulti de l'aplicació d'aquestes regles.

En els casos que preveuen aquest apartat i l'apartat 4, la reconducció tàcita es regeix pel que disposa l'article 1.566 del Codi civil, i són aplicables a l'arrendament renovat les normes d'aquesta Llei relatives als arrendaments de finques urbanes per a un ús diferent del d'habitatge.

C) Actualització de la renda.

6. A partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, en la data en què es compleixi cada any de vigència del contracte, es pot actualitzar la renda dels arrendaments de locals de negoci, a instància de l'arrendador, amb el requeriment fefaent previ a l'arrendatari d'acord amb les regles següents:

1a La renda pactada inicialment en el contracte que va donar origen a l'arrendament ha de mantenir amb la renda actualitzada la mateixa proporció que l'índex general nacional del sistema d'índexs de preus de consum o que l'índex general nacional o índex general urbà del sistema d'índexs de costos de la vida del mes anterior a la data del contracte respecte a l'índex corresponent al mes anterior a la data de cada actualització.

En els contractes subscrits abans del 12 de maig de 1956, s'ha de prendre com a renda inicial la revalorada a què es refereix l'article 96.10 del text refós esmentat, tant si va ser exigida o no al seu moment per l'arrendador, i com a índex corresponent a la data del contracte el del mes de juny de 1964.

2a De la renda actualitzada que correspongui a cada període anual calculat d'acord amb el que disposa la regla anterior, només és exigible a l'arrendatari el percentatge que resulti de les taules de percentatges que preveuen les regles següents en funció del període d'actualització que correspongui, sempre que aquest import sigui més gran que la renda que estigui pagant l'arrendatari en aquell moment incrementada en les quantitats assimilades a la renda.

En el supòsit que en aplicar la taula de percentatges que correspongui resulti que la renda que està cobrant en aquell moment és superior a la quantitat que correspongui en aplicació d'aquestes taules, s'ha de passar a aplicar el percentatge immediatament superior o, si s'escau, el següent o següents que corresponguin, fins que la quantitat exigible de la renda actualitzada sigui superior a la que s'està cobrant sense l'actualització.

3a En els arrendaments als quals correspongui, d'acord amb el que disposa l'apartat 4, un període d'extinció de cinc o deu anys, la revisió de la renda s'ha de fer d'acord amb la taula següent:

Actualització a partir de l'entrada en vigor de la Llei	Percentatge exigible de la renda actualitzada
1r	10
2n	20
3r	35
4t	60
5è	100

4a En els arrendaments compresos a l'apartat 3, i en aquells als quals correspongui, d'acord amb el que disposa l'apartat 4, un període d'extinció de quinze o vint anys, la revisió de la renda s'ha de fer d'acord amb els percentatges i els terminis que preveu la regla 9a, a), de l'apartat 11 de la disposició transitòria segona.

5a La renda actualitzada ha d'absorbir les quantitats assimilades a la renda des de la primera anualitat de la revisió.

Es consideren quantitats assimilades a la renda a aquests efectes exclusius la repercussió a l'arrendatari de l'augment de cost dels serveis i subministraments a què es refereix l'article 102 del text refós de la Llei d'arrendaments urbans i la repercussió del cost de les obres a què es refereix l'article 107 del dit text legal.

6a A partir de l'any en què s'arribi al 100 per 100 d'actualització, la renda que correspongui pagar pot ser actualitzada per l'arrendador o per l'arrendatari de confor-

mitat amb la variació percentual experimentada en els dotze mesos anteriors per l'índex general del sistema d'índexs de preus de consum, excepte quan el contracte contingui de manera expressa un altre sistema d'actualització, cas en què és aplicable aquest.

7a El que disposa aquest apartat substitueix el que disposa per als arrendaments de locals de negoci el número 1 de l'article 100 del text refós de la Llei d'arrendaments urbans de 1964.

8a Per determinar a aquests efectes la data de subscripció del contracte, cal atènyer-se a aquella en què es va subscriure, amb independència que l'arrendatari actual sigui l'originari o la persona subrogada en la seva posició.

7. L'arrendatari pot revisar la renda d'acord amb el que disposen les regles 1a, 5a i 6a de l'apartat anterior a la primera renda que correspongui pagar, a partir del requeriment de revisió efectuat per l'arrendador o a iniciativa pròpia.

En aquest supòsit, el termini mínim de durada que preveu l'apartat 3 i els terminis que preveu l'apartat 4 s'incrementen en cinc anys.

El que disposa el paràgraf anterior també és aplicable en el supòsit que la renda que s'estigui pagant en el moment d'entrada en vigor de la Llei sigui més gran que la resultant de l'actualització que preveu l'apartat 7.

8. La revisió de renda prevista per als contractes a què es refereix l'apartat 3 i per a aquells dels que preveu l'apartat 4 que tinguin assenyalat un període d'extinció de quinze o vint anys no és procedent quan l'arrendatari opti per no aplicar-la.

Per a això, l'arrendatari ha de comunicar per escrit a l'arrendador la seva voluntat en un termini de trenta dies naturals següents a la recepció del requeriment d'aquest per a la revisió de la renda.

Els contractes d'arrendament respecte dels quals l'arrendatari exerceixi l'opció de no-revisió de la renda s'extingeixen quan venci la cinquena anualitat comptada a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

D) Altres drets de l'arrendador.

9. Per a les anualitats del contracte que s'iniciïn a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i fins que se'n produeixi l'extinció, també és aplicable a aquests contractes el que preveu l'apartat 10 de la disposició transitòria segona.

E) Altres drets de l'arrendatari.

10. L'arrendatari té dret a una indemnització d'una quantia igual a divuit mensualitats de la renda vigent en el moment de l'extinció de l'arrendament quan abans del transcurs d'un any des de la seva extinció, qualsevol persona comenci a exercir en el local la mateixa activitat o una activitat afí a la que aquell exercia. Es consideren afins les activitats típicament aptes per beneficiar-se, encara que només sigui en part, de la clientela captada per l'activitat que va exercir l'arrendatari.

11. Extingit el contracte d'arrendament d'acord amb el que disposen els apartats precedents, l'arrendatari té dret preferent per continuar en el local arrendat si l'arrendador pretén subscriure un nou contracte amb un arrendatari diferent abans que hagi transcorregut un any a comptar de l'extinció legal de l'arrendament.

A aquest efecte, l'arrendador ha de notificar fefaentment a l'arrendatari el seu propòsit de subscriure un nou contracte d'arrendament, la renda que s'ofereix, les condicions essencials del contracte i el nom, domicili i circumstàncies del nou arrendatari.

L'arrendatari ha d'exercir el dret preferent a continuar en el local arrendat d'acord amb les condicions que s'han ofert en el termini de trenta dies naturals a comptar de l'endemà de la notificació, i en aquest termini ha de procedir a la signatura del contracte.

L'arrendador, transcorregut el termini de trenta dies naturals des de la notificació sense que l'arrendatari hagi procedit a signar el contracte d'arrendament proposat, ha de formalitzar el nou contracte d'arrendament en el termini de cent vint dies naturals a comptar de la notificació a l'arrendatari el contracte del qual es va extingir.

Si l'arrendador no ha fet la notificació prevista o hi omet qualsevol dels requisits exigits o resulten diferents la renda pactada, la persona del nou arrendatari o les altres condicions essencials del contracte, l'arrendatari el contracte del qual es va extingir té dret a subrogar-se, per ministeri de la llei, en el nou contracte d'arrendament en el termini de seixanta dies naturals des que l'arrendador li va remetre fefaentment una còpia legalitzada del nou contracte subscrit seguit a aquest efecte, i està legitimat per exercir l'acció de desnonament pel procediment establert per a l'exercici de l'acció de retracte.

L'arrendador està obligat a remetre a l'arrendatari el contracte del qual s'hagi extingit una còpia del nou contracte subscrit dins l'any següent a l'extinció, en el termini de quinze dies des de la seva subscripció.

L'exercici d'aquest dret preferent és incompatible amb la percepció de la indemnització que preveu l'apartat anterior, i l'arrendatari pot optar entre un i l'altre.

Disposició transitòria quarta. Contractes d'arrendament assimilats subscrits abans del 9 de maig de 1985.

1. Els contractes d'arrendaments assimilats als d'inquilinat a què es refereix l'article 4.2 del text refós de la Llei d'arrendaments urbans de 1964 i els assimilats als de local de negoci a què es refereix l'article 5.2 del mateix text legal, subscrits abans del 9 de maig de 1985 i que subsisteixin a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, es continuen regint per les normes del dit text refós que els siguin aplicables, llevat de les modificacions que contenen els apartats següents d'aquesta disposició transitòria.

2. Els arrendaments assimilats a l'inquilinat es regeixen pel que estipula la disposició transitòria tercera. A aquests efectes, els contractes subscrits per l'Església catòlica i per corporacions que no persegueixin ànim de lucre s'entenen equiparats a aquells dels esmentats a la regla 2a de l'apartat 4 als quals correspongui un termini d'extinció de quinze anys. Els altres s'entenen equiparats a aquells dels esmentats a la regla 2a esmentada als quals correspongui un termini d'extinció de deu anys.

3. Els arrendaments assimilats als de local de negoci es regeixen pel que estipula la disposició transitòria tercera per als arrendaments de local a què es refereix la regla 2a de l'apartat 4 als quals correspongui una quota superior a 190.000 pessetes.

4. Els arrendaments de finques urbanes en què es duuguin a terme activitats professionals es regeixen pel que disposa l'apartat anterior.

Disposició transitòria cinquena. Arrendaments d'habitatges de protecció oficial.

Els arrendaments d'habitatges de protecció oficial que subsisteixin a l'entrada en vigor d'aquesta Llei es continuen regint per la normativa que els és aplicable.

Disposició transitòria sisena. Processos judicials.

1. El títol V d'aquesta Llei és aplicable als litigis relatius als contractes d'arrendament de finca urbana que subsisteixin en la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei.

2. Se n'exceptua el que s'estableix respecte al valor de la demanda i a la conformitat de les sentències, que és immediatament aplicable als recursos de cassació en els litigis sobre contractes d'arrendaments de local de negoci

en què la sentència de l'Audiència Provincial s'hagi dictat després de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Disposició derogatòria única. Disposicions que es deroguen.

Queden derogats, sense perjudici del que preveuen les disposicions transitòries d'aquesta Llei, el Decret 4104/1964, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'arrendaments urbans de 1964; els articles 8 i 9 del Reial decret llei 2/1985, de 30 d'abril, sobre mesures de política econòmica, i totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin al que estableix aquesta Llei.

També queda derogat el Decret d'11 de març de 1949. Aquesta derogació produeix els seus efectes en l'àmbit territorial de cada comunitat autònoma quan es dictin les disposicions a què es refereix la disposició addicional tercera d'aquesta Llei.

Disposició final primera. Naturalesa de la Llei.

Aquesta Llei es dicta a l'empara de l'article 149.1.8a de la Constitució.

Disposició final segona. Entrada en vigor.

Aquesta Llei entra en vigor el dia 1 de gener de 1995.

L'apartat 3 de la disposició transitòria segona entra en vigor l'endemà de la publicació d'aquesta Llei en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Els traspassos de local de negoci produïts a partir de la data assenyalada al paràgraf anterior es consideren produïts a partir de l'entrada en vigor de la Llei.

Disposició final tercera. Publicació pel Govern dels índexs de preus de consum a què es refereix aquesta Llei.

El Govern, en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, ha de publicar en el «Butlletí Oficial de l'Estat» una relació dels índexs de preus de consum des de l'any 1954 fins a l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Una vegada publicada la relació a què es refereix el paràgraf anterior, l'Institut Nacional d'Estadística, en anunciar mensualment les modificacions successives de l'índex de preus de consum, també hi ha de fer constar la variació de la proporció amb l'índex base de 1954.

Disposició final quarta. Compensacions per via fiscal.

Transcorregut un any a comptar de l'entrada en vigor de la Llei, el Govern ha de procedir a presentar a les Corts Generals un projecte de llei mitjançant el qual s'arbitri un sistema de beneficis fiscals per compensar als arrendadors, en contractes subscrits abans del 9 de maig de 1985 que subsisteixin a l'entrada en vigor de la Llei, mentre el contracte segueixi en vigor, quan aquests arrendadors no gaudeixin del dret a la revisió de la renda del contracte per aplicació de la regla 7a de l'apartat 11 de la disposició transitòria segona d'aquesta Llei.

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Madrid, 24 de novembre de 1994.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
FELIPE GONZÁLEZ MÁRQUEZ