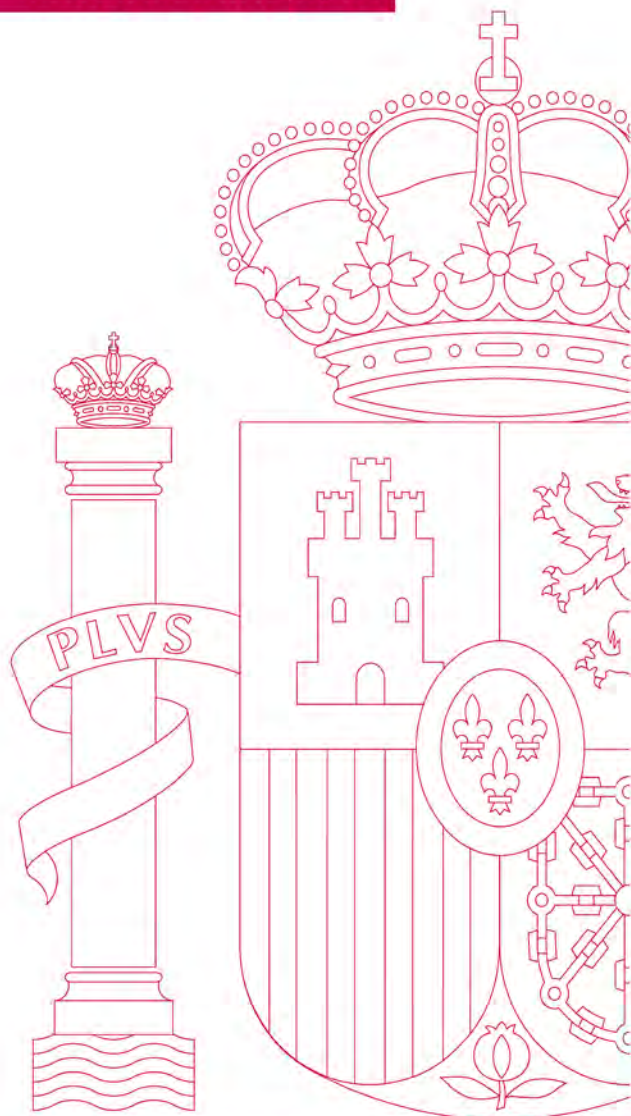


# Arrendamientos Urbanos

TEXTOS LEGALES, 34

21ª edición

Actualización en [www.boe.es](http://www.boe.es)





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE JUSTICIA

MINISTERIO  
DE LA PRESIDENCIA

**BOE** BOLETÍN  
OFICIAL DEL  
ESTADO



# ARRENDAMIENTOS URBANOS



TEXTOS LEGALES, 34

# ARRENDAMIENTOS URBANOS



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE JUSTICIA

MINISTERIO  
DE LA PRESIDENCIA

**BOE** BOLETÍN  
OFICIAL DEL  
ESTADO

Madrid, 2011

Colección Textos Legales, número 34

Primera edición: septiembre de 1963

Vigésimo primera edición: 15 de septiembre de 2011

Actualización gratuita e internet hasta la aparición de una nueva edición.

ESPAÑA

[Ley de arrendamientos urbanos, 1994]

Arrendamientos urbanos. – 21.ª ed. – Madrid : Ministerio de Justicia: Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2011. – 366 p. ; 20 cm. – (Textos legales; 34)

ISBN (BOE): 978-84-340-1987-4. – NIPO (BOE): 007-11-105-2. – NIPO (MJ): 051-11-035-4

1. Arrendamiento urbano–España–Legislación. I. España. Ministerio de Justicia. II. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (España). III. Título.

347.453.3(460)“1994”(094.5)



© De los sumarios, selección y ordenación de textos, notas e índices  
Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, Madrid, 2011

Edición a cargo de María Pilar Sánchez García

Ministerio de Justicia  
Secretaría General Técnica (Centro de Publicaciones)

NIPO (BOE): 007-11-107-3

NIPO (MJ): 051-11-034-9

ISBN: (BOE): 978-84-340-1987-4

Depósito legal: M-37072-2011

IMPRENTA NACIONAL DE LA AGENCIA ESTATAL BOLETÍN  
OFICIAL DEL ESTADO  
AVDA. DE MANOTERAS, 54. 28050 MADRID



## SUMARIO

	<u>Páginas</u>
<b>§ 1. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos:</b>	
PREÁMBULO .....	11
<b>Título I. Ámbito de la Ley:</b>	
Art. 1. Ámbito de aplicación .....	21
Art. 2. Arrendamiento de vivienda .....	21
Art. 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.	22
Art. 4. Régimen aplicable .....	22
Art. 5. Arrendamientos excluidos.....	23
<b>Tít. II. De los arrendamientos de vivienda:</b>	
Cap. I. Normas generales:	
Art. 6. Naturaleza de las normas .....	24
Art. 7. Condición de arrendamiento de vivienda .....	24
Art. 8. Cesión del contrato y subarriendo.....	25
Cap. II. De la duración del contrato:	
Art. 9. Plazo mínimo .....	25
Art. 10. Prórroga del contrato.....	26
Art. 11. Desistimiento del contrato.....	27
Art. 12. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.....	27
Art. 13. Resolución del derecho del arrendador .....	28
Art. 14. Enajenación de la vivienda arrendada .....	29



	Páginas
Art. 15.	Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario ..... 29
Art. 16.	Muerte del arrendatario ..... 31
Cap. III.	De la renta:
Art. 17.	Determinación de la renta ..... 33
Art. 18.	Actualización de la renta ..... 33
Art. 19.	Elevación de renta por mejoras ..... 34
Art. 20.	Gastos generales y de servicios individuales.... 35
Cap. IV.	De los derechos y obligaciones de las partes:
Art. 21.	Conservación de la vivienda..... 36
Art. 22.	Obras de mejora ..... 37
Art. 23.	Obras del arrendatario ..... 37
Art. 24.	Arrendatarios con minusvalía..... 38
Art. 25.	Derecho de adquisición preferente ..... 38
Cap. V.	De la suspensión, resolución y extinción del contrato:
Art. 26.	Habitabilidad de la vivienda..... 40
Art. 27.	Incumplimiento de obligaciones ..... 40
Art. 28.	Extinción del arrendamiento ..... 42
<b>Tít. III.</b>	<b>De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda:</b>
Art. 29.	Enajenación de la finca arrendada..... 42
Art. 30.	Conservación, mejora y obras del arrendatario 42
Art. 31.	Derecho de adquisición preferente ..... 43
Art. 32.	Cesión del contrato y subarriendo ..... 43
Art. 33.	Muerte del arrendatario ..... 43
Art. 34.	Indemnización al arrendatario..... 44
Art. 35.	Resolución de pleno derecho..... 45
<b>Tít. IV.</b>	<b>Disposiciones comunes:</b>
Art. 36.	Fianza ..... 45
Art. 37.	Formalización del arrendamiento ..... 46
<b>Tít. V.</b>	<b>Procesos arrendaticios ..... 46</b>
	Disposiciones adicionales ..... 46
	Disposiciones transitorias..... 52
	Disposición derogatoria..... 71
	Disposiciones finales..... 71

	Páginas
§ 2. <b>Decreto</b> 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos .....	73
§ 3. <b>Real Decreto-ley</b> 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica (art. 9) .....	151
§ 4. <b>Orden</b> de 20 de diciembre de 1994 por la que se dictan normas para la elaboración del censo de contratos de arrendamiento de viviendas .....	152
§ 5. <b>Orden</b> de 28 de diciembre de 1994 por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 23 de diciembre de 1994, por el que se hacen públicos los índices de precios de consumo, a los efectos previstos en la disposición final tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos .....	159
§ 6. <b>Real Decreto</b> 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos .....	162

#### NORMAS COMPLEMENTARIAS

§ 7. <b>Código Civil</b> de 24 de julio de 1889 (arts. 1.542 a 1.574 y 1.580 a 1.582) .....	167
§ 8. <b>Ley</b> 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (parte) .....	174

#### PATRIMONIO DEL ESTADO

§ 9. <b>Ley</b> 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (arts. 122 a 128) .....	181
---	-----

#### VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

§ 10. <b>Real Decreto</b> 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la legislación de viviendas de protección oficial (régimen arrendaticio)...	185
§ 11. <b>Decreto</b> 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre viviendas de protección oficial (régimen arrendaticio).	189
§ 12. <b>Real Decreto-ley</b> 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial (parte).....	216
§ 13. <b>Real Decreto</b> 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda (parte) .....	220

	Páginas
§ 14. <b>Real Decreto</b> 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.....	234
§ 15. <b>Real Decreto</b> 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación de los jóvenes.....	285
§ 16. <b>Orden</b> de 26 de enero de 1979 por la que se establecen cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección oficial de promoción privada, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre .....	301
§ 17. <b>Orden</b> de 26 de enero de 1979 por la que se establecen las condiciones de pago del precio aplazado y la renta de las viviendas de promoción pública del Instituto Nacional de la Vivienda.....	304

#### INFORMACIÓN EN LA COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

§ 18. <b>Real Decreto</b> 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas .....	307
--	-----

#### ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

§ 19. <b>Ley</b> 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.....	315
--	-----

<b>TABLA CRONOLÓGICA DE DISPOSICIONES</b> .....	321
---	-----

<b>ÍNDICE ANALÍTICO</b> .....	333
-------------------------------	-----

**§ 1 LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE (JEFATURA DEL ESTADO), DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

(«BOE» núm. 282, de 25 de noviembre de 1994)

**PREÁMBULO**

**1**

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

Los principios que inspiraron la reforma de la legislación arrendaticia llevada a cabo en 1964, según reza la exposición de motivos de la Ley 40/1964, fueron los de atemperar el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y a las exigencias de la justicia. Sin embargo, el texto refundido no llegó a alcanzar sus objetivos de desbloquear la situación de las rentas congeladas. El citado texto consagró, además, un régimen de subrogaciones, tanto ínter vivos como mortis causa, favorable a los intereses del arrendatario.

Ambas circunstancias determinaron un marco normativo que la práctica ha puesto de manifiesto que fomentaba escasamente la utilización del instituto arrendaticio.

Ante estas circunstancias, el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, introdujo dos modificaciones en la regulación del régimen de los arrendamientos urbanos que han tenido un enorme impacto

§1 en el desarrollo posterior de este sector. Estas modificaciones fueron la libertad para la transformación de viviendas en locales de negocio y la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos.

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

En la actualidad, el mercado de los arrendamientos urbanos en vivienda se caracteriza por la coexistencia de dos situaciones claramente diferenciadas. Por un lado, los contratos celebrados al amparo del Real Decreto-ley 2/1985, que representan aproximadamente el 20 por 100 del total y se caracterizan por tener rentas elevadas y un importante grado de rotación ocupacional por consecuencia de su generalizada duración anual. Por el otro, los contratos celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985. En general, se trata de contratos con rentas no elevadas y, en el caso de los contratos celebrados con anterioridad a la Ley de 1964, aproximadamente el 50 por 100 del total, con rentas que se pueden calificar como ineconómicas.

Las disfunciones que esta situación genera en el mercado son tales que han convertido al arrendamiento en una alternativa poco atractiva frente a la de la adquisición en propiedad en relación con la solución al problema de la vivienda. En este sentido, sólo un 18 por 100 aproximadamente del parque total de viviendas se encuentra en régimen de alquiler.

Por ello, la finalidad última que persigue la reforma es la de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos

urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. § 1

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

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

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

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

## 2

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

**§1** Este plazo mínimo de duración se articula a partir del libre pacto entre las partes sobre la duración inicial del contrato más un sistema de prórrogas anuales obligatorias hasta alcanzar el mínimo de cinco años de duración, si el pacto inicial hubiera sido por un plazo inferior.

Se introduce también en la Ley un mecanismo de prórroga tácita, transcurrido como mínimo el plazo de garantía de cinco años, que da lugar a un nuevo plazo articulado, asimismo, sobre períodos anuales, de tres años.

El reconocimiento de la existencia de situaciones que exigen plazos inferiores de duración ha hecho que la Ley prevea esta posibilidad, aunque vinculada en exclusiva a la necesidad, conocida al tiempo de la celebración del contrato, de recuperar el uso de la vivienda arrendada para domicilio del propio arrendador.

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

En relación con las subrogaciones *inter vivos*, sólo se reconoce su existencia previo consentimiento escrito del arrendador. Al mismo tiempo, se introduce una novedad en casos de resoluciones judiciales que, en procesos de nulidad, separación o divorcio, asignen la vivienda al cónyuge no titular. En estos casos, se reconoce «*ex lege*» a dicho cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada por el tiempo que restare del contrato.

El régimen de rentas se construye en torno al principio de la libertad de pactos entre las partes para la determinación de la renta inicial tanto para los contratos nuevos como para aquellos que se mantengan con arrendatarios ya establecidos. Esto asegurará, cuando ello sea preciso, que las rentas de los contratos permitan reflejar la realidad del mercado, si esta realidad no hubiera podido trasladarse a la renta por la

vía de las actualizaciones previstas. Ello puede ser así, dado que la norma establece un mecanismo de actualización de rentas vinculado a las variaciones porcentuales que pueda experimentar en un período anual el Índice de Precios al Consumo. § 1

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

También se mantiene el derecho de adquisición preferente en favor del arrendatario para el supuesto de enajenación de la vivienda arrendada durante la vigencia del arrendamiento aunque referido a condiciones de mercado, por entenderse que constituye un instrumento que sin suponer una grave onerosidad para el arrendador incrementa las posibilidades de permanencia del arrendatario en la vivienda.

Por último, por lo que se refiere a la formalización de los contratos, la Ley mantiene la libertad de las partes de optar por la forma oral o escrita. Al mismo tiempo, se consagra expresamente la posibilidad de todos los contratos de arrendamiento, cualquiera que sea su duración, de acceder al Registro de la Propiedad, intentando, por otro lado, potenciar esta posibilidad de acceso mediante la vinculación de determinadas medidas de fomento o beneficio al hecho de la inscripción. Este hecho no sólo contribuye a reforzar las garantías de las partes, sino que incrementa la información disponible para el Estado, permitiéndole el diseño y ejecución de aquellas medidas que puedan contribuir a la mejora de la ordenación normativa y de la práctica de los arrendamientos.

La Ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de nego-



**§1** cio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría ésta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos.

Este nuevo categorismo se asienta en la idea de conceder medidas de protección al arrendatario sólo allí donde la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de vivienda del individuo y de su familia, pero no en otros supuestos en los que se satisfagan necesidades económicas, recreativas o administrativas.

Para ello, en la regulación de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, la Ley opta por dejar al libre pacto de las partes todos los elementos del contrato, configurándose una regulación supletoria del libre pacto que también permite un amplio recurso al régimen del Código Civil.

Se regulan así, con carácter supletorio de la voluntad expresa de arrendador y arrendatario, el régimen de obligaciones de conservación y obras, el derecho de adquisición preferente, el de traspaso y las subrogaciones mortis causa, aunque limitadas al cónyuge e hijos del arrendatario que continúen la actividad.

Se introduce en esta regulación una novedad consistente en el derecho del arrendatario a ser indemnizado cuando, queriendo continuar con el arrendamiento, deba abandonar el local por el transcurso del plazo previsto, siempre que de alguna forma el arrendador o un nuevo arrendatario se pudiesen beneficiar de la clientela obtenida por el antiguo arrendatario, o alternativamente, de los gastos de traslado y de los perjuicios derivados del mismo, cuando el arrendatario se vea obligado a trasladar su actividad.

La fianza arrendaticia mantiene su carácter obligatorio, tanto en vivienda como en uso distinto, fijándose su cuantía en una o dos mensualidades de renta, según sea arrendamiento de vivienda o de uso distinto. Al mismo tiempo se

permite a las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda que regulen su depósito obligatorio en favor de la propia Comunidad, ya que los rendimientos generados por estos fondos se han revelado como una importante fuente de financiación de las políticas autonómicas de vivienda, que se considera debe de mantenerse. § 1

## 5

En la regulación de los procesos arrendaticios se establece que la competencia para conocer de las controversias corresponde, en todo caso, al Juez de Primera Instancia del lugar donde esté sita la finca urbana, excluyendo la posibilidad de modificar la competencia funcional por vía de sumisión expresa o tácita a Juez distinto.

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

La tramitación de los procesos arrendaticios se defiende al juicio de cognición, haciendo salvedad expresa de los supuestos de aplicación del juicio de desahucio y del juicio verbal cuando se ejecuten, en este último caso, acciones para determinar rentas o importes que corresponda abonar al arrendatario.

Se regulan, asimismo, las condiciones en las que el arrendatario podrá enervar la acción en los desahucios promovidos por la falta de pago de cantidades debidas por virtud de la relación arrendaticia. Esta regulación matiza de forma significativa las posibilidades de enervación y rehabilitación contenidas en el texto refundido de 1964.

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

Por último, y como novedad más significativa de la Ley en materia procesal, se establece la regulación del recurso de

**§1** casación en materia arrendaticia por entender que la materia, dada su importancia y la trascendencia de los cambios normativos que esta norma introduce, debe poder ser objeto de una doctrina jurisprudencial elaborada en sede del Tribunal Supremo. Como notas más características del recurso de casación pueden señalarse las siguientes: sólo serán susceptibles de dicho recurso las sentencias dictadas en los procesos seguidos por los trámites del juicio de cognición, siempre que las sentencias de primera y segunda instancia no sean conformes, y la renta de los contratos se encuentre por debajo de los límites que por ley se consagran.

## 6

Por lo que se refiere a los contratos existentes a la entrada en vigor de esta Ley, los celebrados al amparo del Real Decreto-ley 2/1985 no presentan una especial problemática puesto que ha sido la libre voluntad de las partes la que ha determinado el régimen de la relación en lo que a duración y renta se refiere. Por ello, estos contratos continuarán hasta su extinción sometidos al mismo régimen al que hasta ahora lo venían estando. En ese momento, la nueva relación arrendaticia que se pueda constituir sobre la finca quedará sujeta a la nueva normativa. De esta regulación no quedan exceptuados los contratos que, aunque en fecha posterior al 9 de mayo de 1985, se hayan celebrado con sujeción al régimen de prórroga forzosa, al derivar éste del libre pacto entre las partes.

Por lo que se refiere a los contratos celebrados con anterioridad, la Ley opta por una solución que intenta conjugar el máximo de sencillez posible con un trato equilibrado de las distintas situaciones en que las partes en conflicto se encuentran. Por ello, se introduce un planteamiento que mantiene el criterio de trato diferenciado entre los contratos de arrendamiento de vivienda y los de local de negocio otorgando condiciones más suaves de modificación del arrendatario de vivienda que al de local de negocio.

Teniendo en cuenta los perjudiciales efectos que ha tenido la prolongada vigencia de la prórroga obligatoria impuesta por la Ley de 1964, se aborda la necesidad de poner límite a la duración de esta prórroga obligatoria restable-

ciendo la temporalidad de la relación arrendataria de conformidad con su propia naturaleza, pero esta modificación se realiza teniendo en cuenta los efectos sociales y económicos de la medida tomando en consideración la situación personal y familiar y la capacidad económica de los arrendatarios. § 1

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

Como esta medida afecta a situaciones cuyos contenidos potenciales de derechos son diferentes, arrendatarios titulares iniciales del contrato, arrendatarios en primera subrogación y arrendatarios en segunda subrogación, la norma debe ofrecer respuestas adecuadas para cada una de ellas. De ahí que la supresión de las subrogaciones sea tanto más gradual cuanto mayor sea el contenido potencial de derechos que la Ley contempla para cada supuesto, a partir del principio general de conservar al arrendatario actual y a su cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada hasta su fallecimiento, allí donde este derecho les estuviera reconocido por la legislación de 1964.

En cuanto al régimen de rentas, la Ley opta por intentar desbloquear la situación de las rentas congeladas. Para ello, se establece un sistema de revisión aplicable a todos los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, que pretende recuperar las variaciones no repercutidas de la inflación desde la fecha de celebración del contrato o desde la última revisión legal, según proceda. Esta revisión no se produce de manera inmediata sino gradual, incrementándose el número de años en que se produce la revisión total en función inversa de la renta del arrendatario, posibilitando a los arrendatarios de menor nivel económico a que adapten sus economías a la nueva realidad.

En el caso de arrendatarios de bajo nivel de renta, por debajo de dos veces y media, tres o tres veces y media el salario mínimo interprofesional en función del número de personas que habiten en la vivienda arrendada, se excluye la revisión de las rentas mandatándose al Gobierno para que en

**§1** el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la Ley configure un mecanismo de compensación de naturaleza fiscal para aquellos arrendadores que no hayan podido, por las circunstancias antes señaladas proceder a la actualización de las rentas.

Asimismo, se concede a los arrendadores el derecho a disfrutar de beneficios en el Impuesto sobre el Patrimonio, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en los gastos de conservación de la finca arrendada y el coste de los servicios y suministros de que disfrute la vivienda arrendada, en estos tres últimos casos mediante la imputación de sus importes a los arrendatarios.

En el caso de los arrendamientos de locales de negocio, se ha optado por articular un calendario de resolución temporal de estos contratos, aunque distinguiendo entre los arrendamientos en los que el arrendatario sea una persona física de aquellos en los que sea una persona jurídica, presumiendo mayor solvencia económica allí donde el entramado organizativo sea más complejo.

Por ello, se mantienen, aunque de forma limitada, derechos de subrogación mortis causa en el primer supuesto, garantizándose al grupo familiar vinculado al desarrollo de la actividad, un plazo mínimo de veinte años, que podrá superarse mientras el arrendatario y su cónyuge vivan y continúen el ejercicio de la actividad que se venga desarrollando en el local.

Para los arrendamientos de personas jurídicas se configuran plazos de resolución tasados, entre cinco y veinte años, en función de la naturaleza y del volumen de la actividad desarrollada en el local arrendado, configurándose un plazo de duración breve para aquellos arrendamientos en los que se desarrollan actividades con un potencial económico tal que coloquen a los titulares de estos contratos en posiciones de equilibrio respecto de los arrendadores a la hora de negociar nuevas condiciones arrendaticias.

En cuanto a la renta pagada en estos contratos, se reproduce el esquema de revisión establecido para los arrendamientos de viviendas, graduando temporalmente el ritmo de la revisión en función de las categorías antes expuestas.

Para favorecer la continuidad de los arrendatarios, la Ley **§ 1** regula una figura de nueva creación que es el derecho de arrendamiento preferente, que concede al arrendatario un derecho preferente a continuar en el uso del local arrendado al tiempo de la extinción del contrato, frente a cualquier tercero en condiciones de mercado.

Asimismo, se estipula un derecho indemnizatorio en caso de no continuar en el uso del local arrendado cuando otra persona, sea el propietario o sea un nuevo arrendatario, pueda beneficiarse de la clientela generada por la actividad del antiguo arrendatario.

En cuanto a los arrendamientos asimilados, tanto al inquilinato como al local de negocio, se les da un tratamiento similar al de los arrendamientos de local de negocio, en materia de duración y de régimen de renta.

## TÍTULO PRIMERO

### Ámbito de la Ley

**Artículo 1.** *Ámbito de aplicación.*—La presente Ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

**Art. 2.** *Arrendamiento de vivienda.*—1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario (1).

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios

---

(1) Véanse los artículos 8.2, 26 y 27.f) de esta Ley.

**§1** arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador (2).

**Art. 3.** *Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.*—1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren (3).

**Art. 4.** *Régimen aplicable.*—1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I, IV y V de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo (4).

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se rigen por lo dispuesto en el título II de la presente Ley, en su defecto, por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil (5).

Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda

---

(2) Véase el artículo 23.1 de la presente Ley.

Téngase en cuenta, para arrendamientos anteriores a 1 de enero de 1995, el artículo 43 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Real Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre (§ 2).

(3) Véase la Ley 42/1998, de 15 de diciembre («BOE» núm. 300, de 16 de diciembre), sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, en cuanto variante del arrendamiento de temporada, modificada por las Leyes 14/2000, de 29 de diciembre («BOE» núm. 313, de 30 de diciembre), 24/2001, de 27 de diciembre («BOE» núm. 313, de 31 de diciembre), de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y 39/2002, de 28 de octubre («BOE» núm. 259, de 29 de octubre), de transposición al ordenamiento jurídico español de diversas directivas comunitarias en materia de protección de los intereses de los consumidores y usuarios.

(4) Véase el artículo 6 de esta Ley.

(5) Véanse los artículos 1.542 y siguientes del Código Civil, que figuran como párrafo 7.

de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional (6) **§ 1**  
cómputo anual. Estos arrendamientos se registrarán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título II de la presente Ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

4. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta Ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.

**Art. 5. Arrendamientos excluidos.**—Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta Ley:

a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten (7).

b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se registrarán por lo dispuesto en su legislación específica (8).

---

(6) El salario mínimo interprofesional para 2011 se fija por Real Decreto 1795/2010, de 30 de diciembre («BOE» núm. 318, de 31 de diciembre).

(7) Véanse los artículos 1.587 del Código Civil y 250.1.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Respecto a las viviendas de protección oficial, véanse los artículos 30 del Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre (§ 10), y 138 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio (§ 11).

Véanse, asimismo, los artículos 283 del texto refundido de la Ley de Procedimiento Laboral, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/1995, de 7 de abril («BOE» núm. 86, de 11 de abril), y 106 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre («BOE» núm. 315, de 31 de diciembre), de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

(8) Véase la Ley 26/1999, de 9 de julio («BOE» núm. 164, de 10 de julio), de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas, modificada por las Leyes 24/2001, de 27 de diciembre («BOE» núm. 313, de 31 de diciembre), 53/2002, de 30 de diciembre («BOE» núm. 313, de 31 de diciembre), 62/2003, de 30 de diciembre («BOE» núm. 313, de 31 de diciembre), de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, 2/2008, de 23 de diciembre («BOE» núm. 309, de 24 de diciembre), y 26/2009, de 23 de diciembre («BOE» núm. 309, de 24 de diciembre).



**§1** c) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se registrarán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos (9).

d) El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.

## TÍTULO II

### De los arrendamientos de vivienda

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### NORMAS GENERALES

**Art. 6.** *Naturaleza de las normas.*—Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice (10).

**Art. 7.** *Condición de arrendamiento de vivienda.*—El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes (11).

---

(9) Véase la Ley 49/2003, de 26 de noviembre («BOE» núm. 284, de 27 de noviembre), de arrendamientos rústicos, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre («BOE» núm. 287, de 1 de diciembre).

(10) Véanse los artículos 6 y 1.255 del Código Civil.

(11) Véanse los artículos 2.1 y 27.2.f) de la presente Ley.

**Art. 8.** *Cesión del contrato y subarriendo.*—1. El contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador (12). §1

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

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

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

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

## CAPÍTULO II

### DE LA DURACIÓN DEL CONTRATO

**Art. 9.** *Plazo mínimo.*—1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo (13).

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

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de pró-

---

(12) Véanse los artículos 12.1 y 27.2.c) de esta Ley.

(13) Artículo 13.1 y 3 de la presente Ley.

**§1** rroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendador deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o indemnizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco, salvo que la ocupación no pudiera tener lugar por causa de fuerza mayor (14).

**Art. 10.** *Prórroga del contrato.*—Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha

---

(14) Número redactado de acuerdo con la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios. Véase el artículo 10 de esta Ley.

de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad § 1  
de no renovar el contrato.

Al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido (15).

**Art. 11.** *Desistimiento del contrato.*—En arrendamientos de duración pactada superior a cinco años, podrá el arrendatario desistir del contrato siempre que el mismo hubiere durado al menos cinco años y dé el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de dos meses.

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

**Art. 12.** *Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario.*—1. Si el arrendatario manifestase su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él, sin el consentimiento del cónyuge que conviviera con dicho arrendatario, podrá el arrendamiento continuar en beneficio de dicho cónyuge.

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

Efectuado el requerimiento, el arrendamiento se extinguirá si el cónyuge no contesta en un plazo de quince días a contar de aquél. El cónyuge deberá abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato, si la misma no estuviera ya abonada.

3. Si el arrendatario abandonara la vivienda sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación, el arrendamiento podrá continuar en beneficio del cónyuge que conviviera con aquél siempre que en el plazo de un mes de dicho abandono, el arrendador reciba notificación escrita del cónyuge manifestando su voluntad de ser arrendatario.

---

(15) Véanse los artículos 18.2 y 36.2 de la presente Ley.

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

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores será también de aplicación en favor de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al desistimiento o abandono, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia (16).

**Art. 13. Resolución del derecho del arrendador.**—1. Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada (17).

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

---

(16) Véanse el artículo 16 y la disposición transitoria 2.ª 2 y 7 de esta Ley.

(17) Véase el artículo 14.1 de la presente Ley.

3. Durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el artículo 9.1. §1

**Art. 14.** *Enajenación de la vivienda arrendada.*—El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (18).

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años (19).

**Art. 15.** *Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.*—1. En los casos de nulidad del matri-

---

(18) El artículo 34 de la Ley Hipotecaria dispone:

«El tercero que de buena fe adquiera, a título oneroso, algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.»

(19) Véanse los artículos 1.554.3.º y 1.571 del Código Civil (§ 7).

## §1 monio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 90 y 96 del Código Civil (20).

(20) Dichos artículos, redactado el primero conforme a las Leyes 42/2003, de 21 de noviembre («BOE» núm. 280, de 22 de noviembre) y 15/2005, de 8 de julio («BOE» núm. 163, de 9 de julio), disponen:

«90. El convenio regulador a que se refieren los artículos 81 y 86 de este Código deberá referirse, al menos, a los siguientes extremos:

A) El cuidado de los hijos sujetos a la patria potestad de ambos, el ejercicio de ésta y, en su caso, el régimen de comunicación y estancia de los hijos con el progenitor que no viva habitualmente con ellos.

B) Si se considera necesario, el régimen de visitas y comunicación de los nietos con sus abuelos, teniendo en cuenta, siempre, el interés de aquéllos.

C) La atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar.

D) La contribución a las cargas del matrimonio y alimentos, así como sus bases de actualización y garantías, en su caso.

E) La liquidación, cuando proceda, del régimen económico del matrimonio.

F) La pensión que, conforme al artículo 97, correspondiere satisfacer, en su caso, a uno de los cónyuges.

Los acuerdos de los cónyuges, adoptados para regular las consecuencias de la nulidad, separación o divorcio serán aprobados por el Juez, salvo si son dañosos para los hijos o gravemente perjudiciales para uno de los cónyuges. Si las partes proponen un régimen de visitas y comunicación de los nietos con los abuelos, el Juez podrá aprobarlo previa audiencia de los abuelos en la que éstos presten su consentimiento. La denegación de los acuerdos habrá de hacerse mediante resolución motivada y, en este caso, los cónyuges deben someter a la consideración del Juez nueva propuesta para su aprobación, si procede. Desde la aprobación judicial, podrán hacerse efectivos por la vía de apremio.

Las medidas que el Juez adopte en defecto de acuerdo o las convenidas por los cónyuges podrán ser modificadas judicialmente o por nuevo convenio cuando se alteren sustancialmente las circunstancias.

El Juez podrá establecer las garantías reales o personales que requiera el cumplimiento del convenio.»

«96. En defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por el Juez, el uso de la vivienda familiar y de los objetos de uso ordinario en ella corresponden a los hijos y al cónyuge en cuya compañía queden.

Cuando algunos de los hijos queden en la compañía de uno y los restantes en la del otro, el Juez resolverá lo procedente.

No habiendo hijos, podrá acordarse que el uso de tales bienes, por el tiempo que prudencialmente se fije, corresponda al cónyuge no titular, siempre que, atendidas las circunstancias, lo hicieran aconsejable y su interés fuera el más necesitado de protección.

2. La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda (21). **§1**

**Art. 16. Muerte del arrendatario.**—1. En caso de muerte del arrendatario podrán subrogarse en el contrato (22):

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

b) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

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

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

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

f) Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

---

Para disponer de la vivienda y bienes indicados cuyo uso corresponda al cónyuge no titular se requerirá el consentimiento de ambas partes o, en su caso, autorización judicial.»

(21) Disposición transitoria 2.ª 2 de la presente Ley.

Por otra parte, véase el artículo 64 de la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre («BOE» núm. 313, de 29 de diciembre), de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género.

(22) Véanse los apartados 4 a 9 de la disposición transitoria 2.ª de esta Ley.



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

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

Los casos de igualdad se resolverán en favor de quien tuviera una minusvalía igual o superior al 65 por 100; en defecto de esta situación, de quien tuviera mayores cargas familiares y, en última instancia, en favor del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.

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

Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el arrendador considerarles deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario, mientras mantengan su pretensión de subrogarse.

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

se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera § 1  
producido con anterioridad.

### CAPÍTULO III

#### DE LA RENTA

**Art. 17.** *Determinación de la renta.*—1. La renta será la que libremente estipulen las partes.

2. Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes (23). En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

3. El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada (24).

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

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

Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago (25).

**Art. 18.** *Actualización de la renta.*—1. Durante los cinco primeros años de duración del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referen-

---

(23) Véase el artículo 1.555.1.º del Código Civil (§ 7).

(24) Véase el artículo 1.574 del Código Civil (§ 7).

(25) Véase el artículo 20 de esta Ley.

**§1** cia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado (26).

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

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

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

**Art. 19.** *Elevación de renta por mejoras.*—1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del 20 por 100 de la renta vigente en aquel momento.

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

2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquéllas (27).

---

(26) Véase el artículo 20.2 de esta Ley.

(27) El penúltimo párrafo del artículo 3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, dispone:

«A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la

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

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquélla, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas (28).

**Art. 20.** *Gastos generales y de servicios individuales.*

1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación (29).

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

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

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

---

comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.»

(28) Véase el artículo 30 de la presente Ley.

(29) Véanse los artículos 3 y 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

§1 incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1.

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

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

## CAPÍTULO IV

### DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA PARTES

**Art. 21.** *Conservación de la vivienda.*—1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil (30).

La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 28.

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

Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado (31).

3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe,

---

(30) Véanse dichos artículos en el párrafo 7.

(31) Véase el artículo 1558 del Código Civil (§ 7).

del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario (32).

**Art. 22. Obras de mejora.**—1. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento (33).

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

3. El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar (34).

**Art. 23. Obras del arrendatario.**—1. El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

2. Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras

---

(32) Véanse los artículos 30 de la presente Ley y 1.555.2.º y 1.564 del Código Civil.

(33) Véase el artículo 19 de esta Ley.

(34) Véase el artículo 30 de esta Ley.

**§1** podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna (35).

Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior (36).

**Art. 24.** *Arrendatarios con minusvalía.*—1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o a la de los familiares que con él convivan (37).

2. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador (38).

**Art. 25.** *Derecho de adquisición preferente.*—1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma (39), en las condiciones previstas en los apartados siguientes.

---

(35) Véase el artículo 27.2.d) de la presente Ley.

(36) Véase el artículo 10 de esta Ley.

El artículo 11.2 del Real decreto 2364/1994, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Privada establece:

«Art. 111. Obligatoriedad.

.....

2. Las obras que resulte preciso efectuar en los establecimientos, para la adopción de las medidas de seguridad obligatorias, serán comunicadas al arrendador, si bien éste no podrá oponerse a ellas, salvo que provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad del edificio. Al concluir el contrato, el arrendador podrá optar entre exigir al arrendatario que reponga las cosas al estado anterior, o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna».

(37) Véase la Ley 15/1995, de 30 de mayo (§ 19), sobre eliminación de barreras arquitectónicas en favor de personas con discapacidad.

Respecto a la declaración de la situación de minusvalía, véase la disposición adicional 9.ª de esta Ley.

(38) Disposición transitoria 2.ª 2 de esta Ley.

(39) Véase el artículo 31 de esta Ley.

2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo **§ 1** sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

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

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil (40), cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

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

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

---

(40) El artículo 1.518 del Código Civil dispone:

«El vendedor no podrá hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de la venta, y además:

1.º Los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta.  
2.º Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.»



§1 6. Cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el artículo 3 (41), no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda.

7. No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble.

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

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

## CAPÍTULO V

### DE LA SUSPENSIÓN, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO

**Art. 26.** *Habitabilidad de la vivienda.*—Cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna.

La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta (42).

**Art. 27.** *Incumplimiento de obligaciones.*—1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la

---

(41) Debe querer decir «artículo 2».

(42) Véanse los artículos 21.2 y 30 de esta Ley y 1.558 del Código Civil (§ 7).

obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil (43). §1

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

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario (44).

b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización (45).

c) El subarriendo o la cesión incontinentes.

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

e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas (46).

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.

---

(43) El artículo 1.124 del Código Civil establece:

«La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo.

Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1.295 y 1.298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria.»

(44) Véanse los artículos 17 a 20 de la presente Ley y, respecto a la enervación de la acción resolutoria, el artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (§ 8).

(45) Véase el artículo 36 de esta Ley.

(46) El artículo 3 del Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre («BOE» núm. 292, de 7 de diciembre), por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, define dichas actividades. No obstante, el citado Decreto ha sido derogado por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, si bien mantendrá su vigencia en aquellas comunidades y ciudades autónomas que no tengan normativa aprobada en la materia, en tanto no se dicte dicha normativa.

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

a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21 (47).

b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda (48).

**Art. 28.** *Extinción del arrendamiento.*—El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de por las restantes causas contempladas en el presente título, por las siguientes:

a) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.

b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente (49).

### TÍTULO III

#### **De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda**

**Art. 29.** *Enajenación de la finca arrendada.*—El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (50).

**Art. 30.** *Conservación, mejora y obras del arrendatario.*—Lo dispuesto en los artículos 21, 22, 23 y 26 de esta Ley será también aplicable a los arrendamientos que regula el presente título. También lo será lo dispuesto en el artículo 19 desde el comienzo del arrendamiento.

---

(47) Véanse los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil (§ 7).

(48) Véase el artículo 1.560 del Código Civil (§ 7).

(49) Véase el artículo 21.1 de esta Ley.

(50) El mencionado artículo 34 de la Ley Hipotecaria figura transcrito en nota al artículo 14 de esta Ley.

**Art. 31.** *Derecho de adquisición preferente.*—Lo dispuesto en el artículo 25 de la presente Ley será de aplicación a los arrendamientos que regula este título (51). § 1

**Art. 32.** *Cesión del contrato y subarriendo.*—1. Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.

2. El arrendador tiene derecho a una elevación de renta del 10 por 100 de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20 en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada.

3. No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el apartado anterior (52).

4. Tanto la cesión como el subarriendo deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado (53).

**Art. 33.** *Muerte del arrendatario.*—En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato (54).

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

---

(51) Véase la disposición transitoria 3.<sup>a</sup>11 de la presente Ley.

(52) La disposición adicional 3.<sup>a</sup> de la Ley 4/1997, de 24 de marzo, de sociedades Laborales establece:

«Disposición adicional tercera. A efectos de la legislación de arrendamientos, no existe transmisión cuando una sociedad anónima o limitada alcance la calificación de laboral o sea descalificada como tal».

(53) Véase el artículo 35 de esta Ley.

(54) Véanse los artículos 661 y 1.257 del Código Civil.

**§1 Art. 34. Indemnización al arrendatario.**—La extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, dará al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del arrendador, siempre que el arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado. Se considerará renta de mercado la que al efecto acuerden las partes; en defecto de pacto, la que, al efecto, determine el árbitro designado por las partes (55).

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

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

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

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

En caso de falta de acuerdo entre las partes sobre la cuantía de la indemnización, la misma será fijada por el árbitro designado por aquéllas.

---

(55) Véase la Ley 60/2003, de 23 de diciembre («BOE» núm. 309, de 26 de diciembre), de Arbitraje.

**Art. 35.** *Resolución de pleno derecho.*—El arrendador §1 podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras *a), b) y e)* del artículo 27.2 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32.

## TÍTULO IV

### Disposiciones comunes

**Art. 36.** *Fianza.*—1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda (56).

2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

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

4. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal (57), transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

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

---

(56) Véase la disposición adicional 3.<sup>a</sup> de esta Ley.

(57) La disposición adicional décimo séptima de la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011, fija el interés legal del dinero en el 4 por ciento hasta el 31 de diciembre de 2011.

**§1** 6. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas y las entidades que integran la Administración Local, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellas, y las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales de la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros y Entidades Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos (58).

**Art. 37. Formalización del arrendamiento.**—Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.

En este caso, se hará constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado (59).

## TÍTULO V

### Procesos arrendaticios (60)

[.....]

### DISPOSICIONES ADICIONALES

**Primera. Régimen de las viviendas de protección oficial en arrendamiento.**—1. El plazo de duración del régi-

---

(58) Número adicionado por la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y redactado por Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011.

(59) Véase la Orden de 4 de octubre de 1999 («BOE» núm. 257, de 27 de octubre) por la que se aprueba el modelo del contrato de arrendamiento de fincas urbanas, contemplado en el artículo 12.1 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

(60) Los artículos 38 a 40 que componen este título han sido derogados por la Ley 1/2000, de 7 de enero («BOE» núm. 7, de 8 de enero; corrección de errores en «BOE» núm. 90, de 14 de abril), de Enjuiciamiento Civil. Véanse los artículos de la misma que se incluyen en el parágrafo 8.

men legal de las viviendas de protección oficial, que se califiquen para arrendamiento a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, concluirá al transcurrir totalmente el período establecido en la normativa aplicable para la amortización del préstamo cualificado (61) obtenido para su promoción o, en caso de no existir dicho préstamo, transcurridos veinticinco años a contar desde la fecha de la correspondiente calificación definitiva. § 1

2. La renta máxima inicial por metro cuadrado útil de las viviendas de protección oficial a que se refiere el apartado anterior será el porcentaje del precio máximo de venta que corresponda de conformidad con la normativa estatal o autonómica aplicable (62).

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

4. Además de las rentas iniciales o revisadas, el arrendador podrá percibir el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador.

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

6. Lo dispuesto en los apartados anteriores no será de aplicación a las viviendas de promoción pública reguladas por el Real Decreto-ley 31/1978 (63).

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

8. El arrendamiento de viviendas de protección oficial de promoción pública se regirá por las normas particulares

---

(61) Véase el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (§ 14).

(62) En cuanto a la renta de las viviendas de protección oficial, véanse los artículos 28 del Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre; 120 a 125 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, y 53 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre (§§ 10, 11 y 13).

(63) Véase dicho Real Decreto-ley en el párrafo 12.



**§1** de éstas respecto del plazo de duración del contrato, las variaciones de la renta, los límites de repercusión de cantidades por reparación de daños y mejoras, y lo previsto respecto del derecho de cesión y subrogación en el arrendamiento, y en lo no regulado por ellas por las de la presente Ley, que se aplicará íntegramente cuando el arrendamiento deje de estar sometido a dichas disposiciones particulares.

La excepción no alcanzará a las cuestiones de competencia y procedimiento en las que se estará por entero a lo dispuesto en la presente Ley.

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

«5.º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.»

2. En el plazo de nueve meses desde la entrada en vigor de esta Ley se establecerán reglamentariamente los requisitos de acceso de los contratos de arrendamientos urbanos al Registro de la Propiedad (64).

**Tercera.** *Depósito de fianzas.*—Las Comunidades Autónomas podrán establecer la obligación de que los arrendadores de finca urbana sujetos a la presente Ley depositen el importe de la fianza regulada en el artículo 36.1 de esta Ley, sin devengo de interés, a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe hasta la extinción del correspondiente contrato. Si transcurrido un mes desde la finalización del contrato, la Administración autonómica o el ente público competente no procediere a la devolución de la cantidad depositada, ésta devengará el interés legal correspondiente.

**Cuarta.** *Ayudas para acceso a vivienda.*—Las personas que, en aplicación de lo establecido en la disposición transitoria segunda de la presente Ley, se vean privadas del derecho a la subrogación mortis causa que les reconocía el texto

---

(64) Véase el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero (§ 6), sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos.

refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, serán sujeto preferente de los programas de ayudas públicas para el acceso a vivienda, siempre que cumplan los requisitos en cuanto a ingresos máximos que se establezcan en dichos programas (65). §1

**Quinta.** *Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*—1. El artículo 1.563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedará redactado en la forma siguiente:

[.....] (66).

2. Los recursos contra sentencias en las materias a que se refiere el *artículo 38* (67) tendrán tramitación preferente tanto ante las Audiencias Provinciales, como ante los Tribunales Superiores.

En los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, no se admitirán al demandado los recursos de apelación y de casación, cuando procedan, si no acredita al interponerlos tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas, o si no las consigna judicial o notarialmente.

Si el arrendatario no cumpliese lo anterior, se tendrá por firme la sentencia y se procederá a su ejecución, siempre que requerido por el juez o tribunal que conozca de los mismos no cumpliera su obligación de pago o consignación en el plazo de cinco días.

También se tendrá por desierto el recurso de casación o apelación interpuesto por el arrendatario, cualquiera que sea el estado en que se halle, si durante la sustanciación del mismo dejare aquél de pagar los plazos que venzan o los que deba adelantar. Sin embargo, el arrendatario podrá cautelarmente adelantar o consignar el pago de varios períodos no vencidos, los cuales se sujetarán a liquidación una vez firme

---

(65) Véanse los parágrafos 10 a 17.

(66) No se reproduce la modificación dado que el mencionado artículo de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 ha sido derogado por la vigente de 7 de enero de 2000.

(67) Artículo derogado por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Véase su artículo 52.1.7.º (§ 8).

§1 la sentencia. En todo caso, el abono de dichos importes no se entenderá novación contractual (68).

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

[.....] (69).

**Sexta.** *Censo de arrendamientos urbanos.*—1. El Gobierno procederá, a través del Ministerio de *Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente* (70), en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, a elaborar un censo de los contratos de arrendamiento de viviendas sujetos a la presente Ley subsistentes a su entrada en vigor.

2. Este censo comprenderá datos identificativos del arrendador y del arrendatario, de la renta del contrato, de la existencia o no de cláusulas de revisión, de su duración y de la fecha del contrato (71).

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

4. Los arrendatarios tendrán derecho a solicitar la inclusión en el censo a que se refiere esta disposición de sus respectivos contratos, dando cuenta por escrito al arrendador de los datos remitidos.

5. El incumplimiento de la obligación prevista en el anterior apartado 3 privará al arrendador que la hubiera

---

(68) Apartado 2 redactado conforme a la Ley 50/1998, de 30 de diciembre («BOE» núm. 313, de 31 de diciembre), de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

(69) No se reproduce la modificación, dado que el mencionado artículo de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 ha sido derogado por la vigente de 7 de enero de 2000.

(70) Las competencias en materia de vivienda y suelo corresponden al Ministerio de la Vivienda, conforme determina el artículo 16 del Real Decreto 553/2004, de 17 de abril («BOE» núm. 94, de 18 de abril), por el que se reestructuran los departamentos ministeriales.

(71) Véase la Orden de 20 de diciembre de 1994 (§ 4) sobre elaboración del censo de contratos de arrendamiento de viviendas.

incumplido del derecho a los beneficios fiscales a que se refiere la disposición final cuarta de la presente Ley. §1

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

[.....] (72).

**Octava.** *Derecho de retorno.*—El derecho de retorno regulado en la *disposición adicional 4.ª 3.ª* del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el *Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio* (73), se regirá por lo previsto en esta disposición y, en su defecto, por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (74).

Cuando en las actuaciones urbanísticas aisladas no expropiatorias exigidas por el planeamiento urbanístico fuera necesario proceder a la demolición total o a la rehabilitación integral con conservación de fachada o de estructura de un edificio, en el que existan viviendas urbanas arrendadas, sea cualquiera la fecha del arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a que el arrendador de la citada finca le proporcione una nueva vivienda de una superficie no inferior al 50 por 100 de la anterior, siempre que tenga al menos 90 metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

---

(72) No se reproduce la modificación dado que la Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje, ha sido derogada por la vigente Ley 60/2003, de 23 de diciembre.

(73) En la actualidad, disposición adicional 11.ª 2.ª del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, que dispone:

«2.ª En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, cualquiera que sea éste. En estos casos, el propietario deberá garantizar el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno.»

(74) Figura como párrafo 2.

**§1 Novena.** *Declaración de la situación de minusvalía.*—A los efectos prevenidos en esta Ley, la situación de minusvalía y su grado deberán ser declarados, de acuerdo con la normativa vigente, por los centros y servicios de las Administraciones Públicas competentes (75).

**Décima.** *Prescripción.*—Todos los derechos, obligaciones y acciones que resulten de los contratos de arrendamiento contemplados en la presente Ley, incluidos los subsistentes a la entrada en vigor de la misma, prescribirán, cuando no exista plazo específico de prescripción previsto, de acuerdo con lo dispuesto en el régimen general contenido en el Código Civil (76).

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.** *Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985.*—1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán

---

(75) Véase la Ley 13/1982, de 7 de abril («BOE» núm. 103, de 30 de abril), de Integración Social de los Minusválidos, modificada por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio («BOE» núm. 154, de 29 de junio), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, y por las Leyes 66/1997, de 30 de diciembre («BOE» núm. 313, de 31 de diciembre; corrección de errores en «BOE» núm. 157, de 2 de julio de 1998), 24/2001, de 27 de diciembre («BOE» núm. 313, de 31 de diciembre), y 62/2003, de 30 diciembre («BOE» núm. 313, de 31 de diciembre), de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Véase, asimismo, el Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre («BOE» núm. 22, de 26 de enero de 2000), de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía, modificado por los Reales Decretos 1169/2003, de 12 de septiembre («BOE» núm. 238, de 4 de octubre), 290/2004, de 20 de febrero («BOE» núm. 45, de 21 de febrero), 504/2007, de 20 de abril, y 1856/2009, de 4 de diciembre («BOE» núm. 311, de 26 de diciembre), desarrollado por la Orden de 2 de noviembre de 2000 («BOE» núm. 276, de 17 de noviembre) por la que se determina la composición, organización y funciones de los Equipos de Valoración y Orientación dependientes del Instituto de Migraciones y Servicios Sociales y se desarrolla el procedimiento de actuación para la valoración del grado de minusvalía dentro del ámbito de la Administración General del Estado, y por la Orden de 12 de junio de 2001 («BOE» núm. 152, de 26 de junio), sobre creación, composición y funciones de la Comisión Estatal de Coordinación y Seguimiento de la Valoración del Grado de Minusvalía, modificada por Orden TAS/646/2007, de 9 de marzo.

(76) Artículos 1.930 y siguientes del Código Civil.

rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril (77), sobre medidas de política económica, y por lo dispuesto para el contrato de inquilinato en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre (78).

Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de la disposición transitoria segunda.

La tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil (79) lo será por un plazo de tres años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9 de esta Ley. El arrendamiento renovado se regirá por lo dispuesto en la presente Ley para los arrendamientos de vivienda.

2. Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, y por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la presente Ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación a los contratos de arrendamiento asimilados al de inquilinato y al de local de negocio que se hubieran celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta Ley (80).

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

A) Régimen normativo aplicable.

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha

---

(77) El citado artículo se incluye como párrafo 3.

(78) Figura como párrafo 3.

(79) Véase dicho artículo en el párrafo 7.

(80) Véanse los artículos 4.2 y 58.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (§ 2).

**§1** de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

2. Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los artículos 12, 15 y 24 de la presente Ley.

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

No procederán los derechos de tanteo y retracto, regulados en el capítulo VI del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (81), en los casos de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común cuando los contratos de arrendamiento hayan sido otorgados con posterioridad a la constitución de la comunidad sobre la cosa, ni tampoco en los casos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado (82).

#### B) Extinción y subrogación.

4. A partir de la entrada en vigor de esta Ley, la subrogación a que se refiere el artículo 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o en la fecha en que el subrogado cumpla veinticinco años, si ésta fuese posterior.

---

(81) Artículos 47 a 55 de dicha Ley.

(82) Sobre la entrada en vigor de este apartado, véase la disposición final 2.<sup>a</sup> de la presente Ley.

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

5. Al fallecimiento de la persona que, a tenor de lo dispuesto en los artículos 24.1 y 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se hubiese subrogado en la posición del inquilino antes de la entrada en vigor de la presente Ley, sólo se podrá subrogar su cónyuge no separado legalmente o de hecho y, en su defecto, los hijos del arrendatario que habitasen en la vivienda arrendada y hubiesen convivido con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior.

No se autorizan ulteriores subrogaciones.

6. Al fallecimiento de la persona que de acuerdo con el artículo 59 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ocupase la vivienda por segunda subrogación no se autorizan ulteriores subrogaciones.

7. Los derechos reconocidos en los apartados 4 y 5 de esta disposición al cónyuge del arrendatario, serán también de aplicación respecto de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

8. Durante los diez años siguientes a la entrada en vigor de la Ley, si la subrogación prevista en los apartados 4 y 5 anteriores se hubiera producido a favor de hijos mayores de sesenta y cinco años o que fueren perceptores de prestaciones públicas por jubilación o invalidez permanente en grado de incapacidad permanente absoluta o gran invalidez el contrato se extinguirá por el fallecimiento del hijo subrogado.



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

La condición de convivencia con el arrendatario fallecido deberá ser habitual y darse necesariamente en la vivienda arrendada.

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

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

C) Otros derechos del arrendador.

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

10.1 En el Impuesto sobre el Patrimonio, el valor del inmueble arrendado se determinará por capitalización al 4 por 100 de la renta devengada, siempre que el resultado sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas de valoración de bienes inmuebles previstas en la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio.

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

10.3 Podrá repercutir en el arrendatario el importe de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido, en los términos resultantes del artículo 108 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 o de acuerdo con las reglas siguientes:

1.<sup>a</sup> Que la reparación haya sido solicitada por el arrendatario o acordada por resolución judicial o administrativa firme.

En caso de ser varios los arrendatarios afectados, la solicitud deberá haberse efectuado por la mayoría de los arrendatarios afectados o, en su caso, por arrendatarios que representen la mayoría de las cuotas de participación correspondientes a los pisos afectados.

2.<sup>a</sup> Del capital invertido en los gastos realizados se deducirán los auxilios o ayudas públicas percibidos por el propietario.

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

4.<sup>a</sup> El arrendatario abonará anualmente un importe equivalente al 10 por 100 de la cantidad referida en la regla anterior, hasta su completo pago.

En el caso de ser varios los arrendatarios afectados, la cantidad referida en la regla anterior se repartirá entre éstos de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 2 del artículo 19 de la presente Ley.

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

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

10.5 Podrá repercutir en el arrendatario el importe del coste de los servicios y suministros que se produzcan a partir de la entrada en vigor de la Ley.

Se exceptúa el supuesto en que por pacto expreso entre las partes todos estos gastos sean por cuenta del arrendador (83).

#### D) Actualización de la renta.

11. La renta del contrato podrá ser actualizada a instancia del arrendador previo requerimiento fehaciente al arrendatario.

---

(83) Véase la disposición transitoria 3.<sup>a</sup>D).9 de esta Ley.

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

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

La actualización se desarrollará de acuerdo con las siguientes reglas:

1.<sup>a</sup> La renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener, durante cada una de las anualidades en que se desarrolle la actualización, con la renta actualizada, la misma proporción que el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo o que el Índice General Nacional o Índice General Urbano del Sistema de Índices de Costes de la Vida del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al índice correspondiente al mes anterior a la fecha de actualización.

En los arrendamientos de viviendas comprendidos en el artículo 6.2 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial la revalorizada a que se refiere el artículo 96.10 del citado texto refundido, háyase o no exigido en su día por el arrendador; y, como índice correspondiente a la fecha del contrato, el del mes de junio de 1964.

En los arrendamientos de viviendas no comprendidas en el artículo 6.2 del citado texto refundido celebrados antes del 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial, la que se viniera percibiendo en el mes de julio de 1954, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el mes de marzo de 1954.

2.<sup>a</sup> De la renta actualizada que corresponda a cada período anual calculada con arreglo a lo dispuesto en la regla anterior o en la regla 5.<sup>a</sup>, sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que resulta de lo dispuesto en las reglas siguientes

siempre que este importe sea mayor que la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta. § 1

En el supuesto de que al aplicar la tabla de porcentajes que corresponda resultase que la renta que estuviera pagando en ese momento fuera superior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente superior, o en su caso, el siguiente o siguientes que correspondan, hasta que la cantidad exigible de la renta actualizada sea superior a la que se estuviera pagando.

3.<sup>a</sup> La renta actualizada absorberá las cantidades asimiladas a la renta desde la primera anualidad de la revisión.

Se consideran cantidades asimiladas a la renta a estos exclusivos efectos, la repercusión al arrendatario del aumento de coste de los servicios y suministros a que se refiere el artículo 102 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la repercusión del coste de las obras a que se refiere el artículo 107 del citado texto legal.

4.<sup>a</sup> A partir del año en que se alcance el 100 por 100 de actualización, la renta que corresponda pagar podrá ser actualizada por el arrendador o por el arrendatario conforme a la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores por el Índice General del Sistema de Índices de Precios de Consumo, salvo cuando el contrato contuviera expreso otro sistema de actualización, en cuyo caso será éste de aplicación.

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

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

El 12 por 100, cuando el valor catastral derivara de una revisión que hubiera surtido efectos con posterioridad a 1989.

El 24 por 100 para el resto de los supuestos.

**§1** Para fincas situadas en el País Vasco se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del 24 por 100; para fincas situadas en Navarra se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del 12 por 100.

6.<sup>a</sup> El inquilino podrá oponerse a la actualización de renta comunicándose fehacientemente al arrendador en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento de éste, en cuyo caso la renta que viniera abonando el inquilino hasta ese momento, incrementada con las cantidades asimiladas a ella, sólo podrá actualizarse anualmente con la variación experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Los contratos de arrendamiento respecto de los que el inquilino ejercite la opción a que se refiere esta regla quedarán extinguidos en un plazo de ocho años, aun cuando se produzca una subrogación, contándose dicho plazo a partir de la fecha del requerimiento fehaciente del arrendador.

7.<sup>a</sup> No procederá la actualización de renta prevista en este apartado cuando la suma de los ingresos totales que perciba el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada no excedan de los límites siguientes:

Número de personas que convivan en la vivienda arrendada	Límite en número de veces el salario mínimo interprofesional
1 ó 2	2,5
3 ó 4	3,0
Más de 4	3,5

Los ingresos a considerar serán la totalidad de los obtenidos durante el ejercicio impositivo anterior a aquel en que se promueva por el arrendador la actualización de la renta.

En defecto de acreditación por el arrendatario de los ingresos percibidos por el conjunto de las personas que con-

vivan en la vivienda arrendada, se presumirá que procede la actualización pretendida (84). **§ 1**

8.<sup>a</sup> En los supuestos en que no proceda la actualización, la renta que viniese abonando el inquilino, incrementada en las cantidades asimiladas a ella, podrá actualizarse anualmente a tenor de la variación experimentada por el Índice General de Precios al Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

9.<sup>a</sup> La actualización de renta, cuando proceda, se realizará en los plazos siguientes:

a) En diez años, cuando la suma de los ingresos totales percibidos por el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada no exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional (85).

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

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

b) En cinco años, cuando la indicada suma sea igual o superior a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

(84) Véase la disposición final 4.<sup>a</sup> de esta Ley.

(85) Véase el Real Decreto 1795/2010, de 30 de diciembre («BOE» núm. 318, de 31 de diciembre), por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2011.

**§1** En este caso, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán el doble de los indicados en la letra a) anterior.

10.<sup>a</sup> Lo dispuesto en el presente apartado sustituirá a lo dispuesto para los arrendamientos de vivienda en los números 1 y 4 del artículo 100 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

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

A) Régimen normativo aplicable.

1. Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (86) relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

B) Extinción y subrogación.

2. Los contratos que en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley se encuentren en situación de prórroga legal, quedarán extinguidos de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 3 a 4 siguientes.

3. Los arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subroge su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local.

En defecto de cónyuge superviviente que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieran transcurrido veinte años a contar desde la aprobación de la Ley, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local. En este caso, el contrato durará por el número de años suficiente

---

(86) Figura como parágrafo 2.

hasta completar veinte años a contar desde la entrada en vigor de la Ley. §1

La primera subrogación prevista en los párrafos anteriores no podrá tener lugar cuando ya se hubieran producido en el arrendamiento dos transmisiones de acuerdo con lo previsto en el artículo 60 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La segunda subrogación prevista no podrá tener lugar cuando ya se hubiera producido en el arrendamiento una transmisión de acuerdo con lo previsto en el citado artículo 60.

El arrendatario actual y su cónyuge, si se hubiera subrogado, podrán traspasar el local de negocio en los términos previstos en el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Este traspaso permitirá la continuación del arrendamiento por un mínimo de diez años a contar desde su realización o por el número de años que quedaren desde el momento en que se realice el traspaso hasta computar veinte años a contar desde la aprobación de la Ley.

Cuando en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la Ley se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos contemplados en este apartado se incrementarán en cinco años.

Se tomará como fecha del traspaso, a los efectos de este apartado, la de la escritura a que se refiere el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

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

1.<sup>a</sup> Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades comerciales, en veinte años.

Se consideran actividades comerciales a estos efectos las comprendidas en la División 6 de la tarifa del Impuesto sobre Actividades Económicas (87).

---

(87) Las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas se aprueban por Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre («BOE» núms. 234 a 236, de 29 de septiembre y 1 y 2 de octubre). Téngase en cuenta que este Real Decreto Legislativo ha sido objeto de numerosas modificaciones.



**§1** Se exceptúan los locales cuya superficie sea superior a 2.500 metros cuadrados, en cuyo caso, la extinción se producirá en cinco años.

2.<sup>a</sup> Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades distintas de aquéllas a las que se refiere la regla 1.<sup>a</sup> a las que correspondan cuotas según las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas:

- De menos de 85.000 pesetas, en veinte años.
- Entre 85.001 y 130.000 pesetas, en quince años.
- Entre 130.001 y 190.000 pesetas, en diez años.
- De más de 190.000 pesetas, en cinco años.

Las cuotas que deben ser tomadas en consideración a los efectos dispuestos en el presente apartado son las cuotas mínimas municipales o cuotas mínimas según tarifa, que incluyen, cuando proceda, el complemento de superficie, correspondientes al ejercicio 1994. En aquellas actividades a las que corresponda una bonificación en la cuota del Impuesto sobre Actividades Económicas, dicha bonificación se aplicará a la cuota mínima municipal o cuota mínima según tarifa a los efectos de determinar la cantidad que corresponda.

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

Cuando en un local se desarrollen actividades a las que correspondan distintas cuotas, sólo se tomará en consideración a los efectos de este apartado la mayor de ellas.

Incumbe al arrendatario la prueba de la cuota que corresponda a la actividad desarrollada en el local arrendado. En defecto de prueba, el arrendamiento tendrá la mínima de las duraciones previstas en el párrafo primero.

5. Los contratos en los que, en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, no haya transcurrido aún el plazo

determinado pactado en el contrato durarán el tiempo que reste para que dicho plazo se cumpla. Cuando este período de tiempo sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas del apartado 4, el arrendatario podrá hacer durar el arriendo el plazo que resulte de la aplicación de dichas reglas. §1

En los casos previstos en este apartado y en el apartado 4, la tácita reconducción se regirá por lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil (88), y serán aplicables al arrendamiento renovado las normas de la presente Ley relativas a los arrendamientos de fincas urbanas para uso distinto del de vivienda.

C) Actualización de la renta.

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

1.<sup>a</sup> La renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener con la renta actualizada la misma proporción que el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo o que el Índice General Nacional o índice General Urbano del Sistema de Índices de Costes de la Vida del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al índice correspondiente al mes anterior a la fecha de cada actualización.

En los contratos celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial la revalorizada a que se refiere el artículo 96.10 del citado texto refundido, háyase o no exigido en su día por el arrendador, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el del mes de junio de 1964.

2.<sup>a</sup> De la renta actualizada que corresponda a cada período anual calculado con arreglo a lo dispuesto en la regla anterior, sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que resulte de las tablas de porcentajes previstas en las reglas siguientes en función del período de actualización que

---

(88) Véase dicho artículo en el párrafo 7.

§1 corresponda, siempre que este importe sea mayor que la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta.

En el supuesto de que al aplicar la tabla de porcentajes que corresponda resultase que la renta que estuviera cobrando en ese momento fuera superior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente superior o, en su caso, el siguiente o siguientes que correspondan, hasta que la cantidad exigible de la renta actualizada sea superior a la que se estuviera cobrando sin la actualización.

3.<sup>a</sup> En los arrendamientos a los que corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4, un período de extinción de cinco o diez años, la revisión de renta se hará de acuerdo con la tabla siguiente:

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

4.<sup>a</sup> En los arrendamientos comprendidos en el apartado 3, y en aquéllos a los que corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4, un período de extinción de quince o veinte años, la revisión de renta se hará con arreglo a los porcentajes y plazos previstos en la regla 9.<sup>a</sup>a) del apartado 11 de la disposición transitoria segunda.

5.<sup>a</sup> La renta actualizada absorberá las cantidades asimiladas a la renta desde la primera anualidad de la revisión.

Se consideran cantidades asimiladas a la renta a estos exclusivos efectos la repercusión al arrendatario del aumento de coste de los servicios y suministros a que se refiere el artículo 102 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la repercusión del coste de las obras a que se refiere el artículo 107 del citado texto legal.

6.<sup>a</sup> A partir del año en que se alcance el 100 por 100 de actualización, la renta que corresponda pagar podrá ser actualizada por el arrendador o por el arrendatario conforme a la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores por el Índice General del Sistema de Índices de Precios de Consumo, salvo cuando el contrato contuviera expreso otro sistema de actualización, en cuyo caso será éste de aplicación.

7.<sup>a</sup> Lo dispuesto en el presente apartado sustituirá a lo dispuesto para los arrendamientos de locales de negocio en el número 1 del artículo 100 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

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

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

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

Lo dispuesto en el párrafo anterior será también de aplicación en el supuesto en que la renta que se estuviera pagando en el momento de entrada en vigor de la Ley fuera mayor que la resultante de la actualización prevista en el apartado 7.

8. La revisión de renta prevista para los contratos a que se refiere el apartado 3 y para aquéllos de los contemplados en el apartado 4 que tengan señalado un período de extinción de quince o veinte años, no procederá cuando el arrendatario opte por la no aplicación de la misma.

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

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

D) Otros derechos del arrendador.

9. Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de esta Ley, y hasta que se produzca la extinción del mismo, será también de aplicación a estos contratos lo previsto en el apartado 10 de la disposición transitoria segunda.

E) Otros derechos del arrendatario.

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

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

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

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

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

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

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

El ejercicio de este derecho preferente será incompatible con la percepción de la indemnización prevista en el apartado anterior, pudiendo el arrendatario optar entre uno y otro.

12. La presente disposición transitoria se aplicará a los contratos de arrendamiento de local de negocio para oficina de farmacia celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan el 31 de diciembre de 1999 (89).

**Cuarta.** *Contratos de arrendamiento asimilados celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.*—1. Los contratos de arrendamiento asimilados a los de inquilinato a que se refiere el artículo 4.2 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y los asimilados a los de local de negocio a que se refiere el artículo 5.2 del mismo

---

(89) Apartado 12 añadido por la Ley 55/1999, de 29 de diciembre («BOE» núm. 312, de 30 de diciembre; corrección de errores en «BOE» núm. 54, de 3 de marzo de 2000), de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

**§1** texto legal, celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por las normas del citado texto refundido que les sean de aplicación, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

2. Los arrendamientos asimilados al inquilinato se registrarán por lo estipulado en la disposición transitoria tercera. A estos efectos, los contratos celebrados por la Iglesia Católica y por Corporaciones que no persigan ánimo de lucro se entenderán equiparados a aquéllos de los mencionados en la regla 2.<sup>a</sup> del apartado 4 a los que corresponda un plazo de extinción de quince años. Los demás se entenderán equiparados a aquéllos de los mencionados en la citada regla 2.<sup>a</sup> a los que corresponda un plazo de extinción de diez años.

3. Los arrendamientos asimilados a los de local de negocio se registrarán por lo estipulado en la disposición transitoria tercera para los arrendamientos de local a que se refiere la regla 2.<sup>a</sup> del apartado 4 a los que corresponda una cuota superior a 190.000 pesetas.

4. Los arrendamientos de fincas urbanas en los que se desarrollen actividades profesionales (90) se registrarán por lo dispuesto en el apartado anterior.

**Quinta.** *Arrendamientos de viviendas de protección oficial.*—Los arrendamientos de viviendas de protección oficial que subsistan a la entrada en vigor de la presente Ley continuarán rigiéndose por la normativa que les viniera siendo de aplicación (91).

**Sexta.** *Procesos judiciales.*—1. El título V de la presente Ley será aplicable a los litigios relativos a los contratos de arrendamiento de finca urbana que subsistan a la fecha de entrada en vigor de esta Ley (92).

---

(90) Véase la sección 2.<sup>a</sup> del anexo I del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, y que ha sido objeto de diversas modificaciones, en la que se relacionan las diversas actividades profesionales.

(91) Véanse los párrafos 10 a 18.

(92) Los artículos que componen este título han sido derogados por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

2. Se exceptúa lo establecido respecto al valor de la demanda y a la conformidad de las sentencias, que será inmediatamente aplicable a los recursos de casación en los litigios sobre contratos de arrendamientos de local de negocio en los que la sentencia de la Audiencia Provincial se haya dictado después de la entrada en vigor de la presente Ley. §1

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**Única.** *Disposiciones que se derogan.*—Quedan derogados, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de la presente Ley, el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964; los artículos 8 y 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley.

También queda derogado el Decreto de 11 de marzo de 1949. Esta derogación producirá sus efectos en el ámbito territorial de cada Comunidad Autónoma cuando se dicten las disposiciones a que se refiere la disposición adicional tercera de la presente Ley.

## DISPOSICIONES FINALES

**Primera.** *Naturaleza de la Ley.*—La presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución (93).

**Segunda.** *Entrada en vigor.*—La presente Ley entrará en vigor el día 1 de enero de 1995.

---

(93) Dicho artículo dispone:

«1. El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias:

[.....]

8.<sup>a</sup> Legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan. En todo caso, las reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas, relaciones jurídico-civiles relativas a las formas de matrimonio, ordenación de los registros e instrumentos públicos, bases de las obligaciones contractuales, normas para resolver los conflictos de leyes y determinación de las fuentes del Derecho, con respecto, en este último caso, a las normas de derecho foral o especial.»



**§ 1** El apartado 3 de la disposición transitoria segunda entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de la presente Ley en el «Boletín Oficial del Estado».

Los traspasos de local de negocio producidos a partir de la fecha señalada en el párrafo anterior se considerarán producidos a partir de la entrada en vigor de la Ley.

**Tercera.** *Publicación por el Gobierno de los Índices de Precios al Consumo a que se refiere esta Ley.*—El Gobierno, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la presente Ley, publicará en el «Boletín Oficial del Estado» una relación de los Índices de Precios al Consumo desde el año 1954 hasta la entrada en vigor de la misma.

Una vez publicada la relación a que se refiere el párrafo anterior, el Instituto Nacional de Estadística, al anunciar mensualmente las modificaciones sucesivas del Índice de Precios al Consumo, hará constar también la variación de la proporción con el índice base de 1954 (94).

**Cuarta.** *Compensaciones por vía fiscal.*—El Gobierno procederá, transcurrido un año a contar desde la entrada en vigor de la Ley, a presentar a las Cortes Generales un proyecto de Ley mediante el que se arbitre un sistema de beneficios fiscales para compensar a los arrendadores, en contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 que subsistan a la entrada en vigor de la Ley, mientras el contrato siga en vigor, cuando tales arrendadores no disfruten del derecho a la revisión de la renta del contrato por aplicación de la regla 7.<sup>a</sup> del apartado 11 de la disposición transitoria segunda de esta Ley.

---

(94) Véase la Orden de 28 de diciembre de 1994 (§ 5) por la que se hacen públicos los índices de Precios al Consumo.

## § 2    DECRETO 4104/1964, DE 24 DE DICIEMBRE (JUSTICIA), POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ARREN- DAMIENTOS URBANOS (1)

(«BOE» núm. 312, de 29 de diciembre de 1964; corrección de errores en «BOE» núm. 13, de 15 de enero de 1965)

El artículo 4, apartado *a*), de la Ley número 40/1964, fecha 11 de junio, autorizó al Gobierno para que, a propuesta del Ministro de Justicia, publicara, en el plazo de seis meses, un texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Al hacer uso de esta autorización se ha desistido de dar una nueva estructura al texto legal, más acomodada a la naturaleza, trascendencia y contenido de sus preceptos, así como a la lógica coordinación y subordinación que entre ellos existe, porque, bien meditadas las cosas, tal cambio radical en la sistemática de la Ley podría contribuir más a entorpecer y dificultar la misión del intérprete, habituado a encontrar la norma en el lugar en que durante tantos años la hallaba, que a simplificar el manejo de sus disposiciones. De aquí que, salvo en algunos casos excepcionales, se haya conservado fielmente el plan seguido por las Leyes de 22 de diciembre de 1955, según fue articulada por el Decreto de 13 de abril de 1956, y de 11 de junio último, habiéndose limitado la

---

(1) Si bien la disposición derogatoria única de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (§ 1) deroga este texto refundido, téngase en cuenta que conforme a las disposiciones transitorias de la citada Ley de 1994 será aplicable para aquellos contratos que subsistan el 1 de enero de 1995, fecha de entrada en vigor de la misma, lo dispuesto en la presente Ley, y los celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 se regirán, además, por lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril (§ 3).

§2 refundición a insertar en el texto articulado de la primera los preceptos modificados o adicionados por la segunda, a adaptar la numeración de las subdivisiones de algunos pocos artículos y la de ciertas disposiciones transitorias al orden expositivo estimado más correcto y a unificar la nomenclatura de las referencias internas de la Ley,

En su virtud, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de diciembre de 1964, dispongo:

**Artículo único.** Se aprueba el siguiente texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en uso de la autorización concedida al efecto por el artículo 4, apartado a), de la Ley número 40/1964, fecha 11 de junio.

## **TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY, CLASES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS QUE REGULA**

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

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

3. El arrendamiento de fincas urbanas construidas al amparo de Leyes especiales protectoras se regirá por las normas particulares de éstas y, en lo no previsto en ellas, por las de la presente Ley, que se aplicará íntegramente cuando el

arrendamiento deje de estar sometido a dichas disposiciones particulares. La excepción no alcanzará a cuestiones de competencia y procedimiento, en las que se estará por entero a lo dispuesto en esta Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la segunda de sus disposiciones finales (2). **§2**

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

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

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

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

**Art. 3.** 1. El arrendamiento de industria o negocio, de la clase que fuere, queda excluido de esta Ley, rigiéndose por lo pactado y por lo dispuesto en la legislación civil, común o foral. Pero sólo se reputará existente dicho arrendamiento cuando el arrendatario recibiere, además del local, el negocio o industria en él establecido, de modo que el objeto del contrato sea no solamente los bienes que en

---

(2) Véase la disposición transitoria 5.ª de la Ley de Arrendamientos de 1994 (§ 1).

§2 el mismo se enumeren, sino una unidad patrimonial con vida propia y susceptible de ser inmediatamente explotada o pendiente para serlo de meras formalidades administrativas.

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

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

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

2. Los locales ocupados por la Iglesia Católica, Estado, provincia, municipio, entidades benéficas, asociaciones piadosas, sociedades o entidades deportivas comprendidas en el artículo 32 de la Ley de Educación Física, corporaciones de derecho público y, en general, cualquiera otra que no persiga lucro, se regirán por las normas del contrato de inquilinato (3).

---

(3) Véanse de la Ley de Arrendamientos de 1994 (§ 1) las disposiciones transitorias 1.ª 2 para contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, y 4.ª, para los celebrados con anterioridad a la fecha mencionada.

**Art. 5.** 1. El contrato de arrendamiento de local de negocio no perderá su carácter por la circunstancia de que el arrendatario, su familia o personas que trabajen a su servicio tengan en él su vivienda. §2

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

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

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

3.º El de los locales destinados a escritorios y oficinas cuando el arrendatario se valga de ellos para ejercer actividad de comercio, de industria o de enseñanza con fin lucrativo, o para el desarrollo de las actividades mencionadas en el apartado primero de este número, aunque dichos locales no se hallaran abiertos al público (4).

## CAPÍTULO II

### NATURALEZA DE LOS DERECHOS QUE CONCEDE ESTA LEY

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

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

Hasta el 30 de septiembre de 1939, 500; del 1 de octubre de 1939 al 1 de enero de 1942, 1.000; del 2 de enero de 1942 al 31 de diciembre de 1946, 2.000; del 1 de enero de 1947

---

(4) Véase nota al artículo anterior.

**§ 2** al 31 de diciembre de 1956, 3.000; del 1 de enero de 1957 al 31 de diciembre de 1959, 5.000, y a partir de 1 de enero de 1960, 6.000 pesetas.

La precedente escala será de aplicación en poblaciones de más de 1.000.000 de habitantes.

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

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

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

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

**Art. 7.** Los beneficios que la presente Ley concede serán aplicables a los inquilinos, arrendatarios y subarrendatarios extranjeros siempre que éstos prueben la existencia del principio de reciprocidad en los países respectivos a favor de los inquilinos, arrendatarios y subarrendatarios españoles (5).

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

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

Los Jueces y Tribunales rechazarán las pretensiones que impliquen manifiesto abuso o ejercicio anormal de un dere-

---

(5) Véase el artículo 13 de la Constitución Española de 27 de diciembre de 1978.

cho o constituyan medio para eludir la aplicación de una norma imperativa, que deberá prevalecer en todos los casos frente al fraude de la Ley. §2

### CAPÍTULO III

#### DEL SUBARRIENDO

##### *Sección 1.ª Subarriendo de viviendas*

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

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

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

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

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

3. La determinación de la renta del arrendamiento para fijar la del subarriendo se hará tomando como base la que



**§2** proceda conforme a esta Ley, aunque la que figure en el contrato del inquilino con el arrendador sea superior.

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

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

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

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

**Art. 14.** 1. La autorización del arrendador para subarrendar no dará lugar al aumento de la renta; pero aquél tendrá derecho a participar en el precio del subarriendo en la

cuantía que convenga con el inquilino, siempre que al autorizarle reserve su participación y fije la cuantía o porcentaje de ésta.

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

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

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

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

**§2** resolverán en favor del subarrendatario que con mayor número de familiares habite en la vivienda.

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 21.** 1. Los preceptos de esta sección no serán §2  
aplicables al inquilino que, al amparo de lo previsto en el  
número 1 del artículo 4, ejerza en la vivienda la industria  
doméstica de hospedaje.

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

#### *Sección 2.ª Subarriendo de locales de negocio*

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

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

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

### CAPÍTULO IV

#### CESIÓN DE VIVIENDA Y TRASPASO DE LOCAL DE NEGOCIO

##### *Sección 1.ª Cesión de vivienda*

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

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

**Art. 24.** 1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino que hubiere celebrado el contrato de arrendamiento podrá subrogar en los derechos y obligaciones propios del mismo a su cónyuge, así como a sus ascendientes, descendientes, hermanos legítimos o naturales e hijos adoptivos menores de dieciocho años al tiempo de la adopción que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada con dos años de antelación, o de cinco años cuando de hermanos se trate. La convivencia por estos plazos no se exigirá cuando se trate del cónyuge (6).

---

(6) Véanse los apartados 2 y 3 de la disposición transitoria 2.ª y el párrafo 2 de la disposición final 2.ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (§ 1).

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

3. Las Comunidades Autónomas se entienden subrogadas en los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles que se transfieran por la Administración del Estado y de sus Organismos autónomos, sin que tal subrogación implique alteración en las condiciones de los mismos (7).

4. Idéntica subrogación procede cuando la transferencia se haya producido previamente a favor de los Entes Preautonómicos, en los términos previstos en la disposición final cuarta de la Ley 32/1981, de 10 de julio (7).

5. Lo dispuesto en el apartado 3 será asimismo aplicable en el supuesto de que se transfiera la titularidad de los contratos de arrendamiento a favor del Estado, así como en aquellos en que la transferencia tenga lugar entre los Entes Territoriales (7).

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

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

**Art. 26.** 1. Cuando el arrendador hubiere consentido la cesión, no prosperará la acción que le confiere el número 1

---

(7) Párrafo adicionado por Ley 2/1984, de 24 de enero («BOE» núm. 21, de 25 de enero).

del artículo anterior, quedando subrogado el cesionario en los derechos y obligaciones del inquilino cedente. §2

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

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

**Art. 28.** 1. La acción que al amparo de los anteriores preceptos ejercite el cesionario no se suspenderá una vez emprendida, ni aun en el caso del *artículo 362 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* (8).

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

### *Sección 2.<sup>a</sup> Traspaso de local de negocio (9)*

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

---

(8) Artículo derogado por la vigente Ley, de 7 de enero de 2000, de Enjuiciamiento Civil.

(9) Véanse las disposiciones transitorias 1.<sup>a</sup>, apartado 2, y 3.<sup>a</sup>, apartados 3, 4 y 5, de la Ley de Arrendamientos de 1994 (§ 1) y el artículo 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril (§ 3).

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

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

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

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

4. No se reputará causado el traspaso en los casos de transformación, fusión o escisión de Sociedades o Entidades públicas o privadas, pero el arrendador tendrá derecho a elevar la renta como si el traspaso se hubiese producido (10).

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

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

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

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

4.º Que el arrendatario notifique fehacientemente al arrendador o, en su defecto, a su apoderado, administrador y,

---

(10) Apartado redactado conforme al Real Decreto-ley 7/1989, de 29 de diciembre («BOE» núm. 313, de 30 de diciembre), sobre medidas urgentes en materia presupuestaria, financiera y tributaria.

en último término, al que materialmente cobre la renta, su decisión de traspasar y el precio convenido. §2

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

6.º Que, dentro de los ocho días siguientes al otorgamiento de la escritura, el arrendatario notifique de modo fehaciente al arrendador o, en su defecto, a las personas que menciona el apartado 4.º, la realización del traspaso, el precio percibido, el nombre y domicilio del adquirente y que éste ha contraído la obligación establecida en el apartado 2.º

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

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

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

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

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

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



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

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

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

3. En cualquier caso será aplicable lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil (11).

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

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

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

**Art. 39.** 1. El arrendador que no hubiere ejercitado su derecho de tanteo o de retracto dentro de los treinta días hábiles señalados en los artículos 35 y 36, sobre el local de

---

(11) El artículo 1.518 del Código Civil dispone:

«El vendedor no podrá hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de la venta y, además:

1.º Los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta.

2.º Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.»

negocio traspasado, podrá reclamar del arrendatario la participación en el precio que con él convenga. §2

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO V

### DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS AMUEBLADAS

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

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

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

**Art. 45.** Si fuere insuficiente o inadecuado el mobiliario entregado al inquilino, éste, mientras subsista el contrato, podrá exigir del arrendador el complemento de aquél y el

reintegro de las cantidades que indebidamente le hubiese abonado por dicha causa. §2

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

## CAPÍTULO VI

### DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO DEL INQUILINO Y DEL ARRENDATARIO DE LOCAL DE NEGOCIO

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

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

3. De igual facultad gozará el inquilino en caso de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común, exceptuados los supuestos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado y de adquisiciones realizadas antes de 1 de enero de 1947 (12).

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

**Art. 48.** 1. En los mismos casos a que se refiere el artículo anterior podrá el inquilino o arrendatario ejercitar el

---

(12) Véase el párrafo segundo del apartado 3 de la disposición transitoria 2.ª de la Ley de Arrendamientos de 1994 (§ 1).

**§2** derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil (13), cuando no se le hubiere hecho la notificación prevenida en el artículo precedente o se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultare inferior el precio efectivo de la transmisión, menos onerosas las restantes condiciones esenciales de ésta o la transmisión se realizare a persona distinta de la consignada en la notificación para el tanteo.

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

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

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

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

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

**Art. 52.** El adquirente por actos ínter vivos de una finca urbana compuesta de pisos o departamentos no podrá enajenar como fincas independientes los que al tiempo de la adquisición estuviesen arrendados hasta transcurridos cuatro

---

(13) Transcrito en nota al artículo 36.3 de esta Ley.

años desde dicha adquisición, salvo si hubiere venido a peor fortuna. §2

**Art. 53.** 1. Aparte de la acción de simulación que podrá ejercitar, si procediere, todo arrendatario o inquilino, podrá este último, cuando no hubiere ejercitado el derecho de tanteo o retracto, impugnar la transmisión efectuada en los casos siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO VII

### TIEMPO DE DURACIÓN DE LOS CONTRATOS A QUE ESTA LEY SE REFIERE

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

**Art. 57.** Cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas, con o sin mobiliario, y locales de negocio, llegado el día de vencimiento del plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones. Se aplicará igual

norma en los casos de extinción de usufructo, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 114, causa 12 (14). §2

**Art. 58.** 1. *Al fallecimiento del inquilino titular del contrato de arrendamiento, su cónyuge, descendientes, con preferencia los hijos varones menores de edad, las hijas solteras y los mayores impedidos físicamente, hijos adoptivos que hubieran sido adoptados antes de cumplir los dieciocho años, ascendientes y hermanos, con preferencia las hermanas solteras, tanto en el parentesco legítimo como en el natural, que con aquél hubiesen convivido habitualmente en la vivienda con dos años de antelación a la fecha del fallecimiento, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendamiento. No será necesario la convivencia de los que estuviesen sometidos a la patria potestad del fallecido y, respecto al cónyuge, bastará la mera convivencia, sin exigencia en el plazo de antelación (15).*

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

3. En el caso de arrendamiento del local destinado por el arrendatario al ejercicio de su profesión facultativa y colegiada, al fallecimiento del titular del contrato podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendamiento, en primer lugar, su cónyuge, y en su defecto o renuncia, sus

---

(14) El contenido de este artículo debe entenderse sustancialmente modificado por el artículo 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril (§ 3), que ha suprimido el régimen de prórroga forzosa establecido por este precepto.

(15) Este apartado fue declarado inconstitucional por Sentencia del Tribunal Constitucional número 222/1992, de 11 de diciembre (Suplemento al «BOE» núm. 16, de 19 de enero de 1993), en la medida que excluye del beneficio de subrogación mortis causa a quien hubiere convivido de modo marital y estable con el arrendatario fallecido.



**§2** hijos, siempre que aquél o éstos ejerzan la misma profesión que el arrendatario fallecido y en el propio local (16).

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

Si el arrendador no recibiese en tiempo tal notificación, podrá requerir a los ocupantes de la vivienda para que se le comunique la subrogación del beneficiario, con advertencia de que, transcurridos treinta días sin recibir esta última notificación, tendrá lugar la resolución del contrato de arrendamiento, lo que así efectivamente sucederá si no se notificare la subrogación en este último plazo (17).

**Art. 59.** Al fallecimiento del subrogado en la vivienda por actos ínter vivos o mortis causa, sólo podrá continuar ocupándola con el mismo carácter su cónyuge o descendientes legítimos, naturales o adoptivos, sin que se autoricen ulteriores subrogaciones, debiendo observarse en cuanto a convivencia, orden de prelación y notificación, lo preceptuado en el artículo anterior (18).

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

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

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

---

(16) Véase el apartado 4 de la disposición transitoria 4.<sup>a</sup> de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (§ 1).

(17) Véanse las disposiciones adicional 4.<sup>a</sup> y transitoria 2.<sup>a</sup>, apartados 4 y 5, de la Ley de Arrendamientos de 1994 (§ 1).

(18) Véase la disposición transitoria 2.<sup>a</sup>, apartado 6, de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (§ 1).

4. Cada transmisión que se efectúe conforme a este artículo dará derecho al arrendador a aumentar la renta en los términos expresados en el artículo 42 (19). §2

**Art. 61.** Lo dispuesto en los artículos 57 y siguientes no será de aplicación en los contratos de subarriendo de locales de negocio o de viviendas en que, salvo lo establecido para el de estas últimas en los casos que prevén los números 2 y 3 del artículo 13, sólo obligarán al subarrendador por el plazo pactado.

## CAPÍTULO VIII

### EXCEPCIONES A LA PRÓRROGA (20)

#### *Sección 1.ª Disposición general*

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

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

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

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

4.º Cuando el inquilino ocupe dos o más viviendas en la misma población y el uso de todas ellas no sea indispensable para atender a sus necesidades. En este caso, si los arrendadores fuesen varios, el derecho de denegación de prórroga

---

(19) Véase el apartado 3 de la disposición transitoria 3.ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (§ 1).

(20) Téngase presente lo indicado en nota al título de esta Ley.

**§2** corresponderá al primero que lo ejercite; si fuere uno solo, corresponderá al inquilino el derecho de señalar la vivienda o viviendas que haya de desalojar, y si no lo hace dentro del plazo de treinta días siguientes al en que fuese requerido en forma fehaciente por el arrendador, podrá éste denegarle la prórroga respecto de cualesquiera de ellas. En el caso de que sólo una de las viviendas la disfrute a título de arrendamiento, carecerá el inquilino de la dicha facultad de elección.

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

## *Sección 2.ª De la causa primera de excepción a la prórroga*

### **Subsección 1.ª Viviendas**

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 64.** 1. En las fincas arrendadas por pisos, el arrendador que intentare la denegación al amparo del caso primero del artículo 62 deberá ejercitar su derecho sobre la vivienda que se halle habitualmente deshabitada, siempre que constituya medio adecuado a sus necesidades. En defecto de las de esta clase, sobre la que no sirva de hogar familiar; sucesivamente, sobre la ocupada por familia menos numerosa, y en último lugar, sobre las correspondientes a funcionarios públicos o *del Movimiento*, en activo o jubilados, pensionistas y quienes, además de vivir en ellas, ejerzan en las mismas profesiones u oficio por el que satisfagan contribución. El clero secular ocupará, en el orden de prelación, el mismo lugar que el funcionario público. Los casos de igualdad se resolverán en favor del inquilino más antiguo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Subsección 2.<sup>a</sup> Locales de negocio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Será aplicable lo dispuesto en el número 1 cuando la indemnización a satisfacer por el arrendador la señale la Junta de Estimación, computándose el plazo para el pago y

para que el arrendatario desaloje el local desde la fecha en que fuere notificada la resolución. §2

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

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

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

### Subsección 3.<sup>a</sup> Disposición común a las viviendas y a los locales de negocio

**Art. 76.** 1. Cuando el Estado, la Provincia, el Municipio, la *Iglesia Católica* (21) y las corporaciones de derecho público tengan que ocupar sus propias fincas para establecer sus oficinas o servicios, no vendrán obligados a justificar la

---

(21) La mención a «la Iglesia Católica» fue declarada inconstitucional por Sentencia del Tribunal Constitucional número 340/1993, de 16 de noviembre (Suplemento al «BOE» núm. 295, de 10 de diciembre).



**§2** necesidad, bien se trate de viviendas o de locales de negocio, pero sí a respetar lo dispuesto, tanto para éstos como para aquéllas, sobre preaviso, indemnizaciones y plazos para desalojar.

2. Para que las corporaciones de derecho público gocen del beneficio de exención de prueba será requisito indispensable que tengan reconocido tal carácter por ley y además que la declaración de necesidad se haga por el Ministro correspondiente.

3. De ser arrendatarios las entidades a que se refiere el número 1, será de aplicación lo establecido en las subsecciones anteriores, según se trate de locales que tengan la consideración de viviendas o de negocio en la presente Ley.

#### Subsección 4.<sup>a</sup> Industria o negocio de espectáculos

**Art. 77.** En los arrendamientos de industria o negocio de espectáculos sujetos a prórroga legal, conforme a lo dispuesto en el número 3 del artículo 3, no será exigible para su denegación el previo ejercicio de la industria a que se refiere el apartado 3.º del artículo 70, y la indemnización prevista en el apartado 4.º del mismo artículo será en todo caso la equivalente a una anualidad de renta.

#### *Sección 3.<sup>a</sup> De la causa segunda de excepción a la prórroga*

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

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

o las que existieran fueran dependencias del local o locales de negocio con que cuente, que se compromete a que la reedificada disponga de una o más viviendas susceptibles de ser utilizadas con independencia plena de los locales de negocio. §2

2.º Que autorizada que sea por el *Gobernador civil* la demolición, y con un año de antelación por lo menos al día en que proyecta iniciarla, lo notifique en forma fehaciente a todos los arrendatarios del inmueble, bien lo sean de vivienda o de local de negocio, insertando copia literal de la mencionada autorización del *Gobernador* y la expresión de la fecha en que han de ser iniciadas las respectivas obras.

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

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

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

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

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

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

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

3. Asimismo perderá el derecho de ocupación de vivienda o local de negocio en la finca reedificada y el arrendador quedará en libertad de disponer del que le corresponda, el inquilino o arrendatario que tenga a su disposición vivienda o local de negocio en el modo previsto en el apartado 5.º del artículo 62.

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

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

esta sección para el derecho de retorno, pero con la modificación siguiente: §2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.<sup>a</sup> El 40 por 100 de dicha renta anterior cuando, ocupando en la finca demolida vivienda o local de negocio al exterior, el asignado fuese interior.

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

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

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

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

**Art. 89.** Las acciones establecidas en los artículos 85, 87 y 88, así como la de impugnar la renta por simulación del capital invertido o de la superficie edificada, caducarán al año de reintegrarse en la finca el inquilino o arrendatario procedente del inmueble derruido. En el caso del número 1

§2 del artículo 88 el plazo del año se contará desde que quede totalmente ocupada la finca reconstruida.

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

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

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

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

**Art. 93.** Lo dispuesto en los artículos 78 y siguientes §2 será de aplicación aun en el caso de que el arrendador fuere el Estado, la Provincia, el Municipio, la Iglesia Católica u otras Corporaciones de derecho público.

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

## CAPÍTULO IX

### DE LA RENTA, SU REVISIÓN Y DE LA FIANZA

#### *Sección 1.<sup>a</sup> Renta de las viviendas y locales de negocio en general*

##### Subsección 1.<sup>a</sup> Renta base

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

2. Las cantidades asimiladas a la renta, comprendida la diferencia en el coste de los servicios y suministros que viniere percibiendo el arrendador, seguirán haciéndose efec-



§2 tivas en tal concepto y deberán figurar separadamente en los recibos en tanto no queden absorbidas en la renta, conforme a las disposiciones del artículo siguiente.

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

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

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

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

Las rentas de los contratos concertados después del 11 de mayo de 1956 no serán objeto de revalorización, salvo lo dispuesto en la disposición transitoria decimoséptima. §2

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

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

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

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

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

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

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

**§2** 10. A los efectos de la aplicación de los números anteriores, se entenderá:

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

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

c) Por «renta revalorizada», la que resulte de aplicar las reglas que se contienen en los números 1, 2, 3 y 4 del presente artículo (22).

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

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

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

**Art. 97.** La renta de las viviendas y locales de negocio que se arrienden después de la entrada en vigor de esta Ley

---

(22) Véanse los apartados 11 de la disposición transitoria 2.<sup>a</sup> y 6, 7 y 8 de la disposición transitoria 3.<sup>a</sup> de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (§ 1).

será la que libremente estipulen las partes, aun cuando hubiesen sido ocupados con anterioridad a esa fecha. §2

Subsección 2.<sup>a</sup> Elevación y reducción de la renta base

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

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

1.º Por creación o elevación de impuestos o arbitrios por el Estado, Provincia o Municipio que graven directamente la propiedad urbana. Las diferencias por estos conceptos podrán derramarse por el arrendador entre los inquilinos y arrendatarios en la forma fijada por las disposiciones vigentes (23).

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

3.º Si la Hacienda, en virtud de resolución firme dictada en expediente instruido de oficio por el Servicio de Catastro Urbano, asignare a la vivienda o local de negocio una renta superior a la que satisfaga el inquilino. El importe de la elevación no podrá exceder, en estos casos, de la diferencia entre la renta que se pague y la asignada por la Hacienda. Y si la diferencia rebasare el 25 por 100 de la renta que se satisfaga, el exceso sólo podrá hacerse efectivo por anualidades sucesivas a razón de un 5 por 100, como máximo, sobre la renta que estuviere vigente al dictarse la resolución. Para la efectividad de este incremento será indispensable que en el expediente instruido por la Hacienda se conceda audien-

---

(23) Véanse los apartados 10.2 de la disposición transitoria 2.<sup>a</sup> y 9 de la disposición transitoria 3.<sup>a</sup> de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (§ 1).

§2 cia al inquilino o arrendatario, o se le notifique fehacientemente por el arrendador la existencia de dicho expediente, para que pueda comparecer en el mismo y formular alegaciones.

4.º Cuando se realicen obras conforme al artículo 114, causa 7.ª, párrafos tercero y siguientes, en que el aumento será el que determine la autoridad judicial.

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

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

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

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

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

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

*2. En los contratos anteriores al 12 de mayo de 1956, comprendidos en el número 1 del artículo 96, una vez que la suma de la renta, de las cantidades asimiladas a ella y de sus incrementos alcance el límite de la renta revalorizada y se haya realizado el pago total a que se refiere el número 6*

*del mismo artículo, no regirán las causas de elevación de renta previstas en los apartados primero, segundo y tercero del número anterior, ni las repercusiones por aumento de coste de los servicios y suministros del artículo 102, ni la contribución a los gastos y pagos del artículo 108, salvo lo establecido en la disposición adicional sexta (24).* §2

**Art. 100.** 1. La renta y las cantidades asimiladas a ella de las viviendas comprendidas en el número 2 del artículo 6 y de los locales de negocio que se encuentren en período de prórroga legal, se adaptarán cada dos años a las variaciones del coste de la vida, mediante Decreto aprobado en Consejo de Ministros, que aplicará a la renta revalorizada el índice ponderado fijado por la Dirección General de Estadística, si las partes no hubieren convenido de modo expreso otro sistema de actualización.

2. Si la adaptación implicare un aumento de la renta revisada, será deducible del incremento el importe de las elevaciones a que se refiere el artículo 99, número 1, apartados 1.º y 3.º, exigidas, en su caso, por el arrendador durante el bienio a que se contraiga la adaptación.

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

4. La renta de las viviendas no comprendidas en el número 2 del artículo 6 y los incrementos de la misma a que se refieren los artículos 95, 96, número 11, y 99, número 1, quedarán sujetos a igual régimen, pero mediante la ponderada aplicación de los índices de coste de la vida y de los sueldos y jornales, y oída la *Organización Sindical* (25).

En cuanto a las cantidades asimiladas a la renta de estas viviendas, el arrendador podrá seguir haciéndolas efectivas, y no serán objeto de adaptación hasta que el Gobierno, una vez finalizada la revalorización total de aquélla, haga uso de

---

(24) Téngase en cuenta que este apartado 2 ha quedado sin efecto de acuerdo con lo establecido por el Real Decreto 1815/1977, de 17 de junio («BOE» núm. 175, de 23 de julio).

(25) La Organización Sindical se suprimió por Ley 19/1977, de 1 de abril («BOE» núm. 80, de 4 de abril).

§2 la facultad que le concede el párrafo 2.º del número 11 del artículo 96, y en la forma y proporción que determine (26).

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

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

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

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

3.<sup>a</sup> Caso de aceptación expresa o tácita, el arrendador al siguiente período de renta que proceda, podrá girar el recibo incrementándolo con la cantidad que hubiere propuesto, y su pago será obligatorio para el inquilino o arrendatario. El importe de la elevación habrá de figurar separadamente de la cantidad que constituía la renta anterior.

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

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

---

(26) Véanse el apartado 11, regla 10.<sup>a</sup>, de la disposición transitoria 2.<sup>a</sup>; el apartado 2, regla 7.<sup>a</sup>, de la disposición transitoria 3.<sup>a</sup>, y la disposición transitoria 4.<sup>a</sup> de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (§ 1).

**Art. 102.** 1. Los aumentos por coste de los servicios y suministros podrán ser exigidos por el arrendador a los inquilinos y arrendatarios comprendidos en el artículo 95 del modo fijado en las disposiciones vigentes (27). §2

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

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

### *Sección 2.<sup>a</sup> Renta en casos especiales*

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

### *Sección 3.<sup>a</sup> Fianza*

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

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

---

(27) Véanse los apartados 10.5 y 11 regla 3.<sup>a</sup>, de la disposición transitoria 2.<sup>a</sup> y apartados 6 regla 5.<sup>a</sup>, y 9 de la disposición transitoria 3.<sup>a</sup> de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (§ 1).



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

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

## CAPÍTULO X

### OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MEJORA

**Art. 107.** Las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convenido serán de cargo del arrendador (28).

**Art. 108.** 1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, en las viviendas y locales de negocio relacionados en el artículo 95 podrá exigir el arrendador del inquilino o arrendatario, en compensación parcial del importe de las obras de reparación comprendidas en el artículo 107 o de las que realice por determinación de cualquier organismo o autoridad competente, el abono del 8 por 100 anual del capital invertido. Dicho porcentaje se distribuirá entre todos los inquilinos y arrendatarios, si aquéllas son comunes, o entre los afectados, si se limitan a la vivienda o local de negocio que ocupen, en proporción a las rentas que satisfagan, sin que en ningún caso pueda exceder el aumento, que no tendrá el concepto de renta y sí el de asimilado a ésta, del 25 por 100 de la renta anual, el cual se hará efectivo por recibos complementarios mensuales.

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

---

(28) Véanse los apartados 11 regla 3.<sup>a</sup>, de la disposición transitoria 2.<sup>a</sup> y 6 regla 5.<sup>a</sup>, de la disposición transitoria 3.<sup>a</sup> de la Ley de Arrendamientos de 1994 (§ 1).

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende **§2** sin perjuicio de la aplicación de lo prevenido en los artículos 95, número 2; 96, número 6; 99, número 2, y 100, número 4 (29).

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

2. En todo lo demás, relativo a la aceptación u oposición al aumento por los inquilinos o arrendatarios, se estará a lo dispuesto en las reglas 2.<sup>a</sup> a 5.<sup>a</sup> del artículo 101, número 2.

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

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

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

**Art. 111.** Las obras de reparación que tengan su origen en daño doloso o negligentemente producido por el inquilino o arrendatario o por las personas que con él convivan, serán

---

(29) Véanse los apartados 10.3 y 10.4 de la disposición transitoria 2.<sup>a</sup> y 9 de la disposición transitoria 3.<sup>a</sup> de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (§ 1).

**§2** de su cargo, pudiendo el arrendador reclamarles su importe, sin perjuicio de ejercitar, cuando los daños fueren dolosos, la acción que autoriza la causa 7.<sup>a</sup> del artículo 114.

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO XI

### CAUSAS DE RESOLUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE LOS CONTRATOS A QUE SE REFIERE ESTA LEY

#### *Sección 1.<sup>a</sup> Causas de resolución del arrendamiento*

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

1.<sup>a</sup> La falta de pago de la renta o de las cantidades que a ésta se asimilan.

Cuando proceda la resolución por esta causa se tendrá en cuenta lo dispuesto en los capítulos anteriores y en el Decreto

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

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

2.<sup>a</sup> El haberse subarrendado la vivienda o el local de negocio o la tenencia de huéspedes, de modo distinto al autorizado en el capítulo III.

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

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

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

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

5.<sup>a</sup> La cesión de vivienda o el traspaso de local de negocio realizado de modo distinto del autorizado en el capítulo IV de esta Ley.

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

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

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

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

Las obras realizadas quedarán en beneficio de la finca. El arrendatario estará obligado, respecto de las que no hayan supuesto mejora del inmueble, a reponer el local al estado

anterior, si así lo exigiere el arrendador a la terminación del arriendo por cualquier causa, debiendo afianzar el cumplimiento de esta obligación, si también lo exigiere el arrendador, en la forma y cuantía que señale la autoridad judicial. §2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En este caso podrá la administración proceder al lanzamiento por la vía administrativa, previa la indemnización a

**§2** los inquilinos o arrendatarios de la finca expropiada, que nunca será inferior a las dispuestas en la sección segunda del capítulo VIII de esta Ley, declarándolas y haciéndolas efectivas por dicha vía administrativa. El lanzamiento en estos casos tendrá lugar previo apercibimiento por plazo que nunca será inferior al de dos meses.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.<sup>a</sup> En el segundo caso del precedente artículo la cantidad que proceda, atendida la importancia y trascendencia del daño o incomodidad que la no reparación origina en el uso de la cosa arrendada.

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

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



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

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

### *Sección 2.<sup>a</sup> Causas de resolución del subarriendo*

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

A. Para el subarrendador:

1.<sup>a</sup> La falta de pago de la renta pactada por el subarriendo.

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

3.<sup>a</sup> La transformación de la vivienda subarrendada en local de negocio o viceversa.

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

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

B. Para el subarrendatario:

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

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

*Sección 3.<sup>a</sup> Causa de resolución común al arrendamiento y al subarriendo* §2

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

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

*Sección 4.<sup>a</sup> Causa de suspensión de los contratos*

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

## CAPÍTULO XII

### JURISDICCIÓN, COMPETENCIA, PROCEDIMIENTO Y RECURSOS (30)

*Sección 1.<sup>a</sup> Jurisdicción y competencia*

**Art. 120.** El conocimiento y resolución de los litigios que puedan suscitarse al amparo de esta Ley corresponderá a los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción ordinaria.

**Art. 121.** 1. Aunque medie sumisión expresa a la jurisdicción de otro Juzgado, será competente en todo caso el que correspondiere al lugar en que se hallare la finca,

---

(30) Téngase en cuenta que si bien la disposición transitoria 6.<sup>a</sup> de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (§ 1), determina que serán aplicables a los litigios relativos a los contratos de arrendamientos los artículos 38 a 40 de la misma, éstos han sido expresamente derogados por la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000. Véanse sus artículos 52.1.7.º y 247.1.6.º (§ 8).

También será aplicable la disposición adicional 5.<sup>a</sup> de la citada Ley de Arrendamientos de 1994 (§ 1).

§2 entrando el asunto a turno de reparto donde hubiere varios de igual categoría.

2. Para el conocimiento de todos los asuntos a que esta Ley se refiere en que sea parte el Estado o los establecimientos de Instrucción y de Beneficencia general, serán únicamente competentes los Juzgados de las poblaciones donde exista Audiencia.

**Art. 122.** Los Jueces de Primera Instancia conocerán de cuantos litigios se promuevan en ejercicio de las acciones que se funden en derechos reconocidos por esta Ley (31).

**Art. 123.** [.....] (32).

#### *Sección 2.<sup>a</sup> Procedimiento de primera instancia*

**Art. 124.** Cuando el juicio se promueva para resolver el contrato de arrendamiento o de subarriendo de vivienda o local de negocio por falta de pago de la renta o de las cantidades que a tenor de los capítulos IX y X se asimilan a ella, se sustanciará conforme a lo dispuesto para el desahucio en los *artículos 1.571 a 1.582 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* (33), pero se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 147.

**Art. 125.** Cuando la acción ejercitada sea distinta de la que trata el artículo anterior, el proceso se sustanciará por las normas establecidas para los juicios de cognición (34).

**Art. 126.** Cuando se accione de retracto, el procedimiento será el del *título XIX, del libro II, de la Ley de Enjuiciamiento Civil* (35), ajustándose a lo prevenido en esta Ley especial de Arrendamientos Urbanos (36).

---

(31) Artículo redactado conforme a la Ley 10/1992, de 30 de abril («BOE» núm. 108, de 5 de mayo), de Medidas Urgentes de Reforma Procesal.

(32) Artículo sin contenido conforme determina la Ley 10/1992, de 30 de abril («BOE» núm. 108, de 5 de mayo).

(33) Artículos derogados por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

(34) Artículo redactado conforme a la Ley 10/1992, de 30 de abril («BOE» núm. 108, de 5 de mayo).

(35) Título derogado por la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000.

(36) Artículo redactado conforme a la Ley 10/1992, de 30 de abril.

**Art. 127.** 1. Sin otra excepción que en los juicios de desahucio por falta de pago, podrá el actor acumular las acciones contra los distintos inquilinos de una misma finca, aunque lo sean por contratos diferentes, siempre que aquéllos se fundamenten en hechos comunes a todos ellos (37).

2. En igual caso podrá acumular las acciones que le competen contra los distintos arrendatarios de los locales de negocio existentes en el inmueble.

3. No obstante, unos y otros podrán litigar con representaciones y defensa diferentes.

**Art. 128.** El demandado podrá formular reconvencción sobre materia propia de esta Ley, salvo que el juicio fuere de desahucio por falta de pago de las rentas o de las cantidades que a ellas se asimilan. Formulada la reconvencción, se dará traslado al actor por plazo de tres días para que conteste concretamente sobre la reconvencción así planteada (38).

**Art. 129.** 1. De la demanda del arrendador instando la resolución del contrato por la causa tercera del artículo 114, cuando obedezca a la notificación a que se refiere el párrafo segundo de dicha causa, deberá darse traslado al huésped o subarrendatario que hubiere hecho la notificación y éste se hallará activamente legitimado para ser parte en el juicio, coadyuvando con representación y defensa propias en la acción resolutoria, según escrito procesalmente articulado como tal demanda, del que se dará traslado al actor por igual plazo que para la contestación y previamente al que se otorgue al demandado para contestar a ambos escritos.

2. La sentencia podrá decretar la resolución del arriendo tanto en razón a lo alegado por el demandante como por el coadyuvante en la acción, valorando el Juez en conciencia las pruebas practicadas.

3. Si el arrendador notificado silencia en su demanda este extremo y en virtud de ello no es emplazado el notificante, podrá éste durante el año siguiente a la sentencia firme que se hubiere dictado ejercitar la acción subrogatoria establecida en el párrafo segundo de la causa tercera del

---

(37) Apartado redactado conforme a la Ley 10/1992, de 30 de abril.

(38) Artículo redactado conforme a la Ley 10/1992, de 30 de abril.

§2 artículo 114, que llevará implícito el lanzamiento del inquilino, aunque sea persona distinta del que subarrendó.

### *Sección 3.ª Recursos*

**Art. 130.** [.....] (39).

**Art. 131.** *Contra la sentencia dictada se dará recurso de apelación (40).*

**Arts. 132 a 134.** [.....] (41).

**Art. 135.** *Contra la sentencia que dicte la Audiencia Provincial no se dará ulterior recurso.* Por excepción, en los litigios sobre contratos de arrendamiento de local de negocio, cuya renta contractual exceda de un millón de pesetas, se dará el recurso de casación por las causas y trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil. No se dará recurso de casación cuando la sentencia se haya dictado en juicio de desahucio por falta de pago (42).

**Arts. 136 a 139.** [.....] (43).

**Art. 140.** *Los recursos interpuestos al amparo de los precedentes artículos tendrán tramitación preferente, tanto ante los Juzgados de Primera Instancia y las Audiencias como ante el Tribunal Supremo (44).*

**Art. 141.** [.....] (45).

---

(39) Artículo sin contenido, conforme determina la Ley 10/1992, de 30 de abril («BOE» núm. 108, de 5 de mayo).

(40) Artículo redactado conforme a la Ley 10/1992, de 30 de abril.

(41) Artículos derogados por la disposición final 3.ª de la Ley 10/1968, de 20 de junio («BOE» núm. 149, de 21 de junio).

(42) Artículo redactado conforme a la Ley 10/1992, de 30 de abril («BOE» núm. 108, de 5 de mayo).

(43) Artículos derogados por la Ley 18/1974, de 27 de junio («BOE» núm. 155, de 29 de junio).

(44) Artículo redactado conforme a la Ley 18/1974, de 27 de junio.

(45) Artículo sin contenido, conforme determina la Ley 10/1992, de 30 de abril («BOE» núm. 108, de 5 de mayo).

**Art. 142.** La sentencia dictada en el juicio a que se refiere el artículo 124 se ejecutará según lo establecido en la *sección 3.<sup>a</sup>, título XVII, libro II de la Ley procesal* (46), pero se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 147, y además que los plazos del artículo 1.596 de la *Ley de Enjuiciamiento Civil* (47) se entenderán exclusivamente referidos a las viviendas y locales de negocio y ampliados a dos meses en uno y otro caso, que serán excepcionalmente prorrogables por otros dos cuando el Juez, por razones de equidad o personales del demandado, lo considere procedente.

**Art. 143.** 1. La ejecución de la sentencia dictada en el proceso mencionado en el artículo 125, de figurar en ella pronunciamiento que obligue a desalojar la vivienda, se acomodará asimismo a los trámites señalados para el lanzamiento en la *sección 4.<sup>a</sup>, título XVII, libro II, de la Ley de Enjuiciamiento Civil* (48) y los plazos para desalojar serán de cuatro meses, prorrogados excepcionalmente por el Juez por otros dos, todo ello sin perjuicio de lo establecido en la causa 10 del artículo 114, en el supuesto a que se refiere.

2. De no figurar en la sentencia pronunciamiento que obligue a desalojar la vivienda, su ejecución se ajustará a los trámites de las dictadas en juicio verbal.

**Art. 144.** En los restantes casos la sentencia se ejecutará conforme a lo dispuesto en la Ley procesal común (49).

#### *Sección 5.<sup>a</sup> Disposiciones comunes y generales*

**Art. 145.** En cuanto a representación y defensa registrarán las disposiciones actualmente vigentes en los juicios respectivos, si bien cuando el interesado, en los casos en que la Ley lo

---

(46) Título derogado por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

(47) Artículo derogado por la Ley 1/2000, de 7 de enero.

(48) Título derogado por la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000.

(49) Artículo redactado conforme a la Ley 10/1992, de 30 de abril.

§2 autoriza, no haga uso del derecho de comparecer y defenderse por sí mismo, habrá de valerse de Abogado o Procurador.

**Art. 146.** La cuantía litigiosa la determinará la renta anual, para cuya fijación se estará siempre a lo pactado por escrito, computándose, en su caso, los aumentos que autorice esta Ley. En defecto de estipulación escrita a la que resulte del último pago realizado por el inquilino o arrendatario que sea parte en la litis y de ser dudosa o imposible la determinación de la renta se estimará ésta no superior a 5.000 pesetas anuales.

**Art. 147.** En los procesos a que se refieren los artículos 124 y 142 se tendrán en cuenta las reglas siguientes:

1.<sup>a</sup> El demandado podrá enervar la acción si en cualquier momento anterior a ser notificado de la sentencia que no dé lugar a ulterior recurso él u otra persona en su nombre aunque obre sin su consentimiento, paga al actor o pone a su disposición en el Juzgado el importe de las cantidades en cuya inefectividad se sustente la demanda y el de las que en dicho instante debiere.

Sólo cuando el pago o la consignación se realice hasta el mismo día señalado para el juicio y antes de su celebración, podrá éste proseguirse por las costas, y en tal caso, si el demandado intentare acreditar el ofrecimiento de las rentas al actor con anterioridad a la presentación de su demanda, se admitirán otras pruebas procedentes en derecho, además de las que autoriza el *párrafo segundo del artículo 1.579 de la Ley procesal*. Lo mismo se hará cuando, aun sin mediar el pago o la consignación, la acción se inspire en la falta de abono de las diferencias o participaciones a que se refieren los capítulos IX y X y el demandado impugne su legitimidad.

2.<sup>a</sup> En los arrendamientos de viviendas, cualquiera que fuere su renta, y en los de local de negocio, si no excede de 12.000 pesetas anuales, podrá el demandado rehabilitar de plena vigencia el contrato y evitar el lanzamiento si hasta el momento mismo en que fuera a practicarse, él u otra persona en su nombre, aunque obre sin su consentimiento, paga al actor o pone a su disposición, depositándolo incluso en

poder del encargado de ejecutar la diligencia, que en todo caso lo tomará y dará recibo, el importe de las cantidades que por principal debiera en dicho instante, el 25 por 100 del mismo y los intereses legales, a contar éstos desde la fecha de la demanda, en las sumas vencidas, y desde el día en que el pago debió hacerse, en las pendientes.

En tales casos se suspenderá el lanzamiento, y de haberse hecho cargo el Juzgado de las sumas pagadas por el demandado, requerirá al actor para que dentro del quinto día las reciba, procediendo a ingresarlas en el establecimiento correspondiente si transcurrido dicho plazo no lo hace.

Dentro de los diez días siguientes, podrá el demandante instar que, de cuenta del demandado, se tasen las costas y gastos legítimos que con ocasión del juicio hubiere realizado. Practicada la tasación, de resultar su importe igual o superior al 25 por 100 depositado por el demandado, se le entregará al demandante; mas si fuere inferior, se reintegrará al demandado la diferencia, archivándose sin más las actuaciones, tanto en uno como en otro caso, sin perjuicio del derecho del actor a reclamar la diferencia ejercitando la oportuna acción personal.

Cuando el actor deje transcurrir los diez días sin instar la tasación, el Juzgado, de oficio y a cargo del demandado, liquidará las costas judiciales exclusivamente, y entregando a este último la diferencia, si las hubiere, archivará asimismo las actuaciones.

3.<sup>a</sup> Cuando por la reiteración con que se haga uso del beneficio a que la precedente regla se refiere resulte aplicable el artículo 9 de la presente Ley, no tendrá efectos enervatorios la consignación efectuada, a cuyo fin el actor podrá, en el curso del litigio, alegar dicha reiteración y practicar prueba para acreditarla.

**Art. 148.** 1. Será requisito indispensable para que el inquilino, arrendatario o subarrendatario puedan disfrutar de los plazos que para desalojar la vivienda o local de negocio establece este capítulo, que paguen o consignen la renta que hubieren venido abonando a la iniciación del litigio, en el plazo y modo previstos en el contrato. En otro caso no dis-



**§2** frutarán de más plazos que los establecidos en el artículo 1.596 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Igualmente en todos los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, para que el inquilino o arrendatario puedan utilizar los recursos de que trata la sección tercera de este capítulo, habrán de acreditar, al interponerlos, tener satisfechas las rentas vencidas con arreglo a lo que vinieren pagando a la iniciación del litigio o consignarlas en el Juzgado o Tribunal.

3. Lo dispuesto en los dos párrafos precedentes no será de aplicación en los casos de exención de pago de la renta contemplados en la causa 1.ª del artículo 114.

4. Durante la sustanciación de los recursos interpuestos por el inquilino o arrendatario vendrán éstos obligados al pago o consignación de la renta. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la caducidad del recurso siempre que, requerido por el Juez o Tribunal que conozca del mismo, no cumpliere tal obligación en el término de cinco días.

**Art. 149.** 1 y 2. [.....] (50).

3. En los juicios de desahucio por falta de pago, las costas se impondrán al demandado cuando se declare haber lugar al mismo o que éste hubiere procedido de no mediar el pago o la consignación, y al actor en caso contrario.

**Art. 150.** La Ley de Enjuiciamiento Civil será subsidiariamente aplicable en materia de procedimiento.

**Art. 151.** Cuando la acción, aunque propia de la relación arrendaticia urbana, no se fundamente en derechos reconocidos en esta Ley, el litigio se sustanciará conforme a lo dispuesto en las leyes procesales comunes.

#### *Sección 6.ª De la Junta de Estimación*

**Art. 152.** 1. La Junta de Estimación a que se refiere esta Ley se constituirá, bajo la presidencia del *Juez municipal* o *comarcal*, según proceda, del término o comarca

---

(50) Apartados sin contenido, conforme determina la Ley 10/1992, de 30 de abril («BOE» núm. 108, de 5 de mayo).

correspondiente al lugar en que radique la finca. Serán §2  
vocales de esta Junta un propietario de finca urbana sita en  
el mismo término municipal que el inmueble y un comer-  
ciante o industrial clasificado en la misma tarifa y epígrafe  
tributario que el arrendatario o que explote negocio análogo.  
La Delegación de Hacienda, la Cámara de la Propiedad  
Urbana y la *Organización Sindical* facilitarán al Juez las  
relaciones de unos y otros. En caso de no existir en el tér-  
mino municipal o comarcal personas que reúnan las expre-  
sadas condiciones, podrá el Juez disponer que dichos  
vocales sean de otro, preferentemente de los colindantes.  
Todos serán designados por el Juez mediante insaculación  
por sorteo entre los incluidos en las relaciones reclamadas,  
pudiendo recusarlos las partes una sola vez y por el solo  
hecho de formular la recusación.

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

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

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

4. Las resoluciones que dicte la Junta de Estimación  
serán definitivas y ejecutorias sin ulterior recurso, pero

§2 podrán ser impugnadas en el juicio declarativo correspondiente, dentro de los tres meses siguientes a su notificación.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### A) DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**§2** cipación alguna en los precios del subarriendo ni a exigir el aumento que autoriza el párrafo *a*) de esta disposición.

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

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

*f*) El subarrendador deberá cumplir siempre las obligaciones que le impone esta Ley, y le asistirán las acciones que le competen a tenor de la misma, salvo contra el arrendador que se hallare en el caso de la letra anterior, y la resolutoria del contrato de subarriendo por expiración del plazo pactado para el mismo, que no procederá en los celebrados con anterioridad a la vigencia de los preceptos de la Ley de 31 de diciembre de 1946, por ser de aplicación, en cuanto a ellos, ya sean totales o parciales, la prórroga obligatoria para el subarrendador y facultativa para el subarrendatario, o para los que por muerte de éste le continuaren.

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

*g*) El beneficio de prórroga otorgado a los subarrendatarios en los párrafos anteriores cesará en los casos 1.º, 3.º, 4.º y 5.º del artículo 62, siendo de aplicación los siguientes preceptos del capítulo VIII, que desarrollan el caso primero, substituyéndose la mención que se hace de arrendador e inquil-

lino o arrendatario por la de «subarrendador» y «subarrendatario», respectivamente, y reduciéndose, en todo caso, el plazo de preaviso y el importe de la indemnización a tres meses. Será también aplicable el artículo 64 y lo dispuesto en el artículo 72, de ser varios los locales que hubiere subarrendado el reclamante. §2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Decimotercera.** El plazo a que se refiere el apartado 3.º § 2 del artículo 62 deberá computarse a partir de fecha posterior a la vigencia de esta Ley.

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

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

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

Será competente el Juez de primera instancia para conocer de las demandas que se promuevan al amparo de lo dispuesto en esta disposición.

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

**Decimoquinta.** Las nuevas asimilaciones a locales de negocio establecidas en el número 2 del artículo 5 sólo surtirán efecto a partir de la entrada en vigor de esta Ley, en los términos, respecto de la renta, previstos en el artículo 96, si



§2 bien el plazo a que se refiere el número 5, párrafo 2.º, será anual en lugar de semestral.

**Decimosexta.** Las modificaciones introducidas por el artículo 99 serán de aplicación cuando los hechos en él previstos se hayan iniciado después de la vigencia de la presente Ley, salvo lo preceptuado en los apartados 3.º y 6.º del número 1 del mismo, que serán aplicables aun cuando la asignación por la Hacienda de renta superior a la satisfecha por el inquilino o arrendatario o la aplicación de la vivienda al destino especificado en el referido apartado 6.º hubieren tenido lugar antes de la entrada en vigor de esta Ley.

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

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

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

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

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

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

DISPOSICIONES ADICIONALES

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

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

Cuando la prohibición establecida en esta disposición se infringiere, entrará en aplicación lo dispuesto en el párrafo 2 y siguientes de la letra *b*) de la segunda de estas disposicio-

§ 2 nes adicionales, aunque el Gobierno no haya hecho uso de la autorización a que el mismo se refiere.

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

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

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

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

2.º Si por ser la vivienda de características parecidas o semejantes a las que normalmente sirven en la localidad de

casa-habitación, permanentemente ocupada, procede acordar que así sea. §2

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

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

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

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

Lo dispuesto en la letra *b)* de esta disposición se entiende sin perjuicio de lo previsto en el apartado 3.º del artículo 62.

**Tercera.** El Gobierno, previo informe de la *Organización Sindical*, con audiencia del Consejo de Estado y teniendo en cuenta las mutaciones habidas en la economía nacional, podrá elevar o reducir el tope de la renta señalada en el número 2 del artículo 6, para que los inquilinos de viviendas ocupadas por primera vez a partir de 1 de enero de 1960 puedan renunciar válidamente a los beneficios concedidos por esta Ley.

**§2 Cuarta.** Mientras subsistan las actuales circunstancias de escasez de viviendas, y hasta que el Gobierno disponga la vigencia plena del número 2 del artículo 12, la división que en el mismo se establece para la fijación de la merced del subarriendo parcial se hará tomando como dividendo el cuádruplo de la renta.

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

**Sexta.** El Gobierno también podrá disponer que quede sin efecto total o parcialmente lo prevenido en el número 2 del artículo 99, cuando resulte contrario a la equidad que el arrendador continúe soportando por sí solo las cargas a que dicho precepto se refiere, así como para determinar la forma y proporción en que los inquilinos y arrendatarios deban contribuir al levantamiento de dichas cargas.

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

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

## DISPOSICIONES FINALES

**Primera.** 1. El presente texto refundido entrará en vigor el día 1 de enero de 1965, rigiendo en esta materia hasta el 30 de junio de 1964 el texto articulado de la Ley de Bases de Arrendamientos Urbanos de 22 de diciembre

de 1955, aprobado por Decreto de 13 de abril de 1956, y, a partir de 1 de julio de 1964, el referido texto articulado, con las modificaciones y adiciones introducidas en él por la Ley de 11 de junio de 1964; todo ello hasta la entrada en vigor del presente texto refundido. §2

2. La fecha de entrada en vigor de la Ley a que se refiere en los artículos 3, número 3; 95, 96 y 97 y las disposiciones transitorias séptima, undécima, duodécima y decimoquinta a decimoctava de este texto refundido es la de 1 de julio de 1964.

**Segunda.** Quedan derogadas todas las disposiciones especiales dictadas en materia de arrendamientos urbanos, con excepción de las contenidas en las leyes especiales protectoras de la construcción de fincas urbanas y sus disposiciones complementarias, de las demás aludidas en la presente Ley y de las siguientes: Ley de 23 de septiembre de 1939, en los casos cuya aplicación está establecida; Decretos de 3 de febrero, 13 de abril y 25 de mayo de 1945 y 21 de marzo de 1952, sobre competencia y procedimiento administrativo de desahucio; Decreto de 3 de octubre de 1947, sobre aplicación y cumplimiento de la letra a) de la disposición transitoria vigésima tercera del texto articulado de la Ley de 31 de diciembre de 1946; Decreto de 22 de diciembre y Orden de 23 de octubre de 1947 y Decreto de 22 de abril de 1949, con normas singulares sobre arrendamientos de fincas urbanas en la ciudad de Cádiz; Decreto de 11 de marzo de 1949 sobre «papel de fianzas»; Orden de 12 de diciembre de 1947 sobre destino y aplicación de las cantidades a que se refiere el artículo 96 del texto articulado antes citado; Orden de 22 de febrero y Decreto de 26 de mayo de 1950, aclaratorios de los artículos 71 y 79, respectivamente, del mismo texto articulado; Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión; Decreto de 26 de julio de 1956 por el que se desarrolla lo dispuesto en los artículos 98, número 1.º, y 102 del presente texto articulado; Decreto-ley de 14 de septiembre y Decreto de 28 de septiembre de 1956 sobre aplicación de la disposición transitoria octava del mismo texto; Decretos de 30 de noviembre de 1956 y 22 de julio de 1958, dictados en aplicación de la

§2 disposición adicional sexta del texto articulado aprobado por Decreto de 13 de abril de 1956; Ley de 12 de mayo de 1956 y disposiciones complementarias sobre ordenación urbanística; Decreto de 22 de febrero de 1957, aclaratorio del artículo 7 de este texto articulado; Decreto de 18 de octubre de 1957 sobre instalación de antenas receptoras de televisión; Decretos de 28 de marzo de 1958, 29 de enero de 1959 y 15 de diciembre de 1960, sobre aplicación de las medidas señaladas en el apartado *b*) de la disposición adicional segunda del texto articulado últimamente citado; Ley de 24 de abril y Decreto de 22 de julio de 1958 sobre préstamos a los inquilinos para la adquisición de sus viviendas; Decreto de 10 de octubre de 1958 sobre facultades de los Gobernadores civiles en materia de vivienda; Decreto de 31 de octubre de 1958, complementario del artículo 62, número 3.º, del mismo texto; Decreto de 8 de enero de 1959 sobre aplicación del artículo 76 y de la disposición adicional primera de igual texto; Decreto de 17 de noviembre de 1960 sobre viviendas construidas al amparo de la Ley de 25 de junio de 1935; Decreto de 6 de septiembre de 1961 sobre revisión quinquenal de las rentas, y artículo 32 de la Ley 77/1961, de 23 de diciembre, sobre educación física.

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

### § 3 REAL DECRETO-LEY 2/1985, DE 30 DE ABRIL (JEFATURA DEL ESTADO), SOBRE MEDIDAS DE POLÍTICA ECONÓMICA (1)

(«BOE» núm. 111, de 9 de mayo de 1985; corrección de errores en «BOE» núm. 116,  
de 15 de mayo)

[.....]

**Art. 9.** *Supresión de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos.*—1. Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley tendrán la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil (2).

2. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en el apartado anterior, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos urbanos (3).

---

(1) Convalidado por Resolución de 16 de mayo de 1985, de la Presidencia del Congreso de los Diputados («BOE» núm. 122, de 22 de mayo). Véase nota al título del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre (§ 2).

(2) Véase este artículo en el párrafo 7.

(3) Véase la disposición transitoria 1.<sup>a</sup> de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (§ 1).



**§ 4    ORDEN DE 20 DE DICIEMBRE DE 1994 (OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y MEDIO AMBIENTE) POR LA QUE SE DICTAN NORMAS PARA LA ELABORACIÓN DEL CENSO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS**

(«BOE» núm. 310, de 28 de diciembre de 1994)

La disposición adicional sexta de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establece que el Gobierno procederá, a través del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de dicha Ley, a elaborar un censo de los contratos de arrendamientos de viviendas sujetos a ella y subsistentes a su entrada en vigor.

Por imperativo de esta disposición adicional, el citado censo, que deberá comprender los datos identificativos del arrendador y del arrendatario, de la fecha, duración y renta del contrato, y de la existencia o no de cláusulas de revisión, se ha de elaborar, bien a instancia de los arrendadores, para quienes se establece la obligación de remitir tales datos al citado Ministerio en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrada en vigor de la Ley, bien a solicitud de los arrendatarios, a los que se reconoce igualmente la facultad de solicitar la inclusión en el censo de sus respectivos contratos, dando cuenta, por escrito, al arrendador de los datos remitidos, con la consecuencia de que el incumplimiento por los arrendadores de aquella obligación les privará del derecho a los beneficios fiscales a que se refiere la disposición final cuarta de la Ley.

En su consecuencia, esta Orden tiene por objeto establecer las prescripciones adecuadas para facilitar a arrendadores y arrendatarios el cumplimiento de dicha obligación o el ejercicio de su derecho y la elaboración del censo creado por la Ley.

En su virtud, dispongo:

**Primero.**—1. El cumplimiento por los arrendadores de la obligación de remitir al Ministerio de *Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente* los datos de los contratos de arrendamientos de viviendas a los que se refiere la disposición adicional sexta de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (1), en el plazo establecido por dicha disposición, para su inclusión en el censo creado por ésta, y el ejercicio por los arrendatarios de la facultad de solicitar la inclusión en el mencionado censo que les reconoce la misma disposición adicional, se realizará con arreglo al modelo oficial de impreso que se incluye como anexo.

2. El impreso oficial, comprensivo de los datos identificativos del arrendador, del arrendatario, de la vivienda objeto del contrato, de su renta, de la existencia o no de cláusulas de revisión en el mismo, de su duración y de su fecha, estará a disposición de los interesados en las *Direcciones Provinciales y Especiales* en Ceuta y Melilla, del Ministerio de *Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente*.

3. Las *Direcciones Provinciales y Especiales* podrán suministrar a los entes u órganos de otras Administraciones Públicas que lo soliciten, ejemplares del citado impreso a efectos de facilitar el cumplimiento de la obligación o el ejercicio del derecho establecidos por la Ley.

4. Si los interesados no pudieran obtener los impresos en los citados órganos, podrán formalizar la solicitud utilizando copia del impreso anexo a esta Orden.

**Segundo.**—1. Los arrendadores de viviendas a que se refiere el apartado anterior deberán presentar las correspondientes declaraciones dentro del plazo máximo de tres meses, a contar desde el día 1 de enero de 1995.

---

(1) Véase dicha disposición adicional en el parágrafo 1.

**§4** 2. Los arrendatarios, dando cuenta por escrito al arrendador de los datos remitidos de conformidad con lo dispuesto en la Ley, tendrán derecho a solicitar la inclusión en el censo de sus respectivos contratos, que se practicará en la forma que se indica para la declaración citada por los arrendadores.

**Tercero.**—1. Las declaraciones y solicitudes de inclusión en el censo se presentarán en el Registro General del Ministerio de *Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente*, en los de sus *Direcciones Provinciales y Especiales* en Ceuta y Melilla o en cualquiera de los siguientes:

En los Registros de cualquier órgano administrativo, que pertenezca a la Administración General del Estado, a la de cualquier Administración de las Comunidades Autónomas o a la de alguna de las entidades que integran la Administración Local.

En las oficinas de Correos, en la forma reglamentariamente establecida.

En las representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el extranjero.

En cualquier otro que establezcan las disposiciones vigentes.

2. El Registro de la Administración Pública en el que se presente la declaración por triplicado consignará en ella la fecha de presentación y devolverá al interesado uno de los ejemplares sellado.

**Cuarto.**—Los arrendadores que deban presentar más de veinte declaraciones podrán hacerlo en soporte informático, previo acuerdo sobre las características de éste con los servicios correspondientes de la Dirección General para la *Vivienda, el Urbanismo y la Arquitectura*.

**Quinto.**—Las *Direcciones Provinciales y Especiales* del Ministerio de *Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente*, una vez recibidos los formularios o soportes informáticos, deberán enviarlos a la Dirección General para la *Vivienda, el Urbanismo y la Arquitectura*, remitiendo la totalidad de los recibidos, a más tardar, el 1 de abril de 1995.

**Sexto.**—Una vez elaborado el censo, la Dirección General para la *Vivienda, el Urbanismo y la Arquitectura* expedirá, a solicitud de los interesados, las correspondientes certificaciones de inclusión del contrato en el censo. §4

**Séptimo.**—La *Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda* y el Director general para la *Vivienda, el Urbanismo y la Arquitectura* podrán dictar las resoluciones necesarias para el desarrollo y aplicación de esta Orden.

**Octavo.**—Esta Orden entrará en vigor el día 1 de enero de 1995.





Ministerio de Obras Públicas, Transportes  
y Medio Ambiente  
Secretaría de Estado de Medio Ambiente  
y Vivienda

Dirección General para la Vivienda,  
el Urbanismo y la Arquitectura  
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE: .....

1000000

## CENSO DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS

Ley 29/1994, de 24 de noviembre,  
de Arrendamientos Urbanos

### DATOS DEL ARRENDADOR

NIF 	Apellidos y nombre o razón social 				
Calle/Plaza/Avda. 	Nombre de la vía pública 	Número 	Esc. 	Piso 	Pla. 
Cd. Postal 	Municipio 	Provincia 	País 		

### DATOS DEL ARRENDATARIO Y DE LA VIVIENDA ARRENDADA

<b>Datos del Arrendatario</b>					
NIF 	Apellidos y nombre o razón social 	Número 	Esc. 	Piso 	Pla. 
Calle/Plaza/Avda. 	Nombre de la vía pública 	Provincia 	País 		
Cd. Postal 	Municipio 				
<b>Datos de la vivienda Arrendada</b> (Rellenar si no coincide con el domicilio del arrendatario)					
Calle/Plaza/Avda. 	Nombre de la vía pública 	Número 	Esc. 	Piso 	Pla. 
Cd. Postal 	Municipio 	Provincia 			
<b>Referencia Catastral</b>					
Referencia Catastral de la vivienda arrendada (1)                                     (1) La que figura en el Recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles					

### DATOS DEL CONTRATO

<b>RENTA</b> <input type="checkbox"/> Mensual <input type="checkbox"/> Trimestral <input type="checkbox"/> Semestral <input type="checkbox"/> Anual	<b>Renta inicial</b>                 Pts. <b>Renta actual(2)</b>                 Pts. <b>Renta actual(3)</b>                 Pts. <small>(2)Incluidas cantidades asimiladas (3)Excluidas cantidades asimiladas</small>	<b>¿EXISTE CLÁUSULA DE REVISIÓN?</b> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	<b>DURACIÓN DEL CONTRATO</b> Definida <input type="checkbox"/> No Definida <input type="checkbox"/> Si Definida, Indicar número de años 
<b>FECHA DEL CONTRATO</b> 			

El abajo firmante, en calidad de (\*) o REPRESENTANTE del mismo, declara que son ciertos los datos consignados en el presente formulario.

Fecha | | | | | | 1 9 9 5 Firma

(\*) Arrendador, arrendatario

Recibido por la Administración.

Fecha | | | | | | 1 9 9 5 Sello

#### INSTRUCCIONES

- Este formulario deberá cumplimentarse a máquina o utilizando bolígrafo, sobre superficie dura, con letras mayúsculas.
- LUGAR DE PRESENTACIÓN, en el Registro del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, de sus Direcciones Provinciales y especiales de Ceuta y Melilla o en cualquiera de las formas establecidas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- PLAZO DE PRESENTACIÓN, tres meses a contar desde el 1 de enero de 1995, fecha de entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos.



§ 5 ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 (OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y MEDIO AMBIENTE) POR LA QUE SE DISPONE LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE MINISTROS DE 23 DE DICIEMBRE DE 1994, POR EL QUE SE HACEN PÚBLICOS LOS ÍNDICES DE PRECIOS DE CONSUMO, A LOS EFECTOS PREVISTOS EN LA DISPOSICIÓN FINAL TERCERA DE LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

(«BOE» núm. 313, de 31 de diciembre de 1994)

El Consejo de Ministros, en su reunión de 23 de diciembre de 1994, ha aprobado un acuerdo por el que se hacen públicos los índices de precios de Consumo en el período comprendido desde 1954 hasta la entrada en vigor de la nueva ley, a los efectos previstos en la disposición final tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

A fin de asegurar la plena efectividad de la publicidad que constituye el objeto del citado Acuerdo del Consejo de Ministros, es precisa su publicación en el «Diario Oficial».

En su virtud, dispongo:

**Único.**—Ordenar la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de la parte dispositiva del Acuerdo del Consejo de Ministros de 23 de diciembre de 1994, por el que se hacen públicos los índices de Precios de Consumo, a los efectos previstos en la disposición final tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (1).

---

(1) Véase la citada disposición final en el parágrafo 1.



**§5 Acuerdo por el que se hacen públicos los Índices de Precios de Consumo, a los efectos previstos en la disposición final tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos**

De conformidad con lo previsto en la disposición final tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y a efectos de la aplicación del sistema de actualización de rentas que dicha ley establece, en sus disposiciones transitorias segunda.<sup>11</sup> y tercera.<sup>6</sup>, se hace pública la serie de valores del Índice de Precios de Consumo que figura como anexo.

**ANEXO**  
**Índice General Nacional (sistema de Índices de Precios al Consumo)**  
*(Desde 1939 a 1960, inclusive, no existiva, se utiliza el Índice Nacional Urbano)*  
*Base 1992 = 100*

Año/Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1954			3,282	3,289	3,277	3,280	3,267	3,267	3,269	3,286	3,314	3,344
1955	3,365	3,376	3,684	3,689	3,683	3,684	3,686	3,688	3,688	3,692	3,695	3,698
1956	3,848	3,832	3,866	3,904	3,906	3,909	3,987	3,404	3,630	3,662	3,710	3,779
1957	4,309	4,369	4,389	4,366	4,366	4,367	4,366	4,366	4,367	4,366	4,366	4,372
1958	4,794	4,813	4,397	4,491	4,514	4,544	4,544	4,574	4,646	4,689	4,732	4,787
1959	4,930	4,926	4,920	4,873	4,888	4,864	4,860	4,860	4,894	4,909	4,926	4,969
1960	5,020	4,979	4,957	4,970	4,909	4,905	4,903	4,913	4,942	4,956	4,962	4,999
1961	5,038	5,061	5,079	4,957	4,957	4,930	4,930	4,938	4,938	4,961	5,038	5,047
1962	5,284	5,169	5,105	5,243	5,243	5,270	5,270	5,270	5,289	5,449	5,487	5,547
1963	5,844	5,884	5,864	5,864	5,901	5,886	5,886	5,886	5,886	5,969	6,051	6,082
1964	6,657	6,719	6,824	5,886	5,901	6,009	6,109	6,205	6,261	6,369	6,579	6,692
1965	6,657	6,719	6,824	6,871	6,902	6,871	6,880	6,915	6,981	7,018	7,169	7,210
1966	7,197	7,191	7,191	7,260	7,366	7,380	7,376	7,389	7,366	7,411	7,540	7,589
1967	7,593	7,652	7,684	7,791	7,818	7,730	7,755	7,868	7,868	7,922	8,087	8,220
1968	8,110	8,110	8,193	8,265	8,238	8,261	8,193	8,198	8,185	8,211	8,265	8,320
1969	8,301	8,251	8,399	8,399	8,399	8,301	8,366	8,392	8,408	8,440	8,515	8,605
1970	8,545	8,513	8,579	8,472	8,573	8,573	8,573	8,573	9,048	9,138	9,162	9,188
1971	9,742	9,742	9,742	9,742	9,742	9,742	9,742	9,742	9,742	9,742	9,742	9,742
1972	10,082	10,074	10,074	10,172	10,222	10,242	10,386	10,493	10,641	10,714	10,731	10,814
1973	10,895	10,912	11,002	11,158	11,322	11,494	11,617	11,808	12,012	12,202	12,217	12,350
1974	12,423	12,465	12,736	13,015	13,179	13,236	13,393	13,614	13,828	13,975	14,361	14,558
1975	14,762	14,903	15,000	15,264	15,452	15,494	15,740	15,987	16,241	16,241	14,347	16,610
1976	16,807	16,997	17,391	17,743	18,556	18,442	18,556	18,713	19,065	19,229	19,690	19,894
1977	20,542	20,849	21,348	21,926	22,539	22,539	22,539	24,033	24,368	24,747	24,947	25,144
1978	25,384	25,384	25,384	25,384	25,384	25,384	25,384	25,384	25,384	25,384	25,384	25,384
1979	26,505	26,505	26,505	26,505	26,505	26,505	26,505	26,505	26,505	26,505	26,505	26,505
1980	34,804	35,115	35,304	35,645	35,892	36,449	36,964	37,397	37,995	38,098	38,382	39,025
1981	39,518	40,020	40,817	41,223	41,415	41,451	42,263	42,778	43,118	43,631	43,981	44,647
1982	45,972	46,378	46,988	47,288	47,658	48,126	48,744	49,082	49,139	49,631	49,793	50,901
1983	51,761	52,021	52,337	53,056	53,588	53,779	54,501	54,937	54,937	55,682	56,249	57,122
1984	58,007	58,227	58,696	58,973	59,292	59,712	60,629	61,050	61,174	61,543	61,859	62,278
1985	63,438	63,898	64,296	64,959	65,163	65,052	65,422	65,520	66,239	66,580	67,093	67,371
1986	68,501	68,501	68,501	68,501	68,501	68,501	68,501	68,501	68,501	68,501	68,501	68,501
1987	73,489	73,810	74,232	74,399	74,307	74,352	74,078	75,045	75,737	76,187	76,010	76,284
1988	76,768	76,978	77,536	77,266	77,262	78,562	78,866	79,363	80,060	80,150	80,150	80,742
1989	81,680	81,738	82,260	82,481	82,598	83,048	84,396	84,590	85,485	85,830	85,969	86,304
1990	87,697	87,895	88,018	88,211	88,211	88,433	89,672	90,065	91,013	91,821	91,729	92,058
1991	93,025	93,197	93,399	93,399	93,664	93,934	95,100	95,453	96,233	96,838	96,985	97,038
1992	98,576	99,233	99,592	99,485	99,742	100,050	100,590	100,962	101,795	101,856	101,921	102,052
1993	103,185	103,218	103,581	104,035	104,322	104,381	104,955	105,583	106,180	106,756	106,756	107,262
1994	108,346	108,383	108,743	109,171	109,594	109,512	109,941	110,651	110,990	111,229	111,421	111,421

P. Provisional.

**§ 6 REAL DECRETO 297/1996, DE 23 DE FEBRERO  
(JUSTICIA E INTERIOR), SOBRE INSCRIPCIÓN  
EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS  
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

(«BOE» núm. 64, de 14 de marzo de 1996)

El apartado 2 de la disposición adicional segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (1), dispone que se establecerán reglamentariamente los requisitos de acceso de los contratos de arrendamientos urbanos al Registro de la Propiedad.

En el desarrollo de esta disposición adicional se ha tenido en cuenta que no hay motivos ni bases legales bastantes para estimar alterados los principios generales de nuestro ordenamiento inmobiliario registral, que exigen, como regla, la titulación pública de los derechos inscribibles y su reflejo en el Registro por medio del asiento principal de inscripción. Por lo demás, se ha estimado que el fomento de esta inscripción por medio de las normas facilitadoras de este Real Decreto debe alcanzar a todos los arrendamientos urbanos, sean de vivienda o de uso distinto a ésta, a cuyo fin se ha incluido una reducción de los aranceles notariales y registrales del 25 por 100.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Justicia e Interior, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de febrero de 1996, dispongo:

**Artículo 1.** *Ámbito de aplicación.*—El presente Real Decreto será de aplicación exclusivamente a la inscripción

---

(1) Parágrafo 1 de esta obra.

en el Registro de la Propiedad de los arrendamientos urbanos §6  
celebrados a partir del día 1 de enero de 1995.

**Art. 2.** *Títulos inscribibles.*—Serán títulos suficientes para practicar la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad la escritura pública notarial o la elevación a escritura pública del documento privado de este contrato.

**Art. 3.** *Descripción de la finca.*—1. Cuando la finca arrendada conste inscrita bajo folio registral independiente se consignarán por el Notario, incluso si no aparecen reflejados en el documento privado del contrato, todos los datos sobre la población, calle, número y situación dentro del edificio de la finca arrendada, superficie y linderos de ésta. Se consignarán también los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad y, en su caso, el número correlativo que tuviere asignado la finca arrendada en la propiedad horizontal, así como la cuota de comunidad correspondiente a la misma cuando se haya pactado que los gastos generales sean a cuenta del arrendatario.

2. Si la finca arrendada no coincide con la que tiene abierto folio registral y es una parte de ésta, se describirá aquélla con las mismas circunstancias expresadas en el apartado anterior, pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda.

**Art. 4.** *Otros datos del título.*—Se harán constar en éste, además de la identidad de los contratantes, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

**Art. 5.** *Modificaciones posteriores.*—Los títulos señalados en el artículo 2 permitirán la inscripción en el Registro de la Propiedad de los subarrendos, cesiones, subrogaciones, prórrogas y cualesquiera otras modificaciones de los arrendamientos inscritos.

**Art. 6.** *Inscripción en el Registro.*—1. El contrato inicial y sus modificaciones serán objeto de asiento de inscripción en el folio registral abierto a la finca arrendada.

2. No será obstáculo que suspenda la inscripción del contrato la circunstancia de que la finca arrendada no forme folio registral independiente en el Registro, siempre que el

**§6** edificio en su conjunto o la totalidad de la finca figuren inscritos a nombre del arrendador. Bastará en este caso, sin necesidad de segregación o de constitución previa de la propiedad horizontal, que la finca arrendada haya quedado suficientemente delimitada con expresión de su superficie, situación y linderos. La inscripción se practicará entonces en el folio abierto para la totalidad del edificio o de la finca.

No obstante, cuando a juicio del Registrador, la claridad de los asientos así lo requiera, o cuando lo solicite el presentante, la inscripción del arrendamiento de parte de la finca registral se practicará en folio independiente, bajo el mismo número y el de orden correlativo que le corresponda. La apertura del nuevo folio se hará constar por nota de referencia al margen de la inscripción de dominio.

**Art. 7. Cancelación.**—1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 353, apartado 3, del Reglamento Hipotecario (2), se

---

(2) Dicho apartado redactado, excepto el último párrafo, conforme al Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre («BOE» núm. 233, de 29 de septiembre), dispone:

«3. Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.

Quando se solicite certificación de fincas que hayan obtenido la calificación definitiva de «Viviendas de Protección Oficial», no se comprenderán en aquélla y se podrá proceder a su cancelación en la forma prevenida en el párrafo anterior, las afecciones que, por este concepto, sean anteriores a la nota marginal por la que se haya hecho constar en el Registro dicha calificación definitiva. Aun no contando dicha calificación, estas afecciones podrán cancelarse transcurridos diez años desde la fecha de la nota marginal que las contenga, siempre que no conste en el Registro asiento alguno sobre reclamación por la Administración competente del Impuesto a cuyo pago se refieren tales notas de afección.

Quando se extienda alguna inscripción relativa a las fincas o se expida una certificación a solicitud del titular de las mismas, se convertirán en inscripciones de dominio las de posesión, si no existiere asiento contradictorio.»

cancelarán de oficio por el Registrador de la Propiedad las inscripciones de los arrendamientos urbanos de duración inferior a cinco años, cuando hayan transcurrido ocho años desde la fecha inicial del contrato y no conste la prórroga convencional de éste.

2. Por el mismo procedimiento se cancelarán de oficio las inscripciones de los demás arrendamientos urbanos, una vez que haya transcurrido el plazo pactado y no conste en el Registro la prórroga del contrato.

3. La copia del acta notarial por la que el arrendatario notifica al arrendador su voluntad de no renovar el contrato, en los casos comprendidos en el párrafo primero del artículo 10 de la Ley 29/1994, será título suficiente para la cancelación del arrendamiento.

4. Del mismo modo podrá cancelarse la inscripción en los supuestos comprendidos en dicho párrafo primero del artículo 10 de la Ley 29/1994, mediante la presentación de la copia del acta notarial por la que el arrendador notifique al arrendatario su voluntad de no renovar el contrato, siempre que la notificación se haya hecho en tiempo oportuno y personalmente por el Notario en la forma prevenida por el artículo 202 del Reglamento Notarial.

**Art. 8.** *Reducción de aranceles.*—Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda, así como sus modificaciones, se beneficiarán de una reducción del 25 por 100 de los honorarios notariales y registrales que resulten de aplicación conforme al número 2 de sus respectivos aranceles.

## DISPOSICIONES FINALES

**Primera.** *Normativa supletoria.*—En todo lo no previsto en este Real Decreto seguirán aplicables las normas notariales y registrales en vigor.

**Segunda.** *Entrada en vigor.*—El presente Real Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».



## NORMAS COMPLEMENTARIAS

### § 7 CÓDIGO CIVIL DE 24 DE JULIO DE 1889

(«Gaceta de Madrid» núms. 206 a 208, de 25, 26 y 27 de junio de 1889)

[.....]

#### LIBRO IV

#### De las obligaciones y contratos

[.....]

#### TÍTULO VI

#### Del contrato de arrendamiento

##### CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 1.542.** El arrendamiento puede ser de cosas o de obras o servicios.

**Art. 1.543.** En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

**Art. 1.544.** En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto.



**§7 Art. 1.545.** Los bienes fungibles que se consumen con el uso no pueden ser materia de este contrato.

## CAPÍTULO II

### DE LOS ARRENDAMIENTOS DE FINCAS RÚSTICAS Y URBANAS

#### *Sección 1.ª Disposiciones generales*

**Art. 1.546.** Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar.

**Art. 1.547.** Cuando hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule.

**Art. 1.548.** Los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años (1).

**Art. 1.549.** Con relación a terceros, no surtirán efectos los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad (2).

**Art. 1.550.** Cuando en el contrato de arrendamiento de cosas no se prohíba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador.

**Art. 1.551.** Sin perjuicio de su obligación para con el subarrendador, queda el subarrendatario obligado a favor del arrendador por todos los actos que se refieran al uso y con-

---

(1) Artículo redactado conforme a la Ley 14/1975, de 2 de mayo («BOE» núm. 107, de 5 de mayo).

(2) Véanse los artículos 32 y 38 de la Ley Hipotecaria.

servación de la cosa arrendada en la forma pactada entre el arrendador y el arrendatario. §7

**Art. 1.552.** El subarrendatario queda también obligado para con el arrendador por el importe del precio convenido en el subarriendo que se halle debiendo al tiempo del requerimiento, considerando no hechos los pagos adelantados, a no haberlos verificado con arreglo a la costumbre.

**Art. 1.553.** Son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el título de la compraventa.

En los casos en que proceda la devolución del precio, se hará la disminución proporcional al tiempo que el arrendatario haya disfrutado de la cosa.

*Sección 2.ª De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario*

**Art. 1.554.** El arrendador está obligado:

- 1.º A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.
- 2.º A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.
- 3.º A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

**Art. 1.555.** El arrendatario está obligado:

- 1.º A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos (3).
- 2.º A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.
- 3.º A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.

---

(3) Véase el artículo 17.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (§ 1).

**§7** **Art. 1.556.** Si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente.

**Art. 1.557.** El arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada.

**Art. 1.558.** Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente en la cosa arrendada que no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, tiene el arrendatario obligación de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta, y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca.

Si la reparación dura más de cuarenta días, debe disminuirse el precio del arriendo a proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado.

Si la obra es de tal naturaleza que hace inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesitan para su habitación, puede éste rescindir el contrato.

**Art. 1.559.** El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve plazo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada.

También está obligado a poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones comprendidas en el número 2.º del artículo 1.554.

En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario.

**Art. 1.560.** El arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causare en el uso de la finca arrendada; pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador.

No existe perturbación de hecho cuando el tercero, ya sea la Administración, ya un particular, ha obrado en virtud de un derecho que le corresponde.

**Art. 1.561.** El arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

**Art. 1.562.** A falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

**Art. 1.563.** El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.

**Art. 1.564.** El arrendatario es responsable del deterioro causado por las personas de su casa.

**Art. 1.565.** Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento.

**Art. 1.566.** Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada, con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento (4).

**Art. 1.567.** En el caso de la tácita reconducción, cesan respecto de ella las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal.

**Art. 1.568.** Si se pierde la cosa arrendada o alguno de los contratantes falta al cumplimiento de lo estipulado, se observará respectivamente lo dispuesto en los artículos 1.182 y 1.183 y en los 1.101 y 1.124.

**Art. 1.569.** El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

1.<sup>a</sup> Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1.577 y 1.581.

---

(4) Véase la disposición transitoria 1.<sup>a</sup> de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (§ 1).

- §7 2.<sup>a</sup> Falta de pago en el precio convenido.
- 3.<sup>a</sup> Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.
- 4.<sup>a</sup> Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer, o no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el número 2.º del artículo 1.555.

**Art. 1.570.** Fuera de los casos mencionados en el artículo anterior, tendrá el arrendatario derecho a aprovechar los términos establecidos en los artículos 1.577 y 1.581.

**Art. 1.571.** El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponde al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

**Art. 1.572.** El comprador con pacto de retraer no puede usar de la facultad de desahuciar al arrendatario hasta que haya concluido el plazo para usar del retracto.

**Art. 1.573.** El arrendatario tendrá, respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se concede al usufructuario.

**Art. 1.574.** Si nada se hubiere pactado sobre el lugar y tiempo del pago del arrendamiento, se estará, en cuanto al lugar, a lo dispuesto en el artículo 1.171; y, en cuanto al tiempo, a la costumbre de la tierra.

[.....]

*Sección 4.<sup>a</sup> Disposiciones especiales para el arrendamiento de predios urbanos*

**Art. 1.580.** En defecto de pacto especial, se estará a la costumbre del pueblo para las reparaciones de los predios

urbanos que deban ser de cuenta del propietario. En caso de duda se entenderán de cargo de éste. §7

**Art. 1.581.** Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término.

**Art. 1.582.** Cuando el arrendador de una casa, o de una parte de ella, destinada a la habitación de una familia, o de una tienda, o almacén, o establecimiento industrial, arrienda también los muebles, el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dure el de la finca arrendada.

[.....]

**§ 8 LEY 1/2000, DE 7 DE ENERO (JEFATURA DEL ESTADO), DE ENJUICIAMIENTO CIVIL**

(«BOE» núm. 7, de 8 de enero de 2000; corrección de errores en «BOE» núm. 90, de 14 de abril)

[.....]

**LIBRO PRIMERO**

**De las disposiciones generales relativas a los juicios civiles**

**TÍTULO PRIMERO**

**De la comparecencia y actuación en juicio**

[.....]

**CAPÍTULO IV**

**DEL PODER DE DISPOSICIÓN DE LAS PARTES SOBRE EL PROCESO Y SOBRE SUS PRETENSIONES**

[.....]

**Art. 22.** *Terminación del proceso por satisfacción extraprocésal o carencia sobrevenida de objeto. Caso especial de enervación del desahucio.*

[.....]

4. Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica §8  
por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el  
arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto  
por el Secretario judicial si, antes de la celebración de la  
vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición en  
el Tribunal o notarialmente el importe de las cantidades  
reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el  
momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el  
demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los  
anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista preve-  
nida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará  
sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro  
caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación  
cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una  
ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiese tenido  
lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el  
arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por  
cualquier medio fehaciente con, al menos, un mes de antela-  
ción a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese  
efectuado al tiempo de dicha presentación (1).

5. La resolución que declare enervada la acción de des-  
ahucio condenará al arrendatario al pago de las costas deven-  
gadas, salvo que las rentas y cantidades debidas no se  
hubiesen cobrado por causas imputables al arrendador (2).

## TÍTULO II

### De la jurisdicción y de la competencia

[.....]

#### CAPÍTULO II

##### DE LAS REGLAS PARA DETERMINAR LA COMPETENCIA

[.....]

---

(1) Apartado redactado de acuerdo con la Ley 19/2009, de 23 de noviembre («BOE» núm.283, de 24 de noviembre), de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

(2) Apartado adicionado por Ley 19/2009, de 23 de noviembre .



[.....]

**Art. 52.** *Competencia territorial en casos especiales.*

1. No se aplicarán los fueros establecidos en los artículos anteriores y se determinará la competencia de acuerdo con lo establecido en el presente artículo en los casos siguientes:

[.....]

7.º En los juicios sobre arrendamientos de inmuebles y en los de desahucio, será competente el tribunal del lugar en que esté sita la finca.

[.....]

## LIBRO II

### De los procesos declarativos

#### TÍTULO PRIMERO

##### De las disposiciones comunes a los procesos declarativos

##### CAPÍTULO PRIMERO

##### DE LAS REGLAS PARA DETERMINAR EL PROCESO CORRESPONDIENTE

[.....]

**Art. 249.** *Ámbito del juicio ordinario.*—1. Se decidirán en el juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía:

[.....]

6.º Las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades

debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago §8  
o por extinción del plazo de la relación arrendaticia (3).

[.....]

**Art. 250.** *Ámbito del juicio verbal.*–1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:

1.º Las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca (4).

2.º Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca.

[.....]

### TÍTULO III

#### Del juicio verbal

[.....]

**Art. 438.** *Reconvención y acumulación objetiva y subjetiva de acciones.*

[.....]

---

(3) Número redactado de acuerdo con la Ley 19/2009, de 23 de noviembre («BOE» núm.283, de 24 de noviembre), de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

(4) Apartado redactado de acuerdo con la Ley 19/2009, de 23 de noviembre.

**§ 8** 3. No se admitirá en los juicios verbales la acumulación objetiva de acciones, salvo las excepciones siguientes:

1. La acumulación de acciones basadas en unos mismos hechos, siempre que proceda, en todo caso, el juicio verbal.

2. La acumulación de la acción de resarcimiento de daños y perjuicios a otra acción que sea prejudicial de ella.

3. La acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucios de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad que se reclame. Asimismo, también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho (5).

4. Podrán acumularse las acciones que uno tenga contra varios sujetos o varios contra uno siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 72 y en el apartado 1 del artículo 73 de la presente Ley.

**Art. 439.** *Inadmisión de la demanda en casos especiales.*

[.....]

3. No se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario si el arrendador no indicare las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio.

[.....]

**Art. 440.** *Admisión y traslado de la demanda sucinta y citación para vista.*

[.....]

---

(5) Apartado redactado de conformidad con la Ley 19/2009, de 23 de noviembre.

3. En los casos de demandas de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, se indicará, en su caso, en la citación para la vista, la posibilidad de enervar el desahucio conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo 22 de esta Ley, así como, si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437, que la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21, a cuyo fin se otorgará un plazo de cinco días al demandado para que manifieste si acepta el requerimiento.

En todos los casos de desahucio, también se apercibirá al demandado en la citación que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y que queda citado para recibir la notificación de la sentencia, el sexto día siguiente a contar del señalado para la vista. Igualmente, en la resolución de admisión se fijará día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá producirse antes de un mes desde la fecha de la vista, advirtiendo al demandado que, en caso de que la sentencia sea condenatoria y no se recurra, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior (6).

[.....]

**Art. 447.** *Sentencia. Ausencia de cosa juzgada en casos especiales.*—1. Practicadas las pruebas si se hubieren propuesto y admitido, o expuestas, en otro caso, las alegaciones de las partes, se dará por terminada la vista y el Tribunal dictará sentencia dentro de los 10 días siguientes. Se exceptúan los juicios verbales en que se pida el desahucio de finca urbana, en que la sentencia se dictará en los cinco días siguientes, convocándose en el acto de la vista a las partes a la sede del Tribunal para recibir la notificación, que tendrá lugar el día más próximo posible dentro de los cinco siguientes al de la sentencia.

---

(6) Apartado redactado de acuerdo con la Ley 19/2009, de 23 de noviembre.

**§ 8** Sin perjuicio de lo anterior, en las sentencias de condena por allanamiento a que se refieren los apartados 3 de los artículos 437 y 440, en previsión de que no se verifique por el arrendatario el desalojo voluntario en el plazo señalado, se fijará con carácter subsidiario día y hora en que tendrá lugar, en su caso, el lanzamiento directo del demandado, que se llevará a término sin necesidad de ulteriores trámites en un plazo no superior a 15 días desde la finalización de dicho periodo voluntario. Del mismo modo, en las sentencias de condena por incomparecencia del demandado, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada sin más trámite.

2. No producirán efectos de cosa juzgada las sentencias que pongan fin a los juicios verbales sobre tutela sumaria de la posesión ni las que decidan sobre la pretensión de desahucio o recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o alquiler o por expiración legal o contractual del plazo, y sobre otras pretensiones de tutela que esta Ley califique como sumarias (7).

3. Carecerán también de efectos de cosa juzgada las sentencias que se dicten en los juicios verbales en que se pretenda la efectividad de derechos reales inscritos frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito.

4. Tampoco tendrán efectos de cosa juzgada las resoluciones judiciales a las que, en casos determinados, las leyes nieguen esos efectos.

[.....]

---

(7) Los apartados 1 y 2 de este artículo figuran redactados de acuerdo con la Ley 19/2009, de 23 de noviembre.

## PATRIMONIO DEL ESTADO

### § 9 LEY 33/2003, DE 3 DE NOVIEMBRE (JEFATURA DEL ESTADO), DEL PATRIMONIO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

(«BOE» núm. 264, de 4 de noviembre de 2003)

[.....]

### TÍTULO V

#### Gestión patrimonial

[.....]

### CAPÍTULO III

#### ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

**Art. 122.** *Arrendamiento de inmuebles por la Administración General del Estado.*—1. Compete al Ministro de Hacienda arrendar los bienes inmuebles que la Administración General del Estado precise para el cumplimiento de sus fines, a petición, en su caso, del departamento interesado. Igualmente, compete al Ministro de Hacienda declarar la prórroga, novación, resolución anticipada o cambio de órgano u organismo ocupante. La instrucción de estos procedimientos corresponderá a la Dirección General del Patrimonio del Estado.

**§9** 2. Una vez concertado el arrendamiento, corresponderá al departamento u organismo que ocupe el inmueble el ejercicio de los derechos y facultades y el cumplimiento de las obligaciones propias del arrendatario (1).

**Art. 123.** *Arrendamiento de inmuebles por organismos públicos.*–1. El arrendamiento de bienes inmuebles por los organismos públicos vinculados a la Administración General del Estado o dependientes de ella, así como la prórroga, novación, o resolución anticipada de los correspondientes contratos se efectuará por los presidentes o directores de aquéllos, a los que también corresponderá su formalización.

2. En el caso de que dichos contratos se refieran a edificios administrativos, será necesario para su conclusión el previo informe favorable de la Dirección General del Patrimonio del Estado.

3. Será de aplicación a estos contratos lo previsto en el artículo 126.1 de esta ley.

**Art. 124.** *Procedimiento para el arrendamiento de inmuebles.*–1. Los arrendamientos se concertarán mediante concurso público salvo que, de forma justificada y por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones

---

(1) El artículo 90 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, dispone:

«Art. 90. Competencia y procedimiento.–1. La Administración General del Estado y sus organismos públicos podrán arrendar los bienes inmuebles que precisen para el cumplimiento de sus fines, a través del procedimiento y con los requisitos establecidos en el capítulo III del título V de la Ley.

Corresponderá al Ministro de Economía y Hacienda, de acuerdo con lo señalado en el artículo 122 de la Ley y previos los trámites oportunos, acordar el arrendamiento o su prórroga, salvo que ésta se recoja de forma expresa en el contrato, en cuyo caso operará automáticamente.

Igualmente corresponderá a dicho órgano acordar la novación del arrendamiento, la resolución anticipada del mismo o el cambio de organismo ocupante. En los supuestos de novación de carácter subjetivo, podrá incorporarse al expediente el informe técnico emitido con ocasión de la concertación del arrendamiento, y en los supuestos de novación por reducción de la renta acordada, aquél podrá consistir en una ratificación de la nueva renta pactada.

2. Los arrendamientos concertados mediante concurso público se regirán por lo establecido en las disposiciones que regulan la adquisición de bienes por concurso, en todo lo que sea compatible con su naturaleza.»

del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación debida a acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien, se considere necesario o conveniente concertarlos de modo directo. §9

2. Las propuestas de arrendamiento, así como las de novación y prórroga, serán sometidas a informe técnico, que recogerá el correspondiente estudio de mercado, y de la Abogacía del Estado o del órgano al que corresponda el asesoramiento jurídico de las entidades públicas vinculadas a la Administración General del Estado.

3. En el caso de arrendamientos a concertar por la Administración General del Estado, la solicitud del Ministerio vendrá acompañada de la oferta del arrendador y del informe técnico previsto en el apartado anterior.

4. La formalización de los contratos de arrendamiento de la Administración General del Estado y sus modificaciones se efectuará por el Director General del Patrimonio del Estado o funcionario en quien delegue. No obstante, el Ministro de Hacienda, al acordar el arrendamiento, o su novación, podrá encomendar la formalización de estos contratos a los subsecretarios de los departamentos ministeriales.

**Art. 125.** *Arrendamiento de parte del derecho de uso o utilización compartida de inmuebles.*—Lo establecido en este capítulo será de aplicación a los arrendamientos que permitan el uso de una parte a definir o concretar de un inmueble o la utilización de un inmueble de forma compartida con otros usuarios, sin especificar el espacio físico a utilizar por cada uno en cada momento.

**Art. 126.** *Utilización del bien arrendado.*—1. Los contratos de arrendamiento se concertarán con expresa mención de que el inmueble arrendado podrá ser utilizado por cualquier órgano de la Administración General del Estado o de los organismos públicos de ella dependientes.

2. La Dirección General del Patrimonio del Estado, a propuesta del ministerio correspondiente, podrá autorizar la concertación del arrendamiento para la utilización exclusiva del inmueble por un determinado órgano de la Administra-



**§9** ción General del Estado o de sus organismos públicos cuando existan razones de interés público que así lo aconsejen.

**Art. 127. Resolución anticipada del contrato.**—1. Cuando el departamento ministerial u organismo público que ocupe el inmueble arrendado prevea dejarlo libre con anterioridad al término pactado o a la expiración de las prórrogas legales o contractuales, lo comunicará a la Dirección General del Patrimonio del Estado con una antelación mínima de tres meses a la fecha prevista para el desalojo.

2. De considerarlo procedente, la Dirección General del Patrimonio del Estado dará traslado de dicha comunicación a los diferentes departamentos ministeriales, que podrán solicitar, en el plazo de un mes, la puesta a disposición del inmueble.

La Dirección General del Patrimonio del Estado resolverá sobre el departamento u organismo que haya de ocupar el inmueble.

Esta resolución se notificará al arrendador, para el que será obligatoria la novación contractual sin que proceda el incremento de la renta.

**Art. 128. Contratos mixtos.**—1. Para la conclusión de contratos de arrendamiento financiero y otros contratos mixtos de arrendamiento con opción de compra se aplicarán las normas de competencia y procedimiento establecidas para la adquisición de inmuebles.

2. A los efectos previstos en el artículo 61 del Real Decreto Legislativo 1091/1988, de 23 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General Presupuestaria (2), los contratos de arrendamiento con opción de compra, arrendamiento financiero y contratos mixtos a que se refieren los apartados precedentes se reputarán contratos de arrendamiento.

[.....]

---

(2) Véase el artículo 47 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre («BOE» núm. 264, de 27 de noviembre) General Presupuestaria, modificado por la Ley 30/2007, de 30 de octubre.

## VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

### § 10 REAL DECRETO 2960/1976, DE 12 DE NOVIEMBRE (VIVIENDA), POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEGISLACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

(«BOE» núm. 311, de 28 de diciembre de 1976)

[.....]

**Art. 26.** El régimen de uso y utilización de las viviendas de protección oficial en las condiciones y con las modalidades establecidas en esta Ley y en su Reglamento, podrá ser:

- a) Uso propio.
- b) Arrendamiento.
- c) Venta al contado o con precio aplazado total o parcialmente; en bloque o separadamente, por vivienda.
- d) Acceso diferido a la propiedad, y
- e) Cesión gratuita en propiedad o en uso.

El Reglamento determinará las normas de uso y utilización de los alojamientos a que se refiere el último párrafo del artículo 2, así como el régimen de administración, cuotas por servicios y causas especiales de obligatoria desocupación y consiguiente desahucio administrativo.

[.....]

**Art. 28.** La cuantía máxima de los precios de venta y renta de las viviendas acogidas a esta Ley no excederá de los

**§ 10** límites que se determinen en las disposiciones que desarrollen la presente Ley (1).

Las rentas de las viviendas acogidas a esta Ley serán revisadas automáticamente cada dos años en función de los módulos de coste de ejecución material por metro cuadrado.

Los precios de venta de las viviendas acogidas a esta Ley se regirán en cuanto a su fijación, por las normas que a tal efecto se establezcan.

**Art. 29.** Queda absolutamente prohibido el percibo de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a las que legal y reglamentariamente corresponda satisfacer al comprador o al arrendatario de viviendas de protección oficial.

Tal prohibición alcanza al percibo por cualquier concepto de cantidad superior o distinta a la renta o precio de venta señalado en la cédula de calificación definitiva u objetiva, ni aun, a título de préstamo, depósito o anticipo no autorizado, ni en virtud de contrato conjunto o separado, con muebles, o de cuotas por prestación de servicios no autorizadas reglamentariamente.

**Art. 30.** Los propietarios de las viviendas del grupo 1 a que se refiere esta Ley podrán promover el desahucio de los beneficiarios arrendatarios y ocupantes de estas viviendas por las mismas causas y con arreglo a los procedimientos establecidos en la legislación común.

También podrán promover dicho desahucio por las causas especiales siguientes:

**Primera.**—Falta de pago de las cuotas debidas por renta, amortización y otras complementarias de servicios.

Se podrá imponer un recargo del 10 por 100 del importe de la deuda si dictada la resolución el moroso paga las cantidades debidas, y por ello no se lleva a efecto su lanzamiento de la vivienda. Dicho porcentaje podrá ser multiplicado por el número de infracciones en los casos de reincidencia.

**Segunda.**—Ocupación de la vivienda sin título legal para ello.

**Tercera.**—Extinción de la relación laboral o de empleo entre el arrendatario y el propietario de la vivienda, cuando dicha relación hubiese sido la determinante de su ocupación.

---

(1) Véanse los párrafos 11 a 17.

Si la causa de la extinción hubiere sido la muerte o incapacidad física del arrendatario, tanto éste, como las personas que con él convivieren, tendrán un plazo improrrogable de seis meses para desalojar la vivienda, salvo cuando la muerte o la incapacidad permanente y absoluta hubieren sido originadas por accidente de trabajo, en cuyo caso la relación arrendaticia subsistirá en tanto viva la viuda o el incapacitado, o hasta que los hijos alcancen la mayoría de edad.

En este último supuesto, la empresa tendrá la facultad de sustituir la vivienda facilitando otra al incapacitado o a sus causahabientes, de análoga superficie y renta.

**Cuarta.**—Cuando a juicio del *Instituto Nacional de la Vivienda* (2) se hubieren ocasionado por el ocupante, beneficiario, arrendatario o su familia o servidores, deterioros graves en el inmueble.

**Quinta.**—Infracción grave o muy grave, declarada por la *Dirección General de la Vivienda*, de las prescripciones legales y reglamentarias vigentes en materia de viviendas de protección oficial.

**Sexta.**—Cuando las viviendas no constituyan domicilio permanente del beneficiario o arrendatario (3).

**Séptima.**—Subarriendo total o parcial de la vivienda (4).

El procedimiento para el ejercicio del desahucio, fundado en alguna de las causas anteriores, se ajustará a lo establecido en los *artículos 1.570 a 1.608 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* (5).

El *Instituto Nacional de la Vivienda* podrá acordar, por el correspondiente expediente administrativo, el desahucio y llevar a efecto el lanzamiento de los arrendatarios o beneficiarios de la vivienda, locales de negocio o servicios comple-

(2) El Instituto Nacional de la Vivienda fue suprimido por el Real Decreto-ley 12/1980, de 26 de septiembre («BOE» núm. 238, de 3 de octubre), y sus funciones asumidas por el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, que a su vez fue suprimido por el Real Decreto 1654/1985, de 3 de julio («BOE» núm. 223, de 17 de septiembre), siendo asumidas sus funciones por la Dirección General de la Vivienda. Téngase en cuenta que las competencias en materia de vivienda y suelo actualmente corresponden al Ministerio de Fomento.

(3) Véase el artículo 3 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre (§ 13).

(4) Véase el artículo 125 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio (§ 11).

(5) Artículos derogados por la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000.

**§ 10** mentarios de su propiedad y de las de los promotores de los apartados *c), d), e), f), g), h)* y *l)* del artículo 7 por cualquiera de las causas comprendidas en este artículo.

También será aplicable este procedimiento y por las mismas causas a las viviendas propiedad de entidades oficiales de crédito y Cajas Generales de Ahorro que les hayan sido adjudicadas en ejecución de créditos a su favor por préstamos hipotecarios concedidos al amparo de esta Ley, así como a los nuevos promotores oficiales que se agreguen en el futuro a la relación del artículo 7, siempre que en el Decreto respectivo así se determine.

Cuando la causa que dé lugar al expediente administrativo no exija, por su trascendencia, el desahucio del infractor, podrá ser éste sancionado mediante resolución con multa que no exceda de 5.000 pesetas.

[.....]

## DISPOSICIONES FINALES

**Primera.** Por el Gobierno se procederá a dictar un Reglamento para el desarrollo de esta Ley. Entre tanto, y en lo que sea compatible con ella, se aplicará el Reglamento aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio (6), y el Real Decreto sobre inversión de vivienda 2278/1976, de 16 de septiembre (7).

**Segunda.** Queda derogado el texto refundido y revisado de la legislación de viviendas de protección oficial, aprobado por Decreto 2131/1963, de 24 de julio, así como el Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, en cuanto que ha sido objeto de refundición en esta Ley.

**Tercera.** El presente texto refundido entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

---

(6) Véase el parágrafo 11.

(7) Publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 235, de 30 de septiembre, y modificado por el Real Decreto 2043/1977, de 5 de agosto («BOE» núm. 189, de 9 de agosto).

**§ 11** DECRETO 2114/1968, DE 24 DE JULIO (VIVIENDA), POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, TEXTO REFUNDIDO APROBADO POR DECRETOS 2131/1963, DE 24 DE JULIO, Y 3964/1964, DE 3 DE DICIEMBRE (1)

(«BOE» núm. 216, de 7 de septiembre de 1968; corrección de errores en «BOE» núms. 227, de 20 de septiembre, y 288, de 30 de noviembre)

[.....]

## CAPÍTULO II

### VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

#### *Sección 1.<sup>a</sup> Definiciones y clasificación*

**Art. 5.** A los efectos de la protección establecida en la Ley de Viviendas de Protección Oficial y en este Reglamento, se entenderá:

a) Por *superficie total construida*, la suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida

---

(1) La disposición final 1.<sup>a</sup> de la Ley (§ 10) establece que mientras el Gobierno proceda a dictar un nuevo Reglamento, y en lo que sea compatible, se aplicará el presente.

**§ 11** cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por 100 de su superficie, medida en la misma forma.

b) Por *superficie construida por vivienda*, la que resulte para cada una de las viviendas, medida en la forma indicada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de la de las dependencias comunes del edificio.

c) Por *superficie construida de locales de negocio*, la que resulte para cada uno de los comprendidos en el edificio, medida en igual forma que en el apartado anterior.

d) Por *superficie útil por vivienda*, la construida con deducción de la ocupada por muros, tabiques y parte proporcional que le haya correspondido de la ocupada por las dependencias comunes del edificio (2).

e) Por *instalaciones especiales*, aquellas que se exijan con carácter especial por las ordenanzas, o de las que se dote a las viviendas por voluntad del promotor, previa autorización del *Instituto Nacional de la Vivienda* (3).

f) Por *presupuesto de ejecución material*, el coste calculado de las obras, teniendo en cuenta los precios de los materiales empleados, mano de obra, medios auxiliares y gastos generales de la obra, que deberán acomodarse a los contenidos en las relaciones oficiales de precios y materiales aprobados por el *Instituto Nacional de la Vivienda*. En el caso de que estas relaciones no estuviesen aprobadas, o que se proponga la inclusión de unidades no comprendidas en las mismas, será requisito previo obtener la correspondiente aprobación de dicho *Instituto*.

Se formularán por separado los presupuestos de ejecución material de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

g) Por *presupuesto general*, el integrado por las siguientes partidas:

1.<sup>a</sup> Presupuesto de ejecución material.

---

(2) Sobre el cómputo de superficie útil en las viviendas de protección oficial, véase el artículo 4 del Real Decreto 3184/1978, de 10 de noviembre (§ 13).

(3) Véase nota al artículo 30.4.<sup>a</sup> del Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre (§ 10).

2.<sup>a</sup> Margen industrial o gastos de administración, según § 11 los casos, que se cifra, respectivamente, en el 17 por 100 y en el 8,5 por 100 del presupuesto de ejecución material.

3.<sup>a</sup> Honorarios facultativos.

Se formularán por separado los presupuestos generales de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

h) Por *presupuesto protegible*, el integrado por las siguientes partidas:

1.<sup>a</sup> Presupuesto general o suma de presupuestos generales.

2.<sup>a</sup> Valor de los terrenos.

3.<sup>a</sup> «Tasas de viviendas de protección estatal», cuya base de exacción será la suma de las dos partidas anteriores.

i) Por *coste de ejecución material por metro cuadrado*, el que resulte de dividir el presupuesto de ejecución material por el número de metros cuadrados de superficie total construida.

j) Por *coste de metro cuadrado*, el que resulte de dividir el importe del presupuesto protegible por el número de metros cuadrados de superficie total construida.

k) Por *presupuesto protegible de cada vivienda o local de negocio*, el que resulte de multiplicar el coste de metro cuadrado por la superficie construida por vivienda o por local de negocio.

l) Por *módulo*, el coste de ejecución material por metro cuadrado que como valor tipo se fijará periódicamente por el Ministerio de la Vivienda, a propuesta del *Instituto Nacional de la Vivienda*, excluidas las instalaciones especiales.

### CAPÍTULO III

#### PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

[.....]

#### Sección 2.<sup>a</sup> Régimen excepcional

**Art. 32.** Cuando se trate de atender necesidades de carácter social, en defecto de la iniciativa de los promotores expresados en el artículo 22, el Instituto Nacional de la Vivienda, previa aprobación del Ministro del Departamento,



**§ 11** podrá encargar a cualquiera de las entidades oficiales relacionadas en dicho artículo la construcción de viviendas de protección oficial en la localidad que se estime preciso o bien llevar a cabo directamente la construcción de dichas viviendas de acuerdo con las normas aplicables a la contratación de organismos autónomos.

En ambos casos, el *Instituto Nacional de la Vivienda* financiará la ejecución de las obras con cargo a sus propios fondos, pudiendo alcanzar la totalidad del presupuesto protegible.

El encargo de promoción se efectuará mediante el correspondiente convenio entre el *Instituto Nacional de la Vivienda* y la entidad promotora, en el que se acordarán las condiciones en que se ha de efectuar el encargo.

En los encargos de promoción que se efectúen a las Corporaciones Locales, a la *Organización Sindical* por medio de la *Obra Sindical del Hogar y Arquitectura*, al *Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario* o al Instituto Social de la Marina, estas entidades percibirán un 2,5 por 100 del presupuesto de ejecución material en compensación de los gastos que el encargo les puede comportar. El importe de este porcentaje se librárá directamente a favor de la entidad promotora a medida que se expidan las correspondientes certificaciones de obra ejecutada, proporcionalmente al importe de las mismas, en las que figurará como partida independiente (4).

**Art. 33.** 1. Las viviendas construidas al amparo de lo dispuesto en el artículo anterior podrán ser cedidas a sus beneficiarios en régimen de acceso diferido a la propiedad y excepcionalmente en régimen de venta o de arrendamiento. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá también cederlas a las entidades y organismos encargados de su construcción.

En cualquiera de ambos supuestos, el beneficiario habrá de construir en la vivienda cedida su domicilio habitual y permanente.

[.....]

---

(4) Artículo redactado conforme al Decreto 3501/1972, de 30 de noviembre («BOE» núm. 310, de 27 de diciembre; corrección de errores en «BOE» núm. 18, de 29 de enero de 1973).

4. Las viviendas se cederán en régimen de arrendamiento cuando a juicio del *Instituto Nacional de la Vivienda* sea conveniente esta forma de cesión por motivos de interés público o social, o porque los beneficiarios ostenten la condición de funcionarios públicos con obligación de residencia en el lugar donde se hayan construido las viviendas.

La cuantía del alquiler se fijará de acuerdo con las normas contenidas en la sección 3.<sup>a</sup> del capítulo VI de este Reglamento, teniendo en cuenta, en su caso, las deducciones que se autorizan en este artículo.

5. El *Instituto Nacional de la Vivienda* podrá ceder las viviendas construidas al amparo de este régimen excepcional a las entidades u organismos encargados de su promoción, quienes deberán satisfacer el precio de la vivienda determinado con arreglo a las normas establecidas en la sección 4.<sup>a</sup> del capítulo VI de este Reglamento, con aplicación, en su caso, de las deducciones acordadas por dicho Instituto, de conformidad con lo determinado en el siguiente apartado. Estas viviendas se cederán a sus beneficiarios en el régimen que se establezca en el acuerdo de cesión, aplicándose las normas precedentes del Reglamento, con las especiales contenidas en este artículo.

6. Del precio de venta de la cantidad total que el cesionario haya de satisfacer en el contrato de acceso diferido a la propiedad, y, en su caso, de las cifras que sirvan de base para la determinación de las rentas, se efectuarán las siguientes deducciones:

Primera.—Hasta un 30 por 100 de las cantidades citadas, cuando las cuotas de amortización, los precios o los alquileres de las viviendas se hayan de acomodar a la capacidad económica de los beneficiarios de las viviendas. Esta disminución será autorizada por el Ministro de la Vivienda a propuesta del *Instituto Nacional de la Vivienda*.

Segunda.—Con independencia, y además de las deducciones a que se refiere el apartado anterior, los titulares de familia numerosa tendrán derecho a las establecidas en la Ley y Reglamento de Familias Numerosas, acreditando su condición y categoría mediante el título expedido por el Ministerio de *Trabajo*. Las deducciones se practicarán en la fecha en

**§ 11** que sea adjudicada la vivienda, salvo cuando durante la vigencia del respectivo contrato se adquiriera la condición de familia numerosa o se modifique su categoría; en ambos supuestos, las deducciones se aplicarán o modificarán a partir del primer mes del año siguiente a la adquisición de tal condición o la modificación de su categoría. En ningún caso estas alteraciones tendrán efecto sobre las obligaciones nacidas con anterioridad o consumadas del respectivo contrato (5).

[.....]

**Art. 34.** 1. Los alojamientos construidos por el Instituto Nacional de la Vivienda que por su propia naturaleza y características constructivas deban considerarse como provisionales, quedarán de la propiedad de este organismo, en tanto sean necesarios para atender las necesidades apremiantes de carácter social que motivaron su construcción. Podrá, mediante el correspondiente Convenio, ceder la disponibilidad de su uso a los Ayuntamientos respectivos u otros organismos de carácter público, los cuales asumirán, en tal caso, la obligación de cuidar de su administración, conservación y entretenimiento, y de atender a los gastos que por cualquier otro concepto se originen. Los ocupantes de los alojamientos lo serán a título de precario, sin perjuicio de que deban satisfacer al organismo cesionario las cuotas que en cada caso

---

(5) Artículo redactado conforme al Decreto 3501/1972, de 30 de noviembre («BOE» núm. 310, de 17 de diciembre), cuya disposición transitoria 3.ª, dispone:

«Las deducciones a que se refiere la norma segunda del apartado 6 del artículo 33 serán de aplicación a los contratos celebrados con anterioridad a la fecha de su vigencia, si bien limitando su eficacia a las rentas y cuotas de amortización que se hubieren satisfecho o hayan de satisfacer a partir de 1 de enero de 1972, fecha de entrada en vigor de la Ley 25/1971, de 19 de junio, siempre que los beneficiarios lo soliciten, acreditando su condición de familia numerosa ante las *Delegaciones Provinciales del Ministerio*, mediante el título expedido por el Ministerio de *Trabajo*, vigente en la fecha a partir de la cual pretendan obtener la deducción.

El *Instituto Nacional de la Vivienda* procederá, a solicitud de los interesados, a la revisión de los contratos otorgados a partir de 1 de enero de 1972 y antes de la entrada en vigor de este Decreto, con titulares de familia numerosa que acrediten tal condición mediante el correspondiente título, aplicando las deducciones a que tengan derecho de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33.6 del Reglamento, según la redacción dada por el presente Decreto.»

señale el Instituto Nacional de la Vivienda a propuesta de aquél, en compensación de los gastos que se deriven de la obligación asumida. Las cuotas fijadas por el Instituto Nacional de la Vivienda podrán ser incrementadas en los casos comprendidos en la causa segunda del artículo 122 de este Reglamento, por el procedimiento señalado en el artículo 123 del mismo.

2. Cuando las características de estos alojamientos y las circunstancias sociales así lo aconsejen, el *Instituto Nacional de la Vivienda*, con autorización del Ministro de la Vivienda, podrá clasificarlos en los grupos y categorías de viviendas de protección oficial relacionados en el artículo 6.º de este Reglamento. En la resolución de clasificación se harán constar los precios de venta o las rentas en que puedan ser cedidos.

3. La clasificación de los alojamientos comportará de pleno derecho la extinción de la cesión de la disponibilidad de uso otorgada por el *Instituto Nacional de la Vivienda*, de acuerdo con lo previsto en el apartado 1 de este artículo, sin perjuicio de que los beneficiarios continúen en el régimen de precario regulado por dicho apartado hasta tanto se otorguen los nuevos contratos.

4. La cesión de los alojamientos, una vez clasificados, se efectuará de acuerdo con las normas contenidas en el artículo anterior, pudiendo utilizarse las formas previstas en las mismas, en los supuestos y con las condiciones establecidas en ellas.

5. El *Instituto Nacional de la Vivienda* podrá ceder estos alojamientos, una vez clasificados como viviendas de protección oficial, no sólo a la entidad promotora de los mismos, sino también a los Ayuntamientos o a otros organismos de carácter público en las condiciones previstas en el apartado 5 del artículo anterior (6).

**Art. 35.** El régimen de uso y utilización de los locales de negocio, construidos al amparo de los preceptos contenidos en esta sección, podrá ser cualquiera de los previstos en

---

(6) Artículo redactado de conformidad con el Decreto 3501/1972, de 30 de noviembre («BOE» núm. 310, de 27 de diciembre; corrección de errores en «BOE» núm. 18, de 20 de enero de 1973).

**§ 11** el artículo 26 del texto refundido y revisado de la legislación sobre viviendas de protección oficial aprobado por Decreto 2131/1963, de 24 de julio (7), y artículo 101 de este Reglamento (8).

[.....]

## CAPÍTULO IV

### BENEFICIOS

[.....]

#### *Sección 2.<sup>a</sup> Exenciones y bonificaciones tributarias*

[.....]

**Art. 47.** Las «viviendas de protección oficial» gozarán durante un plazo de veinte años, a partir de la fecha de terminación de la construcción, de una bonificación del 90 por 100 de la base imponible de la Contribución Territorial Urbana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12, apartado 6, del texto refundido de la Ley reguladora de dicha Contribución, aprobado por Decreto 1251/1966, de 12 de mayo.

Esta misma bonificación será aplicable a todo recargo, arbitrio, derecho o tasa establecidos por el Estado, las Diputaciones Provinciales, Cabildos Insulares o Ayuntamientos, incluso los que gravan la ejecución misma de las obras, aun cuando éstos fueran exigibles con anterioridad a dicha fecha. Se exceptúan de la bonificación las tasas y contribuciones especiales que pudieran establecer para la realización de las obras y servicios de urbanización, así como las tasas convalidadas por los Decretos 314, 315 y 316, de 25 de febrero de 1960 (9).

---

(7) Actualmente, texto refundido aprobado por Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre (§ 10).

(8) Artículo redactado conforme al Decreto 2185/1974, de 20 de julio («BOE» núm. 186, de 5 de agosto).

(9) Estos tres Decretos convalidaron la «Tasa de protección estatal», la «Tasa por costos generales y de administración de la gestión urbanística del Ministerio de la Vivienda» y la «Cédula de habitabilidad», respectivamente («BOE» núm. 53, de 2 de marzo de 1960).

La bonificación del 90 por 100 se aplicará también al arbitrio sobre incremento del valor de los terrenos, en las transmisiones, con destino a la construcción de «viviendas de protección oficial», y en la primera transmisión de éstas, así como a la tasa de equivalencia que le sustituye en cuanto a las sociedades. Para gozar de esta bonificación, deberán cumplirse los mismos requisitos que se exigen en el párrafo 1 del apartado A) del número primero del artículo 43 de este Reglamento.

El arbitrio sobre solares sin edificar dejará de exigirse desde la fecha en que se inicien las obras de construcción de «viviendas de protección oficial», sin perjuicio de que se exija nuevamente cuando, por causas imputables al promotor, aquéllas experimenten dilación o interrupciones injustificadas, a juicio del *Instituto Nacional de la Vivienda*.

Al finalizar el plazo de bonificación de veinte años, será repercutible sobre las rentas autorizadas el importe total de las cantidades que se empiecen a abonar por contribuciones y demás gravámenes. Igualmente lo serán los incrementos posteriores de unas y otros.

[.....]

## CAPÍTULO VI

### RÉGIMEN LEGAL DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

#### *Sección 1.ª Normas generales*

**Art. 100.** El régimen legal de «viviendas de protección oficial» durará cincuenta años (10), contados desde la calificación definitiva de las mismas, salvo cuando se acuerde la descalificación, de conformidad con lo establecido en la sección 7.ª del capítulo VI de este Reglamento.

Mientras esté vigente dicho régimen, el dominio, uso, conservación y aprovechamiento de las mismas estarán

---

(10) Treinta años, según dispone el artículo 1 del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre (§ 12).

**§ 11** sometidos a las prescripciones contenidas en la Ley de «viviendas de protección oficial» y en este Reglamento (11).

**Art. 101.** Dentro de las condiciones y con las modalidades establecidas en la Ley de «viviendas de protección oficial» y en los artículos siguientes de este Reglamento, las «viviendas de protección oficial» podrán destinarse a:

- 1.º Uso propio.
- 2.º Arrendamiento.
- 3.º Venta al contado o con precio aplazado total o parcialmente; en bloque o separadamente por vivienda.
- 4.º Acceso diferido a la propiedad.
- 5.º Cesión gratuita en propiedad o en uso (12).

**Art. 102.** El uso y utilización de las «viviendas de protección oficial» deberán ajustarse al régimen señalado en la correspondiente cédula de calificación definitiva.

No obstante, las viviendas destinadas a venta podrán ser cedidas en arrendamiento en régimen de acceso diferido a la propiedad u ocupadas por los propios promotores o por sus adquirentes. Las destinadas a uso propio podrán ser objeto de cesión gratuita en propiedad o en uso a favor de personas que guarden con el promotor relación de parentesco, dentro de cualquiera de los grados de consanguinidad en línea recta, descendiente o ascendiente, o en la colateral hasta el segundo grado.

Las viviendas destinadas a arrendamiento podrán ser enajenadas por edificios completos, siempre que comprendan más de una vivienda, en favor de persona física o jurídica que asuma la obligación de respetar tal destino.

[.....]

**Art. 112.** Queda absolutamente prohibido todo sobreprecio o prima en el arrendamiento, venta o acceso diferido a la propiedad de viviendas de protección oficial.

Tal prohibición alcanza al percibo de cantidades superiores a las fijadas en la cédula de calificación definitiva y a las

---

(11) Téngase en cuenta lo establecido en la disposición final 1.ª de la Ley.

(12) Véase el artículo 10 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre (§ 13).

que sean exigibles de acuerdo con lo establecido en este Reglamento, aun cuando la percepción lo sea a título de préstamo, depósito, fianza o entrega a cuenta no autorizada, precio de arrendamiento de muebles en virtud de contrato conjunto o separado o de prestación de servicios no incluidos en este Reglamento. **§ 11**

[.....]

**Art. 115.** En los contratos traslativos de dominio y de cesión de uso de «viviendas de protección oficial» se habrá de consignar expresamente (13):

1. Los datos del documento nacional de identidad de los contratantes y de los familiares que convivan con el adquirente o cesionario, con mención de su domicilio legal.

2. Que la vivienda o viviendas objeto de la transmisión están sujetas a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de «viviendas de protección oficial» y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva, que los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites señalados en este Reglamento y que la vivienda habrá de utilizarse como domicilio habitual y permanente, según dispone el artículo 107 de este Reglamento.

3. Que el adquirente o cesionario se comprometa a mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene, en la forma y medida que le sea imputable tal obligación, de acuerdo con las prescripciones de este Reglamento, y en caso de que la haya de destinar a uso propio, a no utilizar, simultáneamente, por cualquier título, ninguna otra vivienda construida con protección oficial, bien sea como propietario, inquilino o usuario.

**Art. 116.** Las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda llevarán un registro de «viviendas de protección oficial», en el que se tomará razón de todos los contra-

---

(13) Véanse el artículo 13 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre (§ 13), y la Orden de 26 de enero de 1979 (§ 16).



**§ 11** tos traslativos de dominio o de cesión de uso por cualquier título de las mismas.

Los contratos originales o, en su caso, la copia notarial autorizada y dos copias simples de los mismos se presentarán en las citadas *Delegaciones* en el plazo de diez días, a partir de su otorgamiento. En el supuesto de que se ajusten a los preceptos reglamentarios, se devolverán, visados y sellados, el original y una copia simple a los interesados; la otra copia quedará en poder de la *Delegación Provincial*.

Si los contratos no reunieran los requisitos exigidos, se concederá a los interesados un plazo de diez días para su subsanación, transcurrido el cual sin llevarla a efecto se dará cuenta a la Dirección General del *Instituto Nacional de la Vivienda*, a los efectos de lo dispuesto en la norma octava, apartado *c*), del artículo 153 de este Reglamento.

[.....]

### *Sección 3.<sup>a</sup> Arrendamiento*

**Art. 120.** La cuantía máxima de los alquileres de las «viviendas de protección oficial» se determinará con arreglo a las siguientes normas (14):

1.<sup>a</sup> La renta mensual de las viviendas del primer grupo será fijada multiplicando la superficie útil de las viviendas por la centésima parte del módulo a que se refiere el apartado *l*) del artículo 5 de este Reglamento (en lo sucesivo, módulo) y por el coeficiente dos coma veinte (2,20), siempre que dicha superficie no exceda de 110 metros cuadrados. Si fuese superior, se aplicará al exceso el coeficiente uno coma cero ocho (1,08). En las rentas así obtenidas se considerarán incluidas la correspondiente a las instalaciones especiales definidas en el apartado *e*) del artículo 5 de este Reglamento (15).

---

(14) Véanse los artículos 12 y 53 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre (§ 13).

(15) Norma redactada conforme al Decreto 477/1972, de 4 de marzo («BOE» núm. 57, de 7 de marzo; corrección de errores en «BOE» núm. 68, de 20 de marzo).

2.<sup>a</sup> Para las viviendas del segundo grupo, en sus categorías primera, segunda y tercera, el alquiler anual se obtendrá sumando las cantidades que a continuación se indican:

a) La que resulte de aplicar al presupuesto protegible de la vivienda, tal y como se define en el artículo 5 de este Reglamento, el tipo del 1,5 por 100 anual, que se considerará como importe de los gastos de administración y conservación.

b) La que se obtenga de aplicar el tipo del 3 por 100 anual al indicado presupuesto protegible de la vivienda de que se trate.

3.<sup>a</sup> La renta mensual de las viviendas del segundo grupo, categoría subvencionadas, será como máximo la que resulte de multiplicar la superficie útil de la vivienda por la centésima parte del módulo y por el coeficiente que a continuación se expresa, según la población en que estén construidas:

– Viviendas situadas en poblaciones de 100.000 o más habitantes o en sus zonas de influencia, uno coma sesenta y siete (1,67).

– Viviendas situadas en poblaciones de 20.000 o más habitantes y menos de 100.000, uno coma cuarenta y ocho (1,48).

– Viviendas situadas en poblaciones de menos de 20.000 habitantes, uno coma veintinueve (1,29).

En las rentas así determinadas se considerará incluida la correspondiente a las instalaciones especiales a que se refiere la norma 1.<sup>a</sup>

Las zonas de influencia de poblaciones de más de 100.000 habitantes, a efectos de determinación de alquiler, serán las definidas en el párrafo último del artículo 1 del Decreto 1446/1965, de 3 de junio. Atendidas las circunstancias, podrán modificarse dichas zonas de influencia por Decreto del Gobierno, a propuesta del Ministro de la Vivienda.

Para determinar el número de habitantes de las poblaciones respectivas, se tendrá en cuenta la cifra de población de hecho que resulte del padrón municipal, aprobado para el

**§ 11** año anterior a aquel en que se solicitase la calificación provisional de las viviendas (16).

4.<sup>a</sup> Las cantidades que el propietario satisfaga para la prestación de los servicios de que el inquilino disfrute por tal concepto, se sumarán a las obtenidas por aplicación de las normas anteriores y tendrán también la consideración de alquiler.

5.<sup>a</sup> Además de las cantidades señaladas, el propietario, con el mismo concepto de alquiler, podrá repercutir en los inquilinos los gastos que se produzcan y él satisfaga por guardería, limpieza y conservación de viales, parques, jardines y demás superficies vinculadas a la construcción hasta que se hagan cargo de los mismos los respectivos Ayuntamientos o las empresas que por título legítimo hayan de prestar los correspondientes servicios, en cuyo supuesto podrá repercutir el importe de la contraprestación que por tal motivo hayan de satisfacer.

6.<sup>a</sup> Las cantidades satisfechas por el propietario por la prestación de los servicios a que se refieren las dos normas anteriores se distribuirán entre los arrendatarios en proporción al consumo hecho por cada uno, si fuesen susceptibles de medida por contador, y, en los demás casos, prorrateando dicho coste en función de la superficie construida de cada una de las viviendas. En cualquiera de ambos supuestos, para efectuar esta distribución se tendrán en cuenta los locales de negocio, cuyos propietarios o arrendatarios satisfarán la cantidad que les corresponda en el coste de los servicios con arreglo a las normas anteriores.

7.<sup>a</sup> La cuantía máxima de los alquileres, con expresión de la parte de la misma exigible por la prestación de los servicios a que se refieren las normas 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>, será fijada inicialmente en la cédula de calificación provisional con este carácter, pudiendo ser revisada dicha parte al otorgar la calificación definitiva a solicitud del promotor, siempre que justifique los motivos de su petición.

---

(16) Norma redactada conforme al Decreto 477/1972, de 4 de marzo («BOE» núm. 37, de 7 de marzo), y modificada conforme al Decreto 3474/1974, de 20 de diciembre («BOE» núm. 312, de 30 de diciembre).

Para que el propietario pueda exigir de los arrendatarios el importe de la prestación de los servicios, será condición inexcusable que conste en la calificación definitiva o en las rectificaciones que se hagan en la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 de este Reglamento.

**Art. 121.** No obstante lo dispuesto en las normas 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup> del artículo anterior, los inquilinos o arrendatarios, previa conformidad de las dos terceras partes de su número, podrán convenir con el propietario la prestación por su cuenta de todos o alguno de los servicios a que dichas normas se refieren. En tal supuesto, no habrá lugar al incremento de renta prevenido en las expresadas normas, correspondiente al coste de los servicios cuya prestación asuman los arrendatarios.

En el Convenio que pacten ambas partes para la prestación del servicio podrán acordar constituir las garantías suficientes en favor del propietario, para responder de la conservación y buen uso de las instalaciones correspondientes.

**Art. 122.** Las rentas de las «viviendas de protección oficial» podrán ser incrementadas por las causas que a continuación se enumeran:

1.<sup>a</sup> Las cantidades fijadas en el contrato de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en las normas 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> del artículo 120 de este Reglamento, se podrán aumentar a partir de la fecha de la cédula de calificación definitiva, en la cuantía que resulte de aplicar a tales cantidades la cuarta parte del porcentaje de aumento que exista entre el módulo vigente en la fecha de calificación y el que lo esté cuando la revisión proceda.

2.<sup>a</sup> El aumento que experimenten los costes por prestaciones de los servicios a que se refieren las normas 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> del artículo 120 de este Reglamento se podrá repercutir por el propietario en los arrendatarios. La distribución de este

**§ 11** incremento se hará en la forma señalada en la norma 6.<sup>a</sup> del citado artículo (17).

3.<sup>a</sup> Las mejoras que el propietario realice, previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 98 y 118 de este Reglamento, darán lugar a que aquél pueda exigir de los arrendatarios, como incremento de renta, el abono del 8 por 100 de la cantidad total invertida en las mismas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que obtenga el consentimiento del inquilino, beneficiario de las mejoras, y en el caso de ser varios, el de las dos terceras partes, cuando menos, del número de los afectados por aquéllas.

b) Que el coste de las obras de mejora no exceda de la diferencia entre el presupuesto protegible de la construcción de la vivienda y el que resulte en el momento de aprobarse las obras de mejora, aplicando el módulo vigente en dicha fecha según el grupo y categoría de la vivienda.

**Art. 123.** El procedimiento para llevar a efecto los incrementos de renta a que se refiere el artículo anterior será el establecido, al respecto, en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y para resolver, en su caso, las diferencias entre propietarios e inquilinos será competente la jurisdicción de los Tribunales ordinarios.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los promotores que, conforme al artículo 140 de este Reglamento, puedan utilizar el procedimiento administrativo de desahucio quedan facultados para acordar los incrementos regulados en el artículo anterior y fijar las rentas que resulten, que notificarán a los inquilinos, pudiendo éstos recurrir ante la Dirección General del *Instituto Nacional de la Vivienda*. Cuando se trate de viviendas propiedad del *Instituto Nacional de la Vivienda*, éste acordará los incrementos procedentes, que notificará a los inquilinos, quienes podrán recurrir en alzada ante el Ministro de la Vivienda. En uno y otro caso, las resoluciones que se dicten agotarán la vía administrativa.

---

(17) Véase la Orden de 25 de junio de 1969 («BOE» núm. 157, de 2 de julio) sobre abono de cantidades a propietarios por servicios y suministros en viviendas de protección oficial.

**Art. 124.** El objeto de los contratos de arrendamientos de «viviendas de protección oficial» será exclusivamente la vivienda con los anejos y servicios expresamente definidos como tales en la cédula de calificación definitiva y, en consecuencia, se prohíbe:

1. El arrendamiento de viviendas provistas en todo o parte de mobiliario, menaje de la casa u otros bienes muebles, incluso bajo la forma de contrato independiente al arrendamiento y aunque uno y otro contrato se otorguen por personas distintas.

2. El arrendamiento conjunto de viviendas y local de negocio o de cualquier otro bien inmueble o servicio que no haya sido incluido en la cédula de calificación definitiva como anejo de aquélla (18).

**Art. 125.** Las «viviendas de protección oficial» no podrán ser objeto de contrato de subarriendo o de cesión de uso total o parcial.

**Art. 126.** Los propietarios de viviendas calificadas para ser destinadas a arrendamiento podrán venderlas a sus arrendatarios, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que los arrendatarios de las viviendas presten su consentimiento expreso a la cesión proyectada.

b) Si se trata de viviendas construidas por empresas con destino a su personal y el precio o parte de él quedase aplazado, el contrato habrá de contener la cláusula expresa de que el cese en la relación laboral no determinará la resolución de aquél.

Los *Patronatos de Casas para Funcionarios* (19) de los diferentes Ministerios podrán proponer, con arreglo a los cri-

(18) Véase el artículo 153.B).7 de este párrafo.

(19) Los Patronatos de Casas de Funcionarios Civiles se suprimen por Real Decreto 2618/1985, de 27 de diciembre («BOE» núm. 15, de 17 de enero de 1986). La Oficina Liquidadora Central de los Patronatos de Casas de Funcionarios Civiles se integró en el Ministerio para las Administraciones Públicas, según dispuso la disposición adicional 2.ª del Real Decreto 1981/1986, de 25 de septiembre («BOE» núm. 232, de 27 de septiembre), desarrollada por Orden de 19 de junio de 1990 («BOE» núm. 150, de 23 de junio).

§ 11 terios fijados en sus normas privativas, las rentas de las viviendas incorporadas a su patrimonio inmobiliario (20).

Las propuestas de los *Patronatos* serán informadas por el *Instituto Nacional de la Vivienda*, adoptando la resolución pertinente el Ministro de la Vivienda (21).

[.....]

#### *Sección 4.<sup>a</sup> Venta*

[.....]

**Art. 131.** Los promotores y propietarios de viviendas construidas con protección oficial destinadas a venta por la cédula de calificación definitiva y que no las hubiesen enajenado o destinado a los usos que para este régimen de venta autoriza el artículo 102 de este Reglamento, vendrán obligados a cederlas en arrendamiento o en régimen de acceso diferido a la propiedad una vez transcurra un año desde la fecha de la referida calificación y previo requerimiento de la Delegación Provincial, salvo que soliciten la descalificación voluntaria.

En el requerimiento a que se refiere el párrafo anterior, la *Delegación Provincial* concederá un plazo de tres meses, a contar de la fecha de su notificación, para la presentación de los contratos de arrendamiento o de enajenación en acceso diferido a la propiedad o, en su caso, la solicitud de descalificación.

Transcurrido el plazo establecido en el párrafo anterior sin cumplimentar el promotor o propietario el requerimiento, la *Delegación Provincial* del Ministerio de la Vivienda lo pondrá en conocimiento del *Gobernador civil* de la provincia, a los efectos y aplicación de lo dispuesto en el apartado a) de la disposición adicional segunda de la vigente *Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964*.

---

(20) Párrafo adicionado por Decreto 477/1972, de 4 de marzo («BOE» núm. 57, de 7 de marzo; corrección de errores en «BOE» núm. 68, de 20 de marzo).

(21) Este párrafo ha sido adicionado por Decreto 477/1972, de 4 de marzo («BOE» núm. 57, de 7 de marzo; corrección de errores en «BOE» núm. 68, de 20 de marzo).

Los contratos que se otorguen en cumplimiento de lo dispuesto en este artículo se ajustarán a las condiciones y límites establecidos en la cédula de calificación definitiva y en el presente Reglamento. **§ 11**

Los arrendatarios de viviendas destinadas a venta tendrán los derechos reconocidos en la vigente legislación de arrendamientos urbanos, en el supuesto de que el propietario procediese a su enajenación.

[.....]

### *Sección 6.<sup>a</sup> Desahucios*

**Art. 138.** Los propietarios de las viviendas de protección oficial podrán promover el desahucio de los beneficiarios, arrendatarios u ocupantes de estas viviendas por las mismas causas y con arreglo a los procedimientos establecidos en la legislación común.

También podrán promover dicho desahucio por las causas especiales siguientes:

Primera.—Falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligado el cesionario en el de acceso diferido a la propiedad y de las cuotas complementarias que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualquiera otra de acuerdo con lo dispuesto en este Reglamento.

Se podrá imponer un recargo del 10 por 100 del importe de la deuda si dictada la resolución decretando el desahucio el moroso paga las cantidades debidas y evita que se lleve a efecto el lanzamiento. En los casos de reincidencia dicho recargo podrá ser multiplicado por el número de veces que el beneficiario haya dado lugar a decretar el desahucio.

Segunda.—Ocupación de la vivienda sin título legal para ello.

Tercera.—Extinción de la relación laboral o de empleo entre el arrendatario y el propietario de la vivienda cuando dicha relación hubiese sido causa de su ocupación. Si la extinción de la relación laboral hubiese sido debida a la muerte o a la incapacidad física del arrendatario, tanto éste



**§ 11** como los familiares que hubiesen convivido con el titular fallecido tendrán un plazo improrrogable de seis meses para desalojar la vivienda, salvo cuando la muerte o incapacidad permanente y absoluta hubieren sido originadas por accidente de trabajo, en cuyo supuesto la relación arrendaticio subsistirá en tanto viva la viuda o el incapacitado o los hijos alcancen la mayoría de edad teniendo facultad la empresa propietaria para sustituir la vivienda ocupada por otra en la misma localidad que sea de análoga superficie y renta.

Cuarta.—Causar el ocupante, beneficiario, arrendatario, familia o servidores deterioros graves en el inmueble o en los edificios, instalaciones y servicios complementarios, a juicio del *Instituto Nacional de la Vivienda*.

Quinta.—Infracción grave o muy grave de las prescripciones legales y reglamentarias vigentes en materia de «viviendas de protección oficial» declarada por la Dirección General del *Instituto Nacional de la Vivienda*.

Sexta.—No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente del beneficiario o arrendatario.

Séptima.—Subarriendo o cesión total o parcial de la vivienda.

**Art. 139.** El procedimiento para el ejercicio del desahucio, fundado en alguna de las causas expresamente señaladas en el artículo anterior, se ajustará a lo establecido en los artículos 1.570 a 1.608 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, salvo cuando sea aplicable en virtud de disposición legal o reglamentaria el procedimiento administrativo de desahucio (22).

**Art. 140.** Procederá el desahucio de los alojamientos a que se refiere el apartado b) del artículo 2 de este Reglamento, por las causas expresadas en el artículo 138, en cuanto sean de aplicación y además por las siguientes:

a) Que el ocupante del alojamiento no lo abandone en el plazo de quince días, a partir del siguiente de recibir notificación del *Instituto Nacional de la Vivienda* en la que se le ofrezca otra vivienda o alojamiento.

---

(22) En la actualidad Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

b) Por falta de pago de las cuotas a que vienen obligados los ocupantes en virtud de lo dispuesto en el artículo 34 de este Reglamento. **§ 11**

c) Por producir graves deterioros en el alojamiento o sus instalaciones o servicios, así como por la realización de actos, tanto por el usuario como por las personas que con él convivan, que perturben gravemente las normas de convivencia y policía del poblado.

Para llevar a efecto la desocupación de los alojamientos el *Instituto Nacional de la Vivienda* podrá utilizar el procedimiento administrativo a que se refiere el artículo siguiente.

[.....]

## CAPÍTULO VII

### INFRACCIONES Y SU SANCIÓN

#### *Sección 1.<sup>a</sup> Infracciones (23)*

**Art. 153.** Las infracciones de las normas que regulan el régimen de «viviendas de protección oficial» se clasificarán en leves, graves y muy graves.

A) Son infracciones leves:

1. No exponer en sitio visible durante el período de construcción el cartel indicador a que se refiere el artículo 94 de este Reglamento.

2. La inexistencia en el inmueble de la placa a que se refiere el artículo 104 y no conservar a disposición de los inquilinos o beneficiarios la calificación definitiva de las viviendas.

3. La falta de remisión a la Dirección General del *Instituto Nacional de la Vivienda* por parte de los promotores enumerados en los apartados *k*) y *l*) del artículo 22 de los documentos a que vienen obligados, en virtud de lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de este Reglamento. Se considerará comprendida en esta infracción la falta de

---

(23) Véase el artículo 56 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre (§ 13).

**§ 11** presentación de documentos análogos por los promotores a quienes por Decreto se imponga tal obligación.

4. La ocupación de las viviendas antes de haberlas asegurado contra el riesgo de incendios.

5. La ocupación de las viviendas antes de su calificación definitiva, sin la autorización a que se refiere el artículo 103 de este Reglamento.

6. La obstrucción a las inspecciones del Ministerio de la Vivienda.

7. La temeridad en la denuncia de supuestas infracciones de la legislación de «viviendas de protección oficial».

8. La incomparecencia no justificada para deponer en actuaciones que se tramiten por infracción de la legislación de «viviendas de protección oficial», en calidad de denunciante, expedientado, perito o testigo.

B) Tendrán la consideración de infracciones graves:

1. El incumplimiento por parte de las empresas de sus obligaciones de construir viviendas para su personal, en las condiciones y en los plazos establecidos en los artículos 28 y siguientes de este Reglamento.

2. La cesión no autorizada a personas o entidades ajenas a una empresa de las viviendas construidas por ésta para su personal.

3. Modificar, sin la debida autorización, los fines que según este Reglamento han de cumplir las entidades benéficas y cooperativas de viviendas, así como la enajenación de locales de negocio sin ajustarse a lo establecido en el artículo 108 de este Reglamento. Serán responsables, personal y solidariamente, de esta última infracción los miembros de la Junta Rectora.

4. Dedicar las viviendas a usos no autorizados.

5. Alterar el régimen de uso y utilización de las «viviendas de protección oficial» establecido en la calificación definitiva, contraviniendo las disposiciones de este Reglamento.

6. No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente.

7. El arrendamiento conjunto de la vivienda con cualquier clase de bienes y servicios, en los términos prohibidos en el artículo 124.

8. La utilización de más de una vivienda construida con la protección del Estado a título de inquilino o usuario, salvo lo dispuesto en el artículo 106 en favor de las familias numerosas.

9. Mantener habitualmente deshabitada la vivienda, cualquiera que sea el título de su ocupación.

10. El incumplimiento por parte de los propietarios o inquilinos de su obligación de atender a las obras de conservación o de policía e higiene de las viviendas.

11. La ejecución de obras sin la previa autorización del *Instituto Nacional de la Vivienda*, que modifiquen el proyecto aprobado, aunque se ajusten a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables.

12. La realización no autorizada por el *Instituto Nacional de la Vivienda* de cualquier construcción no prevista en el proyecto, en terrazas u otros elementos comunes del inmueble, una vez obtenida la calificación definitiva.

13. El incumplimiento de la obligación de arrendar las viviendas o cederlas en régimen de acceso diferido a la propiedad, una vez transcurridos los plazos fijados en los artículos 105 y 131 de este Reglamento, a partir del requerimiento que a tal efecto haga la *Delegación Provincial* del Ministerio de la Vivienda.

14. La inexistencia en las obras del libro previsto en el artículo 95 de este Reglamento.

15. No hallarse el inmueble asegurado del riesgo de incendio, mientras esté acogido al régimen de protección oficial.

16. No entregar a los adquirentes o inquilinos la copia o el original de los contratos celebrados, según los casos, así como a los primeros la copia de la cédula de calificación definitiva, de acuerdo con lo que dispone el artículo 104 de este Reglamento.

C) Se reputarán como infracciones muy graves:

1. La percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad prohibida en el artículo 112 de este Reglamento.

**§ 11** 2. La percepción de cantidad anticipada a cuenta del precio de venta de las viviendas sin acomodarse a las condiciones establecidas en el artículo 114 de este Reglamento.

3. La transmisión por actos ínter vivos de terrenos incluidos en proyectos de construcción de «viviendas de protección oficial» que hubieran sido calificadas provisionalmente, así como la cesión de la titularidad del expediente sin haber obtenido autorización expresa del *Instituto Nacional de la Vivienda*.

4. La ejecución de obras antes o después de obtener la calificación definitiva, con infracción de lo dispuesto en las ordenanzas técnicas y normas constructivas del *Instituto Nacional de la Vivienda*.

5. La inexactitud en los documentos y certificaciones expedidos por los promotores o por la dirección facultativa de las obras.

6. La negligencia de promotores, constructores o facultativos durante la ejecución de las obras que diese lugar a vicios o defectos que afectan a la edificación, que se manifiesten dentro de los cinco años siguientes a la calificación definitiva de las «viviendas de protección oficial».

Cuando dichos vicios o defectos sean consecuencia de acciones u omisiones culpables de las citadas personas, o la obra se haya ejecutado con infracción manifiesta de las ordenanzas técnicas y normas constructivas se incurrirá además en la responsabilidad mencionada en el apartado c) del artículo 155 de este Reglamento.

7. Las acciones u omisiones de cualquier clase por parte de promotores y constructores que diesen lugar a que la obra no se ejecute conforme a las condiciones de calidad previstas en el proyecto como consecuencia de no utilizar los elementos de fabricación y construcción idóneos.

8. La omisión del visado en las *Delegaciones Provinciales* de los contratos a que se refiere el artículo 116 de este Reglamento.

9. La publicidad de venta de «viviendas de protección oficial» con infracción de los requisitos exigidos en el artículo 113 de este Reglamento.

10. El incumplimiento de los requerimientos a que se refieren los artículos 163, 164, 166 y 167 que le hubieren

sido formulados al infractor en resoluciones dictadas en expediente sancionador. §11

**Art. 154.** El incumplimiento por acción u omisión de las disposiciones legales y reglamentarias reguladoras de «viviendas de protección oficial» se considerará como infracción, aunque no esté comprendida en el artículo anterior. Su calificación como leve, grave o muy grave se hará por el órgano que resuelva el expediente, teniendo en cuenta la trascendencia de los hechos y el grado de malicia del infractor.

[.....]

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y ADICIONALES

[.....]

**Cuarta.** Los alquileres y la repercusión del coste de los servicios en los inquilinos de viviendas construidas al amparo de los regímenes de casas baratas, casas económicas, casas para funcionarios, viviendas protegidas, viviendas bonificables y de clase media, viviendas de renta limitada y subvencionadas, y de tipo social, que quedan derogados de acuerdo con la disposición final de la Ley de Viviendas de Protección Oficial, y que estén calificadas definitivamente con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, se podrán actualizar, sin efecto retroactivo, con arreglo a las siguientes normas:

A) Las rentas de las viviendas construidas al amparo de los regímenes de casas baratas, casas económicas, casas para funcionarios, viviendas protegidas, viviendas de tipo social, bonificables y de clase media se actualizarán aplicando a la renta fijada en la resolución o título de calificación definitiva o a la que realmente se satisfaga en la fecha de entrada en vigor de este Reglamento, si fuera menor que aquélla, las revisiones autorizadas para las rentas de las viviendas sujetas a la Ley de Arrendamientos Urbanos por los Decretos de 17 de mayo de 1952, 9 de abril 1954, 30 de noviembre

**§ 11** de 1956, 22 de julio de 1958, 6 de septiembre de 1961 y 16 de junio de 1966, de acuerdo con las normas contenidas en estas disposiciones y con lo que se establece en la norma D) de la presente transitoria.

B) En las viviendas de renta limitada del grupo I, la renta legal o la que efectivamente satisfaga el arrendatario, si fuera menor que ésta, se incrementará en los porcentajes que a continuación se establecen, teniendo en cuenta la fecha de la respectiva calificación definitiva:

– Viviendas calificadas hasta el 17 de noviembre de 1960, 15 por 100.

– Las calificadas a partir de 18 de noviembre de 1960 hasta el 7 de septiembre de 1963, 5 por 100.

En las viviendas del grupo II, en sus categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, la actualización se llevará a cabo aplicando los siguientes porcentajes, según la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva:

– Viviendas calificadas hasta el 11 de abril de 1957, 28,50 por 100.

– Las calificadas a partir del 12 de abril de 1957 hasta el 7 de enero de 1961, 21,50 por 100.

– Las calificadas a partir del 8 de enero de 1961 hasta el 23 de septiembre de 1963, 17,50 por 100.

– Las calificadas desde el 24 de septiembre de 1963 hasta el 2 de julio de 1966, 10,20 por 100.

C) Las cantidades que el propietario satisfaga por razón de servicios o suministros de que disfrute el inquilino por este concepto se actualizarán sin efecto retroactivo con los incrementos que las mismas hayan experimentado desde la fecha de celebración del contrato, cualquiera que sea el régimen de protección a que la vivienda esté acogida (24).

D) El incremento de la renta que, como consecuencia de las normas contenidas en esta disposición transitoria, hayan de satisfacer los arrendatarios se hará efectivo a los propietarios a partir de la fecha de entrada en vigor de este

---

(24) Véase la Orden de 25 de junio de 1969 («BOE» núm. 157, de 2 de julio) sobre abono de cantidades a propietarios por servicios y suministros en viviendas de protección oficial.

Reglamento, dividiendo el que resultare en las siguientes fracciones, que incrementarán sucesivamente por trimestres vencidos las rentas que el arrendatario viniere satisfaciendo en dicha fecha: **§ 11**

- En cada uno de los dos primeros trimestres, el 20 por 100 del incremento total.
- En cada uno de los cuatro trimestres siguientes, un 15 por 100 del incremento total.

E) Para todas las viviendas a que esta disposición se refiere serán de aplicación las normas contenidas en los artículos 122 y 123 de este Reglamento, una vez actualizadas las rentas y el coste de los servicios, si procediese, incluso para aquellas revisiones que se autoricen en el período de tiempo señalado en la norma anterior, en cuyo supuesto serán exigibles una vez vencido el último de los trimestres a que se refiere la norma D) de la presente disposición.

**Quinta.** Los precios de venta y las rentas de las viviendas subvencionadas que se califiquen definitivamente con posterioridad a 1 de enero de 1969 se ajustarán a lo establecido en este Reglamento, siempre que los promotores hayan cumplido los plazos de presentación de proyectos y de ejecución de obras fijados en la aprobación de la solicitud y en la calificación provisional. Si hubieren obtenido prórroga en los referidos plazos, los indicados precios y rentas se fijarán de acuerdo con lo establecido en el párrafo siguiente de esta disposición.

Los precios de venta y las rentas de las viviendas que se construyan al amparo de cualquiera de los restantes regímenes de protección que, habiendo obtenido la calificación provisional, no estén calificadas definitivamente a la entrada en vigor de este Reglamento, se fijarán en la calificación definitiva, de conformidad con las normas vigentes en la fecha de calificación provisional.

La revisión de las rentas a que se refiere esta disposición se efectuará aplicando los preceptos contenidos en los artículos 122 y 123 de este Reglamento.

[.....]



§ 12 REAL DECRETO-LEY 31/1978, DE 31 DE OCTUBRE (JEFATURA DEL ESTADO), SOBRE POLÍTICA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

(«BOE» núm. 267, de 8 de noviembre de 1978)

[.....]

**Artículo 1.** Las disposiciones del presente Real Decreto-ley serán aplicables a la construcción, financiación, uso, conservación y aprovechamiento de las viviendas que en la misma se regulan.

Existirá una única categoría de viviendas de protección oficial, que serán aquéllas que, dedicadas a domicilio habitual y permanente, tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados y cumplan las condiciones, especialmente respecto a precios y calidad, que se señalen en las normas de desarrollo del presente Real Decreto-ley y sean calificadas como tales (1).

El régimen legal relativo al uso, conservación y aprovechamiento de estas viviendas durará treinta años a partir de su calificación.

[.....]

---

(1) Véase el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre (§ 13).

Véase, asimismo, el Real Decreto 2076/1979, de 20 de julio («BOE» núm. 213, de 5 de septiembre), por el que se establecen las condiciones que deben cumplir las viviendas que terminadas o en construcción opten por acogerse al régimen de viviendas de protección oficial establecido por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, que ha sido modificado por el Real Decreto 1083/1980, de 18 de abril («BOE» núm. 141, de 12 de junio), y por el Real Decreto 1563/1992, de 18 de diciembre («BOE» núm. 12, de 14 de enero de 1993).

**Art. 5.** Se establece una ayuda económica personal para posibilitar el acceso a las viviendas de protección oficial en favor de los adquirentes y usuarios que cumplan los requisitos personales y de tipo de vivienda que se establezcan en las disposiciones de desarrollo del presente Real Decreto-ley, las cuales regularán igualmente la cuantía y condiciones de dichas ayudas.

La ayuda económica personal podrá adoptar las modalidades de préstamo, con o sin interés, para la adquisición y de subvención para arrendamiento, y se fijarán en función del nivel de renta y de la composición familiar, atendiendo preferentemente a las familias más necesitadas (2).

[.....]

**Art. 7.** El régimen de disfrute de las viviendas de protección oficial podrá ser:

- a) Arrendamiento.
- b) Propiedad.

El acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial podrá realizarse por compraventa o mediante la promoción de viviendas que los particulares construyan, individualmente por sí o colectivamente a través de cooperativas, para asentar en ellas su residencia familiar.

**Art. 8.** Las infracciones a las normas que regulan el régimen legal de viviendas de protección oficial serán sancionadas administrativamente.

Las infracciones se calificarán en leves, graves o muy graves, y su determinación se hará reglamentariamente (3).

Las sanciones aplicables en cada una de ellas serán adecuadas a la naturaleza y trascendencia de las infracciones cometidas y sin perjuicio de las demás que sean de aplicación:

- a) Multa de 5.000 a 50.000 pesetas, para las leves.

---

(2) Véase el artículo 1 del Real Decreto 1224/1983, de 4 de mayo («BOE» núm. 117, de 17 de mayo), sobre financiación de la ayuda económica personal para adquisición de viviendas de protección oficial de promoción privada.

(3) Véanse los artículos 56 y 57 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre (§ 13).

§ 12 b) Multa de 50.000 hasta 250.000 pesetas, para las graves.

c) Multa de 250.000 hasta 1.000.000 de pesetas, para las muy graves.

Si en un solo expediente se estimaren faltas de distinta naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de la correspondiente sanción. Del mismo modo, cuando la falta o faltas afecten a varias viviendas, podrán imponerse tantas sanciones como faltas se hayan cometido en cada vivienda.

Cuando la infracción cometida consista en la percepción de precio superior al legalmente autorizado, podrá reducirse la sanción a imponer, sin que en ningún caso sea inferior al quíntuplo de la diferencia entre el precio percibido y el precio legal, cuando se trate de arrendamiento, o al duplo de dicha diferencia en los casos de compraventa.

En todo caso, la graduación de la cuantía a imponer tendrá especialmente en cuenta el daño producido y el enriquecimiento injusto obtenido.

La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de las medidas de ejecución forzosa establecidas en el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo (4), autorizándose en cualquier caso a la Administración Pública a imponer multas coercitivas encaminadas a conseguir el cumplimiento de las resoluciones recaídas en expediente sancionador, así como a la ejecución subsidiaria de las mismas, de conformidad con la naturaleza de la obligación impuesta.

La cuantía de cada multa coercitiva a imponer podrá alcanzar hasta el 50 por 100 del importe de la multa impuesta en el expediente sancionador de referencia, salvo cuando se trate de resoluciones que impongan a los infractores la obligación de realizar obras, en cuyo caso la cuantía podrá alcanzar hasta el 20 por 100 del importe estimado de las obras que el infractor esté obligado a ejecutar. La competencia para su imposición corresponderá: a los *Delegados provinciales* del

---

(4) En la actualidad artículo 96 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Ministerio de *Obras Públicas y Urbanismo*, cuando su cuantía no sea superior a *100.000 pesetas*; al Director general de *Arquitectura y Vivienda*, hasta el límite de *500.000 pesetas*; al Ministro de *Obras Públicas y Urbanismo*, las que no excedan de *5.000.000 de pesetas*, y a propuesta de éste, al Consejo de Ministros, las de cuantía superior. **§ 12**

[.....]

§ 13 REAL DECRETO 3148/1978, DE 10 DE NOVIEMBRE (OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO), POR EL QUE SE DESARROLLA EL REAL DECRETO-LEY 31/1978, DE 31 DE OCTUBRE, SOBRE POLÍTICA DE VIVIENDA

(«BOE» núm 14, de 16 de enero de 1979)

[.....]

CAPÍTULO PRIMERO

LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

**Artículo 1.** *Concepto.*—Se entenderá por vivienda de protección oficial la que, destinada a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, cumpla los requisitos establecidos en el presente Real Decreto y en las disposiciones que lo desarrollen y sea calificada como tal por el Estado a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (1), o por otros Entes Públicos Territoriales a los que se atribuya esta competencia.

Siempre que en el presente texto y disposiciones que lo desarrollen se haga uso de la expresión «vivienda de protección oficial», se referirá a las viviendas que se inicien al amparo de esta disposición o que se acojan a la misma.

---

(1) Ténganse en cuenta las competencias asumidas por las Comunidades Autónomas en esta materia.

**Art. 2.** *Ámbito de aplicación.*—La protección oficial, en las condiciones que para cada caso se establecen a continuación, se extenderá también:

A) A los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda, siempre que su superficie útil no exceda del 30 por 100 de la superficie útil total. Estos locales de negocio habrán de situarse en plantas completas y distintas de las que se destinen a viviendas.

Cuando un mismo promotor construya más de cien viviendas podrá agrupar la indicada superficie, destinada a locales de negocio, en edificio independiente, siempre que esté situado en terrenos contiguos a los ocupados por aquéllas, forme con los edificios de viviendas un conjunto urbano y se incluya en el mismo proyecto (2).

B) A los talleres de artesanos y los anejos de las viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, cuyo presupuesto de ejecución material no exceda de la mitad del importe del mismo presupuesto de las viviendas ni el coste de ejecución material del metro cuadrado de superficie útil exceda del de la vivienda.

C) A las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios para fines religiosos, culturales, comerciales, sanitarios, asistenciales, deportivos, administrativos, políticos, recreativos y, en general, todas aquellas obras destinadas a equipamiento social, siempre que formen parte de núcleos de población construidos al menos en un 50 por 100 por viviendas de protección oficial.

Cuando, en cumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas que sean de aplicación, o por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie útil de los mismos, dentro de los límites máximos

---

(2) El Real Decreto 355/1980, de 25 de enero («BOE» núm. 51, de 28 de febrero), sobre reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos, en su artículo 2 dispone que: «Las viviendas proyectadas podrán situarse en cualquier planta del edificio, incluidas las plantas destinadas a locales comerciales, debiendo reunir, en cualquier caso, las condiciones de acceso y movilidad interior que se establezcan en las normas de desarrollo de esta disposición», por lo que deroga este apartado A) en cuanto se le oponga. Véase, sobre eliminación de barreras arquitectónicas a personas con discapacidad, el parágrafo 19.

**§ 13** establecidos en la correspondiente ordenanza, se computará, a efectos de determinar los precios de venta o renta de las viviendas; mas no se tendrá en cuenta ni para la concesión de ayudas económicas personales ni para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo 1 de este Real Decreto. En el caso de que los garajes no estén vinculados a las viviendas, se considerarán a todos los efectos como locales comerciales.

El mismo régimen legal establecido en el párrafo anterior se aplicará a los trasteros y otras dependencias cuya altura libre exceda de 1,50 metros y que se consideren anejos inseparables de las viviendas. En cualquier caso, el precio de venta o renta de los mismos no podrá exceder de un 10 por 100 del precio total de la vivienda.

D) A los terrenos y obras de urbanización necesarios para llevar a cabo la construcción, de acuerdo con las normas, planes parciales y ordenanzas que sean aplicables. El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación definitiva por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Cuando se proyecten grupos no inferiores a quinientas viviendas podrá extenderse la protección a los terrenos y obras de urbanización del conjunto que guarden la debida proporción con las edificaciones proyectadas. En estos casos, el valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del 20 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación definitiva por la superficie útil total de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

**Art. 3. Destino.**—Las viviendas de protección oficial habrán de dedicarse a domicilio habitual y permanente sin

que, bajo ningún concepto, puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso (3). **§ 13**

A tal efecto se entenderá por domicilio permanente el que constituya la residencia del titular, bien sea propietario o arrendatario, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que éste, su cónyuge o los parientes, de uno u otro, hasta el tercer grado, que convivan con el titular, ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

Asimismo, se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa.

La suspensión de la obligación de ocupar la vivienda que, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1027/1970, de 21 de marzo (4), asiste al emigrante, se extenderá por todo el tiempo que el mismo permanezca en el extranjero por razón de trabajo.

**Art. 4.** *Superficie útil.*—Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas, miradores, tendedores u otros hasta un máximo del 10 por 100 de la superficie útil cerrada.

Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros cuadrados.

Cuando se trate de viviendas iguales y dispuestas en columna vertical, dentro de un mismo edificio para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los ele-

---

(3) Véase la Ley 24/1977, de 1 de abril («BOE» núm. 80, de 4 de abril), de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de viviendas de protección oficial construidas por el Ministerio de la Vivienda y los organismos dependientes del mismo.

(4) Publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 89, de 14 de abril.



**§ 13** mentos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al 100 al 100.

En el caso de las edificaciones a las que se extienda la protección oficial de acuerdo con el artículo 2 del presente Real Decreto, se entenderá por superficie útil la que resulte de multiplicar la superficie construida por 0,80.

[.....]

## CAPÍTULO II

### LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PRIVADA

#### *Sección 1.ª Régimen legal*

**Art. 9.** *Titularidad de la propiedad y del uso.*—Podrán ser propietarios de las viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas.

Únicamente las personas físicas podrán ser usuarios de las viviendas de protección oficial.

**Art. 10.** *Régimen de uso y acceso.*—El régimen de uso de las viviendas de protección oficial podrá ser el de:

- a) Arrendamiento.
- b) Propiedad.

El acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial podrá realizarse por compraventa o mediante la promoción de viviendas que, para asentar en ellas su residencia familiar, los particulares construyan, individualmente por sí o colectivamente a través de comunidades de propietarios, cooperativas (5), o de cualquier otra asociación con personalidad jurídica.

[.....]

---

(5) Sobre cooperativas de viviendas, véanse los artículos 89 a 92 de la Ley 27/1999, de 16 de julio («BOE» núm. 170, de 17 de julio), de Cooperativas.

**Art. 12. Renta.**—La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección oficial vendrá determinada por un porcentaje que por Orden ministerial establecerá el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, aplicable al precio de venta (6) que, de acuerdo con el artículo 11 del presente Real Decreto, corresponda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

Las rentas de las viviendas de protección oficial así establecidas podrán ser revisadas bienalmente con arreglo a las modificaciones que en ese período experimente el índice del subgrupo 3.1, «viviendas en alquiler», publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Los *Patronatos de Casas Militares* (7) afectos al Ministerio de Defensa, así como los de las Fuerzas de Seguridad del Estado, se regirán a estos efectos por su legislación peculiar.

**Art. 13. Contrato.**—Los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas de protección oficial deberán incluir las cláusulas que al efecto se establezcan por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de que las partes contratantes puedan pactar las que consideren oportuno respecto de aspectos no previstos en las cláusulas antes mencionadas. Dicha obligación será directamente exigida a los vendedores y arrendadores de viviendas de protección oficial (8).

Los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas de protección oficial habrán de visarse por las *Delegaciones Provinciales* del Ministerio de *Obras Públicas*

---

(6) Véase el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (§ 14).

(7) Los Patronatos de Casas Militares se suprimieron por el Real Decreto 1751/1990, de 20 de diciembre («BOE» núm. 19, de 22 de enero de 1991; corrección de errores en «BOE» núm. 22, de 25 de enero), que creó el Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas, Real Decreto que ha sido derogado por la Ley 26/1999, de 9 de julio («BOE» núm. 164, de 10 de julio), de Medidas de Apoyo a la Movilidad Geográfica de los Miembros de las Fuerzas Armadas, que en sus artículos 13 a 17 regula dicho Instituto.

(8) Véase la Orden de 26 de enero de 1979, sobre viviendas de protección oficial de promoción privada (§ 16).

**§ 13** y *Urbanismo*, de acuerdo con lo previsto en el artículo 116 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio (9), a petición del vendedor o arrendador.

Los *Patronatos de Casas Militares* afectos al Ministerio de Defensa, así como los de las Fuerzas de Seguridad del Estado, se registrarán a estos efectos por su legislación peculiar.

**Art. 14.** *Entrega y ocupación.*—Los promotores de viviendas de protección oficial, siempre que medie contrato, vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes o arrendatarios, poniendo a su disposición las llaves de las mismas, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva. Dicho plazo podrá prorrogarse excepcionalmente por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y a instancia del promotor, siempre que medie justa causa.

De la entrega de llaves deberá dejarse constancia por las partes en un documento, del que el vendedor o el arrendador dará traslado a la *Delegación Provincial* del Ministerio de *Obras Públicas y Urbanismo* en el plazo de quince días a partir de la entrega de llaves.

Los adquirentes o los arrendatarios de las viviendas de protección oficial deberán proceder a su ocupación en el plazo de tres meses, contados desde la entrega de llaves, o de un mes cuando se trate de viviendas de promoción pública, salvo que medie justa causa.

[.....]

*Sección 4.<sup>a</sup> Ayuda económica personal para el uso y acceso a viviendas de protección oficial*

**Art. 30.** *Concepto.*—Como complemento de la financiación cualificada a que se refiere la sección 3.<sup>a</sup> del capítulo II del presente Real Decreto, se establece la ayuda económica personal para el uso y acceso a las viviendas de protección oficial en favor de las familias que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 31, con los límites que se estable-

---

(9) Figura como párrafo 11.

cen en el artículo 33, del presente Real Decreto, y que consistirá en un sistema de préstamos y subvenciones otorgados por el Estado y las entidades oficiales de crédito, destinadas a facilitar el cumplimiento de las obligaciones económicas contraídas para la adquisición o el arrendamiento.

El acceso a la propiedad o el disfrute en arrendamiento de las viviendas de protección oficial determinará modalidades diferentes de ayuda económica personal.

En caso de acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial, solamente se podrá ser beneficiario de la ayuda económica personal por una única vez. Excepcionalmente, por resolución del Ministro de *Obras Públicas y Urbanismo*, en cada caso, podrá concederse una segunda ayuda económica personal siempre que la situación determinante de la necesidad de una nueva ayuda lo justifique.

En caso de arrendamiento de una vivienda de protección oficial, podrán concederse ayudas económicas personales no sólo en el primer arrendamiento, sino también en otros sucesivos, siempre que la situación determinante del cambio de vivienda no genere indemnización ni obedezca a actuación dolosa o negligente del arrendatario.

**Art. 31. Requisitos.**—1. Para obtener la ayuda económica personal, destinada al acceso a la propiedad o al arrendamiento de una vivienda de protección oficial, deberán cumplirse los siguientes requisitos.

A) Que los ingresos familiares anuales del beneficiario de la ayuda económica personal y, en su caso, del cónyuge que con él conviva sean inferiores a dos coma cinco (2,5) veces el salario mínimo interprofesional anual (10).

B) Que el beneficiario carezca de vivienda u ocupe una que no reúna, en el momento de la solicitud, condiciones de habitabilidad o cuando reuniéndolas, sea notoriamente inadecuada para sus necesidades.

Se entenderá cumplido el requisito de carecer de vivienda respecto de las personas que vayan a contraer matrimonio y de las que vayan a ser objeto de privación forzosa de la que

---

(10) El salario mínimo interprofesional para 2011 ha sido fijado por el Real Decreto 1795/2010, de 30 de diciembre («BOE» núm. 318, de 31 de diciembre).

**§ 13** disfruten, al acreditar, mediante declaración jurada, la futura carencia de vivienda en ambos casos.

C) Que el precio de venta o, en su caso, el coste de adquisición o el valor de adjudicación de la vivienda no sea superior al precio máximo de venta, que figure en la cédula de calificación definitiva, dividido por uno coma dos (1,2).

D) Que el beneficiario acredite haber celebrado contrato de compraventa, visado por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o estar en posesión de documento de promesa de venta u opción de compra, relativos a la vivienda de protección oficial para la que se solicita ayuda económica personal. La no concesión de la ayuda económica personal podrá ser causa resolutoria de dichos contratos, según las condiciones pactadas en los mismos.

En el caso de promoción cooperativa, el beneficiario deberá acreditar su incorporación a la misma, y en el caso de promoción para uso propio, lo hará mediante declaración jurada.

E) Que exista préstamo base concedido sobre la vivienda a cuyo acceso se va a aplicar la ayuda económica personal.

2. La falsedad en la declaración de cualquiera de los requisitos implicará la devolución de las ayudas económicas personales percibidas, sin perjuicio de las sanciones que por tal motivo puedan derivarse (11).

**Art. 32. Tramitación.**—Las solicitudes de concesión de ayuda económica personal se dirigirán a la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, por medio del promotor o del adquirente en el caso de acceso a la propiedad y por medio de propietario o del arrendatario cuando se trate de ayuda económica personal para el arrendamiento.

---

(11) Artículo redactado conforme al Real Decreto 1707/1981, de 3 de agosto («BOE» núm. 189, de 8 de agosto).

El procedimiento de solicitud, tramitación y concesión de las ayudas económicas personales se regulará por Orden del Ministerio de *Obras Públicas y Urbanismo* (12) **§ 13**

[.....]

**Art. 37.** *Ayuda para el arrendamiento.*—1. La cuantía de la ayuda económica personal, por metro cuadrado de superficie útil, para subsidiar el arrendamiento de viviendas de protección oficial consistirá en un porcentaje de su renta, aplicable hasta el número de metros cuadrados de superficie útil en relación con la composición familiar, según lo previsto en el artículo 35 del presente Real Decreto.

2. Las condiciones para la concesión de las ayudas contempladas en el párrafo anterior serán establecidas en las disposiciones de desarrollo del presente Real Decreto.

[.....]

### CAPÍTULO III

#### LA PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

##### *Sección 2.<sup>a</sup> Régimen legal*

[.....]

**Art. 50.** *Régimen de uso y acceso.*—El régimen de uso de las viviendas de promoción pública podrá ser:

- a) Arrendamiento.
- b) Propiedad.

Los alojamientos de ocupación temporal se cederán exclusivamente en precario, siendo de cuenta del precarista los gastos derivados del consumo y uso de los servicios de que disfrute.

[.....]

---

(12) Véase el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (§ 14).

**§ 13 Art. 53. Renta.**—La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de promoción pública vendrá determinada por un porcentaje, que por Orden ministerial establecerá el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, aplicado al precio de venta de dicha vivienda vigente en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento (13).

Los arrendatarios de una vivienda de promoción pública podrán disfrutar de una subvención, cuya cuantía y condiciones se establecerán por Orden ministerial.

Las rentas de las viviendas de promoción pública serán revisadas bienalmente en el 50 por 100 de la modificación que en ese período experimente el índice del subgrupo 3.1, «viviendas en alquiler», publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

En materia de subrogaciones se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (14), debiendo concurrir además en los subrogatorios los requisitos establecidos en el artículo 49 de este Real Decreto.

Los *Patronatos de Casas Militares* afectos al Ministerio de Defensa se regirán a estos efectos por su legislación peculiar.

[.....]

## CAPÍTULO IV

### INFRACCIONES Y SANCIONES

**Art. 56. Infracciones.**—Las infracciones al régimen legal de viviendas de protección oficial se clasificarán en leves, graves y muy graves.

Se considerarán faltas leves:

1.º La inexistencia en las obras del reglamentario libro de órdenes y visitas.

---

(13) Véase la Orden de 26 de enero de 1979 sobre viviendas de protección oficial de promoción pública (§ 17).

(14) Véanse el artículo 16 y la disposición transitoria 2.ª B) de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (§ 1).

2.º No mantener asegurada la vivienda del riesgo de incendio, en tanto permanezca acogida al régimen legal de viviendas de protección oficial.

3.º No poner en conocimiento de la *Delegación Provincial* del Ministerio de *Obras Públicas y Urbanismo* aquellas actuaciones a que los promotores o usuarios vengan obligados de acuerdo con las normas reguladoras de las viviendas de protección oficial.

4.º La no inclusión en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección oficial de las cláusulas establecidas al efecto por el Ministerio de *Obras Públicas y Urbanismo*.

Se considerarán faltas graves:

1.º El incumplimiento de los requerimientos que le hubiesen sido formulados al infractor en resolución dictada en expediente sancionador.

2.º La inadecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y la obra efectivamente realizada.

3.º El incumplimiento por parte del promotor de la obligación de elevar los contratos de compraventa a escritura pública en el plazo establecido en el artículo 15 del presente Real Decreto.

4.º El incumplimiento por parte del adquirente o usuario de la obligación de ocupar las viviendas en los plazos establecidos en el artículo 14 de este Real Decreto.

5.º Falsear la declaración jurada a que vienen obligados los promotores de viviendas de protección oficial, de acuerdo con lo establecido en los artículos 24 y 28 de la presente disposición.

6.º Falsear las condiciones personales o familiares en las declaraciones exigidas para el acceso o uso de una vivienda de protección oficial de promoción pública.

7.º Falsear los requisitos exigidos para la obtención de la ayuda económica personal en la declaración de solicitud.

Cuando la infracción cometida consista en el incumplimiento de los plazos previstos en los artículos 13 y 14 del presente Real Decreto, o en falsear la declaración jurada a que vienen obligados los promotores de acuerdo con lo esta-



**§ 13** blecido en los artículos 24 y 28 de la presente disposición, podrán calificarse dichas conductas como muy graves siempre que medie reincidencia, negligencia o mala fe en el infractor.

Se considerarán faltas muy graves:

1.º No obtener la calificación definitiva de las viviendas por no ajustarse el proyecto de ejecución final a las condiciones de superficie, diseño y calidad establecidas al efecto.

2.º Utilizar la financiación proveniente de las ayudas económicas personales para fines distintos de los establecidos en el capítulo II de la presente disposición.

3.º Desvirtuar el destino de domicilio habitual y permanente configurado en el artículo 3 de la presente disposición o dedicar la vivienda a usos no autorizados, cualquiera que sea el título de su ocupación.

**Art. 57. Sanciones.**—Las infracciones al régimen legal de viviendas de protección oficial serán sancionadas:

- a) Con multas de 5.000 a 50.000 pesetas, las leves.
- b) Con multas de 50.000 a 250.000 pesetas, las graves.
- c) Con multas de 250.000 a 1.000.000 de pesetas, las muy graves.

Cuando la infracción cometida consista en la percepción de precio superior al legalmente autorizado, podrá reducirse la cuantía de la sanción a imponer, sin que, en ningún caso, sea inferior al quíntuplo de la diferencia entre el precio percibido y el precio legal, cuando se trate de arrendamiento, o al duplo de dicha diferencia en caso de compraventa.

En todo caso la graduación de la cuantía de la sanción a imponer tendrá especialmente en cuenta el daño producido y el enriquecimiento injusto obtenido, pudiendo imponerse además a los autores de infracciones graves o muy graves las sanciones complementarias a que hace referencia el artículo 155 del vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

[.....]

[.....]

**Décima.** Los precios de venta y la renta de las viviendas de protección oficial, promovidas al amparo de los regímenes anteriores, que no se acojan al régimen que el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre (15), sobre política de viviendas de protección oficial, introduce y el presente Real Decreto desarrolla, seguirán rigiéndose por las Órdenes de precios y módulos que para tales efectos publique el Ministerio de *Obras Públicas y Urbanismo* (16).

---

(15) Figura como parágrafo 12.

(16) Véase el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (§ 14).

**§ 14 REAL DECRETO 2066/2008, DE 12 DE DICIEMBRE (VIVIENDA), POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012 (1)**

(«BOE» núm. 309, de 24 de diciembre)

**I**

La política de vivienda en España a finales del año 2008 está marcada por dos grandes frentes de atención; por un lado, por las todavía graves dificultades de acceso a la vivienda de una parte muy importante de la población, como resultado del largo período de alzas de precios de la vivienda (1996-2007) muy por encima de la inflación y, en consecuencia, por encima de la evolución de los salarios; y, por otro lado, por un severo escenario económico y financiero, una de cuyas manifestaciones más evidentes está siendo la retracción tanto de la demanda como de la oferta de viviendas.

En este complejo marco de requerimientos, el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación para el período 2009-2012, ha partido de un análisis riguroso de la situación de necesidad de vivienda de la población española, insertando este estudio en la particular situación del sector de la vivienda, en relación con el sector financiero y el global de la edificación.

---

(1) Conforme establece el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 «las menciones que en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se hacen al Ministerio de Vivienda se entenderán referidas al Ministerio de Fomento desde el día 21 de octubre de 2010, fecha de publicación del Real Decreto 1313/2010, de 20 de octubre, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales».

Ante esta realidad, el Plan quiere poner de relieve que uno de los retos más sensibles de la sociedad actual es velar por la sostenibilidad y eficiencia de toda actividad económica y que, por lo tanto, debe optimizarse el uso de la producción ya existente de viviendas a la hora de atender las necesidades sociales de la población, pero, simultáneamente, no quiere olvidar que el primer cometido de toda política de vivienda es asegurar una producción suficiente de viviendas para las necesidades de alojamiento de la población, y que por ello deben establecerse actuaciones tendentes a evitar estrangulamientos de oferta a medio y largo plazo en el sector.

En relación con la rehabilitación urbana, se asumen las recomendaciones establecidas en la Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles (aprobada con ocasión de la Reunión Informal de Ministros sobre Desarrollo Urbano y Cohesión Territorial celebrada en Leipzig el 24/25 de mayo de 2007), y en la Resolución del Parlamento Europeo «El seguimiento de la Agenda Territorial de la UE y de la Carta de Leipzig: Hacia un programa de acción europea para el desarrollo espacial y la cohesión territorial», aprobada el 21 de febrero de 2008, en las que se recomienda hacer un mayor uso de los enfoques relacionados con una política integrada de desarrollo urbano y prestar especial atención a los barrios vulnerables o desfavorecidos dentro del contexto global de la ciudad.

También es deseable que las actuaciones de rehabilitación urbana integrada descansen y sean respaldadas por un proceso de participación y concertación social y ciudadana en la determinación de los objetivos y en las acciones estratégicas, así como en el seguimiento y la gestión de las mismas.

Conforme a ello, el Plan nace con una doble voluntad estratégica: Desde un punto de vista estructural, establece unas bases estables de referencia a largo plazo de los instrumentos de política de vivienda dirigidos a mejorar el acceso y uso de la vivienda a los ciudadanos con dificultades. Desde un punto de vista coyuntural, aborda, a diferencia de otros planes de vivienda, la realidad concreta en la que se halla inmerso el ciclo de la vivienda, que, por un lado, exige medidas coyunturales decididas para evitar un mayor deterioro de

**§ 14** la situación, pero por otro, brinda la oportunidad de lograr una asignación eficiente de los recursos destinando la producción sobrante de viviendas a cubrir las necesidades de la población.

El diseño de los planes de vivienda de alcance estatal sólo puede concebirse hoy a partir de un diálogo fructífero entre comunidades autónomas y gobierno del Estado, compartiendo objetivos y responsabilidad. El reconocimiento de la diversidad territorial y la ductilidad de los instrumentos generales o de su procedimiento de aplicación para adaptarse a los que las comunidades autónomas han ido estableciendo, constituyen dos principios orientadores de la normativa estatal, para asegurar la máxima eficacia social de las políticas de vivienda en cada comunidad y por tanto en el conjunto del territorio del Estado.

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, consciente de esta situación, ha sido diseñado y elaborado en intensa colaboración entre el Ministerio de Vivienda, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, a partir de un debate sobre la determinación de cuáles deben ser los parámetros que garanticen la igualdad de oportunidades efectiva de todos los ciudadanos ante la vivienda, adecuando los medios a las diferentes realidades existentes en el Estado. También, sobre la forma de gestión interna del propio Plan que permita la máxima flexibilidad entre actuaciones, con el fin de que los objetivos fijados por cada comunidad puedan cubrirse de forma ágil en el tiempo.

Desde la perspectiva de la demanda, el Plan Estatal aborda las condiciones de accesibilidad de los hogares españoles a la vivienda, es decir, la relación entre precios de mercado -de alquiler y de compra- y la capacidad económica de los hogares, para asegurar las estrategias e instrumentos adecuados al fin social de toda política de vivienda, reconocido en la Constitución Española, que es crear las condiciones para hacer efectivo el derecho a la vivienda de toda la población.

Por el lado de la oferta el Plan se hace eco, tras un largo período en el que los volúmenes de producción de viviendas han estado muy por encima de las estrictas necesidades de alojamiento de la población, que hoy se produce un doble

fenómeno: de acumulación de viviendas ya acabadas o en curso de construcción con dificultades de comercialización por retraimiento de la demanda, y el freno drástico de la nueva producción de viviendas. § 14

De cara a fijar sus líneas estructurales, el Plan se plantea una serie de objetivos políticos de primera magnitud:

1. Garantizar a todas las familias y ciudadanos la libertad de elegir el modelo de acceso a la vivienda que mejor se adapte a sus circunstancias, preferencias, necesidades o capacidad económica, estableciendo que el alquiler sea posible para los mismos niveles de renta que los definidos para el acceso a la propiedad.

2. Lograr que el esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda no supere la tercera parte de sus ingresos.

3. Facilitar que la vivienda protegida se pueda obtener tanto por nueva promoción, como por rehabilitación del parque existente, permitiendo la calificación como vivienda protegida de aquella que está desocupada y tiene un régimen jurídico de origen libre, o fomentando la rehabilitación de viviendas existentes con voluntad de destinarlas a vivienda protegida.

4. Conseguir que del total de actuaciones relacionadas con la oferta de vivienda protegida —de nueva producción, o de reconversión del parque existente— no menos del 40 por ciento sea destinada al alquiler.

5. Establecer las condiciones que garanticen a los ciudadanos el acceso a la vivienda en condiciones de igualdad, impulsando la creación de registros públicos de demandantes de vivienda acogida a algún régimen de protección pública y que toda la producción de viviendas protegidas sea adjudicada con criterios de transparencia, publicidad y concurrencia, controlados por la administración pública.

6. Mantener un régimen jurídico de la protección pública de las viviendas (y, por lo tanto, de control de precios y adjudicaciones), de larga duración, que, en el caso de los suelos públicos o de reserva obligatoria para vivienda de protección que exige el texto refundido de la Ley del Suelo, y las diversas leyes que en su caso han establecido las comu-

**§ 14** nidades autónomas, será permanente y estará vinculado a la calificación del suelo, con un plazo no menor de treinta años.

7. Alentar la participación e implicación de los ayuntamientos en el Plan de Vivienda, contribuyendo, entre otros aspectos, con la oferta de suelos dotacionales para la construcción de alojamientos para colectivos específicos y especialmente vulnerables, el fomento de áreas de rehabilitación y de renovación urbana, y la potenciación de las actuaciones prioritarias de urbanización de suelo con destino a la construcción preferente de viviendas protegidas en alquiler.

8. Reforzar la actividad de rehabilitación y mejora del parque de viviendas ya construido, singularmente en aquellas zonas que presentan mayores elementos de debilidad, como son los centros históricos, los barrios y centros degradados o con edificios afectados por problemas estructurales, los núcleos de población en el medio rural, y contribuir, con las demás administraciones, a la erradicación de la infravivienda y el chabolismo.

9. Orientar todas las intervenciones tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas como en actuaciones de rehabilitación sobre el parque de viviendas construido hacia la mejora de su eficiencia energética y de sus condiciones de accesibilidad.

10. Garantizar que la atención pormenorizada a los ciudadanos en su relación con el acceso o la rehabilitación de sus viviendas se haga extensiva a todos los rincones del territorio, mediante el establecimiento de oficinas o ventanillas de información y de ayuda en la gestión, coordinadas por las comunidades autónomas.

Con objeto de impulsar el Plan RENOVE de edificios y viviendas y procurar una mayor agilidad en su gestión, en coordinación con los objetivos que en el mismo marco desarrolla el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, se incluyen en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009- 2012 las ayudas de este Plan destinadas a la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética y accesibilidad de los edificios existentes y al impulso de una mayor calificación energética en las nuevas construcciones.

Los ejes que el Plan desarrolla en programas, de cara a estos objetivos son: 1) La promoción de viviendas protegidas para compra, uso propio o destinadas al alquiler, también con opción de compra, y la promoción de alojamientos para colectivos específicos o especialmente vulnerables. 2) Las ayudas a los demandantes de vivienda. 3) Las áreas de rehabilitación integral y de renovación urbana en centros históricos, centros urbanos y barrios degradados y municipios rurales, así como las ayudas para la erradicación de la infravivienda y el chabolismo. 4) Las ayudas RENOVE a la rehabilitación, pero también en la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad, 5) Las ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida, y 6) Las ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan.

Por lo que respecta a la necesidad de abordar aspectos de carácter coyuntural para hacer frente a la particular situación del ciclo inmobiliario, el Plan incluye algunas medidas que también podrán tener validez a medio o largo plazo, y un conjunto de medidas claramente ceñidas al corto plazo y acotadas en su temporalidad. Entre las primeras, sobresalen las relativas a articular al alquiler con opción de compra, y, entre las segundas, situadas por su propio contenido, entre las disposiciones transitorias del Plan, todas las relacionadas con la concesión de facilidades para reconvertir viviendas libres en protegidas, en las diversas modalidades de régimen especial, régimen general o precio concertado.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 12 de diciembre de 2008,

## TÍTULO I

### Condiciones generales del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

**Artículo 1.** *Beneficiarios de las ayudas del Plan.*—1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas, quienes cumplan los requisitos previstos en este Real Decreto, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.



**§ 14** 2. Se consideran beneficiarios con derecho a protección preferente los colectivos siguientes, definidos por la legislación específica que, en cada caso, les resulte de aplicación:

a) Unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM), a efectos del acceso en alquiler a la vivienda, y de 2,5 veces el mismo indicador, a efectos del acceso en propiedad a la vivienda.

b) Personas que acceden por primera vez a la vivienda.

c) Jóvenes, menores de 35 años.

d) Personas mayores de 65 años.

e) Mujeres víctimas de la violencia de género.

f) Víctimas del terrorismo.

g) Afectados por situaciones catastróficas.

h) Familias numerosas.

i) Familias monoparentales con hijos.

j) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.

k) Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

l) Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.

m) Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social determinados por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

3. No podrán acogerse a la financiación de este Plan quienes incurran en alguna de las prohibiciones previstas para la condición de beneficiario en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

**Art. 2.** *Actuaciones protegidas.*—Podrán ser actuaciones protegidas, cuando cumplan las condiciones establecidas en este Real Decreto:

1. La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, el uso propio o el arrendamiento, incluidas, en este último supuesto, las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa, así como la pro-

moción de alojamientos protegidos para grupos especialmente vulnerables y otros grupos específicos.

2. El alquiler de viviendas nuevas o usadas, libres o protegidas destinadas a vivienda habitual del arrendatario, así como la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción para venta, o procedentes de rehabilitación, la de viviendas usadas, y la adquisición del derecho de superficie de una vivienda protegida ya construida, siempre que se destinen a vivienda habitual del adquirente (2).

3. La rehabilitación de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales; la renovación de áreas urbanas y la erradicación de la infravivienda y del chabolismo.

4. La mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad y la utilización de energías renovables, ya sea en la promoción, en la rehabilitación o en la renovación de viviendas y edificios.

5. La adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

6. La gestión del Plan y la información a los ciudadanos sobre el mismo.

Todas estas actuaciones protegidas se instrumentan a través de los ejes y programas que se relacionan en el artículo 21 de este Real Decreto.

**Art. 3.** *Condiciones generales de los demandantes de vivienda y financiación.*—1. Los demandantes de viviendas y financiación acogidas a este Real Decreto, deberán reunir las siguientes condiciones generales, sin perjuicio de las que puedan establecer adicionalmente las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla:

a) No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre alguna vivienda sujeta a protección pública en España, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias personales o familiares, y siempre que se garantice que no poseen simultáneamente más de una vivienda protegida.

---

(2) Apartado redactado de acuerdo con el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre («BOE» núm. 307, de 18 de diciembre).

**§ 14** Tampoco podrán ser titulares de una vivienda libre, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho del interesado sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por ciento del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

Este valor se elevará al 60 por ciento en los supuestos a los que se refieren las letras *d), e), f), h), i), j) y k)*, del apartado 2 del artículo 1.

Si la normativa propia de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla así lo dispone, los demandantes habrán de aportar una certificación catastral descriptiva y gráfica de que no reúnen la condición de titulares de inmuebles en todo el territorio de régimen común.

*b)* Estar inscrito en un registro público de demandantes, creado y gestionado de conformidad con lo que disponga la normativa de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria sexta.

*c)* Disponer de unos ingresos familiares mínimos que exijan, en su caso, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

*d)* No superar los ingresos familiares máximos establecidos en cada programa de este Real Decreto, respecto a las ayudas financieras estatales, y, en el siguiente cuadro, respecto del tipo de viviendas protegidas:

Tipos de viviendas protegidas para venta, alquiler y alquiler con opción de compra	Ingresos familiares máximos de los adquirentes e inquilinos en número de veces el indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM)
Régimen especial .....	2,5
Régimen general .....	4,5
Régimen concertado .....	6,5

*e)* Que la actuación para la que se solicita financiación haya sido calificada como protegida, por las comunidades

autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, en el marco de este Real Decreto. **§ 14**

*f)* No haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual. Se entenderá que se ha obtenido préstamo convenido cuando el mismo haya sido formalizado. Y que se han obtenido ayudas financieras, cuando se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a las mismas.

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer excepciones a esta norma, en supuestos en los que la nueva solicitud de financiación responda a motivos suficientemente fundamentados. En todo caso, la obtención de nueva financiación requerirá la cancelación previa o simultánea del préstamo anteriormente obtenido, y la devolución de las ayudas financieras percibidas.

2. Las condiciones incluidas en el apartado 1 deberán cumplirse en el momento que determine la normativa propia de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o, en su defecto, cuando el interesado se inscriba en el registro de demandantes, sin perjuicio de que pueda comprobarse nuevamente en el momento de la adjudicación de la vivienda o de la solicitud de las ayudas.

3. Los siguientes grupos de demandantes se registrarán por las condiciones específicas que se establecen en los correspondientes programas:

*a)* Los adquirentes de su primera vivienda en propiedad.

*b)* Los inquilinos acogidos a los supuestos de cesión temporal establecidos en este Real Decreto.

*c)* Los inquilinos incluidos en programas de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

*d)* Los solicitantes de ayudas para actuaciones de rehabilitación.

**§ 14**    **Art. 4.** *Determinación y acreditación de los ingresos familiares.*—1. La determinación de la cuantía de los ingresos familiares se efectuará del modo siguiente:

a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de préstamo convenido o ayudas financieras a la vivienda. Si el solicitante no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable del solicitante, que les permitan evaluar los ingresos familiares.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieren los ingresos evaluados.

c) El número de veces del IPREM resultante podrá ser ponderado mediante la aplicación, por parte de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, de un coeficiente multiplicador único, comprendido entre 0,70 y 1, en función de:

1.º El número de miembros de la unidad familiar, en especial, si se trata de alguno de los grupos a que se refieren las letras *h*), *i*) y *j*) del apartado 2 del artículo 1.

2.º La ubicación de la vivienda en un ATPMS.

3.º Otros factores determinados por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios, para adquisición de viviendas, el solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma indicada, al solicitar la subsidiación del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa o comunidad de propietarios a la que pertenezca.

A estos efectos, se considerará que cumple las condiciones para obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares nuevamente acreditados no superan en más de un 20 por ciento a los que se determinan en este Real Decreto para cada tipo y tramo de ayudas financieras. En el supuesto de que se superara dicho porcentaje, el solicitante individual podrá adquirir y ocupar la vivienda en cuestión, sin derecho a ayudas económicas directas.

Respecto de los restantes demandantes de vivienda y financiación que sean objeto de la nueva comprobación prevista en el apartado 2 del artículo anterior, se considerará que cumplen las condiciones para acceder a la vivienda y obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares nuevamente acreditados no superan en más de un 10 por ciento a los que se determinan en este Real Decreto para cada tipo de vivienda y tramo de ayuda financiera.

3. La solicitud de ayudas financieras habilitará a la Administración pública competente para solicitar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones públicas competentes.

**Art. 5.** *Destino y ocupación de las viviendas. Limitaciones a la facultad de disponer. Derechos de tanteo y retracto.*—1. Sólo podrán acogerse a la financiación del Plan las viviendas adquiridas para uso propio y las promovidas o rehabilitadas para uso propio o para alquiler, que cumplan los requisitos siguientes:

a) Destinarse a residencia habitual y permanente del propietario o del inquilino, y estar ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.

Se exceptúan las viviendas destinadas por las Administraciones públicas y organizaciones sin ánimo de lucro al alojamiento temporal de colectivos especialmente vulnerables determinados por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y a realojos temporales derivados de actuaciones de transformación urbanística.

**§ 14** b) La transmisión «*inter vivos*» o cesión del uso de las viviendas y de sus anejos, por cualquier título, antes del transcurso de 10 años desde la fecha de la formalización de la adquisición, requerirá autorización de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que podrá otorgarse en los supuestos y según las condiciones y procedimientos establecidos por éstas, salvo en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. Durante el mismo plazo, se requerirá la previa cancelación del préstamo y, si se hubieran obtenido ayudas financieras, el reintegro de las mismas a la Administración concedente, más los intereses legales.

c) La transmisión *inter vivos* o la cesión del uso de las viviendas, una vez transcurridos 10 años desde la formalización de la adquisición, conllevará que el préstamo pierda su condición de convenido y que la entidad concedente pueda resolverlo.

d) La venta y adjudicación de las viviendas sólo podrá efectuarse a demandantes inscritos en los registros públicos previstos al efecto por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición Transitoria sexta.

2. Las viviendas acogidas a la financiación de este Plan, estarán sometidas, en su caso, a los derechos de adquisición preferente y demás limitaciones determinadas por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que pueden materializarse en derechos de tanteo y de retracto.

**Art. 6.** *Duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos protegidos y limitación del precio de las viviendas usadas.*—1. Las viviendas y alojamientos que se acojan a la financiación de este Plan, deberán estar sujetos a un régimen de protección pública, que excluya la descalificación voluntaria, incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo, de la siguiente duración:

a) De carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en suelo destinado por el planeamiento a vivienda

protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, § 14 durante un plazo no inferior a 30 años.

b) De 30 años, al menos, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en otros suelos.

2. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas conllevará la limitación de sus precios máximos de venta en las sucesivas transmisiones, durante el período que establezcan las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que no podrá ser inferior a 15 años desde la fecha de adquisición, o a la duración del préstamo convenido, si fuera superior.

**Art. 7.** *Inscripción registral del régimen de protección.* Las limitaciones establecidas en los artículos 5 y 6 se harán constar expresamente en los títulos por los que se lleve a cabo la compraventa, la adjudicación o la obra nueva, en el supuesto de la promoción individual para uso propio. Cuando dichos actos se formalicen mediante escritura pública u otro documento público, se acompañará copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda. Asimismo se acompañará la copia referida a la escritura pública de formalización del préstamo hipotecario, en su caso. En ambos casos, dichas limitaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad, por medio de nota marginal, que producirá los efectos a los que se refiere el apartado 3 del artículo 53 de la Ley de Suelo, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y sus disposiciones complementarias de carácter registral.

**Art. 8.** *Superficies mínima y máxima de las viviendas y ocupación máxima de las mismas.*—1. Sólo podrán acogerse a la financiación de este Plan, las viviendas que dispongan de la superficie útil mínima establecida por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla. En su defecto, la superficie útil mínima será de 30 metros cuadrados, para un máximo de dos personas, ampliable 15 metros cuadrados por cada persona adicional que conviva en ellas.



**§ 14** 2. La superficie útil máxima de dichas viviendas, será la establecida por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

3. La superficie útil máxima, a efectos de la financiación establecida en este Plan, será de 90 metros cuadrados. Cuando el programa correspondiente admita anejos a la vivienda, las superficies útiles máximas de los mismos serán de 8 metros cuadrados útiles para el trastero y 25 para el garaje o anejo destinado a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando la superficie útil no exceda de 45 metros cuadrados, podrá computarse, a efectos de financiación, una superficie útil adicional de hasta el 30 por ciento de dicha superficie útil, destinada a servicios comunitarios vinculados a dichas viviendas en los términos que establezca la normativa propia de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

5. Para el cómputo de la superficie útil se aplicará la normativa propia de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o, en su defecto, las normas establecidas para las viviendas de protección oficial en el artículo 4 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre (3).

**Art. 9.** *Módulo Básico Estatal (4).*–1. El módulo básico estatal (en adelante, MBE) es la cuantía en euros por metro

---

(3) Figura como parágrafo 13.

(4) La disposición adicional segunda del presente Real Decreto establece:  
«Disposición adicional segunda. Cuantía del Módulo Básico Estatal.

La cuantía del MBE se fija en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil, hasta que el Consejo de Ministros acuerde actualizarlo de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 9.»

Y la Resolución de 15 de marzo de 2011 («BOE» núm. 98, de 25 de abril), de la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 23 de diciembre de 2010, por el que se establece la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2011 (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012), establece:

[.....]

«ANEXO

Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se establece la cuantía del módulo básico estatal para 2011 (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012)

cuadrado de superficie útil, que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en este Real Decreto, así como de los presupuestos protegidos máximos de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios, y en áreas de rehabilitación integral y renovación urbana.

2. El MBE será establecido por acuerdo del Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, en el mes de diciembre de los años 2009, 2010 y 2011, y será publicado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de este Real Decreto.

Si la evolución del Plan y las circunstancias económicas y financieras lo aconsejara, el Consejo de Ministros podrá modificar el MBE en cualquier momento de la vigencia del Plan.

---

El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, establece en su artículo 9.2 que el Módulo Básico Estatal (en adelante, MBE), será establecido por acuerdo del Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Fomento (entonces, Ministerio de Vivienda) y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, en el mes de diciembre de los años 2009, 2010 y 2011, y será publicado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de dicho Real Decreto, que estableció para 2009 la cuantía del MBE, fijándola en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil.

El artículo 9.3 del mismo Real Decreto establece, asimismo, que atendiendo a la condición de insularidad ultra periférica de la Comunidad Autónoma de Canarias, en el ámbito de la Unión Europea, el MBE se incrementará en un 10 por ciento respecto a la cuantía determinada con carácter general.

En su virtud, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, el Consejo de Ministros en su reunión de 23 de diciembre de 2010, acuerda:

Acuerdo único. Establecimiento del Módulo Básico Estatal.

1. Se fija en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2011, a los efectos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. A efectos de la Comunidad Autónoma de Canarias, y atendiendo a su condición de insularidad ultraperiférica, en el ámbito de la Unión Europea, la cuantía aplicable de MBE será un 10 por 100 superior a la cuantía determinada con carácter general.

3. El MBE fijado en este Acuerdo será de aplicación a las actuaciones, en materia de vivienda y suelo, calificadas o declaradas como protegidas en el marco del mencionado Plan Estatal a partir del día 1 de enero de 2011.»

**§ 14** 3. Atendiendo a la condición de insularidad ultra periférica de la Comunidad Autónoma de Canarias, en el ámbito de la Unión Europea, el MBE se incrementará en un 10 por ciento respecto a la cuantía determinada con carácter general.

4. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrá acordar un aumento del MBE aplicable a la Comunidad Autónoma de Illes Balears y a las ciudades de Ceuta y Melilla, si su condición de extrapeninsularidad diera lugar a unos costes de construcción significativamente superiores a los del resto del territorio nacional.

**Art. 10.** *Precios máximos de las viviendas protegidas.*

1. Tomando como referencia el MBE, se establecerán por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla los precios máximos de venta y de referencia para el alquiler, para cada uno de los ámbitos territoriales que determinen, sin superar los precios máximos fijados para cada programa en este Real Decreto.

2. Estos precios máximos estarán referidos a la superficie útil total de la vivienda, y podrán incluir el de un garaje o anejo o aparcamiento de motocicletas y el de un trastero, vinculados en proyecto y registralmente. Las superficies útiles computables, con independencia de que las superficies reales fueran superiores, serán, como máximo:

a) 25 metros cuadrados para los garajes o anejos, en sótano o cerrados en superficie, y 20 metros para dichos garajes en superficie de parcela y abiertos.

b) En el caso de aparcamientos de motocicletas, 5 y 3 metros cuadrados, respectivamente.

c) 8 metros cuadrados para los trasteros.

El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será del 60 por ciento del correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda, en el caso de los garajes o anejos o aparcamientos de motocicletas, en sótano o cerrados en superficie, así como para los trasteros; o del 50 por ciento en los demás supuestos. Dichos precios máximos serán asimismo aplicables a los restantes garajes, anejos,

aparcamientos de motocicletas y trasteros, aunque no estén vinculados en proyecto ni registralmente a la vivienda (5). **§ 14**

3. El precio máximo total de venta o de referencia para las viviendas en alquiler, podrá incluir, además, la superficie adicional computable a que se refiere el apartado 4 del artículo 8, con independencia de que la superficie real fuera superior. El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será el mismo que el correspondiente a la vivienda.

4. Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o el valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, en caso de promoción individual, tendrán los límites establecidos en el apartado 1 e incluirán los pagos que efectúe el promotor individual o el cooperativista o comunero que sean imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta.

Se entenderá por gastos necesarios, los honorarios de la gestión, los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que puedan desarrollar la cooperativa o la comunidad de propietarios.

5. Los precios máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción figurarán en la calificación provisional y no podrán modificarse, ni en ésta ni en la calificación definitiva, una vez obtenido por el promotor el préstamo conve-nido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado. Se exceptúan de esta regla los supuestos siguientes:

a) En caso de alteraciones de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta, dentro de los máximos establecidos en este Real Decreto.

---

(5) Número redactado de acuerdo con el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre («BOE» núm. 307, de 18 de diciembre).

**§ 14**    *b)* Si la vivienda no se vendiera ni arrendara en un plazo máximo a determinar por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, en cuyo caso el precio total máximo que corresponda hasta tanto se produzca dicha venta o arrendamiento será el que fijen aquéllas.

6. Si la vivienda se ubicara en un ámbito territorial de precio máximo superior (en adelante, ATPMS), su precio máximo, incluyendo los anejos indicados en los apartados 2 y 3, podrá incrementarse en la cuantía correspondiente a dicho ámbito, según el tipo de vivienda.

**Art. 11.** *Ámbitos territoriales de precio máximo superior.*—1. La declaración de nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior, o de modificación de los existentes, se realizará mediante Orden del Ministerio de Vivienda, a propuesta de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que deberá elevarse, en su caso, durante el primer trimestre de cada uno de los años 2009, 2010, 2011 y 2012, previa solicitud, por parte de dichas comunidades y ciudades, de informe no vinculante a los ayuntamientos afectados, y que tendrá en cuenta la capacidad económica de los demandantes de vivienda en sus municipios y su esfuerzo económico para acceder a la vivienda.

2. En los ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar el precio máximo general de venta de las viviendas acogidas a este Real Decreto, en los siguientes porcentajes máximos:

*a)* ATPMS del grupo A: hasta un 60 por ciento de incremento, para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 120 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.

*b)* ATPMS del grupo B: hasta un 30 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 60 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.

*c)* ATPMS del grupo C: hasta un 15 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de pre-

cio concertado; y hasta un 30 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado. § 14

**Art. 12. Préstamos convenidos: Características.**—1. Los préstamos convenidos tendrán las siguientes características generales, con independencia de las cuantías y plazos de carencia y de amortización que, en cada caso, se establezcan para las diferentes actuaciones protegidas:

a) Serán concedidos por entidades de crédito (en adelante, EEE) que hayan suscrito con el Ministerio de Vivienda el correspondiente convenio de colaboración y dentro del ámbito y las condiciones que en el mismo se establezcan.

b) No se podrá aplicar comisión alguna por ningún concepto.

c) El tipo de interés efectivo podrá ser variable o fijo, con la conformidad de la entidad de crédito colaboradora (en adelante EC).

El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a interés variable será igual al euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el «Boletín Oficial del Estado», el mes anterior al de la fecha de formalización, más un diferencial que podrá tomar un valor entre 25 y 125 puntos básicos en el caso de préstamos a adquirentes de viviendas y promotores de rehabilitación, y entre 25 y 250 puntos básicos en el caso de préstamos a promotores de viviendas protegidas para venta o alquiler, o alojamientos protegidos y promotores de actuaciones de adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a interés variable se revisará cada 12 meses, tomando como referencia el Euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el «Boletín Oficial del Estado» el mes anterior al de la fecha de revisión.

En el caso de préstamos a la promoción de viviendas protegidas para venta, la escritura de formalización de dichos préstamos deberá recoger mención expresa a las condiciones de importe, plazo y tipo de interés máximo que

**§ 14** podrán aplicarse a las futuras subrogaciones en los préstamos al adquirente.

En el supuesto de préstamos convenidos a interés fijo, el tipo de interés efectivo se determinará en los convenios de colaboración, partiendo de un «swap» de plazo equivalente a la duración del préstamo, más un diferencial que se establecerá en la orden Ministerial de convocatoria y selección de las EECC con las que se vaya a suscribir dichos convenios de colaboración, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos (6).

---

(6) Letra redactada de conformidad con el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre («BOE» núm. 307, de 18 de diciembre).

La Resolución de 19 de mayo de 2009, de la Subsecretaria («BOE» núm. 125, de 23 de mayo), por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 14 de mayo de 2009, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados concedidos en el marco de los Programas 1994 (Plan de Vivienda 1992-1995), Programa 1997 (Plan de Vivienda 1996-1999), Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008, así como se modifican algunas de las características generales de los préstamos convenidos del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, dispone:

«Sexto.—Modificación de algunas de las características generales de los préstamos convenidos del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

1. Se modifica el diferencial aplicable al euríbor para determinación del tipo de interés efectivo de los préstamos convenidos que se concedan por las entidades de crédito colaboradoras, a tipo de interés efectivo variable, en el marco del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Dicho diferencial, fijado en 65 puntos básicos por el artículo 12.1.c) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, pasa a convertirse en una horquilla fijada entre 25 y 125 puntos básicos, como medida coyuntural hasta que el Consejo de Ministro la revise, analizada la evolución del mercado de la vivienda y su financiación en el marco de la economía en general.

2. No se considerará comisión, a los efectos del artículo 12.1.b), del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, la eventual compensación por amortización anticipada de préstamos convenidos a tipo de interés efectivo fijo, sea por desistimiento o por riesgo de tipo de interés, a que se refieren los artículos 7 a 9 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

3. No perderán la condición de préstamos convenidos aquellos que, concedidos en el marco del mencionado Plan 2009-2012, sean objeto de novación modificativa, o de subrogación en otra entidad de crédito colaboradora de dicho Plan, en aplicación de la normativa reguladora de dichas novaciones o subrogaciones interbancarias, siempre que las nuevas condiciones del préstamo cumplan las establecidas por la normativa del mencionado Plan 2009-2012 para los préstamos convenidos.

4. Lo establecido en el apartado 1 será de aplicación a los préstamos convenidos que se concedan a partir del día siguiente al de publicación de este Acuerdo en el

d) Las cuotas a pagar a la entidad de crédito serán constantes a lo largo de la vida del préstamo, dentro de cada uno de los períodos de amortización a los que corresponda un mismo tipo de interés.

e) Los préstamos serán garantizados con hipoteca, salvo cuando recaigan sobre actuaciones protegidas en materia de rehabilitación o de promoción de alojamientos protegidos, en cuyo caso dicha garantía sólo podrá exigirse si, a juicio de la entidad de crédito, fuera necesario, dadas la cuantía del préstamo solicitado y la garantía personal del solicitante.

2. Mediante acuerdo del Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, considerada la evolución del mercado de la vivienda y de su financiación, o de la economía en general, se podrán modificar las características de los préstamos convenidos establecidas en este artículo. En tal caso, las EECC que hubieran formalizado convenios de colaboración con el Ministerio de Vivienda podrán resolverlos unilateralmente.

**Art. 13. Ayudas financieras del Plan.**—1. Las ayudas financieras del Plan, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, consistirán en:

- a) Subsidios de préstamos convenidos.
- b) Subvenciones (7).

---

“Boletín Oficial del Estado”. Los apartados 2 y 3 serán de aplicación a todos los préstamos concedidos en el marco del mencionado Plan 2009-2012.»

Y la Resolución de 29 de diciembre de 2009, de la Subsecretaría, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 18 de diciembre de 2009, por el que se establece la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2010 (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012) y se interpreta el punto sexto.3 del Acuerdo del Consejo de Ministros de 14 de mayo de 2009, dispone:

«Segundo. Interpretación del punto sexto.3 del Acuerdo del Consejo de Ministros de 14 de mayo de 2009.—La alusión del punto sexto.3 del Acuerdo del Consejo de Ministros de 14 de mayo de 2009 (publicado en el BOE de 23 de mayo mediante Resolución de 19 de mayo, de la Subsecretaría del Ministerio de Vivienda) a los préstamos «concedidos en el marco del mencionado Plan 2009-2012», debe entenderse incluye también los préstamos concedidos al amparo de la disposición transitoria primera.1.b) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.»

(7) Número redactado de conformidad con el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre («BOE» núm. 307, de 18 de diciembre).



**§ 14** 2. El Ministerio de Vivienda satisfará las ayudas financieras en aquellos casos en que las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla hayan verificado el cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a dichas ayudas, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este Real Decreto, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración suscritos entre ambas Administraciones.

La tramitación y resolución de los procedimientos de otorgamiento de las ayudas corresponderá al órgano competente de dichas comunidades y ciudades, que asimismo gestionará el abono de las subvenciones.

A tales efectos, en los convenios de colaboración que se suscriban entre el Ministerio de Vivienda y las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla se hará referencia a las ayudas que estas Administraciones pudieran destinar a la misma finalidad, de forma complementaria o sustitutiva, según su normativa propia.

3. La suma de las ayudas financieras estatales y las de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como de otras Administraciones u organismos públicos, nacionales o internacionales, no podrá superar el precio, coste o presupuesto protegido, según corresponda, de las actuaciones protegidas.

**Art. 14.** *Subsidiación de préstamos convenidos.*—1. La cuantía de la subsidiación se cifrará en un número de euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido, extendiéndose proporcionalmente a fracciones de dicha cantidad, y dependerá de la cuantía del préstamo convenido, sea la inicial o la resultante de una amortización anticipada parcial, del nivel de ingresos familiares del prestatario y de la modalidad de actuación protegida.

2. La cuantía anual de la subsidiación será descontada previamente por la entidad de crédito de las cuotas que corresponderían en concepto de amortización de capital e intereses, o sólo de intereses en el período de carencia, cuando proceda, en la parte prorrateada que corresponda a cada vencimiento.

La cuantía de la subsidiación correspondiente a cada cuota no podrá superar en ningún caso la cuantía de la cuota a satisfacer en concepto de amortización de capital e intereses, o sólo de intereses en el período de carencia (8).

3. El Ministerio de Vivienda podrá convenir con las EECC las condiciones del reintegro a las mismas de las cuantías de la subsidiación.

4. El Consejo de Ministros podrá acordar, excepcionalmente, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, una modificación de las cuantías de las subsidiaciones, incluso para préstamos convenidos en proceso de amortización, si la modificación resultara favorable a los prestatarios.

5. La subsidiación del préstamo convenido será efectiva a partir de la fecha de la escritura de formalización del mismo o de la subrogación en él por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización o, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación por parte de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y la conformidad del Ministerio de Vivienda a la condición de préstamo convenido.

La subsidiación de préstamos formalizados antes de la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, requerirá la resolución de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y la conformidad del Ministerio de Vivienda a la condición de préstamo convenido, y será efectiva a partir de la fecha de recepción de dicha resolución por el Ministerio de Vivienda.

En el caso del promotor individual para uso propio, la subsidiación tendrá efectividad cuando se inicie la amortización del préstamo.

6. La subsidiación de préstamos se concederá por el período que en cada caso se determina en este Real Decreto.

**Art. 15.** [...] (9).

---

(8) Párrafo adicionado por Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre.

(9) Artículo dejado sin contenido por Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre («BOE» núm. 307, de 18 de diciembre).

**§ 14**    **Art. 16.**    *Convenios de colaboración con comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.*—1.    El Ministerio de Vivienda celebrará convenios de colaboración con las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución del Plan, cuya duración coincidirá con la vigencia del mismo. Dichos convenios recogerán al menos los siguientes contenidos:

a)    Objetivos totales convenidos, que son el número de actuaciones protegidas financiables durante el período 2009-2012, desglosados por modalidades de actuación y número de viviendas, así como su distribución anual estimada.

b)    Mecanismos de seguimiento y control del cumplimiento de los objetivos, y de comunicación e información entre ambas Administraciones, incluyendo la eventual implantación de sistemas informáticos de uso compartido.

c)    La creación de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento, que estará presidida conjuntamente por el titular del Ministerio de Fomento y de la Consejería o Departamento competente en materia de vivienda de la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla, o personas en quienes deleguen (10).

d)    Compromisos presupuestarios a asumir, en su caso, por parte de cada Administración respecto de las modalidades de actuaciones protegidas que se acuerde cofinanciar.

e)    Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su ejecución, y las subvenciones que correspondan a la creación y mantenimiento de ventanillas únicas de vivienda, oficinas de rehabilitación y registros de demandantes.

f)    Protocolos de información y comunicación a los ciudadanos sobre la participación de las Administraciones en la financiación de las actuaciones protegidas del Plan, según las pautas que se establezcan en el manual de imagen institucional del mismo.

---

(10)    Letra redactada de conformidad con el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre.

g) El suministro de la información sobre el Plan para su incorporación a la base de datos de actuaciones protegidas a la que se refiere la disposición adicional sexta. **§ 14**

2. Excepcionalmente, las comisiones bilaterales de seguimiento podrán acordar reajustes de los objetivos convenidos, garantizando en todo caso el cumplimiento en su conjunto de los objetivos del Convenio y del Plan. Los reajustes de los objetivos sólo podrán motivarse en:

a) La transferencia de objetivos entre diferentes modalidades de actuaciones protegidas, cuando circunstancias excepcionales lo justifiquen.

b) La utilización, en su caso, de las reservas de recursos no territorializados del Plan.

c) La aplicación de otros procedimientos para fomentar la eficacia del Plan que se especifiquen en los convenios de colaboración, incluida, en su caso, la determinación de una fecha a partir de la cual los objetivos convenidos para cada programa anual y no cumplidos, pasan a integrar la reserva a que se refiere el apartado 3 del artículo 20 de este Real Decreto.

En todo caso, el gasto total resultante de estos reajustes de objetivos deberá respetar los límites de gasto autorizados por el Consejo de Ministros.

**Art. 17.** *Participación de los Ayuntamientos.*—Para financiar actuaciones protegidas en: áreas de urbanización prioritaria de suelo; áreas de rehabilitación integral; áreas de renovación urbana; ayudas para la erradicación del chabolismo; y promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables u otros colectivos específicos, será precisa la celebración de acuerdos específicos con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla con la participación de los ayuntamientos en cuyo término municipal se vaya a actuar. Dichos acuerdos tendrán lugar en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento del Plan (11).

---

(11) Artículo redactado de acuerdo con el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre («BOE» núm. 307, de 18 de diciembre).

**§ 14 Art. 18.** *Convenios de colaboración con las entidades de crédito.*—1. Las relaciones del Ministerio de Vivienda con las entidades de crédito para la ejecución del Plan, se formalizarán mediante convenios de colaboración que garantizarán una oferta suficiente de préstamos convenidos y la gestión del pago de la subsidiación de dichos préstamos y de la AEDE, a los prestatarios a los que correspondan estas ayudas financieras.

Las EECC serán seleccionadas según los criterios establecidos por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

2. El incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones establecidas en el convenio por parte de una entidad de crédito colaboradora habilitará al Ministerio de Vivienda para resolver dicho convenio.

3. Excepcionalmente, constatada una insuficiencia significativa de la financiación concedida por las EECC a las actuaciones protegidas del Plan, el Ministerio de Vivienda, a efectos de garantizar dicha financiación y su gestión eficiente, podrá rescindir unilateralmente los convenios de colaboración, con el preaviso y demás garantías necesarias que se hayan previsto en ellos. En tal caso, el Ministerio podrá atribuir en exclusiva a una EC o a un grupo reducido de las mismas la financiación convenida de las actuaciones protegidas, según los criterios de selección de entidades colaboradoras previstos en la Ley General de Subvenciones.

**Art. 19.** *Órganos para el seguimiento del Plan.*—1. Los órganos colegiados para el seguimiento del Plan son los siguientes:

- a) Conferencia Sectorial de Vivienda.
- b) Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.
- c) Comisión Multilateral de Vivienda.
- d) Comisiones bilaterales de seguimiento.

2. Se crea el Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación con objeto de garantizar la participación social durante la vigencia del Plan. El Consejo estará presidido por el Titular del ministerio de Vivienda, y en él partici-

parán representantes de las Administraciones Públicas y de los principales agentes económicos y sociales relacionados con dicho Plan. Por Orden se establecerá la composición y normas de funcionamiento de dicho Consejo.

**Art. 20. Financiación del Plan.**—1. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará las cuantías máximas de los siguientes recursos financieros:

a) El gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las ayudas financieras del plan, en conjunto y por anualidades.

b) El volumen máximo de préstamos a convenir por el Ministerio de Vivienda con las entidades de crédito para que éstas los concedan en el marco del Plan.

2. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará la firma, para el conjunto del Plan, de convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como de convenios de colaboración con entidades de crédito.

3. El Ministerio de Vivienda, respetando los límites establecidos en el apartado primero, podrá reservar recursos no territorializados inicialmente para financiar los instrumentos generales de gestión e información del Plan, así como las necesidades o demandas imprevistas a lo largo de la ejecución del presupuesto, de conformidad con el artículo 86 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria. La cuantía máxima de los recursos destinados a la segunda de las finalidades mencionadas, será del 20 por ciento de los recursos del Plan, deducidos los reservados para financiar los instrumentos de información y gestión citados.

4. El Ministerio de Vivienda distribuirá los restantes recursos del Plan mediante convenios de colaboración con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, a propuesta de éstas, y con las entidades de crédito.

5. Las dotaciones presupuestarias anuales estarán supe-  
ditadas al cumplimiento del límite de gasto no financiero

**§ 14** previsto en el Real Decreto Legislativo 2/2007, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de Estabilidad Presupuestaria, debiendo procederse, en su caso, al ajuste de la programación financiera del Plan.

6. Una vez formalizados los convenios de colaboración con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como con las EECC, el Ministerio de Vivienda elevará a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos una memoria en la que se especifiquen los compromisos presupuestarios que se derivan de los mismos y su congruencia con los créditos disponibles y la política presupuestaria general.

## TÍTULO II

### **Programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012**

**Art. 21.** *Ejes básicos y programas del Plan.*—1. El Plan consta de 6 ejes básicos y 12 programas:

1. Promoción de viviendas protegidas.
  - a) Promoción de vivienda protegida para alquiler.
  - b) Promoción de vivienda protegida para venta.
  - c) Promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.
2. Ayudas a demandantes de vivienda.
  - a) Ayudas a inquilinos.
  - b) Ayudas a adquirentes de nuevas viviendas protegidas y de viviendas usadas.
3. Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana.
  - a) Áreas de rehabilitación integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (en adelante, ARIS).
  - b) Áreas de renovación urbana (en adelante, ARUS).
  - c) Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo.

4. Ayudas RENOVE a la rehabilitación y eficiencia energética. **§ 14**

- a) Ayudas RENOVE a la rehabilitación.
- b) Ayudas a la eficiencia energética en la promoción de viviendas.

5. Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

- a) Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

6. Ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan.

- a) Ayudas a la gestión de los Planes de Vivienda e información al ciudadano.

## CAPÍTULO I

### EJE 1: PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

#### *Sección 1.ª Programa de promoción de vivienda protegida para alquiler*

#### **Art. 22.** *Viviendas protegidas para arrendamiento.*

1. Podrán ser calificadas como protegidas las viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, y destinadas a arrendamiento que, según la normativa propia de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, cumplan las condiciones a que se refiere el Título I de este RD y las específicas que sean de aplicación para cada uno de los regímenes que se establecen a continuación:

- a) Régimen especial: Viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 1,50 veces el MBE.

- b) Régimen general: Viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cua-



**§ 14** drado de superficie útil computable a efectos de financiación será de 1,60 veces el MBE.

c) Régimen concertado: Viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación será de 1,80 veces el MBE.

Estos precios máximos se incrementarán en el porcentaje que corresponda si la vivienda se ubica en un ATPMS, según el régimen de protección al que pertenezcan.

Si la vivienda tuviera garaje o anejo o aparcamiento para motocicletas, trastero y superficie adicional computable, para determinar su precio máximo de referencia se estará a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 10 (12).

2. Las viviendas protegidas a que se refiere este artículo podrán ser edificadas sobre suelos cedidos en derecho de superficie, en las condiciones establecidas por la normativa de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

**Art. 23.** *Duración mínima del régimen de arrendamiento.*—La duración mínima del arrendamiento de las viviendas a que se refiere este programa será de 10 o de 25 años contados desde su calificación definitiva.

**Art. 24.** *Rentas máximas del arrendamiento.*—1. La renta máxima anual, por metro cuadrado de superficie útil, será el 4,5% o el 5,5% del precio máximo de referencia de la vivienda protegida en alquiler de que se trate, según la duración del contrato de arrendamiento sea de 25 o 10 años, respectivamente. Dicha renta máxima habrá de figurar en la calificación provisional de la vivienda.

2. La renta establecida deberá figurar en el visado del contrato de arrendamiento, expedido por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (en adelante, IPC).

---

(12) Párrafo redactado de conformidad con el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre («BOE» núm. 307, de 18 de diciembre).

3. Además de la renta correspondiente, el arrendador § 14 podrá repercutir al inquilino los gastos que permita la legislación aplicable.

**Art. 25.** *Precios máximos de venta.*—1. Una vez transcurridos 25 años desde su calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas de esta modalidad podrán venderse al precio máximo que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación, calificada provisionalmente en el momento de la venta, y en las condiciones que establezcan las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. Una vez transcurridos 10 años desde la calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas de esta modalidad podrán venderse a un precio máximo de hasta 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional de la misma previamente actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo desde el año siguiente al de la calificación definitiva, y en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Si el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento se prolongara por encima de 10 años, dicho precio máximo podrá actualizarse anualmente, a partir de ese momento, en función del IPC (13).

**Art. 26.** *Viviendas protegidas para arrendamiento con opción de compra.*—1. Las viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra, característica que vendrá expresamente reflejada tanto en la calificación provisional como en la definitiva.

2. En este supuesto, el inquilino que haya mantenido esta condición al menos durante 5 años, podrá adquirir la vivienda una vez que ésta última haya estado en régimen de arrendamiento desde su calificación definitiva, al menos por 10 años.

---

(13) Número redactado conforme al Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre.

**§ 14** 3. El precio máximo de venta una vez transcurridos 10 años será de hasta 1,7 veces el precio máximo establecido en la calificación provisional previamente actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo desde el año siguiente al de la calificación definitiva, y en las condiciones que establezcan las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30 por ciento de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, en las condiciones que establezcan las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

4. En el supuesto de que el inquilino no ejerciera la opción de compra, el titular de la vivienda podrá mantenerla en régimen de arrendamiento o proceder a su venta según el precio máximo establecido.

5. Las cuantías máximas de las rentas establecidas no incluyen la tributación indirecta que pueda recaer sobre las mismas (14).

**Art. 27.** *Financiación de la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años.*—1. Los promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento a 25 años, calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales establecidas en el artículo 12 de este Real Decreto, reunirán las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento del precio máximo de referencia que corresponda, calculado a partir de la superficie útil computable a efectos de financiación.

b) El plazo de amortización de los préstamos será como mínimo de 25 años.

c) El período de carencia de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatro años desde la formalización del préstamo. Este período máximo podrá prorrogarse

---

(14) Artículo redactado de acuerdo con el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre («BOE» núm. 307, de 18 de diciembre).

hasta un total de 10 años con la autorización de la Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla (en adelante, CA) y el acuerdo de la entidad de crédito colaboradora. **§ 14**

2. La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años comenzará en el período de carencia y continuará en el de amortización, con una duración máxima total de 25 años.

Las cuantías anuales en euros de subsidiación por cada 10.000 euros de préstamo convenido serán las siguientes:

	Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general	Viviendas de régimen concertado
Cuantía anual subsidiación (euros/10.000 euros préstamo).....	350	250	100

3. Los promotores de viviendas de régimen especial y general que hayan obtenido los préstamos a que se refiere el apartado 1 de este artículo, podrán obtener una subvención, con las siguientes cuantías, que podrán incrementarse cuando las viviendas se ubiquen en un ATPMS:

	Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general
Cuantía general (euros/m <sup>2</sup> útil computable).	230	160
Cuantías adicionales por ubicación de la vivienda en un ATPMS (euros/m <sup>2</sup> útil computable)	Grupo A.	40
	Grupo B.	20
	Grupo C.	10

La subvención se aplicará a los metros cuadrados útiles computables de vivienda, sin incluir posibles anejos o superficies adicionales (15).

(15) Artículo redactado de conformidad con el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre.

**§ 14 Art. 28.** *Financiación de la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años.*—1. Los promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento a 10 años, calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales establecidas en el artículo 12 de este Real Decreto, reunirán las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento del precio máximo de referencia que corresponda, calculado a partir de la superficie útil computable a efectos de financiación.

b) El plazo de amortización de los préstamos será como mínimo de diez años.

c) El período de carencia de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatro años desde la formalización del préstamo. Este período máximo podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de la Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla y el acuerdo de la entidad de crédito colaboradora.

2. La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años comenzará en el período de carencia y continuará, en su caso, en el de amortización, con una duración máxima total de 10 años.

Las cuantías anuales en euros de subsidiación por cada 10.000 euros de préstamo convenido serán las siguientes:

	Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general	Viviendas de régimen concertado
Cuantía anual subsidiación (euros/10.000 euros préstamo).....	350	250	100

3. Los promotores de viviendas de régimen especial y general que hayan obtenido los préstamos a que se refiere el apartado 1 de este artículo, podrán obtener una subvención,

con las siguientes cuantías, que podrán incrementarse cuando las viviendas se ubiquen en un ATPMS: **§ 14**

		Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general
Cuantía general (euros/m <sup>2</sup> útil).....		140	110
Cuantías adicionales por ubicación de la vivienda en un ATPMS (euros/m <sup>2</sup> útil computable)	Grupo A.	40	
	Grupo B.	20	
	Grupo C.	10	

La subvención se aplicará a los metros cuadrados útiles computables de vivienda, sin incluir posibles anejos o superficies adicionales (16).

**Art. 29. Anticipo de las subvenciones.**–1. A propuesta de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, el Ministerio de Vivienda podrá autorizar que se anticipe al promotor de viviendas protegidas para arrendamiento, la percepción de hasta el 50 por ciento de la subvención, previa certificación del inicio de las obras.

Dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la subvención, cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros cinco años, en un punto porcentual respecto a las establecidas con carácter general.

2. Las cantidades anticipadas deberán estar avaladas o garantizadas por otro medio admisible en Derecho que asegure su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención.

3. Los anticipos a que se refiere el apartado 1 de este artículo estarán supeditados a las disponibilidades presupuestarias del Ministerio de Fomento (17).

(16) Artículo redactado de acuerdo con el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre.

(17) Apartado adicionado por el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre.

**§ 14**     **Art. 30.** *Gestión de las viviendas protegidas en arrendamiento.*—1. Los propietarios de viviendas protegidas para arrendamiento podrán ceder su gestión a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro o sociedades cuyo objeto social incluya expresamente el arrendamiento de viviendas, con la obligación, por parte de los gestores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidas en este Real Decreto.

2. Los propietarios de viviendas protegidas para arrendamiento podrán enajenarlas por promociones completas a cualquiera de las personas a las que se refiere el apartado anterior. También podrán enajenar viviendas aisladas, cuando los adquirentes sean organismos públicos, empresas públicas o entidades sin ánimo de lucro.

Las enajenaciones podrán efectuarse en cualquier momento, sin sujeción a los precios máximos de referencia que correspondan, previa autorización de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Los nuevos propietarios deberán cumplir las obligaciones inherentes a la calificación definitiva de las viviendas, y atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en este Real Decreto, subrogándose en los derechos y obligaciones de los transmitentes, y pudiendo subrogarse, total o parcialmente, en las ayudas financieras que éstos hubieran obtenido.

Los propietarios a que se refiere este apartado podrán conservar la gestión de las viviendas o promociones enajenadas.

3. La recalificación de promociones completas de viviendas protegidas para venta como viviendas protegidas para alquiler, conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para el propietario, la asunción de las obligaciones y responsabilidades propias de este régimen, así como la financiación correspondiente, incluyendo la subvención y subsidiación del préstamo convenido para el período de carencia restante desde la recalificación, y la subsidiación que corresponda durante el período de amortización.

La entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo practicará la liquidación pertinente de los subsidios y la novación del mismo, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

4. La recalificación de promociones completas de viviendas protegidas para alquiler como viviendas protegidas para venta, antes de su calificación definitiva, conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para el propietario, la interrupción de las ayudas financieras y la devolución de las recibidas hasta la recalificación, actualizadas con los intereses de demora que correspondan.

La entidad de crédito colaboradora practicará la novación del préstamo convenido, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

**Art. 31.** *Cofinanciación de las viviendas de promoción pública destinadas a arrendamiento.*—1. Con el fin de incrementar el parque de viviendas públicas para arrendamiento, el Ministerio de Vivienda podrá cofinanciar, con la Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla que corresponda, la promoción pública de viviendas destinadas a este régimen, con las siguientes condiciones:

a) Que se califiquen como viviendas de protección oficial de promoción pública.

b) Que las viviendas estén vinculadas al régimen de arrendamiento protegido durante toda su vida útil y, al menos, por un plazo de 25 años.

c) Que la superficie útil máxima de las viviendas no exceda de 90 metros cuadrados.

d) Que los ingresos familiares máximos de los inquilinos y las rentas máximas aplicables, no excedan de los correspondientes a las viviendas protegidas para arrendamiento de régimen especial.

2. La cuantía máxima de la subvención será del 30 por ciento del coste computable de edificación de las viviendas que, a estos efectos, no podrá exceder por metro cuadrado de superficie útil de 1,25 veces el MBE.

3. El porcentaje de financiación a cargo de cada administración se establecerá mediante acuerdo en la correspondiente comisión bilateral de seguimiento del Plan.

[.....]



## EJE 2: AYUDAS A DEMANDANTES DE VIVIENDAS

*Sección 1.ª Programa de ayuda a los inquilinos*

**Art. 38.** *Condiciones de los beneficiarios.*—1. Para obtener las ayudas a los inquilinos, el solicitante deberá:

a) Ser titular de un contrato de arrendamiento de vivienda, formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

b) Ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente, con las excepciones que establezcan, en su caso, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

c) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM. A estos efectos, se computarán los ingresos de todos los titulares del contrato de arrendamiento.

2. Tendrán preferencia en el acceso a estas ayudas los colectivos con derecho a protección preferente relacionados en el apartado 2 del artículo 1 de este Real Decreto, y los que determinen las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

3. No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante:

a) Sea titular de otra vivienda, con las excepciones que establece la letra a) del apartado 1 del artículo 3, y las que determinen las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

b) Fuera ya beneficiario de esta ayuda, o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre.

c) Tuviera parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda habitual.

d) Sea socio o partícipe de la persona jurídica que actúa como arrendador.

**Art. 39.** *Cuantía y gestión de la ayuda.*—1. Las ayudas a las que se refiere esta sección consistirán en una subvención cuya cuantía máxima anual será del 40 por ciento de la renta anual que se vaya a satisfacer, y con un límite de 3.200 euros por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento.

2. La duración máxima de esta subvención será de dos años, siempre que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda. § 14

3. No se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la fecha de su reconocimiento, con independencia de la fecha de concesión de otras ayudas establecidas por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, con cargo a sus presupuestos.

4. La subvención se hará efectiva al beneficiario, bien directamente por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, o bien por éstas a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento.

5. Dentro de los límites de ingresos y de la cuantía máxima de subvención, establecidos en este Real Decreto, podrán establecerse requisitos adicionales a los beneficiarios y graduarse dichos límites y cuantía, en los casos y en la forma que establezcan la normativa de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

[.....]

## ANEXO

### Glosario de conceptos utilizados en este Real Decreto

Adquirentes de viviendas.

Se entienden como adquirentes de viviendas:

a) Las personas físicas o jurídicas que compran las viviendas.

b) Los adjudicatarios miembros de cooperativas o de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

c) Quienes acceden a la propiedad de la vivienda a través del alquiler con opción a compra, a partir del momento en que ejercen dicha opción.

d) Los promotores individuales de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, a partir del momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda.

## § 14 Adquisición protegida de viviendas usadas.

Véase «Viviendas usadas».

### AEDE

La ayuda estatal directa a la entrada (AEDE) consiste en el abono, en pago único, de una cantidad fija en euros determinada por el nivel de ingresos y otras circunstancias personales y familiares del solicitante, destinada a facilitar el pago de la entrada o parte no cubierta por el préstamo convenido, correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda, o de la suma de los valores de la edificación y del suelo, en caso del promotor para uso propio.

Alquiler con opción de compra.

Forma de acceso a la vivienda protegida por la cual se ocupa en arrendamiento durante un determinado período que puede dar paso, si se ejerce la opción de compra, a la adquisición de la vivienda.

Ámbitos territoriales de precio máximo superior (ATPMS).

Agrupaciones de municipios, municipios o ámbitos intraurbanos en los que, debido a las tensiones de precios de la vivienda libre o a otras circunstancias justificadas, se admite la posibilidad de que los precios máximos de las viviendas protegidas, y de las usadas adquiridas en marco de este Real Decreto, se incrementen por encima de lo que correspondería según las reglas generales de fijación de precios máximos.

Arrendamiento (viviendas en).

Véase «Viviendas en arrendamiento».

Ayuda estatal directa a la entrada.

Véase «AEDE».

Ayudas económicas estatales directas.

Véase «Ayudas financieras» y «Financiación de actuaciones protegidas».

Son las ayudas económicas estatales directas, mediante la aportación de recursos presupuestarios estatales, en forma de subsidios de préstamos, subvenciones y ayudas para facilitar el pago de la parte no financiada con préstamo del precio de la vivienda.

Las ayudas previstas en este Real Decreto son independientes de los beneficios fiscales que pudieran corresponder a los destinatarios de aquéllas.

Véase, además: «Financiación de actuaciones protegidas».

Calificación de una vivienda o actuación como protegida.

Es el acto administrativo emanado del órgano competente de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla en virtud del cual se declara la protección de las viviendas o actuaciones reguladas en este Real Decreto.

La calificación puede ser provisional o definitiva.

Comisión multilateral de vivienda.

Órgano colegiado preparatorio de las reuniones de la Conferencia Sectorial de Vivienda, que realiza funciones de seguimiento del Plan, y está constituido por los Directores Generales responsables de la gestión de los planes de vivienda de cada una de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que suscriban convenio para el Plan con el Ministerio de Vivienda, bajo la presidencia del titular de la Secretaría General de Vivienda del Ministerio de Vivienda, o, mediante delegación, por el titular de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda, de dicho Ministerio.

Comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.

Son las comisiones de seguimiento que se celebran entre el Ministerio de Vivienda y cada una de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que participen en el Plan, en el marco de los convenios de colaboración suscritos por ambas partes en el marco de dicho Plan.

## § 14 Conferencia Sectorial de Vivienda.

Las conferencias sectoriales vienen definidas y reguladas por el artículo 5, apartados 3, 4 y 5, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y consisten en órganos de cooperación de composición multilateral y de ámbito sectorial que reúnen a miembros del Gobierno, en representación de la Administración General del Estado, y a miembros del Consejo de Gobierno, en representación de las Administraciones de las Comunidades Autónomas. Cada Conferencia Sectorial establecerá su propio régimen en el correspondiente acuerdo de institucionalización y en su reglamento interno.

Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.

Órgano de seguimiento del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, constituido por representantes de las Administraciones Públicas y de los principales agentes económicos y sociales relacionados con el Plan, con la finalidad de garantizar la participación social durante la vigencia del Plan, bajo la presidencia del Titular del Ministerio de Vivienda, y cuya composición y normas de funcionamiento se establecerán mediante orden ministerial.

Declaración de una vivienda o actuación como protegida.

Véase «Calificación de una vivienda...».

Derecho a protección preferente.

Véase «Protección preferente».

EC, EECC.

Entidad o entidades de crédito, colaboradoras del Ministerio de Vivienda que, mediante convenio, contribuyen a la financiación de las actuaciones protegidas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

## Ejes básicos y programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. § 14

Los ejes básicos son las principales líneas de actuación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en torno a las cuales se establecen programas más concretos de actuación.

Hay seis ejes básicos y doce programas, que se enumeran en el artículo 21 de este Real Decreto.

### Familia.

La unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

Se entiende por familia monoparental la constituida por el padre o la madre y el o los hijos.

### Familias numerosas.

Las así consideradas por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, desarrollada por el Real Decreto 1621/2005, de 30 de diciembre, y por la Ley 40/2007, de 4 de diciembre, de medidas en materia de seguridad social, que también considera familia numerosa a aquella compuesta por el padre o la madre, con dos hijos, cuando haya fallecido el otro progenitor.

### Financiación de actuaciones protegidas.

Podrá adoptar las modalidades siguientes:

*a)* Préstamos convenidos: Son aquellos concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas, en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda y las referidas entidades.

*b)* Ayudas financieras, con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, que pueden ser:

- 1.º Subsidiación de los préstamos convenidos.

## § 14

2.º Subvenciones.

3.º Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Grandes dependientes.

Las personas así calificadas en aplicación de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia.

Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Es el indicador definido en el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

El IPREM del año 2007, aplicable para el cálculo de los ingresos familiares según el procedimiento establecido en el artículo 4 de este Real Decreto, desde el 1 de julio de 2008 hasta el 30 de junio de 2009 (final del período de declaración del ejercicio 2008 a efectos del IRPF) es de una cuantía anual de 6.988,80 euros, por lo que los siguientes tramos de número de veces dicho indicador suponen los ingresos familiares anuales que se indican:

Número de veces el IPREM	Euros
1,5	10.483,2
2,5	17.472
3,5	24.460,8
4,5	31.449,6
5,5	38.438,4
6,5	45.427,2

Información al ciudadano.

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 incluye una serie de ayudas destinadas a apoyar la creación y

mantenimiento de diversos instrumentos destinados a informar al ciudadano de las actuaciones del Plan. Así: **§ 14**

a) Ventanillas únicas, en las que se informará de las ayudas disponibles, tanto del Plan estatal como las en su caso ofrecidas por otras Administraciones y organismos públicos.

b) Programas de difusión del Plan.

c) Manual de imagen corporativa, la aplicación de cuyas pautas facilitará al ciudadano la identificación de aquellas actuaciones protegidas financiadas por el plan estatal.

Ingresos familiares.

Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser beneficiario de las viviendas y ayudas del Plan y para determinar su cuantía.

Los ingresos familiares se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

A tales efectos, las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

IPC.

Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

IPREM.

Véase «Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples».

Objetivos y su consecución o logro.

1. Objetivos. El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 cifra sus objetivos en términos de número de viviendas a financiar, en las diferentes líneas de actuaciones



**§ 14** protegidas. A su vez, cada una de estas viviendas corresponde a una persona o familia, al menos, que se verá beneficiada directa o indirectamente. Hay que distinguir entre:

Objetivos convenidos entre el Ministerio de Vivienda y cada una de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que participan en el Plan. La cifra inicial de objetivos convenidos puede ser superada a lo largo del Plan, cuando el elevado cumplimiento por parte de la comunidad o ciudad le permita acceder a la reserva de eficacia, no convenida individualizadamente con dichas comunidades y ciudades.

Objetivos calificados, primer paso administrativo a efectos de la posibilidad de su financiación, a cargo de la gestión de la comunidad autónoma o ciudad (véase «Calificación...»).

Objetivos alcanzados o financiados: Véase el apartado 2 siguiente.

2. Cumplimiento o consecución de un objetivo. Se entiende por cumplimiento o consecución de un objetivo, en una determinada línea de actuación protegida del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, la financiación de ese objetivo según las modalidades admitidas en dicho Plan: Concesión de préstamo convenido (con o sin subsidiación y AEDE) o subvención estatal (si es ésta la única posibilidad de financiación de dicha actuación, según el Plan).

A su vez, se entiende por objetivo financiado:

En promociones de vivienda protegida de nueva construcción (para venta o alquiler) y adquisición protegida de vivienda usada: La concesión de préstamo convenido por parte de una entidad de crédito colaboradora, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, antes incluso de su formalización, y traducido ese objetivo financiado en el número de viviendas a las que el préstamo se refiere.

En actuaciones protegidas financiadas únicamente con subvención (ayudas a inquilinos, ayudas RENOVE para actuaciones de rehabilitación y ayudas para erradicación del chabolismo): el reconocimiento del derecho a la misma por parte de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

En las áreas de urbanización integral y renovación urbana y en las de urbanización prioritaria de suelo, así como en la

promoción de alojamientos protegidos: la suscripción del preceptivo acuerdo tripartito (Ministerio de Fomento, Comunidad Autónoma y Ayuntamiento), en el marco de una comisión bilateral de seguimiento (18). **§ 14**

Opción de compra.

Véase «Alquiler con opción de compra».

Otras viviendas existentes.

Véase «Viviendas usadas».

Personas con discapacidad.

Se entiende por personas con discapacidad, las referidas en el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Precio máximo de referencia.

Precio máximo establecido con carácter teórico para las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento, que sirve como referencia para la fijación, a partir del mismo, de las rentas máximas a aplicar y, en su caso, para determinar los precios máximos de venta de estas viviendas, una vez dejen de estar en arrendamiento, durante el plazo en el que sigan siendo protegidas.

Cuando se utiliza la locución «precio máximo total de referencia» se incluye, a efectos de fijar ese precio máximo, a los anejos autorizados.

Préstamos convenidos.

Son los préstamos concedidos por las entidades de crédito colaboradoras del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, a adquirentes y promotores de actuaciones protegidas, según las condiciones establecidas en este Real

---

(18) Párrafo redactado de conformidad con el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre.

**§ 14** Decreto, por ejemplo, respecto a tipos de interés máximos, ausencia de comisiones, etc.

Primer acceso a la vivienda.

Las personas que solicitan su primer acceso a la vivienda, es decir, que nunca han tenido acceso a la titularidad de una vivienda, sea en alquiler o en propiedad, constituyen uno de los grupos que se consideran con derecho a protección preferente.

Programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Conjuntos de actuaciones protegidas y su financiación tendentes al logro de alguno de los ejes básicos del Plan.

A cada programa le corresponden determinadas cifras de objetivos a alcanzar, en número de viviendas, en cada uno de los cuatro años en los que se desarrolla el Plan.

El artículo 21 de este Real Decreto incluye una relación detallada de ejes básicos y programas.

Promotores.

Son promotores las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, impulsen, programen y financien con recursos propios o ajenos la ejecución de las actuaciones protegidas en el ámbito y bajo las condiciones de este Real Decreto. Asimismo, se entenderán por tales, los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, ya se trate de personas físicas individualmente consideradas, hasta el momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda, o agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios, así como los promotores de rehabilitación de edificios y viviendas, ya se trate de sus propietarios o de sus inquilinos cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan éstos últimos realizar las obras protegidas.

En áreas de rehabilitación integral y de renovación urbana y en el programa de ayudas para la erradicación del chabolismo, puede considerarse promotor al ente gestor que centralice y coordine las actuaciones protegidas.

## Protección preferente.

En este Real Decreto, el derecho a protección preferente se concreta en:

Mayor intensidad de ciertas ayudas estatales. Por ejemplo, la AEDE, incrementada cuando se trata de los grupos de ciudadanos así calificados.

Excepciones o suavización de ciertos requisitos de carácter general. Por ejemplo, al establecer el porcentaje máximo del valor del patrimonio inmobiliario cuando se demanda vivienda en propiedad.

Prioridad a la hora de asignar ayudas cuyo número está limitado por las cifras de objetivos convenidos entre el Ministerio de Vivienda y cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla, que será la responsable de llevar a la práctica esta prioridad.

Registros públicos de demandantes.

Sistemas de inscripción obligatoria de los demandantes de viviendas acogidas a este Real Decreto, sea en propiedad o en alquiler, que garanticen la adjudicación de las viviendas protegidas según los principios de igualdad, concurrencia y publicidad, bajo control de la administración pública.

Véase además, al respecto, la Disposición transitoria sexta.

Subsidiación de préstamos convenidos.

Ayuda financiera estatal destinada a facilitar al prestatario el pago de la amortización del préstamo y sus intereses (o sólo intereses, en el período de carencia), y que consiste en el abono a ésta última, por parte del Ministerio de Vivienda, de una cuantía fija, que se descontará de los pagos que la entidad facture al prestatario.

Ventanilla única.

Véase «Información al ciudadano».

Viviendas existentes.

Véase «Viviendas usadas».

Viviendas protegidas.

Son las calificadas como viviendas de protección oficial o, más en general, como viviendas protegidas, por el órgano

**§ 14** competente de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto.

Las viviendas protegidas podrán destinarse a la venta o al arrendamiento y han de constituir el domicilio o residencia habitual y permanente de sus ocupantes, salvo en aquellos supuestos que determine expresamente este Real Decreto.

Con independencia de otras posibles denominaciones por parte de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en cumplimiento de su normativa propia, las viviendas protegidas de nueva construcción, para venta o arrendamiento, podrán calificarse o declararse, a efectos de las condiciones y ayudas de este Real Decreto, como viviendas de protección oficial (VPO) de régimen especial, viviendas protegidas de régimen general y concertado.

Viviendas usadas.

Son las viviendas libres cuya adquisición a título oneroso, en segunda o posterior transmisión, se considera protegida si se cumplen determinadas condiciones establecidas en este Real Decreto, y cuyo precio de venta, en siguientes transmisiones, está limitado durante los plazos establecidos en el mismo.

Podrán obtener las mismas ayudas financieras que las viviendas usadas a que se refiere el párrafo anterior, las siguientes modalidades de viviendas:

*a)* Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión.

A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

*b)* Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

*c)* Viviendas rurales usadas, en las condiciones que determinen las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

*d)* Viviendas libres a las que se refiere la disposición transitoria primera, 2.c).

**§ 15 REAL DECRETO 1472/2007, DE 2 DE NOVIEMBRE (VIVIENDA), POR EL QUE SE REGULA LA RENTA BÁSICA DE EMANCIPACIÓN DE LOS JÓVENES**

(«BOE» Núm. 267, de 7 de noviembre de 2007)

España tiene una de las medias de edad de emancipación de sus ciudadanos más elevadas de la Unión Europea. Este retraso en la edad de emancipación de los jóvenes ocasiona múltiples consecuencias negativas, tanto sociales como económicas y personales.

Una de las causas de este retraso es el incremento sostenido en los precios de la vivienda de la última década, que ha dificultado enormemente el acceso de muchos jóvenes al disfrute de una vivienda, con lo que han visto obstaculizadas sus posibilidades de emancipación.

En este contexto se encuentra justificada la intervención de los poderes públicos para dinamizar el mercado de arrendamientos mediante la adopción de una serie de medidas que contribuyan a facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda digna en régimen de alquiler, fomentando así una más temprana emancipación y mayor movilidad laboral.

Para acceder a esta ayuda se establecen tres requisitos básicos: tener una edad comprendida entre los 22 años cumplidos y hasta cumplir los 30, estar en condiciones de acceder a una vivienda y disponer de una fuente regular de ingresos; en todo caso, se fija un límite máximo de ingresos anuales.

El disfrute de esta ayuda está limitado a un periodo máximo de cuatro años y se dirige a remover los principales

**§ 15** obstáculos que afrontan los jóvenes que quieren emanciparse: sobre todo, el elevado importe de la renta de alquiler, y, adicionalmente, los costes de las garantías que se les exigen, como son en todo caso la fianza y, eventualmente, también el coste del aval.

Con esta medida de política económica, que se ampara en la competencia del Estado para la ordenación general de la economía (artículo 149.1.13.<sup>a</sup> de la Constitución), se pretende favorecer la movilidad geográfica de los empleados y, en consecuencia, incrementar la eficacia del mercado de trabajo para la asignación de sus recursos, lo que indudablemente repercutirá en una mejora de la competitividad.

Como otras decisiones de política económica, esta medida tiene carácter coyuntural y su mantenimiento o configuración están supeditados a la valoración periódica de su eficacia para lograr los objetivos para los que ha sido concebida. Por ello se establece en la disposición adicional primera la necesidad de que, transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor, se evalúe por el Gobierno y por las comunidades autónomas, en Conferencia Sectorial, la continuidad de las ayudas previstas en este Real Decreto.

La naturaleza y el alcance general previsto para estas ayudas exigen regular un procedimiento a instancia del interesado, adecuado a las características de la renta básica de emancipación y de acuerdo con la financiación que se determine mediante los instrumentos presupuestarios que garanticen la percepción de estas ayudas a todos aquellos que reúnan los requisitos que se exigen en este Real Decreto.

Para lograr un eficaz funcionamiento de las medidas previstas se precisa de una estrecha colaboración entre las Administraciones Públicas, que permita que las solicitudes se tramiten de forma ágil y que los pagos se realicen de forma periódica e igualitaria. En este sentido, se reserva la Administración General del Estado la autorización de los pagos, facultad imprescindible para garantizar el control de disposición de fondos y evitar que se sobrepase la cuantía global de los fondos estatales destinados al sector y se atribuye a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla la instrucción de los procedimientos y el reconocimiento del derecho a percibir la renta básica de emancipa-

ción a los solicitantes que reúnan los requisitos establecidos en este Real Decreto. **§ 15**

La regulación mediante Real Decreto se justifica en la complejidad técnica de la materia, que exige la determinación precisa de aspectos cuantitativos, que a su vez pueden requerir su adaptación coyuntural.

En la elaboración de este Real Decreto se ha consultado a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como a las organizaciones más representativas de la juventud, del sector y de las entidades financieras.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 2 de noviembre de 2007, dispongo:

**Artículo 1.** *Renta básica de emancipación.*—Con el objetivo de facilitar la emancipación de los jóvenes, se crea la renta básica de emancipación, consistente en un conjunto de ayudas directas del Estado destinadas al apoyo económico para el pago del alquiler de la vivienda que constituye su domicilio habitual y permanente, en las condiciones y con los requisitos que se establecen en este Real Decreto.

**Art. 2.** *Beneficiarios.*—1. Podrán percibir la renta básica de emancipación todas aquellas personas que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Tener una edad comprendida entre los 22 años y hasta cumplir los 30 años.
- b) Ser titular del contrato de arrendamiento de la vivienda en la que residan con carácter habitual y permanente.
- c) Disponer de, al menos, una fuente regular de ingresos que le reporte unos ingresos brutos anuales inferiores a 22.000 euros. A los efectos del cómputo de esta cantidad, se tendrán en cuenta los ingresos correspondientes al año natural (1).

A estos efectos, se entenderá que tienen una fuente regular de ingresos quienes estén trabajando por cuenta propia o ajena, el personal investigador en formación y los percepto-

---

(1) Párrafo redactado de acuerdo con el Real Decreto 1260/2010, de 8 de octubre («BOE» núm. 262, de 29 de octubre).



**§ 15** res de una prestación social pública de carácter periódico, contributiva o asistencial, siempre que puedan acreditar una vida laboral de, al menos, seis meses de antigüedad, inmediatamente anteriores al momento de la solicitud, o una duración prevista de la fuente de ingresos de, al menos, seis meses contados desde el día de su solicitud (2)

*d)* Poseer la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea, o del Espacio Económico Europeo o, en el caso de los extranjeros no comunitarios, tener residencia legal y permanente en España.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, no podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en el presente Real Decreto:

*a)* Quienes tengan parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda habitual. El mismo criterio se aplicará a la relación entre el arrendador y el arrendatario, cuando el primero sea una persona jurídica respecto de cualquiera de sus socios o partícipes.

*b)* Quienes sean titulares de una vivienda, salvo que hayan sido privados de su uso y disfrute por causas no imputables al interesado (3).

*c)* Quienes sean titulares de bienes y derechos con un valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, superior a 110.000 euros (4).

3. Cuando se trate de solicitantes de la renta básica de emancipación cuya fuente regular de ingresos consista en actividades empresariales, profesionales o artísticas, los

---

(2) Letra redactada de acuerdo con el Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo («BOE» núm. 86, de 8 de abril).

(3) Letra redactada conforme al Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo. Véase la disposición adicional tercera de este Real Decreto

(4) Letra redactada de acuerdo con el Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo.

ingresos anuales se computarán de conformidad con la forma **§ 15**  
prevista en el artículo 5.c.2.º

**Art. 3.** *Cuantía y condiciones de disfrute.*–1. La renta básica de emancipación consistirá en las siguientes ayudas, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda:

a) Una cantidad mensual de 210 euros con el fin de facilitar el pago de los gastos relacionados con el alquiler de la vivienda habitual.

b) Una cantidad de 120 euros, por una sola vez, si se constituye un aval con un avalista privado como garantía del arrendamiento (5).

c) Un préstamo sin intereses, de 600 euros, por una sola vez, reintegrable cuando se extinga la fianza prestada en garantía del arrendamiento, al finalizar el último de los contratos de arrendamiento sucesivamente formalizados en el plazo máximo de cuatro años desde el reconocimiento del derecho a esta ayuda, o, en todo caso, cuando se dejen de reunir los requisitos que habilitan para seguir percibiendo la ayuda de la letra a).

2. La ayuda establecida en la letra a) del apartado anterior se percibirá por meses completos, con efectos desde el mes siguiente al de su solicitud, durante un máximo de cuatro años, sean o no consecutivos, o hasta aquel en el que se cumpla la edad de 30 años.

Sólo se podrán percibir las ayudas establecidas en las letras b) y c) del apartado primero de este artículo, si la solicitud de las mismas se efectúa en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de firma del contrato de arrendamiento, salvo que el órgano competente de las comunidades autónomas y de las ciudades de Ceuta y Melilla establezca un plazo inferior (6).

---

(5) Letra redactada conforme al Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo. Véase la disposición adicional tercera de este Real Decreto.

(6) Párrafo adicionado por el Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo («BOE» núm. 86, de 8 de abril). Véase la disposición adicional tercera de este Real Decreto.

**§ 15** 3. Para percibir la renta básica de emancipación serán requisitos imprescindibles:

*a)* La domiciliación bancaria de esta ayuda en alguna de las entidades de crédito colaboradoras del Ministerio de Vivienda (7)

*b)* La domiciliación bancaria del pago del alquiler.

Dicho pago podrá efectuarse mediante transferencia bancaria a una cuenta predeterminada del arrendador, o de su representante a estos efectos, desde la cuenta del inquilino habilitada para ello; o bien, mediante el cargo de recibos domiciliados en esta última cuenta, directamente por parte del arrendador o de quien lo represente.

En el caso de ser varios los titulares del contrato de arrendamiento de la vivienda alquilada en la que habite el beneficiario de la renta básica de emancipación será necesario que el pago periódico de la renta de alquiler contratada se domicilie en una sola cuenta bancaria, en una entidad de crédito colaboradora, de la que al menos el beneficiario, o beneficiarios, sean titulares, sin perjuicio de que lo sean, asimismo, los restantes titulares del contrato de arrendamiento.

La domiciliación bancaria del pago periódico del alquiler habrá de efectuarse en la misma entidad de crédito colaboradora en la que se hayan domiciliado las ayudas de la renta básica de emancipación (8).

*c)* Estar al corriente del pago periódico del pago del alquiler de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.

*d)* Estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

---

(7) La Sentencia 129/2010, de 29 de noviembre de 2010, del Tribunal Constitucional, en el Conflicto positivo de competencia 1501-2008, interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid respecto del Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, declara «Que vulneran las competencias de la Comunidad Autónoma de Madrid los artículos 3.3.a); 4.1; 4.5, segundo inciso; 4.6; 7.2.a) y 8; así como la disposición adicional segunda del Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación de los jóvenes».

(8) Letra redactada de acuerdo con el Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo («BOE» núm. 86, de 8 de abril).

4. El mantenimiento de las ayudas a las que se refiere este artículo exigirá que se mantengan las condiciones que habilitan para el reconocimiento del derecho a esta ayuda. A efectos del cálculo del cumplimiento del requisito establecido en el artículo 2.1.c), no se computará el importe de la renta básica de emancipación, percibida en la anualidad correspondiente.

El beneficiario deberá comunicar de inmediato al órgano que le reconoció el derecho a la ayuda cualquier modificación de las condiciones que motivaron el reconocimiento, para que resuelva lo que proceda y lo comunique al Ministerio de Vivienda.

5. En caso de que existan varios titulares del contrato de arrendamiento, las cuantías de las ayudas a cada uno de los que tengan derecho a las mismas serán el resultado de dividir las cantidades a que se refiere el apartado 1 por el número total de titulares del contrato.

6. El incumplimiento de los requisitos legalmente establecidos producirá la suspensión cautelar de la ordenación del pago de las ayudas por el Ministerio de Vivienda. La incidencia será comunicada a los beneficiarios y a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 4 (9).

**Art. 4. Procedimiento de concesión de la renta básica de emancipación.**–1. La gestión de las ayudas objeto de este Real Decreto se realizará conforme a lo que establezcan los convenios de colaboración que el Ministerio de Vivienda suscriba con las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y de acuerdo con lo que se prevé en los apartados siguientes.

2. El órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla donde se ubique la vivienda objeto del contrato de arrendamiento, instruirá y resolverá, en el plazo máximo de dos meses, sobre el reconocimiento del derecho a la renta básica de emancipación, incluyendo, en su caso, en la resolución, el plazo máximo de duración de la ayuda a la que se refiere el apartado 2 del artículo 3.

---

(9) Número adicionado por el Real Decreto 1260/2010, de 8 de octubre.

**§ 15** Si transcurridos seis meses desde la notificación de la resolución que reconoce el derecho a la renta básica de emancipación, el beneficiario no ha acreditado el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el apartado 3 del artículo 3 de este Real Decreto, la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla dictará nueva resolución declarando la extinción del derecho desde la fecha de efectos económicos que se indica en la resolución de reconocimiento del derecho, excepto en el caso en que la falta de acreditación no sea imputable al beneficiario. El interesado no cobrará el importe de las ayudas y estas no se considerarán devengadas. No obstante lo anterior, el interesado podrá realizar una nueva solicitud de la Renta Básica de Emancipación de los Jóvenes.

Asimismo, se dictará resolución que declare la extinción del derecho a la renta básica de emancipación, si transcurrido un plazo de tres meses desde que se produzca la notificación de una suspensión cautelar ocasionada por un incumplimiento de los requisitos que habilitan para la percepción de la ayuda, no se ha acreditado la subsanación del mismo, excepto en el caso en que la falta de subsanación no sea imputable al beneficiario. El interesado no cobrará el importe de las ayudas y éstas no se considerarán devengadas desde el mes en que se produjo el incumplimiento que da lugar a la suspensión cautelar, con independencia de la fecha en que se notifique, sin perjuicio de que pueda realizar una nueva solicitud de la Renta Básica de Emancipación de los Jóvenes.

Conforme a la regulación establecida en los párrafos que anteceden, la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla, una vez transcurridos los plazos establecidos en los párrafos anteriores, desde la notificación del inicio del procedimiento, concederá trámite de audiencia al interesado y, si en el plazo otorgado no acredita o subsana el requisito omitido que causó la suspensión cautelar, dictará nueva resolución declarando la extinción del derecho desde la fecha de efectos económicos indicada en el primer párrafo de este apartado o desde la fecha en que se produjo el incumplimiento que da lugar a la suspensión cautelar, sin perjuicio de que pueda proceder el reconocimiento de un nuevo derecho,

que tendrá la fecha de efectos económicos señalada en el apartado 2 del artículo 3 y en el apartado 4 del artículo 4 de este Real Decreto, según las condiciones que se acrediten por los interesados en la nueva solicitud. La Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla, notificará al interesado la resolución por la que se extingue el derecho y, simultáneamente, la comunicará al Ministerio de Vivienda a través del sistema de comunicación automatizada previsto en el apartado 5 del artículo 4.

Si se obtiene una nueva resolución que reconozca el derecho a la Renta Básica de Emancipación de los Jóvenes, los interesados podrán cobrar hasta un máximo de cuatro años, sean o no consecutivos, o hasta aquel en el que se cumpla la edad de 30 años, en su caso, descontando el periodo de tiempo correspondiente a las ayudas que hayan sido efectivamente cobradas con motivo de resoluciones anteriores (10).

3. Los interesados presentarán la solicitud de la renta básica de emancipación conforme a un modelo que contenga, al menos, los datos del que se adjunta como anexo (11).

4. El interesado podrá solicitar el reconocimiento provisional del derecho a la renta básica de emancipación antes de arrendar la vivienda. En tal caso, la resolución de reconocimiento provisional caducará a los tres meses de su notificación, plazo en el que el beneficiario habrá de presentar nueva solicitud aportando la documentación restante a que se refiere el artículo 5 de este real decreto, para que el órgano competente de la Comunidad Autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla eleve a definitiva su resolución. En este caso, la ayuda se devengará desde el mes en el que se presente el contrato de alquiler, siempre que coincida con la fecha en que surta efectos el arrendamiento. En caso contrario, el mes de inicio será el correspondiente a esta última fecha (12).

---

(10) Número redactado de conformidad con el Real Decreto 1260/2010, de 8 de octubre.

(11) Dada las características de la presente obra, se omite el anexo.

(12) Los apartados 3 y 4 del presente artículo figuran redactados de acuerdo con el Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo («BOE» núm. 86, de 8 de abril).

**§ 15** 5. La comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla notificará la resolución al interesado y la comunicará de forma simultánea al Ministerio de Vivienda a través de un sistema de comunicación automatizada. El Ministerio, previos los trámites que procedan, ordenará a la entidad de crédito colaboradora el pago de las ayudas.

6. El interesado presentará la resolución de reconocimiento definitivo del derecho a la renta básica de emancipación a la entidad de crédito colaboradora a través de la cual haya solicitado recibir dichas ayudas. La entidad lo comunicará al Ministerio de Vivienda si no hubiera recibido previamente del mismo la autorización de pago, a efectos de recabarla, según los criterios que se acuerden al efecto con dicho Ministerio. Igualmente, el interesado presentará ante la entidad de crédito colaboradora las resoluciones de modificación o extinción del derecho a la renta básica de emancipación (13).

**Art. 5.** *Acreditación de requisitos.*—En el expediente deberá acreditarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Edad del solicitante.

b) Nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o la residencia legal y permanente en España, en el caso de los extranjeros no comunitarios.

c) Una fuente regular de ingresos, según lo establecido en el artículo 2.1. A estos efectos:

1.º Si el solicitante trabaja por cuenta ajena, es personal investigador en formación, o percibe una prestación social pública de carácter periódico, contributiva o asistencial, la acreditación se realizará mediante la presentación del certificado de haberes del año en curso o de la resolución administrativa correspondiente.

No obstante, la presentación del certificado de haberes del año en curso podrá ser sustituida por la presentación de

---

(13) Número redactado de acuerdo con el Real Decreto 1260/2010, de 8 de octubre.

aquellos datos o informaciones que permitan a la Comunidad Autónoma y a las ciudades de Ceuta y Melilla evaluar los ingresos del solicitante de forma suficiente, a efectos de su comparación con el límite establecido en el artículo 2.1.c).

2.º Si la fuente regular de ingresos del solicitante consistiera en actividades empresariales, profesionales o artísticas, la acreditación de ingresos se referirá al rendimiento neto de dicha actividad económica calculado con carácter previo a la aplicación de las reducciones previstas en el artículo 32 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de No Residentes y sobre el Patrimonio, correspondientes a la declaración presentada por el solicitante, relativa al periodo impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud de la renta básica de emancipación. Si el interesado no hubiera presentado declaración por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos se efectuará mediante declaración responsable, o tomando como referencia las cantidades declaradas en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido y/o de las pagadas a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los trimestres vencidos del año en curso, todo ello sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

3.º Si el solicitante de la renta básica de emancipación dispone de más de una fuente de ingresos a la que se refiere el artículo 2.1.c) de este real decreto, los ingresos computables serán la suma de los ingresos derivados de dichas fuentes.

d) Vida laboral.

e) En el supuesto del pago del alquiler mediante transferencia bancaria: Número de la cuenta del beneficiario a través de la que se efectuará el pago del alquiler y el número de la cuenta o cuentas bancarias para el cobro de las ayudas estatales, así como de la cuenta bancaria del arrendador a la que el beneficiario transferirá el pago mensual de la renta del alquiler.

Cuando el pago del alquiler se efectúe mediante recibos domiciliados, no será necesario reflejar la cuenta bancaria



**§ 15** del arrendador y el solicitante habrá de aportar el último recibo domiciliado, en el que consten los datos de la domiciliación del recibo siguientes: NIF y sufijo que identifican al emisor del recibo, así como la referencia, a efectos de que las comunidades autónomas, o las ciudades de Ceuta y Melilla, los incluya en la resolución definitiva.

f) Copia del contrato escrito de arrendamiento, en el que se incluyan, al menos, los contenidos a que se refiere el artículo 37 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En cualquier caso, deberán hacerse constar en el impreso de solicitud la referencia catastral de la vivienda objeto de dicho contrato y el número del documento oficial de identificación fiscal del arrendador.

No obstante, si no existiera la referencia catastral de la vivienda objeto de contrato, el solicitante deberá aportar certificado emitido por el Catastro o referencia catastral del suelo o de la finca, siempre que, a juicio del órgano competente de la Comunidad Autónoma o de las ciudades de Ceuta y Melilla, dichos documentos, complementados, en su caso, con otra información adicional, permitan verificar la identificación de la vivienda a efectos de control de la renta básica de emancipación (14).

g) Declaración responsable acerca del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2.2 de este Real Decreto.

h) Referencia catastral, en su caso, de la vivienda a que se refiere la disposición adicional tercera

**Art. 6.** *Verificación de datos.*—La solicitud de la renta básica de emancipación implicará la autorización para que la Administración Pública competente pueda solicitar a las Administraciones u organismos públicos competentes y a las entidades de crédito a las que se refiere el artículo 8, la información que resulte necesaria para acreditar el cumplimiento o mantenimiento de los requisitos que motivaron la concesión de la ayuda. La verificación del mantenimiento de los requisitos para ser beneficiario de la renta básica de emanci-

---

(14) Se incluye este artículo conforme a la redacción dada por el Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo.

pación se realizará, al menos, una vez al año, y se referirá a todos los ejercicios cerrados en que el interesado haya sido beneficiario de las ayudas, sin perjuicio de que puedan realizarse otras comprobaciones en cualquier momento en que la Administración Pública competente estime oportuno (15).

Cuando el órgano competente de las comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla disponga de la información relativa a alguna de las letras del artículo 5 o tenga acceso a ella en la forma prevista en el párrafo anterior, no se exigirá a los interesados la aportación de la documentación correspondiente.

La solicitud de la renta básica de emancipación implicará igualmente la autorización de los interesados para que la Administración Pública competente pueda proceder al tratamiento de los datos de carácter personal en la medida que resulte necesaria para la gestión de las ayudas, incluyendo la posibilidad de encargar su tratamiento a terceros que actúen por cuenta de la Administración Pública responsable del fichero, con las garantías establecidas en la Ley 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y sus normas de desarrollo, especialmente en lo relativo a seguridad, secreto, comunicación y acceso a los datos (16).

**Art. 7.** *Convenios de colaboración con las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.*—1. Para la ejecución de lo previsto en el presente Real Decreto el Ministerio de Vivienda suscribirá convenios de colaboración con las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. En dichos convenios de colaboración, además de los requisitos exigidos en el artículo 16 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, se recogerán al menos los siguientes contenidos:

a) Compromisos en materia de ejecución de este Real Decreto, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para asegurar su eficacia,

---

(15) Párrafo redactado conforme al Real Decreto 1260/2010, de 8 de octubre..

(16) Párrafo adicionado por el Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo («BOE» núm. 86, de 8 de abril).

**§ 15** incluyendo campañas publicitarias, así como ventanillas únicas de gestión para presentación y tramitación de solicitudes.

b) Mecanismos de seguimiento y control de la ejecución de este Real Decreto, incluyendo, en su caso, la implantación de sistemas informáticos y protocolos automatizados de comunicación entre las Administraciones implicadas.

c) Creación de Comisiones de Seguimiento, presididas por el Titular del Ministerio de Vivienda y el Titular de la Consejería o Departamento competente por parte de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla (17).

**Art. 8.** *Convenios de colaboración con entidades de crédito.*—El Ministerio de Vivienda podrá celebrar convenios de colaboración con las entidades de crédito, públicas y privadas, que resulten seleccionadas bajo los principios de publicidad, concurrencia, igualdad y no discriminación, previa convocatoria y conforme al modelo de convenio que se publicará mediante orden del Ministerio de Vivienda. Estos convenios tendrán por objeto la gestión, seguimiento y control de los pagos de las ayudas establecidas en este Real Decreto, así como su eficacia en el cumplimiento de las finalidades perseguidas.

Los convenios de colaboración deberán contener, como mínimo, los extremos a los que se refiere el artículo 16.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

**Art. 9.** *Régimen jurídico. Compatibilidades.*—1. La renta básica de emancipación es compatible con la aplicación, en su caso, de las deducciones que pudieran establecerse a favor de los inquilinos en la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, salvo que se establezca expresamente otra cosa.

También será compatible, de acuerdo con la normativa autonómica, con las subvenciones, ayudas, o beneficios fiscales que establezcan las comunidades autónomas en el ejercicio de sus competencias.

2. Es incompatible la percepción simultánea de las ayudas reconocidas en este real decreto con la de ayudas al

---

(17) Véase la disposición adicional segunda de este Real Decreto.

inquilino, para el pago de la renta, financiadas en el marco de planes estatales de vivienda (18). **§ 15**

3. El incumplimiento de las condiciones y requisitos para disfrutar de las ayudas reguladas en este Real Decreto dará lugar a la pérdida al derecho a las mismas y al reintegro de las cantidades percibidas, junto con los intereses de demora de las mismas, conforme a lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones. El reintegro podrá limitar sus efectos al correspondiente ejercicio anual objeto de comprobación, sin perjuicio de que la Administración Pública competente pueda, si lo estima oportuno, comprobar en cualquier momento el cumplimiento de las condiciones y requisitos en los ejercicios siguientes y exigir el reintegro de las ayudas que procedan con los intereses de demora de las mismas (19).

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**Única** Aplicación a jóvenes ya emancipados.—Las personas que, a la entrada en vigor de este Real Decreto, ya disfruten de su vivienda habitual en arrendamiento y reúnan los demás requisitos exigidos en el mismo, sólo podrán percibir la ayuda a que se refiere la letra *a*) del apartado primero del artículo 3.

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

**Primera.** Seguimiento y evaluación de las medidas contenidas en este Real Decreto.—Dentro del plazo máximo de cuatro años a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto, el Ministerio de Vivienda elevará al Consejo de Ministros, previo informe de la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo, un informe de seguimiento y evaluación de los resultados de su aplicación, con la propuesta de su mantenimiento, modificación o derogación. Además, antes del 31 de diciembre de cada año, el Ministerio de Vivienda presentará un Informe de seguimiento y evaluación en la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

---

(18) Apartado redactado de acuerdo con el Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo.

(19) Número redactado de conformidad con el Real Decreto 1260/2010, de 8 de octubre.

## § 15 **Segunda.** *Actuaciones de las comunidades autónomas.*

Las comunidades autónomas excepcionalmente podrán establecer requisitos adicionales para la concesión de la renta básica de emancipación, informe favorable de la Comisión de Seguimiento que corresponda, establecida en el artículo 7.2.c) de este Real Decreto, sin perjuicio de la aplicación del mismo desde la fecha de su entrada en vigor.

**Tercera.** *Titularidad de la vivienda.*—A los efectos de lo indicado en el artículo 2.2.b), no se considerará titular de una vivienda, cuando el valor de la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 60 por 100 del precio máximo de una vivienda protegida de régimen general, acogida al Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, calificada provisionalmente en el mismo momento de la solicitud de la ayuda y situada en la misma localidad que la vivienda de la que se es titular (20).

### DISPOSICIONES FINALES

**Primera.** *Títulos competenciales.*—Este Real Decreto se dicta al amparo de las competencias reservadas al Estado sobre planificación general de la actividad económica, de conformidad con lo previsto en el número 13.<sup>a</sup> del apartado primero del artículo 149 de la Constitución española.

**Segunda.** *Facultades de desarrollo y ejecución.*—Se habilita al titular del Ministerio de Vivienda para que, en el ámbito de sus competencias, apruebe cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo, la ejecución y el cumplimiento de lo establecido en este Real Decreto.

**Tercera.** *Entrada en vigor.*—Este Real Decreto entrará en vigor el 1 de enero de 2008.

---

(20) Disposición redactada de acuerdo con el Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo.

**§ 16** ORDEN DE 26 DE ENERO DE 1979 (OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO) POR LA QUE SE ESTABLECEN CLÁUSULAS DE INCLUSIÓN OBLIGATORIA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PRIVADA EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 13 DEL REAL DECRETO 3148/1978, DE 10 DE NOVIEMBRE

(«BOE» núm. 30, de 3 de febrero de 1979)

El Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, dispone en su artículo 13 la obligatoriedad de incluir en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección oficial determinadas cláusulas que, a tal efecto, deben ser establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Se trata, en definitiva, de que las obligaciones y derechos dimanantes del citado Real Decreto, y exigibles, por tanto, en el ámbito administrativo sean igualmente exigibles en el ámbito civil, mediante la fórmula de someterlas al consentimiento expreso de las partes y dotarlas así del carácter de «lex inter partes» de que está revestido el propio contrato.

De otra parte, el precepto contenido en el artículo 13 del Real Decreto viene igualmente fundamentado en la finalidad protectora de la legislación de viviendas de protección oficial, por cuanto la inclusión de cláusulas obligatorias en los contratos, referidas a determinados derechos y obligaciones establecidos en dicha legislación, posibilita a las partes inte-

**§ 16** resadas un mayor conocimiento de tales derechos y obligaciones y, en consecuencia, una más eficaz protección de los mismos.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

**Artículo 1.** En los contratos de compraventa y arrendamiento que tengan por objeto viviendas de protección oficial deberá consignarse expresamente:

a) Que la vivienda objeto de transacción está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de «viviendas de protección oficial», del Real Decreto-ley 31/1978 (1), y demás disposiciones que lo desarrollen, y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.

b) Que el vendedor o arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses, contados desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la *Delegación Provincial* del Ministerio de *Obras Públicas y Urbanismo*.

c) Que el adquirente o arrendatario se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

d) Que el vendedor o arrendador se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por la *Delegación Provincial* del Ministerio de *Obras Públicas y Urbanismo*.

[.....]

**Art. 3.** En los contratos de arrendamiento deberán hacerse constar expresamente, además de las cláusulas a que se refiere el artículo 1, las siguientes declaraciones:

a) Que el arrendador entrega la vivienda al inquilino libre de mobiliario y enseres.

---

(1) Figura como parágrafo 12.

b) Que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará **§ 16** lugar a la resolución del contrato.

Igualmente se consignará, si expresamente se pactara la revisión de la renta, que dicha revisión sólo podrá llevarse a cabo cada dos años y en una cuantía en ningún caso superior a la que resulte de la aplicación de un porcentaje equivalente a la variación porcentual experimentada en ese período por el índice del subgrupo 3.1, «viviendas en alquiler», publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

**Art. 4.** Las *Delegaciones Provinciales* del Ministerio de *Obras Públicas y Urbanismo* denegarán el visado de los contratos que no contuvieran las cláusulas obligatorias establecidas en la presente disposición (2).

#### DISPOSICIÓN FINAL

**Única.** La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

---

(2) Véase el artículo 116 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio (§ 11).



§ 17 ORDEN DE 26 DE ENERO DE 1979 (OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO) POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS CONDICIONES DE PAGO DEL PRECIO APLAZADO Y LA RENTA DE LAS VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA DEL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA

(«BOE» núm. 30, de 3 de febrero de 1979)

El Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, establece en su artículo 52 que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, mediante Orden ministerial, establecerá las condiciones en que ha de satisfacerse la parte del precio aplazada de las viviendas de protección oficial de promoción pública.

Por otra parte, el Real Decreto mencionado, en su artículo 53, dispone que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, también por Orden ministerial, determinará para la fijación de la renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de promoción pública un porcentaje sobre el precio de venta de dichas viviendas, así como la cuantía y condiciones de las subvenciones de que los arrendatarios pudieran disfrutar.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

[.....]

**Art. 2.** La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de promoción pública propiedad del *Instituto Nacional de la Vivienda* será el 3 por

100 del precio de venta de la vivienda en el momento de celebración del contrato de arrendamiento. **§ 16**

**Art. 3.** 1. El inquilino titular del contrato de arrendamiento de una vivienda de promoción pública propiedad del *Instituto Nacional de la Vivienda* podrá disfrutar de una deducción de hasta el 50 por 100 de la renta inicial o revisada. La Dirección General del *Instituto Nacional de la Vivienda* acordará en cada caso la concesión de tal deducción y su cuantía en atención a las condiciones familiares y socioeconómicas de los inquilinos.

2. Esta subvención podrá ser disminuida o suprimida mediante resolución motivada de la Dirección General del *Instituto Nacional de la Vivienda* si las condiciones citadas en el número anterior experimentasen modificación.

**Art. 4.** Serán a cargo del arrendatario las cantidades que el propietario satisfaga para la prestación de servicios que el inquilino disfrute por tal concepto y por guardería, limpieza, conservación de viales, parques y jardines y demás superficies vinculadas a la construcción. Asimismo, los servicios y suministros individuales de agua, luz, gas y otros análogos serán de cargo del inquilino y se contratarán directamente por éste con las correspondientes empresas suministradoras.

**Art. 5.** Los alojamientos de utilización temporal que promueva el *Instituto Nacional de la Vivienda* podrán cederse por dicho Organismo en las condiciones y régimen que establece el artículo 50, párrafo último, del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, siendo de aplicación en las demás materias lo dispuesto en el artículo 34 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial de 24 de julio de 1968 (1).

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

---

(1) Ambas disposiciones figuran como párrafos 13 y 11, respectivamente.



## **INFORMACIÓN EN LA COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS**

### **§ 18 REAL DECRETO 515/1989, DE 21 DE ABRIL (SANIDAD Y CONSUMO), SOBRE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES EN CUANTO A LA INFORMACIÓN A SUMINISTRAR EN LA COM- PRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIEN- DAS**

(«BOE» núm. 117, de 17 de mayo de 1989)

La Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, consagra como un derecho básico de los consumidores y usuarios «la información correcta sobre los diferentes productos o servicios» y la educación o divulgación para facilitar el conocimiento sobre su adecuado uso, consumo o disfrute [art. 2.1.d)], señalando expresamente que éste, junto con los demás derechos de los consumidores y usuarios, serán protegidos prioritariamente cuando guarden relación directa con productos o servicios de uso común, ordinario y generalizado (art. 2.2).

La vivienda constituye en la actualidad uno de estos productos de uso ordinario y generalizado. Su utilización mediante compra o en arrendamiento, constituye una actividad no sólo cotidiana, sino de gran trascendencia en la vida del consumidor. La propia Ley 26/1984 parece entenderlo, como se desprende del hecho significativo de la mención expresa a la vivienda en tres de sus artículos, que son: los

**§ 18** artículos 5.2.j), 10.1.c) y 13.2 en los que se tratan aspectos como los materiales de construcción, gastos que pueden repercutir en el comprador y documentación a entregar en la adquisición de una vivienda.

El presente Real Decreto surge así ante la necesidad de regular de forma sistemática un aspecto de especial trascendencia para el consumidor o usuario, como es la información que ha de serle suministrada en la adquisición o arrendamiento de una vivienda.

Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la citada Ley 26/1984, de 19 de julio, han sido oídos en consulta tanto las Asociaciones de Consumidores y Usuarios como de empresarios relacionados con este sector.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Sanidad y Consumo, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 21 de abril de 1989, dispongo:

**Artículo 1.** 1. El presente Real Decreto es de aplicación a la oferta, promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de viviendas que se efectúe en el marco de una actividad empresarial o profesional, siempre que aquellos actos vayan dirigidos a consumidores, conforme a los términos del *artículo 1, apartados 2 y 3, de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios* (1).

A los efectos de este Real Decreto, se consideran arrendamientos los que se hallan sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. Este Real Decreto no será de aplicación a las ventas que se efectúen mediante subasta pública, judicial o administrativa.

---

(1) Derogada por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre («BOE» núm. 287, de 30 de noviembre), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

**Art. 2.** Sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad (2), toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se ajustará a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda, expresando siempre si la misma se encuentra en construcción o si la edificación ha concluido.

**Art. 3.** 1. La oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se hará de manera que no induzca ni pueda inducir a error a sus destinatarios, de modo tal que afecte a su comportamiento económico, y no silenciará datos fundamentales de los objetos de la misma.

2. Los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluyan en la oferta, promoción y publicidad serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado (3).

**Art. 4.** Quienes realicen las actividades sujetas a este Real Decreto deberán tener a disposición del público y, en su caso, de las autoridades competentes, la información siguiente:

1. El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, del vendedor o arrendador.

2. Plano general del emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, así como descripción y trazado de las redes eléctrica, de agua, gas y calefacción y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuente el inmueble (4).

3. Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en el que se

---

(2) Publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 274, de 15 de noviembre de 1988, modificada por las Leyes 1/2000, de 7 de enero («BOE» núm. 7, de 8 de enero), de Enjuiciamiento Civil; 39/2002, de 28 de octubre («BOE» núm. 259, de 29 de octubre); 1/2004, de 28 de diciembre («BOE» núm. 313, de 29 de diciembre), 28/2005, de 26 de diciembre («BOE» núm. 309, de 27 de diciembre) y 29/2009, de 30 de diciembre («BOE» núm. 315, de 31 de diciembre).

(3) Véase la disposición adicional 2.<sup>a</sup> de este Real Decreto.

(4) Disposición transitoria del presente Real Decreto.

**§ 18** encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

4. Referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios.

5. Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.

6. Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.

7. Precio total o renta de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago (5).

[.....]

**Art. 10.** Los documentos contractuales de compraventa o arrendamiento de viviendas deberán ir redactados con la debida claridad y sencillez, sin referencia o remisión a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración del contrato.

Igualmente deberán responder a los principios de buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones, lo que, entre otras, implica la prohibición de inclusión de cláusulas que:

A) No reflejen con claridad u omitan, en los casos de pago diferido, la cantidad aplazada, el tipo de interés anual sobre los saldos pendientes de amortización y las condiciones de amortización de los créditos concedidos y las cláusulas que de cualquier forma faculten al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato.

B) Impongan un incremento del precio por servicios, accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnizaciones o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales efectivas que puedan ser libremente aceptadas

---

(5) Véase el artículo 8 de este Real Decreto.

o rechazadas por el comprador o arrendatario con independencia del contrato principal. A tales efectos: **§ 18**

1. Las reformas de obra motivadas en causas diligentemente no previsibles en el momento de la aprobación de los proyectos de urbanización o construcción que hayan de originar modificación del precio estipulado, serán previamente comunicadas a los adquirentes quienes deberán dar su conformidad a la cuantía exacta que la reforma produzca.

2. Las reformas que propongan los adquirentes serán, asimismo, objeto de formalización documental que contendrá sucinta descripción de su contenido y concretas repercusiones que deriven en el precio y plazo de entrega que hubiesen sido pactados.

C) Supongan la repercusión al comprador o arrendatario de fallos, defectos o errores administrativos o bancarios que no les sean directamente imputables.

D) Impongan, en la primera venta de viviendas, la obligación de abonar los gastos derivados de la preparación de la titulación que por Ley o por naturaleza corresponden al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división o cancelación) (6).

**Art. 11.** 1. Sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros Departamentos ministeriales, dentro de sus atribuciones específicas, el incumplimiento de cualquiera de los preceptos contenidos en la presente disposición se considerará infracción en materia de protección al consumidor, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (7), cuya tipificación específica se contempla en los artículos 3 y 5 del Real Decreto 1945/1983, de 22 de junio (8), que regula las infracciones y sanciones en

---

(6) Véase la disposición adicional 2.ª de este Real Decreto.

(7) Derogada por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre («BOE» núm. 287, de 30 de noviembre), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

(8) Téngase en cuenta que la Orden de 14 de noviembre de 1988 («BOE» núm. 309, de 26 de diciembre) dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal



**§ 18** materia de defensa del consumidor y de la producción agroalimentaria.

2. Las infracciones a que se refiere el presente artículo se calificarán como leves, graves y muy graves, atendiendo a los criterios establecidos en el *artículo 35 de la Ley 26/1984, de 19 de julio*, así como en los artículos 6, 7 y 8 del Real Decreto 1945/1983, de 22 de junio.

3. Las infracciones a que se refiere el presente Real Decreto serán sancionadas con multa, de acuerdo con la graduación establecida en el *artículo 36 de la Ley 26/1984, de 19 de julio*.

### DISPOSICIONES ADICIONALES

**Primera.** La publicidad, promoción y oferta de viviendas de protección oficial se regirán por las correspondientes normas de su legislación específica y, en lo no previsto en ella, por lo dispuesto en el presente Real Decreto.

**Segunda.** Lo establecido en este Real Decreto será de aplicación supletoria respecto de las Comunidades Autónomas que estatutariamente hayan asumido la competencia plena sobre la defensa de los consumidores y usuarios, excepto los artículos 3, apartado 2, y 10, que tendrán vigencia en todo el Estado, en virtud de lo dispuesto en la regla 8.<sup>a</sup> del artículo 149.1 de la Constitución Española.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

La venta o arrendamiento de viviendas construidas y habitadas en el momento de la entrada en vigor del presente Real Decreto se ajustarán a las exigencias contenidas en el mismo, excepto el artículo 4.2, en cuanto se refiere al trazado de las instalaciones de los servicios, y el artículo 5.1.1.

A los efectos del presente Real Decreto, la venta precedida de la reforma completa o rehabilitación de la vivienda se considerará primera transmisión.

---

Supremo de 10 de febrero de 1988, que declara nulo, por contrario a derecho, el artículo 3.2.6 del Real Decreto 1945/1983, de 22 de junio.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**§ 18**

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente disposición.

## DISPOSICIÓN FINAL

Este Real Decreto entrará en vigor a los seis meses de su publicación.



## **ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

### **§ 19 LEY 15/1995, DE 30 DE MAYO (JEFATURA DEL ESTADO), SOBRE LÍMITES DEL DOMINIO SOBRE INMUEBLES PARA ELIMINAR BARRE- RAS ARQUITECTÓNICAS A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

(«BOE» núm. 129, de 31 de mayo de 1995)

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El artículo 49 de la Constitución Española establece como uno de los principios que han de regir la política social y económica de los poderes públicos, el de llevar a cabo una política de integración de las personas con discapacidad, amparándolas especialmente para el disfrute de los derechos que el título I otorga a todos los ciudadanos. Entre estos derechos, el artículo 47 consagra el de disfrutar de una vivienda digna y adecuada. En consonancia con ambos preceptos constitucionales, la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos, se ocupa de la movilidad y de las barreras arquitectónicas.

Dentro de este marco constitucional, y haciendo uso de la facultad que el artículo 33 de la Constitución le concede de delimitar el contenido del derecho de propiedad, en atención a su función social, el legislador ha dado ya buena muestra de su decidida voluntad de facilitar la movilidad de las personas minusválidas mediante la progresiva elimina-

**§ 19** ción de las barreras arquitectónicas. En esta línea, cabe citar la Ley 3/1990, de 21 de junio, que modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, suavizando el régimen de adopción de acuerdos por las juntas de propietarios para la realización de obras de supresión de barreras arquitectónicas, y la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que en su artículo 24 faculta a los arrendatarios con minusvalía a efectuar reformas en el interior de la vivienda para mejorar su habitabilidad.

La presente Ley pretende dar un paso más en este camino, ampliando el ámbito de la protección y estableciendo un procedimiento que tiene como objetivo que el interesado y el propietario o la comunidad o mancomunidad de propietarios lleguen a un acuerdo sobre la forma de ejecución de las obras de adaptación.

**Artículo 1.** 1. La presente Ley tiene por objeto, de acuerdo con la función social que ha de cumplir la propiedad, hacer efectivo a las personas minusválidas el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, de conformidad con los artículos 47 y 49 de la Constitución Española y, en consecuencia, con lo establecido en la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos (1).

2. Las obras de adecuación de fincas urbanas ocupadas por personas minusválidas que impliquen reformas en su interior, si están destinadas a usos distintos del de la vivienda, o modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales

---

(1) La citada Ley ha sido publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 103, de 30 de abril de 1982, y ha sido objeto de varias modificaciones.

Véanse sus artículos 54 a 61.

Véanse, asimismo, la Ley 51/2003, de 2 de diciembre («BOE» núm. 289, de 3 de diciembre), de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad y los artículos 10, 11 y 17 de la ley de Propiedad Horizontal en la redacción dada a los mismos por Ley 51/2003.

Véase, igualmente, el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero («BOE» núm. 61, de 11 de marzo), por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Téngase en cuenta, además, que las comunidades autónomas han publicado distintas normas sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.

como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o las necesarias para la instalación de dispositivos electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, se realizarán de acuerdo con lo prevenido en la presente Ley.

3. Los derechos que esta Ley reconoce a las personas con minusvalía física podrán ejercitarse por los mayores de setenta años sin que sea necesario que acrediten su discapacidad con certificado de minusvalía.

**Art. 2.** 1. Serán beneficiarios de las medidas previstas en la presente Ley quienes, padeciendo una minusvalía de las descritas en el artículo siguiente, sean titulares de fincas urbanas en calidad de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, o sean usuarios de las mismas.

2. A los efectos de esta Ley se considera usuario al cónyuge, a la persona que conviva con el titular de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, y a los familiares que con él convivan.

Igualmente, se considerarán usuarios a los trabajadores minusválidos vinculados por una relación laboral con el titular.

3. Quedan exceptuadas del ámbito de aplicación de esta Ley las obras de adecuación del interior de las viviendas instaladas por los arrendatarios de las mismas que tengan la condición de minusválidos o que convivan con personas que ostenten dicha condición en los términos del artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se registrarán por ésta (2).

**Art. 3.** 1. Los titulares y usuarios a los que se refiere el artículo anterior tendrán derecho a promover y llevar a cabo las obras de adecuación de la finca urbana y de los accesos a la misma desde la vía pública, siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Ser el titular o el usuario de la vivienda minusválido con disminución permanente para andar, subir escaleras o

---

(2) Parágrafo 1 de esta obra.

**§ 19** salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas.

b) Ser necesarias las obras de reforma en el interior de la finca urbana o en los pasos de comunicación con la vía pública para salvar barreras arquitectónicas, de modo que se permita su adecuado y fácil uso por minusválidos, siempre que las obras no afecten a la estructura o fábrica del edificio, que no menoscaben la resistencia de los materiales empleados en la construcción y que sean razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio.

2. El cumplimiento de los requisitos establecidos en el párrafo anterior se acreditará mediante las correspondientes certificaciones oficiales del Registro Civil o de la autoridad administrativa competente. La certificación de la condición de minusválido será acreditada por la Administración competente.

**Art. 4.** 1. El titular o, en su caso, el usuario notificará por escrito al propietario, a la comunidad o a la mancomunidad de propietarios, la necesidad de ejecutar las obras de adecuación por causa de minusvalía. Se acompañará al escrito de notificación las certificaciones a que se refiere el artículo anterior, así como el proyecto técnico detallado de las obras a realizar.

2. En el caso de que el usuario sea trabajador minusválido por cuenta ajena y las obras hayan de realizarse en el interior del centro de trabajo, la notificación a que se refiere el párrafo anterior se realizará, además, al empresario.

**Art. 5.** En el plazo máximo de sesenta días, el propietario, la comunidad o la mancomunidad de propietarios y, en su caso, el empresario comunicarán por escrito al solicitante su consentimiento o su oposición razonada a la ejecución de las obras; también podrán proponer las soluciones alternativas que estimen pertinentes. En este último supuesto, el solicitante deberá comunicar su conformidad o disconformidad con anterioridad al ejercicio de las acciones previstas en el artículo siguiente.

Transcurrido dicho plazo sin efectuar la expresada comunicación, se entenderá consentida la ejecución de las obras

de adecuación, que podrán iniciarse una vez obtenidas las autorizaciones administrativas precisas. **§ 19**

La oposición comunicada fuera de plazo carecerá de eficacia y no impedirá la realización de las obras.

**Art. 6.** 1. Comunicada en el tiempo y forma señalados la oposición a la ejecución de las obras de adecuación, o no aceptadas las soluciones alternativas propuestas, el titular o usuario de la finca urbana podrá acudir en defensa de su derecho a la jurisdicción civil.

El procedimiento se sustanciará por los trámites del juicio verbal (3).

Acreditados los requisitos establecidos en la presente Ley, mediante las oportunas certificaciones, el juez dictará sentencia reconociendo el derecho a ejecutar las obras en beneficio de las personas discapacitadas, pudiendo, no obstante, declarar procedente alguna o parte de las alternativas propuestas por la parte demandada.

2. Las sentencias dictadas en estos juicios verbales serán recurribles conforme al régimen establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la única salvedad de que el recurso de apelación se interpondrá en un solo efecto (4).

**Art. 7.** Los gastos que originen las obras de adecuación de la finca urbana o de sus elementos comunes correrán a cargo del solicitante de las mismas, sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que pueda obtener, de conformidad con la legislación vigente.

Las obras de adecuación realizadas quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana.

No obstante, en el caso de reformas en el interior, el propietario podrá exigir su reposición al estado anterior.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL

**Única.** Las obras de adaptación en el interior de las viviendas, que pretendan realizar los usufructuarios con

---

(3) Véanse los artículos 437 a 447 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000 («BOE» núm. 7, de 8 de enero).

(4) Véanse los artículos 451 a 467 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.



**§ 19** minusválías y las personas mayores de setenta años sean o no minusválidas, se someterán al régimen previsto en el artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

#### DISPOSICIÓN FINAL

**Única.** La presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución y será de aplicación en defecto de las normas dictadas por las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias en materia de Derecho civil, foral o especial, de conformidad con lo establecido en los Estatutos de Autonomía.

# TABLA CRONOLÓGICA DE DISPOSICIONES



	Páginas en que se incluye o cita
Real Decreto de 3 de febrero de 1881 por el que se promulga la Ley de Enjuiciamiento Civil .....	319
Real Decreto de 24 de julio de 1889 ordenando la publicación en la «Gaceta de Madrid» de la edición reformada del Código Civil .....	167
Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria .....	168
Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario .....	164
Decreto 314/1960, de 25 de febrero, por el que se convalidan las tasas de viviendas de protección estatal .....	196
Decreto 315/1960, de 25 de febrero, por el que se convalida la «Tasa por costes generales y de administración de la gestión urbanística del Ministerio de la Vivienda» .....	196
Decreto 316/1960, de 25 de febrero, por el que se convalida la tasa denominada «Cédula de habitabilidad» .....	196
Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal ...	34 y
Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas .....	41
Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos .....	73
Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre viviendas de protección oficial .....	189
Orden de 25 de junio de 1969 por la que se dan normas sobre la forma de hacer efectivas las cantidades que los propietarios de viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquiera de los regímenes derogados por la Ley de Viviendas de Protección Oficial sufragan por razón de servicios o suministros de que disfruten los inquilinos .....	204 y
	214

	Páginas en que se incluye o cita
Decreto 1027/1970, de 21 de marzo, sobre dispensa de la obligación establecida en el artículo 105 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial a los españoles que trabajan en el extranjero durante un período máximo de dos años .....	223
Decreto 477/1972, de 4 de marzo, por el que se modifican los artículos 120, 126 y 127 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio .....	200, 202 y 206
Decreto 3501/1972, de 30 de noviembre, por el que se modifican los artículos 32, 33, 34, 132 y 135 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio .....	192, 194 y 195
Ley 18/1974, de 27 de junio, sobre modificación y derogación de determinados artículos del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos .....	132
Decreto 2185/1974, de 20 de julio, por el que se regula el régimen de uso y utilización y la adjudicación de los locales de negocio propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda .....	196
Decreto 3474/1974, de 20 de diciembre, por el que se modifican los artículos 6, 120 y 127 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial .....	202
Ley 14/1975, de 2 de mayo, sobre reforma de determinados artículos del Código Civil y del Código de Comercio sobre la situación jurídica de la mujer casada y los derechos y deberes de los cónyuges .....	168
Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, sobre inversión en vivienda .....	188
Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la legislación de viviendas de protección oficial .....	185
Ley 19/1977, de 1 de abril, sobre regulación del derecho de asociación sindical .....	117
Ley 24/1977, de 1 de abril, de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad de viviendas de protección oficial construidas por el Ministerio de la Vivienda y los Organismos dependientes del mismo .....	223
Real Decreto 1815/1977, de 17 de junio, haciendo uso de la facultad contenida en la disposición adicional 6.ª del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre .....	117
Real Decreto 2043/1977, de 5 de agosto, por el que se modifica el 2278/1976, de 16 de septiembre, sobre vivienda social, y se regulan los préstamos de acceso a la propiedad .....	188

	Páginas en que se incluye o cita
Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial .....	216
Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda .....	220
Constitución Española de 27 de diciembre de 1978 .....	71 y 78
Orden de 26 de enero de 1979 por la que se establecen cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección oficial de promoción privada, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre .....	301
Orden de 26 de enero de 1979 por la que se establecen las condiciones de pago del precio aplazado y la renta de las viviendas de promoción pública del Instituto Nacional de la Vivienda .....	304
Real Decreto 2076/1979, de 20 de julio, por el que se establecen las condiciones que deben cumplir las viviendas que terminadas o en construcción opten por acogerse al régimen de viviendas de protección oficial establecido por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre .....	216
Real Decreto 355/1980, de 25 de enero, sobre reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos .....	221
Real Decreto 1083/1980, de 18 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 2076/1979, de 20 de julio, que establece las condiciones a cumplir por las viviendas terminadas o en construcción que opten por acogerse al régimen de viviendas de protección oficial .....	216
Real Decreto-ley 12/1980, de 26 de septiembre, para impulsar las actuaciones del Estado en materia de vivienda y suelo ...	187
Real Decreto 1707/1981, de 3 de agosto, por el que se modifica la ayuda económica personal para la adquisición y arrendamiento de viviendas de protección oficial .....	228
Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos .....	52 y 316
Real Decreto 1224/1983, de 4 de mayo, sobre financiación de la ayuda económica personal para adquisición de viviendas de protección oficial de promoción privada .....	217
Ley 2/1984, de 24 de enero, por la que se modifica el artículo 24 de la Ley de Arrendamientos Urbanos .....	84
Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica .....	151

	Páginas en que se incluye o cita
Real Decreto 1654/1985, de 3 de julio, por el que se determina la estructura orgánica básica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y se suprimen determinados Organismos autónomos del referido Departamento .....	187
Real Decreto 2618/1985, de 27 de diciembre, por el que se suprimen los Patronatos de Casas de Funcionarios Civiles ...	205
Real Decreto 1981/1986, de 25 de septiembre, sobre reorganización parcial del Ministerio de Relaciones con las Cortes y de la Secretaría del Gobierno .....	205
Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad .....	309
Orden de 14 de noviembre de 1988 por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Ministros de 28 de octubre de 1988, que dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1988, que declara nulo, por contrario a derecho, el artículo 3.2.6 del Real Decreto 1945/1983, de 22 de junio, por el que se regulan las infracciones y sanciones en materia de defensa del consumidor y de la producción agroalimentaria .....	311
Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas .....	307
Real Decreto-ley 7/1989, de 29 de diciembre, sobre medidas urgentes en materia presupuestaria, financiera y tributaria ...	86
Orden de 19 de junio de 1990 por la que se modifican las normas de funcionamiento de la Oficina Liquidadora Central de Patronatos de Casas de Funcionarios Civiles del Estado y para la enajenación del patrimonio bajo su gestión .....	205
Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la Instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas .....	63 y 70
Real Decreto 1751/1990, de 20 de diciembre, por el que se crea el Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas, se suprimen el Patronato de Casas Militares del Ejército de Tierra, el Patronato de Casas de la Armada y el Patronato de Casas del Ejército del Aire y se dictan normas en materia de viviendas militares .....	225
Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal .....	130, 131, 132, 133 y 136
Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana .....	51

	Páginas en que se incluye o cita
Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común .....	218
Sentencia 222/1992, de 11 de diciembre, del Pleno del Tribunal Constitucional, en la cuestión de inconstitucionalidad 1797/1990, en relación con el artículo 58 de la Ley de Arrendamientos Urbanos .....	95
Real Decreto 1563/1992, de 18 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 2076/1979, de 20 de julio, que establece las condiciones a cumplir por las viviendas terminadas o en construcción que se acojan al régimen de viviendas de protección oficial .....	216
Sentencia 340/1993, de 16 de noviembre, del Pleno del Tribunal Constitucional, en las cuestiones de inconstitucionalidad 1658/1988, 1254/1990, 1270/1990, 1329/1990 y 2631/1991 (acumuladas), en relación con el artículo 76.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos .....	103
Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social .....	52
Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ..	11
Real Decreto 2364/1994, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Privada .....	38
Orden de 20 de diciembre de 1994 por la que se dictan normas para la elaboración del censo de contratos de arrendamiento de viviendas .....	152
Orden de 28 de diciembre de 1994 por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 23 de diciembre de 1994, por el que se hacen públicos los índices de precios de consumo, a los efectos previstos en la disposición final tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos .....	159
Real Decreto Legislativo 2/1995, de 7 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Procedimiento Laboral .....	23
Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre Límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad .....	315
Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos .....	162
Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social .....	23 y 46



	Páginas en que se incluye o cita
Ley 4/1997, de 24 de marzo, de Sociedades Laborales .....	43
Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros .....	48
Ley 66/1997, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social .....	52
Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario .....	164
Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias .....	22
Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social .....	50
Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas ..... 23 y	225
Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas .....	224
Orden de 4 de octubre de 1999 por la que se aprueba el modelo del contrato de arrendamiento de fincas urbanas, contemplado en el artículo 12.1 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados .....	46
Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía .....	52
Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social .....	69
Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil .....	174
Orden de 2 de noviembre de 2000 por la que se determina la composición, organización y funciones de los Equipos de Valoración y Orientación dependientes del Instituto de Migraciones y Servicios Sociales y se desarrolla el procedimiento de actuación para la valoración del grado de minusvalía dentro del ámbito de la Administración General del Estado.....	52
Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social .....	22
Orden de 12 de junio de 2001 sobre creación, composición y funciones de la Comisión Estatal de Coordinación y Seguimiento de la Valoración del Grado de Minusvalía .....	52

	Páginas en que se incluye o cita
Decreto 132/2001, de 22 de noviembre, de primera modificación del Decreto 98/1986, de 24 de julio, por el que se regula la constitución de fianzas por arrendamientos y suministros en el Principado de Asturias .....	48
Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.....	23 y 52
Ley 39/2002, de 28 de octubre, de transposición al ordenamiento jurídico español de diversas directivas comunitarias en materia de protección de los intereses de los consumidores.....	22 y 303
Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.....	23
Ley 23/2003, de 10 de julio, de Garantías en la Venta de Bienes de Consumo .....	175, 177, 178, 179 y 314
Real Decreto 1169/2003, de 12 de septiembre, por el que se modifica el anexo I del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía .....	52
Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas .....	181
Ley 42/2003, de 21 de noviembre, de modificación del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de relaciones familiares de los nietos con los abuelos .....	30
Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria .....	184
Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje .....	44 y 51
Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos..	24
Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad .....	310
Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social .....	23 y 52
Real Decreto 290/2004, de 20 de febrero, por el que se regulan los enclaves laborales como medida de fomento del empleo de las personas con discapacidad .....	54
Real Decreto 553/2004, de 17 de abril, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales .....	50
Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género .....	31 y 303
Ley 15/2005, de 8 de julio, por la que se modifican el Código Civil y la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de separación y divorcio .....	29

	Páginas en que se incluye o cita
Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos ..	24
Ley 28/2005, de 26 de diciembre, de medidas sanitarias frente al tabaquismo y reguladora de la venta, el suministro, el consumo y la publicidad de los productos del tabaco .....	303
Orden TAS/646/2007, de 9 de marzo, por la que se modifica la Orden de 12 de junio de 2001, sobre creación, composición y funciones de la Comisión Estatal de Coordinación y Seguimiento de la Valoración del Grado de Minusvalía .....	52
Real Decreto 504/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el baremo de valoración de la situación de dependencia establecido por la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia.....	52
Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación de los jóvenes.....	285
Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera .....	41
Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias .....	308 y 311
Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo .....	51
Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 .....	234
Ley 2/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2009 .....	23 y 44
Real Decreto-ley 3/2009, de 27 de marzo, de medidas urgentes en materia tributaria, financiera y concursal ante la evolución de la situación económica .....	44
Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación de los jóvenes. 288, 289, 293, 296, 297, 299 .....	288, 289, 293, 296, 297, 299 y 300
Resolución de 19 de mayo de 2009, de la Subsecretaría, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 14 de mayo de 2009, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados concedidos en el marco de los Programas 1994 (Plan de Vivienda 1992-1995), Programa 1997 (Plan de Vivienda 1996-1999), Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008, así	

	Páginas en que se incluye o cita
como se modifican algunas de las características generales de los préstamos convenidos del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 .....	254
Real Decreto 1260/2010, de 8 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación de los jóvenes. 287, 291, 293, 294, 297 .....	299
Sentencia 129/2010, de 29 de noviembre, de la sala Segunda del Tribunal Constitucional. Conflicto positivo de competencia 1501-2008. Interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid respecto del Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación de los jóvenes. Competencias sobre ordenación general de la economía, vivienda, organización de la Administración autonómica y juventud: subvenciones destinadas al apoyo económico para el pago del alquiler de la vivienda habitual y permanente de los jóvenes. Delimitación parcial .....	290
Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas .....	182
Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios .....	180
Real Decreto 1856/2009, de 4 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad, y por el que se modifica el Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre.....	52
Ley 26/2009, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2010 .....	23
Resolución de 29 de diciembre de 2009, de la Subsecretaría, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 18 de diciembre de 2009, por el que se establece la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2010 (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012) y se interpreta el punto sexto.3 del Acuerdo del Consejo de Ministros de 14 de mayo de 2009 .....	255
Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad .....	316
Real Decreto 1313/2010, de 20 de octubre, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales.....	234
Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se	

	Páginas en que se incluye o cita
regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. 234, 241, 251, 254, 255, 257, 258, 259, 264, 265, 266, 267, 269 .....	281
Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011 .....	45 y 46
Real Decreto 1795/2010, de 30 de diciembre, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2011 .....	23, 24, 61 y 227
Resolución de 15 de marzo de 2011, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 23 de diciembre de 2010, por el que se establece la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2011 (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012) .....	248

# ÍNDICE ANALÍTICO



## A

### **Actividades comerciales, § 1, 3.2.**

Indemnización al arrendatario por cese, § 1, 34.

### **Actividades empresariales o profesionales:**

Subrogación, § 1, 33.

(Véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

### **Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas:**

Causa de resolución del contrato, § 1, 27.2.e).

(Véase *Arrendamientos de vivienda*).

### **Actividades recreativas, asistenciales, culturales o docentes, § 1, 3.2.**

(Véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

### **Actualizaciones de rentas:**

De arrendamientos de locales de negocio:

Anteriores al 9 de mayo de 1985, § 1, disposición transitoria 3.ª C); § 2, 96.10, 102 y 107 (véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

De arrendamientos de vivienda:

Anteriores al 9 de mayo de 1985, § 1, disposición transitoria 2.ª D); § 2, 6.2, 102 y 107 (véase *Arrendamientos de vivienda*).

Régimen general, § 1, 18.

### **Administración de Justicia**

(Véase *Jueces de Primera Instancia*).



**Adquirentes de viviendas arrendadas:**

Subrogación en los derechos y obligaciones del arrendador, § 1, 14.

**Agricultura**

(Véase *Fincas agrícolas, pecuarias o forestales*).

**Alojamientos turísticos:**

Arrendamientos de temporada, § 1, 3.2.

**Alquiler**

(Véanse *Arrendamientos de vivienda* y *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

**Ámbito de la ley:**

Arrendamiento de vivienda, § 1, 2.

Arrendamiento para uso distinto del de vivienda, § 1, 3.

Arrendamientos excluidos, § 1, 5.

**Aparatos contadores de los servicios o suministros:**

En los arrendamientos de vivienda, § 1, 20.3.

(Véase *Arrendamientos de vivienda*).

**Apartamentos turísticos:**

Arrendamientos de temporada, § 1, 3.2.

**Apelación:**

Recurso de apelación, § 1, disposición adicional 5.ª 2.

(Véase *Procesos arrendaticios*).

**Aprovechamientos agrícolas:**

Casa-habitación, § 1, 5.c).

**Arbitraje**

(Véase *Laudo arbitral*).

**Arrendador:**

Conservación de la vivienda, § 1, 21.

Derechos y obligaciones, § 1, 21 a 25.

Obras de mejora (véase *Obras*).

(Véanse *Arrendamientos de vivienda* y *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

## **Arrendamiento:**

De cosas o servicios, § 7, 1.542 a 1.545.

De fincas rústicas, § 7, 1.546 a 1.553.

De fincas urbanas, § 7, 1.546 a 1.553.

Depósitos y almacenes, § 2, 5.2.2.º

(Véanse *Arrendamientos de vivienda* y *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

## **Arrendamiento de industria o de negocio de espectáculos:**

Contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, § 2, 77.

## **Arrendamientos de temporada, § 1, 3.2.**

## **Arrendamientos de vivienda:**

Arrendatarios con minusvalía:

Obras adecuadas a su condición, § 1, 24.1.

Notificación al arrendador, § 1, 24.1.

Reposición de las cosas al estado anterior, § 1, 24.2.

Cesión del contrato:

Prohibición sin consentimiento del arrendador, § 1, 8.1.

Subrogación del cesionario, § 1, 8.1.

Con superficie superior a 300 metros cuadrados, § 1, 4.2.

Concepto, § 1, 2.1.

Conservación de la vivienda:

Deterioro imputable al arrendatario, § 1, 21.1.

Exigencia del importe de las obras urgentes al arrendador, § 1, 21.3.

Pequeñas reparaciones, § 1, 21.4.

Realización de las obras más urgentes por el arrendatario, § 1, 21.3.

Realización de las reparaciones necesarias, § 1, 21.1 y 3 y 27.3.a).

Si la obra durase más de veinte días, § 1, 21.2.

Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985:

Normas aplicables, § 1, disposiciones transitorias 1.ª 1 y 2.ª 2 y 3; § 3, 9.

Contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985:

Causas de resolución, § 2, 114 a 116.

Cesión, § 2, 23 a 28.

De viviendas amuebladas, § 2, 43 a 46.

Derecho de tanteo y retracto, § 2, 47 a 55.  
Excepciones a la prórroga, § 2, 62, 69 y 78 a 92.  
Extinción y subrogación, § 1, disposición transitoria 2.<sup>a</sup> B).  
Fianza, § 2, 105.  
Jurisdicción, competencia, procedimiento y recursos, § 2, 120 y ss.  
Normativa aplicable, § 1, disposición transitoria 2.<sup>a</sup> A).  
Obras de conservación y mejora, § 2, 107 a 113.  
Renta, § 1, disposición transitoria 2.<sup>a</sup> D); § 2, 95 a 104.  
Subarriendo, § 2, 10 a 21, 117 y 118.  
Suspensión, § 2, 119.  
Tiempo de duración, § 2, 56 a 61.  
Traspaso, § 2, 29 a 47.

Cuando el arrendatario no tenga su vivienda permanente, § 1, 7 y 27.2. f).

Cuya renta anual exceda 5,5 veces el salario mínimo, § 1, 4.2.

Derecho de adquisición preferente del arrendatario en caso de venta, § 1, 25.1.

Derecho de retracto:

Caducidad, § 1, 25.3.

No habrá lugar cuando se venda conjuntamente, § 1, 25.7.

Preferencia, § 1, 25.4.

Renuncia, § 1, 25.8.

Derecho de tanteo, § 1, 25.2.

No habrá lugar cuando se venda conjuntamente, § 1, 25.7.

Notificación del arrendador, § 1, 25.2.

Preferencia, § 1, 25.4.

Renuncia, § 1, 25.8.

Inscripción en el Registro de la Propiedad del título de venta, § 1, 25.5.

Objetos accesorios de la vivienda, § 1, 25.6.

Retracto convencional, § 1, 25.4 y 7.

Retracto de condueños, § 1, 25.4.

Derechos y obligaciones de las partes, § 1, 21 a 25.

Desistimiento del contrato, § 1, 11.

Continuación del arrendamiento por el cónyuge, § 1, 12.3.

Convivencia con el arrendatario los dos años anteriores al desistimiento, § 1, 12.4.

Indemnización a favor del arrendador, § 1, 11.

Preaviso al arrendador, § 1, 11.

Requerimiento del arrendador al cónyuge del arrendatario, § 1, 12.2.

Sin consentimiento del cónyuge, § 1, 12.1.

Duración del contrato:

Celebrado por un año, § 1, 9.2.

Comienzo del plazo, § 1, 9.1 y 13.3.

Comunicación del arrendatario su no renovación, § 1, 9.1, 10, 12 y disposición transitoria 1.ª 1; § 3, 9.

Libremente pactada por las partes, § 1, 9.1.

Necesidad del arrendador de ocupar la vivienda, § 1, 9.3.

Reposición del arrendatario en el disfrute de la vivienda, § 1, 9.3.

Prórroga hasta tres años, § 1, 10.

Prórroga obligatoria, si la duración fuera inferior a cinco años, § 1, 9.1 y disposición transitoria 1.ª 1; § 3, 9.

En casos de nulidad de matrimonio, separación judicial o divorcio de arrendatario, § 1, 15.1.

Comunicación del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda, § 1, 15.2.

Enajenación de la vivienda arrendada, § 1, 14.

Extinción del arrendamiento:

Causas, § 1, 28.

Declaración de ruina, § 1, 28.b).

Pérdida de la finca arrendada, § 1, 28.a).

Fianza:

Actualización, § 1, 36.2 y 3.

Cantidad, § 1, 36.1.

Exigencia, § 1, 36.1.

Garantía adicional, § 1, 36.5.

Interés legal, § 1, 36.4.

Formalización, § 1, 37.

Gastos generales:

Incremento anual, § 1, 20.2.

Pacto de su pago por el arrendatario, § 1, 20.1.

Recibo del pago, § 1, 20.4.

Habitabilidad, § 1, 26.

Desistimiento del contrato, § 1, 26.

Suspensión del contrato, § 1, 26.

Incumplimiento de obligaciones:

Exigencia del cumplimiento de la obligación o resolución del contrato, § 1, 27.1.

Resolución del contrato por el arrendador:

Actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, § 1, 27.2.e).

Causas, § 1, 27.2.

Cesión incontestada, § 1, 27.2.c).

Cuando el arrendatario no tenga su vivienda permanente, § 1, 27.2.f).

Daños causados dolosamente, § 1, 27.2.d).

Falta de pago de la fianza, § 1, 27.2.b).

Falta de pago de renta, § 1, 27.2.a).

Obras no consentidas, § 1, 27.2.d).

Subarriendo incontestado, § 1, 27.2.c).

Resolución del contrato por el arrendatario:

No realización de las reparaciones necesarias, § 1, 27.3.a).

Perturbación de hecho o de derecho, § 1, 27.3.b).

Muerte del arrendatario:

Extinción del arrendamiento, § 1, 16.1.3 y 4.

Quiénes podrán subrogarse en el contrato, § 1, 16.1.

Orden de prelación, § 1, 16.2.

Normas aplicables, § 1, 2.2, 4.1, 3 y 4, y 8.2.

Nulidad de estipulaciones, § 1, 6.

Obras de mejora cuya ejecución no pueda diferirse:

Desistimiento del contrato, § 1, 22.2.

Notificación al arrendatario, § 1, 22.2.

Realización por el arrendador, § 1, 22.1.

Reducción de la renta a favor del arrendatario, § 1, 22.3.

Obras del arrendatario:

Consentimiento del arrendador, § 1, 23.1.

No autorizadas por el arrendador, § 1, 23.2.

Que modifiquen la configuración de la vivienda, § 1, 23.1.

Que provoquen disminución en la estabilidad o seguridad, § 1, 23.1 y 2.

Reposición de las cosas al estado anterior, § 1, 23.2.

Resolución del contrato a favor del arrendador, § 1, 23.2.

Renta:

Actualización:

En contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985, § 1, disposición transitoria 2.ª D).

Estipulada por las partes, § 1, 18.2.

Exigible al arrendatario, § 1, 18.3.

Variación porcentual del Sistema de Índices de Precios de Consumo, § 1, 18.1 y 20.2.

Elevación por mejoras:

Comienzo de su pago, § 1, 19.3.

Prohibición de que exceda del 20 por 100 de la renta vigente, § 1, 19.1.

Que afecten a varias fincas de un edificio, § 1, 19.2 y disposición transitoria 2.ª C), 10.3 y 4.ª; § 2, 108.

Libremente estipulada, § 1, 17.1.

Mensual, § 1, 17.2.

Pago, § 1, 17.2 y 3.

Recibo del pago, § 1, 17.4 y 20.4.

Resolución del derecho del arrendador:

Causas, § 1, 13.1.

Otorgado por usufructuario, superficiario o con análogos derechos de goce, § 1, 13.2.

Que aparezca como propietario en el Registro de la Propiedad, § 1, 13.3.

Servicios individuales:

Aparatos contadores, § 1, 20.3.

Incremento anual, § 1, 20.2.

Pacto de su pago por el arrendatario, § 1, 20.1.

Recibo del pago, § 1, 20.4.

Subarriendo:

Extinción, § 1, 8.2.

Precio, § 1, 8.2.

Sólo parcial y previo consentimiento del arrendador, § 1, 8.2.

Subrogación (véase *Subrogaciones*).

**Arrendamientos excluidos del ámbito de aplicación de esta Ley, § 1, 5.**

(Véanse *Asalariados, Empleados, Fincas agrícolas, pecuarias o forestales, Funcionarios, Guardas, Militares, Porteros y Viviendas Universitarias*).

## **Arrendamientos para uso distinto del de vivienda:**

Cesión del contrato:

Cuando se ejerza una actividad empresarial o profesional, § 1, 32.1 y 35.

Elevación de la renta, § 1, 32.2.

Fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, § 1, 32.3.

Notificación al arrendador, § 1, 32.4.

Concepto, § 1, 3.1.

Conservación, § 1, 30.

Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985:

Normas aplicables, § 1, disposición transitoria 1.ª 2; § 2 y § 3, 9.

Contratos de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985:

Causas de resolución, § 2, 114 a 116.

Derecho de tanteo y retracto, § 2, 47 a 55.

Derechos del arrendador, § 1, disposición transitoria 3.ª D).

Derechos del arrendatario, § 1, disposición transitoria 3.ª E).

Excepciones a la prórroga, § 2, 62, 70 a 75 y 78 a 92.

Extinción y subrogación, § 1, disposición transitoria 3.ª B).

Fianza, § 2, 105.

Jurisdicción, competencia, procedimiento y recursos, § 2, 120 y ss.

Obras de conservación y mejora, § 2, 107 a 113.

Régimen normativo aplicable, § 1, disposición transitoria 3.ª A).

Renta, § 1, disposición transitoria 3.ª C); § 2, 95 a 104.

Subarriendo, § 2, 22, 117 y 118.

Suspensión, § 2, 119.

Tiempo de duración, § 2, 56 a 61.

Traspaso, § 2, 29 a 47.

De temporada, § 1, 3.2.

Derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario en caso de venta, § 1, 25, 29 y 31.

Enajenación de la finca arrendada, § 1, 29.

Fianza:

Actualización, § 1, 36.2 y 3.

Cantidad, § 1, 36.1.

Depósito, § 1, 35.1 y disposición adicional 3.ª

Exigencia, § 1, 36.1.

Garantía adicional, § 1, 36.5.

Interés legal, § 1, 36.4.

Finalidad, § 1, 3.2.

Formalización, § 1, 37.

Habitabilidad, § 1, 26 y 30.

Incumplimiento de obligaciones:

Resolución del contrato por el arrendador:

Causas, § 1, 27.2 y 35.

Indemnización al arrendatario:

Cuantía:

Actividades afines, § 1, 34.2.

Fijación por arbitraje, § 1, 34.2.

Si el arrendatario iniciara actividad diferente, § 1, 34.2.

Si el arrendatario iniciara la misma actividad, § 1, 34.1.

Ejercicio, durante los cinco últimos años, de una actividad comercial, § 1, 34.

Por transcurso del término convenido, § 1, 34.

Muerte del arrendatario:

Cuando se ejerza una actividad empresarial o profesional, § 1, 33.

Notificación al arrendador, § 1, 33.

Subrogación por el heredero, § 1, 33.

Normas aplicables, § 1, 4.

Obras de mejora cuya ejecución no pueda diferirse, § 1, 22 y 30.

Obras del arrendatario, § 1, 23 y 30.

Renta:

Actualización:

En contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985, § 1, disposición transitoria 3.<sup>a</sup> C); § 2, 108.

Elevación por mejoras, § 1, 19 y 30.

Resolución de pleno derecho, § 1, 35.

Subarriendo:

Cuando se ejerza una actividad empresarial o profesional, § 1, 32.1 y 35.

Elevación de la renta, § 1, 32.2 y 35.

Notificación al arrendador, § 1, 32.4 y 35.



Subrogación (véase *Subrogaciones*).  
Traspaso de locales de negocio, § 1, disposición transitoria 3.<sup>a</sup> B); § 2, 32 y 60; § 7, 1.266.

### **Arrendamientos rústicos, § 1, 5.c).**

#### **Arrendatario:**

Cesión del contrato, § 1, 8.1.  
Derecho de adquisición preferente, § 1, 25.  
Derechos y obligaciones, § 1, 21 a 25.  
Desistimiento del contrato, § 1, 11 y 12.  
Minusválidos, § 1, 24.  
Muerte, § 1, 16.  
Obras del, § 1, 23.  
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio, § 1, 15.  
Subarriendo, § 1, 8.2.  
(Véanse *Arrendamientos de vivienda* y *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

#### **Arrendatarios con minusvalías:**

Obras de adecuación en la vivienda, § 1, 24.  
(Véase *Minusválidos*).

#### **Artesanos, § 1, 3.2.**

(Véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

#### **Asalariados:**

Viviendas, § 1, 5.a).

#### **Ascendientes:**

Padres septuagenarios, § 1, 16.2.  
Subrogación en el contrato por muerte del arrendatario, § 1, 16.1.d).  
(Véase *Subrogaciones*).

#### **Audiencias Provinciales:**

Litigios sobre contratos del local de negocio, § 1, disposición transitoria 6.<sup>a</sup> 2.  
Tramitación preferente de recursos, § 1, disposición adicional 5.<sup>a</sup> 2.  
(Véase *Procesos arrendaticios*).

#### **Aumento de renta:**

En los arrendamientos de vivienda (véase *Arrendamientos de vivienda*).

En los arrendamientos para uso distinto del de vivienda (véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

#### **Ayudas:**

Para acceso a vivienda, § 1, disposición adicional 4.<sup>a</sup>  
(Véanse *Plan estatal 2005-2008 de acceso a la vivienda* y *Renta básica de emancipación de los jóvenes*).

## **B**

#### **Barreras arquitectónicas**

(Véase *Eliminación de barreras arquitectónicas*).

#### **Beneficios fiscales:**

A favor de arrendadores que no disfruten del derecho a revisión de renta, § 1, disposiciones transitoria 2.<sup>a</sup> 11, 7.<sup>a</sup> y final 4.<sup>a</sup>  
Pérdida, § 1, disposición adicional 6.<sup>a</sup>

## **C**

**Calefacción, § 1, 20.3.**

#### **Calendario de actualizaciones de renta:**

Locales de negocio, § 1, disposición transitoria 3.<sup>a</sup> C), 6.  
Viviendas, § 1, disposición transitoria 2.<sup>a</sup> D), 11.  
(Véanse *Arrendamientos de vivienda* y *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

#### **Casación:**

Recurso de casación, § 1, disposición adicional 5.<sup>a</sup> 2 y 3, y transitoria 6.<sup>a</sup> 2.  
(Véase *Procesos arrendaticios*).

#### **Censo de arrendamientos urbanos:**

Beneficios fiscales, § 1, disposición adicional 6.<sup>a</sup> 5.  
Datos identificativos, § 1, disposición adicional 6.<sup>a</sup> 2.  
Remisión por los arrendadores, § 1, disposición adicional 6.<sup>a</sup> 3 y 5.  
Elaboración por el *Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente*, § 1, disposición adicional 6.<sup>a</sup> 1.

Solicitud de inclusión por los arrendatarios, § 1, disposición adicional 6.<sup>a</sup> 4.

### **Censo de contratos de arrendamiento de viviendas:**

Certificaciones de inclusión, § 4, 6.<sup>o</sup>

Cumplimiento por los arrendadores, § 1, disposición adicional 6.<sup>a</sup>; § 4, 1.<sup>o</sup> 1.

Declaraciones en soporte informático, § 4, 4.<sup>o</sup>

Impreso oficial, § 4, 1.<sup>o</sup> 2 a 4.

Lugar de presentación de las declaraciones y solicitudes, § 4, 3.<sup>o</sup> 1.

Plazo de presentación, § 4, 2.<sup>o</sup> 1.

Remisión de los formularios o soportes informáticos, § 4, 5.<sup>o</sup>

Solicitud de inclusión por los arrendatarios, § 1, 2.<sup>o</sup> 2.

### **Cesión:**

Del contrato de arrendamiento de vivienda, § 1, 8 (véase *Arrendamientos de vivienda*).

Del contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, § 1, 32 (véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

**Código Civil**, § 1, 4.2 y 3; § 7.

**Colegios**, § 1, 3.2.

**Comercios**, § 1, 3.2.

(Véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

**Competencia**, § 8, 52, 7.<sup>a</sup>

### **Compraventa y arrendamiento de viviendas (información en):**

Datos fundamentales a disposición del público, § 18, 3, 4 y 5.

Documentos contractuales, § 18, 10.

En construcción y concluidas, § 18, 2.

Firma del contrato, § 18, 9.

Folleto o documentos similares, § 18, 8.

Garantías entregadas a cuenta, § 18, 7.

Información a los consumidores, § 18, 1.

Infracciones legales, § 18, 11.

Normas aplicables, § 18, disposición adicional 1.<sup>a</sup>

Precio de venta, § 18, 6.

### **Comunidades Autónomas:**

Depósito de fianzas, § 1, 36.6 y disposición adicional 3.<sup>a</sup>

Valor catastral de las fincas, § 1, disposición transitoria 2.<sup>a</sup> D), 11.5.<sup>a</sup>

### **Consejo de Ministros**

(Véase *Gobierno*).

### **Conservación:**

De la vivienda arrendada (véase *Arrendamientos de vivienda*).  
Del arrendamiento para uso distinto del de vivienda (véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

### **Consignación:**

Judicial o notarial de las rentas, § 1, disposición adicional 5.<sup>a</sup> 2.

### **Constitución española, § 1, disposición final 1.<sup>a</sup>**

### **Construcción**

(Véanse *Arrendamientos de vivienda* y *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

### **Contrato de arrendamiento:**

Acceso al registro, § 1, disposición adicional 2.<sup>a</sup> 2  
Cesión, § 1, 8 y 32.  
Desistimiento, § 1, 11 y 12.  
Duración, § 1, 9.  
En favor del Estado, § 9.  
Extinción, § 1, 28.  
Fianza, § 1, 36.  
Formalización, § 1, 37.  
Prórroga, § 1, 10.  
Régimen aplicable, § 1, 4.  
Régimen transitorio, § 1, disposiciones transitorias 2.<sup>a</sup> a 5.<sup>a</sup>; § 2 y § 3.  
Resolución, § 1, 27 y 35.  
(Véanse *Arrendamientos de vivienda* y *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

### **Contratos de arrendamiento de vivienda:**

Censo (véase *Censo de contratos de arrendamiento de viviendas*).

### **Convivencia con el arrendatario:**

Subrogación en el contrato:

Por desistimiento y vencimiento del contrato, § 1, 12.3.  
Por muerte del arrendatario, § 1, 16.1.

(Véase *Subrogaciones*).

**Cónyuge:**

Subrogación en el contrato:

Por desistimiento y vencimiento del contrato, § 1, 12.3.  
Por muerte del arrendatario, § 1, 16.1.a).  
Por separación, divorcio o nulidad de matrimonio,  
§ 1, 15.

(Véase *Subrogaciones*).

**Corporaciones que no persigan ánimo de lucro:**

Contratos de arrendamientos asimilados al inquilinato, § 1, disposición transitoria 4.ª 2.

**Coste de la vida**

(Véase *Índices de Precios de Consumo*).

## D

**Daños causados dolosamente, § 1, 27.2.d).**

(Véase *Arrendamientos de vivienda*).

**Declaración de ruina:**

Extinción del arrendamiento de vivienda, § 1, 28.b).  
(Véase *Arrendamientos de vivienda*).

**Demolición:**

Derechos del arrendatario, § 1, disposición adicional 8.ª  
Extinción del arrendamiento, § 1, 28.

**Deportes**

(Véase *Actividades recreativas, asistenciales, culturales o docentes*).

**Derecho de adquisición preferente:**

Arrendamiento para uso distinto al de vivienda, § 1, 31.  
Viviendas arrendadas, § 1, 25.  
(Véanse *Arrendamientos de vivienda* y *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

**Derecho de retorno:**

En actuaciones urbanísticas, § 1, disposición adicional 8.<sup>a</sup>

**Derecho de retracto:**

A favor del arrendatario en caso de venta de vivienda, § 1, 25.3.

(Véase *Arrendamientos de vivienda*).

**Derecho de tanteo:**

A favor del arrendatario en caso de venta de vivienda, § 1, 25.2 y 7.

(Véase *Arrendamientos de vivienda*).

**Derechos y obligaciones de las partes:**

Arrendatarios con minusvalías, § 1, 24.

Conservación de la finca urbana, § 1, 21 y 30.

Derecho de adquisición preferente, § 1, 25 y 31.

Incumplimiento, § 1, 27.

Obras de mejora, § 1, 22 y 30.

Obras del arrendatario, § 1, 23 y 30.

(Véanse *Arrendamientos de vivienda* y *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

**Desahucio**

(Véase *Juicio de desahucio*).

**Descendientes:**

Subrogación por muerte del arrendatario, § 1, 16.1.c).

(Véase *Subrogación*).

**Desistimiento del contrato:**

De arrendamiento de vivienda (véase *Arrendamientos de vivienda*).

**Divorcio del arrendatario:**

Continuidad en el uso de la vivienda del cónyuge no arrendatario, § 1, 15.i).

(Véase *Arrendamientos de vivienda*).

**Dolo**

(Véase *Daños causados dolosamente*).

### **Duración del contrato de arrendamiento:**

- Desistimiento del arrendatario, § 1, 11, 12, 22 y 26.
  - Enajenación de la vivienda del arrendador, § 1, 14.
  - Muerte del arrendatario, § 1, 16.
  - Plazo mínimo, § 1, 9.
  - Prórroga, § 1, 10.
  - Resolución del derecho del arrendador, § 1, 13.
  - Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario, § 1, 15.
- (Véanse *Arrendamientos de vivienda* y *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

## **E**

### **Ejecución hipotecaria, § 1, 13.**

### **Electricidad:**

- Aparatos contadores, § 1, 20.3.

### **Elevación de rentas:**

- Por cesión o subarriendo, § 1, 32.
  - Por mejoras, § 1, 19.
- (Véanse *Arrendamientos de vivienda* y *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

### **Eliminación de barreras arquitectónicas:**

- Beneficiarios, § 19, 2.
- Consentimiento u oposición, § 19, 5.
- Gastos, § 19, 7.
- Justificación de su necesidad, § 19, 4.
- Minusvalías, § 19, 3.
- Obras, § 19, 1.
- Resolución judicial, § 19, 6.

### **Empleados:**

- Viviendas, § 1, 5.a).

### **Empresas**

- (Véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

### **Enajenación:**

- De finca arrendada (uso distinto del de vivienda), § 1, 29.
- De vivienda arrendada, § 1, 14.
- Derecho de adquisición preferente, § 1, 25 y 31.

## **Enseres**

(Véase *Mobiliario*).

## **Espectáculos**

(Véase *Actividades recreativas, asistenciales, culturales o docentes*).

## **Estado**

Arrendamientos en favor del Estado, § 9.

## **Extinción del arrendamiento:**

Causas, § 1, 6.1.f), 13.2, 22.2 y 28.

Derecho de adquisición preferente, § 1, 25 y 31.

De arrendamientos para uso distinto del de vivienda, § 1, disposición transitoria 3.ª B).

# **F**

## **Fallecimiento**

(Véase *Subrogaciones*).

## **Falta de pago:**

Resolución de contrato, § 1, 27.2.a).

## **Familia**

(Véase *Subrogaciones*).

## **Farmacias**

(Véase *Oficinas de farmacia*).

## **Fianza:**

Actualización, § 1, 36.3.

Carácter obligatorio, § 1, 36.1.

Depósito, § 1, disposición adicional 3.ª

Devengo de intereses, § 1, 36.4.

Excepciones, § 1, 36.6.

Falta de pago de su importe, § 1, 27.2.b).

Garantías adicionales, § 1, 36.5.

## **Fincas agrícolas, pecuarias o forestales:**

Con casa-habitación, § 1, 5.c).



## **Fincas ruinosas**

(Véase *Declaración de ruina*).

## **Fincas urbanas**

(Véanse *Arrendamientos de vivienda* y *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

## **Formalización del arrendamiento, § 1, 37.**

### **Funcionarios:**

Viviendas, § 1, 5.a).

# **G**

## **Ganadería**

(Véase *Fincas agrícolas, pecuarias o forestales*).

## **Garajes**

(Véase *Plazas de garaje*).

### **Gastos generales:**

En arrendamientos de vivienda (véase *Arrendamientos de vivienda*).

En edificios en régimen de propiedad horizontal, § 1, 20.1.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, § 1, 20.1.

Incremento anual, § 1, 20.2.

Individualización, § 1, 20.3.

Pacto entre las partes, § 1, 20.1.

Pago, § 1, 20.4.

### **Gobierno:**

Beneficios fiscales, § 1, disposición final 4.<sup>a</sup>

Índices de Precios al Consumo (publicación), § 1, disposición final 3.<sup>a</sup>

### **Guardas:**

Viviendas, § 1, 5.a).

## H

### **Habitabilidad:**

De la vivienda arrendada (véase *Arrendamientos de vivienda*).  
De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda (véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

### **Hermanos:**

Subrogación por muerte del arrendatario, § 1, 16.1.e).  
(Véase *Subrogaciones*).

### **Hipotecas:**

Resolución del derecho del arrendador, § 1, 13.1.

## I

### **Iglesia Católica:**

Contratos de arrendamiento asimilados al inquilinato, § 1, disposición transitoria 4.<sup>a</sup> 2.

### **Impuestos**

(Véanse *Beneficios fiscales* y *Tributos*).

### **Incumplimiento de obligaciones:**

En arrendamientos de vivienda (véase *Arrendamientos de vivienda*).  
En arrendamientos para uso distinto del de vivienda (véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

### **Indemnización al arrendatario:**

Cese de actividad comercial, § 1, 34.  
De arrendamiento para uso distinto del de vivienda, § 1, 34  
(véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).  
Enajenación de la vivienda arrendada, § 1, 14.  
Obras de mejora (gastos), § 1, 22.  
Por daños causados dolosamente, § 1, 27.2.d) (véase *Arrendamientos de vivienda*).

### **Índices de Precios de Consumo, § 1, disposición final 3.<sup>a</sup>; § 5.**

Actualización de rentas, § 1, 18 y disposiciones transitorias 2.<sup>a</sup> D) y 3.<sup>a</sup> C).

Base 1992, § 5.  
Certificación del Instituto Nacional de Estadística, § 1, 18.3.  
Publicación, § 1, disposición final 3.<sup>a</sup>  
Variación porcentual experimentada, § 1, 18.3, disposición adicional 1.<sup>a</sup> 3, disposiciones transitorias 2.<sup>a</sup> D) y 3.<sup>a</sup> C).

**Industrias, § 1, 3.2.**

(Véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

**Inscripción de los contratos de arrendamientos urbanos:**

En el Registro de la Propiedad (véase *Registro de la Propiedad*).

**Inquilinato**

(Véase *Arrendamientos de vivienda*).

**Instituto Nacional de Estadística:**

Índice de Precios al Consumo:  
Certificación, § 1, 18.3.  
Variación, § 1, disposición final 3.<sup>a</sup>

## J

**Jóvenes**

Renta básica de emancipación, § 15.

**Juicio de desahucio:**

Acumulación de acciones, § 8, 438.3.3.<sup>a</sup>  
Citación para la vista, § 8, 440.3.  
Competencia territorial, § 8, 52.7.  
No admisión, § 8, 439.3.  
No efecto de cosa juzgada, § 8, 447.2.  
Terminación por pago, § 8, 22.4.

## L

**Legatario:**

Subrogación, § 1, 33.

### **Legislación aplicable:**

Locales de negocios:

Contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, § 1, disposición transitoria 3.<sup>a</sup> A); § 2.

Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, § 1, disposición transitoria 1.<sup>a</sup>; § 2 y § 3, 9.

Nuevos arrendamientos, § 1, 4.

Viviendas:

Contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, § 1, disposición transitoria 2.<sup>a</sup> A); § 2.

Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, § 1, disposición transitoria 1.<sup>a</sup>; § 2 y § 3, 9.

(Véanse *Arrendamientos de vivienda* y *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

### **Ley Hipotecaria:**

Modificación, § 1, disposición adicional 2.<sup>a</sup> 1.

### **Locales comerciales, § 1, 3.2.**

(Véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

## **M**

### **Matrimonio**

(Véase *Nulidad del matrimonio*).

### **Mejoras**

(Véase *Obras de mejora*).

### **Militares:**

Viviendas, § 1, 5.b).

### **Minusválidos:**

Con minusvalía igual o superior al 65 por 100, § 1, 16.2.

Obras de adecuación a su condición, § 1, 24.1.

Notificación al arrendador, § 1, 24.1.

Reposición de las cosas al estado anterior, § 1, 24.2.

Situación de minusvalías:

Declaración por la Administración Pública, § 1, disposición adicional 9.<sup>a</sup>

Subrogación en el contrato por muerte del arrendatario, § 1, 16.1.f) y 2.

(Véase *Eliminación de barreras arquitectónicas*).

**Mobiliario, § 1, 2.2 y 25.6.**

**Montes**

(Véase *Fincas agrícolas, pecuarias o forestales*).

**Muerte del arrendatario:**

De arrendamientos de vivienda (véase *Arrendamientos de vivienda*).

De arrendamientos para uso distinto del de vivienda (véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

Subrogación, § 1, 16 y 33.

## N

**Navarra:**

Valor catastral de fincas urbanas, § 1, disposición transitoria 2.<sup>a</sup> D), 11.5.<sup>a</sup>

**Necesidad:**

Del arrendador de ocupar la vivienda, § 1, 9.3.

(Véase *Arrendamientos de vivienda*).

**Notificaciones:**

En los arrendamientos de vivienda (véase *Arrendamientos de vivienda*).

En los arrendamientos para uso distinto del de vivienda (véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

**Nulidad del matrimonio:**

Continuidad en el uso de la vivienda del cónyuge no arrendatario, § 1, 15.1.

(Véase *Arrendamientos de vivienda*).

**Números índices de precios de consumo**

(Véase *Índices de Precios de Consumo*).

## O

### Obligaciones de las partes

(Véase *Derechos y obligaciones de las partes*).

### Obras:

Acordadas por la autoridad competente, § 1, 26.

De conservación, § 1, 21 y 26.

De mejora:

En arrendamientos para uso distinto del de vivienda,  
§ 1, 22 y 30.

En la vivienda arrendada, § 1, 19 y disposición transitoria 2.ª C), 10; § 2, 107 a 113.

De reparación necesaria, § 1, disposición transitoria 2.ª C),  
10.3; § 2, 108.

Del arrendatario:

En arrendamientos para uso distinto del de vivienda,  
§ 1, 23 y 30.

En la vivienda, § 1, 23 y 24.

Elevación de rentas, § 1, 19.

Habitabilidad de la vivienda, § 1, 26.

No consentidas por el arrendador, § 1, 27.2.d).

Pequeñas reparaciones, § 1, 21.4.

Reducción de la renta, § 1, 21.2 y 22.3.

Suspensión del contrato, § 1, 26.

(Véanse *Arrendamientos de vivienda* y *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

### Oferta en la compraventa y arrendamiento de viviendas

(Véase *Compraventa y arrendamiento de viviendas*).

### Oficinas

(Véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

**Oficinas de farmacia**, § 1, disposición transitoria 3.ª E), 12.

## P

### Padres

(Véase *Ascendientes*).

**Pago:**

De la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda  
(véase *Arrendamientos de vivienda*).

De la renta en los contratos de arrendamiento para uso distinto  
del de vivienda (véase *Arrendamientos para uso distinto del  
de vivienda*).

Lugar, § 1, 17.3.

Periodicidad, § 1, 17.2.

Recibo, § 1, 17.4.

**País Vasco:**

Valor catastral de fincas urbanas, § 1, disposición transitoria 2.<sup>a</sup>  
D), 11.5.<sup>a</sup>

**Parentesco:**

Subrogación hasta el tercer grado colateral, § 1, 16.1.f).  
(Véase *Subrogaciones*).

**Pequeñas reparaciones, § 1, 21.4.**

(Véase *Arrendamientos de vivienda*).

**Personas con discapacidad**

(Véase *Eliminación de barreras arquitectónicas*).

**Perturbaciones de hecho o de derecho, § 1, 27.3.b).**

(Véase *Arrendamientos de vivienda*).

**Pisos**

(Véase *Arrendamientos de vivienda*).

**Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, § 14****Plazas de garaje, § 1, 2.2.****Plazos:**

De duración del régimen legal de las viviendas de protección  
oficial, § 1, disposición adicional 1.<sup>a</sup> 1.

Para ejercitar el derecho de retracto, § 1, 25.3.

Para ejercitar el derecho de tanteo, § 1, 25.2.

Para recuperar por el arrendatario la vivienda, § 1, 9.3.

**Porteros:**

Viviendas, § 1, 5.a).

## **Precios de consumo**

(Véase *Índices de Precios de Consumo*).

## **Prelación**

(Véase *Subrogaciones*).

## **Prescripción:**

De derechos, obligaciones y acciones, § **1**, disposición adicional 10.<sup>a</sup>

## **Préstamos:**

Para adquirir viviendas de protección oficial, § **13**, 30, 31 y 37.  
Para arrendamiento de vivienda, § **13**, 30, 31 y 37.

## **Procesos arrendaticios:**

Competencia territorial, § **8**, 52.1.7.º  
Juicio ordinario, § **8**, 249.1.6.º  
Juicio verbal, § **8**, 250.1.1.º y 2.º  
Recursos de apelación, § **1**, disposición adicional 5.<sup>a</sup> 2.  
Recursos de casación, § **1**, disposición adicional 5.<sup>a</sup> 2 y disposición transitoria 6.<sup>a</sup> 2.

## **Profesionales, § 1, 3.2.**

(Véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

## **Promoción en la compraventa y arrendamiento de viviendas**

(Véase *Compraventa y arrendamiento de vivienda*).

## **Propiedad horizontal:**

Mejoras, § **1**, 19.2.

## **Prórroga:**

En la duración del contrato de arrendamiento de vivienda, § **1**, 9.1, 10 y disposición transitoria 1.<sup>a</sup> 1; § **2** y § **3**, 9 (véase *Arrendamientos*).

## **Publicidad en la compraventa y arrendamiento de vivienda**

(Véase *Compraventa y arrendamiento de vivienda*).



## R

**Recibo del pago, § 1, 17.4 y 20.4.**

(Véase *Arrendamientos de vivienda*).

**Recurso de apelación**

(Véase *Procesos arrendaticios*).

**Recurso de casación**

(Véase *Procesos arrendaticios*).

**Régimen normativo aplicable:**

Locales de negocio:

Anteriores al 9 de mayo de 1985, § 1, disposiciones transitorias 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> 3.

Celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, § 1, disposición transitoria 1.<sup>a</sup> 2.

Nuevos arrendamientos, § 1, 4.

Viviendas:

Anteriores al 9 de mayo de 1985, § 1, disposiciones transitorias 2.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> 1 y 2.

Celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, § 1, disposición transitoria 1.<sup>a</sup> 1.

De protección oficial subsistentes, § 1, disposición transitoria 5.<sup>a</sup>

**Régimen transitorio de los arrendamientos:**

Asimilados a los de inquilinato, § 1, disposición transitoria 4.<sup>a</sup>

Asimilados a los de local de negocio, § 1, disposición transitoria 4.<sup>a</sup>

Locales de negocio (anteriores al 9 de mayo de 1985):

Actualización de rentas, § 1, disposición transitoria 3.<sup>a</sup> C).

Derechos del arrendador, § 1, disposición transitoria 3.<sup>a</sup> D).

Derechos del arrendatario, § 1, disposición transitoria 3.<sup>a</sup> E).

Extinción, § 1, disposición transitoria 3.<sup>a</sup> B).

Régimen aplicable, § 1, disposición transitoria 3.<sup>a</sup> A).

Subrogación, § 1, disposición transitoria 3.<sup>a</sup> B).

Locales de negocio (celebrados a partir del 9 de mayo de 1985):

Régimen, § 1, disposición transitoria 1.<sup>a</sup> 2.

Viviendas (anteriores al 9 de mayo de 1985):

Actualización de rentas, § 1, disposición transitoria 2.<sup>a</sup> D).

Derechos del arrendador, § 1, disposición transitoria 2.<sup>a</sup> C).

Extinción, § 1, disposición transitoria 2.<sup>a</sup> B).

Subrogación, § 1, disposición transitoria 2.<sup>a</sup> B).

Viviendas (celebrados a partir del 9 de mayo de 1985):

Régimen, § 1, disposición transitoria, 1.<sup>a</sup> 1.

Viviendas de protección oficial, § 1, disposición transitoria 5.<sup>a</sup>

### **Registro de la Propiedad:**

Arrendamiento de vivienda:

Acceso del contrato al Registro, § 1, 13.1.

Persona que aparezca como propietario, § 1, 13.3.

Inscripción:

De contratos de arrendamiento, subarrendos, cesiones y subrogaciones y celebrados a partir del 1 de enero de 1995, § 1, disposición adicional 2.<sup>a</sup> 2; § 6, 6:

Cancelación, § 6, 7.

Descripción de la finca, § 6, 3.

Modificaciones posteriores, § 6, 5.

Reducción de aranceles, § 6, 8.

Títulos inscribibles (datos), § 6, 2 y 4.

De títulos de venta de viviendas arrendadas, § 1, 25.5.

Retracto convencional, § 1, 25.4.

Retracto del condeño de la vivienda, § 1, 25.4.

### **Rehabilitación urbanística integral:**

Derechos del arrendamiento al retorno, § 1, disposición adicional 8.<sup>a</sup>

### **Renta:**

Actualización:

Arrendamientos de locales de negocio (anteriores al 9 de mayo de 1985), § 1, disposición transitoria 3.<sup>a</sup> C).

Arrendamientos de viviendas (anteriores al 9 de mayo de 1985), § 1, disposición transitoria 2.<sup>a</sup> D); § 2, 96.2, 100.1, 102 y 107.

Calendario, § 1, disposiciones transitorias 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> 6.

Régimen general, § 1, 18.

Determinación, § 1, 17.  
Elevación por mejoras, § 1, 19.  
En los arrendamientos de vivienda (véase *Arrendamientos de vivienda*).  
En los arrendamientos para uso distinto del de vivienda (véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).  
Gastos generales y de servicios, § 1, 20.  
Pago, lugar y procedimiento, § 1, 17.  
Recibo, § 1, 17.  
Reducción por obras, § 1, 22.3.

### **Renta básica de emancipación de los jóvenes:**

Acreditación de requisitos, § 15, 5.  
Beneficiarios, § 15, 2.  
Compatibilidades, § 15, 9.  
Convenios de colaboración con entidades de crédito, § 15, 8.  
Convenios de colaboración con las Comunidades Autónomas, § 15, 7.  
Cuantía y condiciones de disfrute, § 15, 3.  
Procedimiento de concesión, § 15, 4.  
Verificación de datos, § 15, 6.

### **Reparaciones:**

Necesarias para la habitabilidad, § 1, 21.  
No realización por el arrendador, § 1, 27.  
(Véase *Obras*).

### **Resolución del contrato:**

Causas, § 1, 27 y 35.  
De arrendamiento de vivienda (véase *Arrendamientos de vivienda*).

### **Retorno**

(Véase *Derecho de retorno*).

### **Retracto**

(Véase *Derecho de retracto*).

**Retracto convencional**, § 1, 13.1 y 25.4 y 7.

**Retracto del condueño de la vivienda**, § 1, 25.4 y 7.

### **Ruina**

(Véase *Declaración de ruina*).

## S

### **Separación matrimonial:**

Continuidad en el uso de la vivienda del cónyuge no arrendatario, § 1, 15.

### **Sistema de Números Índices de Precios de Consumo**

(Véase *Índices de Precios de Consumo*).

### **Subarriendo:**

De arrendamientos de vivienda, § 1, 8.2 y 27.2.c) (véase *Arrendamientos de vivienda*).

De arrendamientos para uso distinto del de vivienda (véase *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

### **Subrogaciones:**

De los adquirentes de viviendas arrendadas:

En los derechos y obligaciones de arrendador, § 1, 14.

Del legatario, § 1, 33.

En el arrendamiento de local de negocio:

Actividades empresariales o profesionales, § 1, 33.

Contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985, § 1, disposición transitoria 3.ª B); § 2, 32 y 60.

En el arrendamiento de vivienda:

Contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985, § 1, disposición transitoria 2.ª B); § 2, 24.1, 58 y 59.

Por cesión del contrato, § 1, 8.1.

Por muerte del arrendatario:

Orden de prelación, § 1, 16.2.

Quiénes podrán realizarla, § 1, 16.2.

Por separación, divorcio o nulidad del matrimonio, § 1, 15.

Preferente por cargas familiares, § 1, 16.

(Véanse *Arrendamientos de vivienda* y *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*).

### **Sucesión**

(Véanse *Arrendamientos de vivienda*, *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda* y *Subrogaciones*).

**Suministros y servicios de la vivienda:**

Aparatos contadores, § 1, 20.3.  
(Véase *Arrendamientos de vivienda*).

**Sustitución fideicomisaria:**

Resolución del derecho del arrendador, § 1, 13.1.

**T****Tácita reconducción:**

Arrendamientos de local de negocio (celebrados antes del 9 de mayo de 1985), § 1, disposición transitoria 1.<sup>a</sup> 2: § 7, 1.566.  
Arrendamientos de vivienda (celebrados a partir del 9 de mayo de 1985), § 1, disposición transitoria 1.<sup>a</sup> 1; § 7, 1.566.

**Temporada de verano**

(Véase *Arrendamientos de temporada*).

**Terminación del contrato:**

Arrendamiento de vivienda (plazo mínimo), § 1, 9.  
Arrendamientos para uso distinto del de vivienda (voluntad de las partes), § 1, 4.

**Trabajadores**

(Véase *Asalariados*).

**Traspaso de local de negocio, § 1**, disposición transitoria 3.<sup>a</sup> B), 3; § 2, 32 y 60.

(Véanse *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*, *Cesión y Subarriendo*).

**Trasteros, § 1**, 2.2.

**Tribunales Superiores de Justicia:**

Tramitación preferente de recursos, § 1, disposición adicional 5.<sup>a</sup>  
(Véase *Procesos arrendaticios*).

**Tributos:**

Pacto de pago a cargo del arrendatario, § 1, 20.1.  
(Véase *Beneficios fiscales*).

## U

### Urbanismo

(Véase *Planeamiento urbanístico*).

### Usufructo:

Arrendamientos otorgados por usufructuario, § 1, 13.2.

## V

### Viviendas:

Asignadas por razón del cargo, § 1, 5.a).

Con superficie superior a 300 metros cuadrados, § 1, 4.2.

De porteros, guardas y asalariados, § 1, 5.a).

Excluidas del ámbito de aplicación, § 1, 5.

Militares, § 1, 5.b).

Universitarias, § 1, 5.d).

(Véanse *Arrendamientos de vivienda*, *Arrendamientos para uso distinto del de vivienda*, *Compraventa y arrendamiento de vivienda* y *Viviendas de Protección Oficial*).

### Viviendas de Protección Oficial:

Arrendamiento, § 10, 28; § 11, 120.

Ayuda económica personal para su adquisición, § 13.

Cesión en arrendamiento de las destinadas a venta, § 11, 102 y 131.

Cláusulas y estipulaciones nulas, § 1, disposición adicional 1.<sup>a</sup> 5.

Coste de los servicios que disfrute el arrendatario, § 1, disposición adicional 1.<sup>a</sup> 4.

De promoción privada, § 16.

De promoción pública, § 17.

Definición y clasificación, § 11, 5; § 12 y § 13.

Desahucio, § 10, 30.

Exenciones y bonificaciones tributarias, § 11, 47.

Infracciones y sanciones, § 11, 153 y 154; § 12 y § 13.

Locales de negocio, § 11, 5 y 35; § 13.

Normas aplicables, § 1, disposición adicional 1.<sup>a</sup> 6 a 8 y disposición transitoria 5.<sup>a</sup>; § 17.

Plazo de duración del régimen legal, § 1, disposición adicional 1.<sup>a</sup> 1.

Préstamos para la adquisición, § 13.

Procesos arrendaticios:

Competencia, § **1**, disposición adicional 1.ª 8.

Prohibiciones para arrendar, § **11**, 14 y 153.

Promoción, § **11**, 32 a 35.

Renta:

    Máxima inicial, § **1**, disposición adicional 1.ª 2.

    Revisión, § **1**, disposición adicional 1.ª 3.

Subarriendo y cesión de uso (prohibición), § **2**, 125.

## COLECCIÓN «TEXTOS LEGALES»

- \* CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA. 15.<sup>a</sup> edición, abril 2010, 256 pp.
3. PROCEDIMIENTO LABORAL. 18.<sup>a</sup> edición (en prensa).
4. IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS. 7.<sup>a</sup> edición, enero 2010, 194 pp.
5. ORGANIZACIÓN DEL PODER JUDICIAL. 5.<sup>a</sup> edición, marzo 2010, 1.152 pp.
7. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS. 14.<sup>a</sup> edición, diciembre 2010, 112 pp.
8. JURISDICCIÓN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA. 23.<sup>a</sup> edición, agosto 2010, 424 pp.
9. IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y EL PATRIMONIO. 13.<sup>a</sup> edición, marzo 2002, 568 pp.
11. EXPROPIACIÓN FORZOSA. 13.<sup>a</sup> edición, enero 2005, 488 pp.
12. PROCEDIMIENTO ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO. 11.<sup>a</sup> edición, febrero 2003, 208 pp.
13. CÓDIGO CIVIL. 27.<sup>a</sup> edición, julio 2008, 984 pp.
14. TRÁFICO, CIRCULACIÓN Y SEGURIDAD VIAL. 26.<sup>a</sup> edición, mayo 2010, 1.398 pp.
15. CÓDIGO DE COMERCIO. 25.<sup>a</sup> edición, abril 2008, 1.304 pp.
16. SOCIEDADES DE CAPITAL. 1.<sup>a</sup> edición, agosto 2011, 584 pp.
19. LEY GENERAL PRESUPUESTARIA. 12.<sup>a</sup> edición, 15 de abril de 2011, 692 pp.
23. LEY Y REGLAMENTO HIPOTECARIOS. 14.<sup>a</sup> edición, junio 2010, 766 pp.
24. CÓDIGO PENAL. 34.<sup>a</sup> edición, enero 2011, 608 pp.
25. ACCIDENTES DEL TRABAJO. 8.<sup>a</sup> edición, noviembre 1997, 672 pp.
26. ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES. 12.<sup>a</sup> edición, octubre 2010, 288 pp.



27. LEGISLACIÓN SOBRE GARANTÍAS MOBILIARIAS, 1.ª edición, mayo 2009, 256 pp.
29. LEY DE AGUAS. 12.ª edición, abril 2009, 912 pp.
30. PLANES Y FONDOS DE PENSIONES. 4.ª edición, septiembre 2006, 384 pp.
31. LEY GENERAL TRIBUTARIA. 20.ª edición, agosto 2008, 816 pp.
33. PESCA. RÉGIMEN JURÍDICO. 4.ª edición, febrero 1995, actualizada a marzo 1997, 728 pp.
34. ARRENDAMIENTOS URBANOS. 21.ª edición, 15 de septiembre, 372 pp.
35. ENJUICIAMIENTO CIVIL, 21.ª edición (en prensa).
36. PATRIMONIO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. 8.ª edición, enero 2011, 336 pp.
37. ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS. 9.ª edición, febrero 1991, actualizada a abril 1997 (agotado).
38. CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO. 4.ª edición, julio 2011, 1.168 pp.
39. TRIBUNAL DE CUENTAS. 2.ª edición, enero 2000, 576 pp.
40. ENJUICIAMIENTO CRIMINAL. 21.ª edición, julio 2010, 1.248 pp.
41. LEGISLACIÓN DE CONSUMO. 1.ª edición, enero 1992, actualizada a mayo 1997, 592 pp.
42. SEGURIDAD SOCIAL: RÉGIMEN GENERAL. 11.ª edición, septiembre 2008, 912 pp.
43. LEGISLACIÓN ESTATAL DE SUELO. 1.ª edición, septiembre 2009, 608 pp.
44. DEFENSOR DEL PUEBLO. 1.ª edición, septiembre 1991, actualizada a mayo 1995, 264 pp.
47. VENTAS A PLAZOS. 8.ª edición, febrero 2002, 184 pp.
48. CORTES GENERALES. 3.ª edición, octubre 2003, 496 pp.
49. CONTRATACIÓN DE LAS CORPORACIONES LOCALES. 1.ª edición, diciembre 1967 (agotado).
52. REGLAMENTO GENERAL DE RECAUDACIÓN. 9.ª edición, febrero 2008, 320 pp.
53. PROPIEDAD HORIZONTAL. 24.ª edición, agosto 2011, 224 pp.
56. PROPIEDAD INTELECTUAL. 7.ª edición, abril 2008, 632 pp.
61. REALES ACADEMIAS E INSTITUTO DE ESPAÑA. 3.ª edición, mayo 1996, actualizada a noviembre 1996, 208 pp.
62. REGISTRO CIVIL. 9.ª edición, septiembre 2006, 568 pp.
65. COOPERATIVAS, SOCIEDADES LABORALES Y TRABAJO AUTÓNOMO. 8.ª edición, octubre 2009, 512 pp.
66. MINAS. 4.ª edición (en prensa).
67. ARMAS Y EXPLOSIVOS. 3.ª edición, enero 1994 (agotado).
68. IMPUESTOS ESPECIALES. 3.ª edición, enero 1997, 340 pp.

69. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. 8.ª edición, junio 2011, 180 pp.
70. CONSEJO DE ESTADO. 5.ª edición, octubre 2005, 170 pp.
71. COSTAS Y PUERTOS. 2.ª edición, febrero 1990 (agotado).
72. SOCIEDADES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. 8.ª edición, enero 2009, 544 pp.
73. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS. 2.ª edición, enero 1996 (agotado).
74. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO. 4.ª edición, abril 2006, 664 pp.
75. DERECHO A LA EDUCACIÓN Y SISTEMA EDUCATIVO. 2.ª edición, agosto 1989 (agotado).
76. PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL. 3.ª edición, enero 2003, 696 pp.
79. SEGURIDAD PRIVADA. 11.ª edición, 15 de abril de 2011, 736 pp.
81. IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES. 3.ª edición, septiembre 2004, 326 pp.
82. SEGURIDAD CIUDADANA. 2.ª edición, mayo 2001, 320 pp.
87. COSTAS. 2ª edición, 7 de julio de 2011, 356 pp.
88. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN. 19.ª ed., agosto 2010, 614 pp.
90. IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS: TARIFAS E INSTRUCCIÓN. 5.ª edición, junio 2006, 464 pp.
91. FUNDACIONES. 4.ª edición, mayo 2006, 278 pp.
92. TELECOMUNICACIONES. 2.ª edición, agosto 2002, 824 pp.
93. GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN. 2.ª edición, mayo 1999, 168 pp.
94. LEGISLACIÓN DEL DEPORTE. 3.ª edición, junio 2003, 568 pp.
95. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES. 11.ª edición, marzo 2011, 1184 pp.
96. REGLAMENTO DE ARMAS. 4.ª edición, marzo 2009, 312 pp.
97. LEGISLACIÓN PENITENCIARIA. 5.ª edición, junio 2010, 360 pp.
98. TRATADOS DE LA UNIÓN EUROPEA: TEXTOS CONSOLIDADOS. 1.ª edición, marzo 2000, actualizada a mayo 2000, 1.176 pp.
99. PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL, 5.ª edición, abril de 2011, 376 pp.
100. LEGISLACIÓN DE MARCAS. 1.ª edición, junio 2003, 280 pp.
101. LEGISLACIÓN DE PATENTES. 1.ª edición, agosto 2003, 336 pp.
102. LEGISLACIÓN DE EXTRANJEROS. 5ª edición (en prensa).
103. DISEÑO INDUSTRIAL, 1.ª edición, mayo 2006, 252 pp.
104. LEY CONCURSAL. 3.ª edición, mayo 2010, 244 pp.

105. LEY DEL MERCADO DE VALORES. 2.ª edición, febrero 2008, 328 pp.
106. LEGISLACIÓN BÁSICA DEL EMPLEADO PÚBLICO. 1.ª edición, diciembre 2009, 616 pp.
107. ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA. 2.ª edición, mayo 2010, 572 pp.
108. DERECHO CIVIL FORAL DEL PAÍS VASCO. 1.ª edición, abril 2009, 112 pp.
109. ORGANIZACIONES NO GUBERNAMENTALES DE DESARROLLO (ONGD), 1.ª edición, abril 2010, 572 pp.

**Versión en catalán:**

3. PROCEDIMENT LABORAL. 1.ª edición, octubre 2003, 286 pp.
8. JURISDICCIO CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA. 1.ª edición, noviembre 2001, 392 pp.
13. CODI CIVIL. 1.ª edición, desembre 2003, 920 pp.
34. ARRENDAMENTS URBANS. 1.ª edición, juliol 2006, 296 pp.
95. PREVENCIÓ DE RISCOS LABORALS. 1.ª edición, agost 2005, 829 pp.

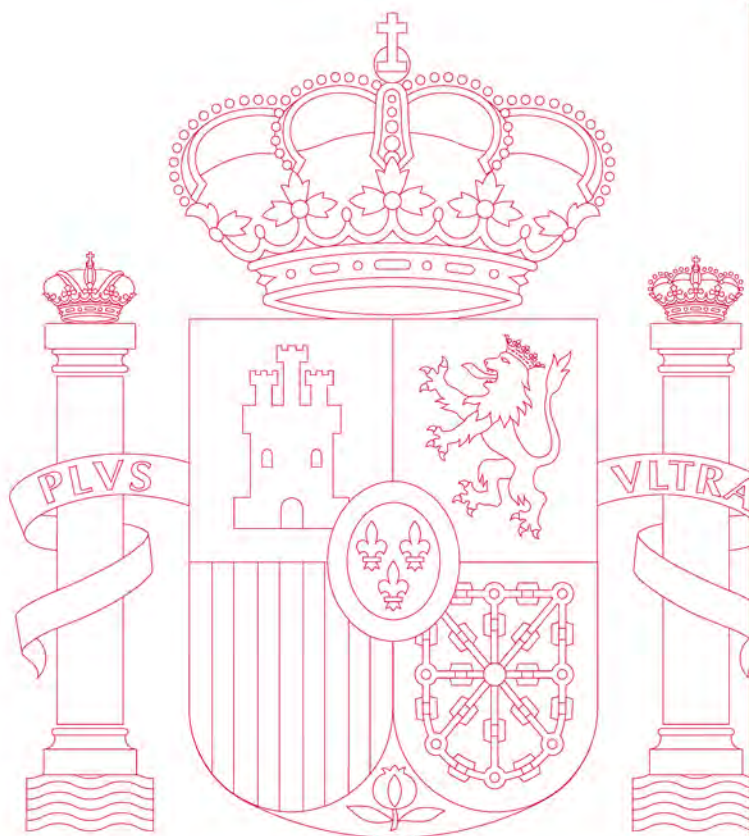
**Versión en gallego:**

3. PROCEDEMENTO LABORAL. 1.ª edición, xullo 2008, 304 pp.
8. XURISDICCION CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA. 2.ª edición, novembro 2008, 410 pp.
13. CÓDIGO CIVIL. 1.ª edición, marzo 2009, 944 pp
24. CÓDIGO PENAL. 1.ª edición (en prensa).
26. ESTATUTO DOS TRABALLADORES. 1.ª edición, xaneiro 2008, 264 pp.
31. LEY XERAL TRIBUTARIA. 1.ª edición, febreiro 2009, 806 pp.
35. AXUIZAMENTO CIVIL. 1.ª edición, mayo 2009, 1.216 pp.
53. PROPIEDADE HORIZONTAL. 2.ª edición, agosto 2008, 350 pp.
88. RÉXIME XURÍDICO DAS ADMINISTRACIÓN PÚBLICAS E DO PROCEDEMENTO ADMINISTRATIVO COMÚN. 2.ª edición, maio 2008, 664 pp.
95. PREVENCIÓN DE RISCOS LABORAIS. 2.ª edición, abril 2009, 1.048 pp.
104. LEI CONCURSAL. 1.ª edición, novembro 2008, 254 pp.





## TEXTOS LEGALES



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE JUSTICIA

MINISTERIO  
DE LA PRESIDENCIA

**BOE** BOLETIN  
OFICIAL DEL  
ESTADO

ISBN 978-84-345-1987-4



PVP: 12,00 €