

**Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos**

BOE, nº 282, de 25 de noviembre

**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 ley 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 inter 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 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 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

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

**Azaroaren 24ko 29/1994 Legea, Hiri-errentamenduena**

EAO, 282. zk., azaroaren 25ekoa

**ATARIKOA**

**1**

Gaur egun, hiri-errentamenduen araubidea Hiri-errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bateginak, abenduaren 24ko 4104/1964 Dekretuaren bidez onetsiak, arautzen du.

Errentamenduei buruzko legearen inguruan 1964an egindako eraldaketak oinarrian izan zuen printzipioa, 40/1964 Legeko zioen azalpenaren arabera, hauxe zen: hiri-jabetzaren mugimendu askatzailea egokitzea, estatuko inguruabar ekonomikoak eta justiziaren betekizunak kontuan hartuta.

Hala ere, testu bateginak ez zuen lortu errenta izoztuen egoera desblokeatzeko helburua.

Horrez gain, aipatu testuak subrogazioen araubidea jaso zuen, bai inter vivos, bai mortis causa, errentariaren interesen mesederako.

Bi inguruabarron eraginez, arauen esparrua zehaztu zen, eta, praktikan, argi geratu da esparru horrek gutxi bultzatzen zuela errentamenduaren erakundea erabiltzea.

Inguruabar horien aurrean, apirilaren 30eko 2/1985 Errege Dekretu-legeak, Politika Ekonomikoko Neurriei buruzkoak, bi aldaketa egin zituen hiri-errentamenduen araubidean. Aldaketok eragin handia izan dute sektore horren geroagoko garapenean.

Aldaketa horiek izan ziren etxebizitzak negozio-lokal bihurtzeko askatasuna, eta kontratuaren iraupena ituntzeko askatasuna, hiri-errentamenduen kontratuetan nahitaezko luzapenaren derrigorrezko izaera ezabatuta.

2/1985 Errege Dekretu-legeak askotariko emaitzak izan ditu.

Batetik, horri esker geldiarazi da laurogeiko hamarkadaren hasieran zegoen joera, alegia, alokatutako etxebizitzaren ehunekoa jaistekoa; baina joera horren norabidea ezin izan da aldatu.

Xedapen horrek, bestetik, ezegonkortasun handia eragin du alokatutako etxebizitzaren merkatuan, iraupen laburreko kontratuen fenomenoak sortu du eta.

Horrekin batera, errentak modu esanguratsuan handitu dira, eta, egoera areago okertzeko, aldi berean ondasun higiezinaren merkatuko prezioak igo egin dira.

Gaur egun, etxebizitzaren hiri-errentamenduen merkatuan badira egoera bi, argi eta garbi bereizten

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 el arrendamiento en una alternativa poco atractiva frente a la de la adquisición en propiedad en relación con la solución del problema de la vivienda.

En este sentido, solo 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.

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 mercedoras, 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

direnak, eta aldi berean gertatzen direnak.

Hasteko, badira 2/1985 Errege Dekretu-legearen babesean egindako kontratuak, kontratu guztien 100eko 20 gutxi gorabehera; kontratu horiek errenta handiak dituzte, eta okupazioa askotan txandakatzen da, kontratuok orokorrean urtebeteko iraupena izaten dutelako.

Jarraitzeko, badira 2/1985 Errege Dekretu-legea indarrean jarri aurretik egindako kontratuak.

Oro har, kontratuok ez dituzte errenta oso handiak, eta, 1964ko Legearen aurretik egindako kontratuen kasuan, kontratu guztien 100eko 50ek, gutxi gorabehera, badituzte ez-ekonomikotzat jo daitezkeen errentak.

Egoera horrek disfuntzio handiak eragin ditu merkatuan; disfuntzio handi horien eraginez, errentamenduaren alternatiba ez da oso erakargarria etxebizitzaren arazoa konpontzeko, jabetza eskuratzearen aurrean.

Esangura horretan, etxebizitza guztien 100eko 18 inguru soilik dago alokatuta.

Horregatik, eraldaketaren azken xedea da hiri-errentamenduen merkatua bultzatzen laguntzea, horixe baita, izan ere, Konstituzioaren 47. artikuluko maniak norabidetutako etxebizitza-politikaren oinarritzko osagaia. Manu horren arabera, espainiar guztiek eskubidea dute etxebizitza duin eta egokia izateko.

Helburu hori erdiesteko, beharrezkoa da arauak aldatzea, alderdien prestazioetan oreka egokia ezarri ahal izateko. Argi dago arauen aldaketa hutsa ez dela nahikoa sektore horretako eskaintza bultzatzeko; baina beharrezko baldintza da, horrelakoa gerta dadin.

Errentamendu-kontratuaren arauketa substantiboaren abiapuntua izan behar da etxebizitza-errentamenduen eta etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduen tratamenduak argi bereiztea. Izan ere, funtsezko errealitate ekonomikoak, bi kasutan, erabat desberdinak dira, eta, beraz, batak eta besteak arau-sistema desberdinak behar dituzte, hau da, desberdintasun hori kontuan hartzen dutenak.

Ildo horretatik, etxebizitza-errentamenduen arauketak bere babes-izaerari eutsiko dio. Eta, aldi berean, beste erabilera batzuetara bideratutako errentamenduei dagokienez, alderdien arteko hitzarmen askean erabat datzan arauketa hautatu da.

Horrez gain, legeak jaso ditu errentamendu-prozesuei buruzko arauketaren zatikako eraldaketa eta egun indarrean dauden kontratuen araubidearen

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 el 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.

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

aldaketa.

## 2

Etxebizitza-errentamenduen arauketak berrikuntza esanguratsuak ditu, batez ere, iraupenari dagokionez.

Esangura horretan, kontratuaren iraupena gutxienez bost urtekoa izatea ezarri da, mota horretako epeak familia-unitateei nolabaiteko egonkortasuna ematen dielako, eta, horri esker unitateok jabetzaren baliozko alternatiba gisa ikusten dutelako errentamendua.

Era berean, ez da gehiegizko epea, ez baitu oztoporik jartzen, jabe pribatuek eta enpresasustatzaileek merkatu horretan etxebizitzak jartzeko.

Gutxienerako iraupen-epe hori ezartzeko, sistema jakin bat hartzen da abiapuntu, hau da, kontratuaren hasierako iraupenari buruz alderdien artean egindako itun askea gehi nahitaezko urteko luzapenen sistema, epea gutxienez bost urtekoa izan arte, baldin eta hasierako itunaren iraupena laburragoa izan bada.

Legean isilbidezko luzapen-mekanismoa ere gehitu da, gutxienez bost urteko berme-epea igaro ondoren. Mekanismo horrek beste epe bat sortzen du, alegia, urteko aldietan datzana, hiru urtekoa.

Aintzat hartu behar da badirela iraupen- epe laburragoak behar dituzten egoerak, eta legeak aukera hori ezarri du, baldin eta kontratua egiteko unean jakina bada errentatzaileak errentan emandako etxebizitza berreskuratu behar duela bera bertan bizitzeko.

Iraupen-epe mugatua ezartzean, leundu egiten da subrogazioen erakundeak prestazioen orekaren gainean izan dezakeen eragina.

Subrogatutako pertsonak badute eskubidea errentapeko etxebizitza erabiltzen jarraitzeko; bada, eskubide horrek irauten du kontratuaren epea bukatu arte. Baina ez dago inongo oztoporik eskubide horri mortis causa eremuan eusteko, errentariarekin zuzeneko lotura duten pertsonen mesederako.

Berrikuntza gisa, nabarmentzekoa da eskubide hori more uxorio bizikideari aitortzea.

Inter vivos subrogazioei dagokienez, horiek onartzen dira, aldeztu aurretik errentatzaileak horietarako idatzizko adostasuna eman behar duenean.

Era berean, berrikuntza bat gehitu da ebazpen judizialen kasuetan, horiek deuseztasun-, banantze- edo dibortzio-prozesuetan etxebizitza esleitzen badiote titularra ez den ezkontideari.

Kasu horietan, ezkontide horri ex lege aitortzen zaio

cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada por el tiempo que restare de 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 aquéllos 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.

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.

### 3

La Ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda

eskubidea errentapeko etxebizitza erabiltzen jarraitzeko, kontratua bukatzeko geratzen den denboran.

Errenten araubidea printzipio jakin baten inguruan eraiki da, hau da, hasierako errenta zehazteko alderdien artean dagoen itun-askatasunari buruzko printzipioaren inguruan, bai kontratu berrietan, bai aurretik zehaztutako errentariekin egindakoetan.

Modu horretan, beharrezkoa denean bermatuko da kontratuetakoa errenten bidez merkatuko errealitatea islatzea, baldin eta ezarritako eguneratzeen bidez ezinezkoa izan bada errealitate hori errentan jasotzea.

Hori horrela izan daiteke, arauan errentak eguneratzeko mekanismoa ezarri delako, Kontsumoko Prezioen Indizeak urtebeteko aldiari izan ditzakeen ehuneko-aldaketei lotuta.

Alderdien eskubide eta betebeharrei dagokionez, legeak, oro har, gaur egungo arauketari eutsi dio, berrikuntza handirik erantsi gabe.

Baina ezarpen berezia egin da errentariak minusbaliatasunen bat duenetan, edo errentariak euren ardurapean pertsona minusbaliatuak dituzten kasuetarako, baldin eta finkan aldaketak egin nahi badituzte, berori hobeto erabili ahal izateko.

Lehenespenez eskuratzeko eskubidea aitortu da errentariaren mesederako, errentan emandako etxebizitza errentamenduaren indarraldian besterentzen den kasuan, baina merkatuko baldintzei lotuta. Ulertu ere, ulertzen da eskubide hori tresna dela, alegia, errentatzailearentzat kostu handiegirik ekarri gabe, errentariak etxebizitzan irauteko aukerak handitzen dituen tresna.

Amaitzeko, kontratuen formalizazioari dagokionez, legeak alderdiei askatasuna eman die ahozko edo idatzizko modua hautatzeko.

Era berean, berariazko aukera ezarri da errentamendu- kontratu guztiak, horien iraupena gorabehera, Jabetza Erregistroan jaso ahal izateko. Beste alde batetik, jasoak izateko aukera hori bultzatzeko, sustapenedo etekin-neurri jakin batzuk inskripzioa egitatearekin lotu dira.

Egitate horrek alderdien bermeak indartu ez ezik, estatuak eskura duen informazioa ere handitzen du, eta, horrela, estatuak diseina eta betearaz ditzake neurri jakin batzuk, alegia, arauen antolamendua eta errentamenduen praktika hobetzen lagundu dezaketen neurriak.

### 3

Legeak alde batera utzi du joera jakin bat, alegia, etxebizitza-errentamenduak eta negozio-lokalak eta horiekin berdinetatik errentamenduak bereizteko ohiko joera; hartara bereizten ditu, batetik, etxebizitza-errentamenduak, errentariaren,

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

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.

#### 4

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.

#### 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

ezkontidearen edo horren mendeko seme-alaben etxebizitza-beharrizan iraunkorra asetzen dutenak, eta, bestetik, etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduak, barnean hartzen dituztenak bigarren bizilekuen errentamenduak, denboraldi batekoak, negozio-lokalenak eta horiekin berdinetatik ohiko errentamenduak.

Kategoria berri horien oinarria da errentariari babesneurriak ematea, errentamenduaren xedea denean gizabanakoaren eta horren familiaren etxebizitza-beharrizana asetzea, ez, ostera, beste beharrizan ekonomiko, aisiazkoak edo administratiboak ase behar diren kasuetan.

Horretarako, etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduetan, legeak alderdien arteko itun askearen menpe utzi ditu kontratuaren osagai guztiak. Gisa bertsuan, itun askearen arauketa ordezkia eratu da, eta horrek ahalbidetzen du Kode Zibilaren araubidera jotzea ere.

Horrela, errentatzailearen eta errentariaren ageriko borondatea osatzeko, eta ordezko izaerarekin, arautu dira, artatzeeta obra-betebeharren erantzua, lehenespenez eskuratzeko eskubidea, intsuldatze-eskubidea eta mortis causa subrogazioak; hala ere, halakoxeak dituzte, soil-soilean, jardueran diharduten errentariaren ezkontideak eta seme-alabek.

Arauketa honi berrikuntza bat erantsi zaio: errentariak kalte-ordaina jasotzeko eskubidea du, errentamendupean jarraitu nahi izan arren, lokala bertan behera utzi behar badu ezarritako epea igarotzeagatik, baldin eta errentatzaileak edo errentari berri batek onura ateratzen badu aurreko errentariak lortutako bezeriaren ondorioz, edo, bestela, errentaria behartuta badago bere jarduera lekualdatzera, lekualdaketa-gastuen eta horretatik sortutako kalteen ondorioz.

#### 4

Errentamenduaren fidantzak nahitaezko izaerari eusten dio, bai etxebizitzan, bai bestelako erabileran. Fidantza horren zenbatekoa errentaren hileko bat edo bi izango dira, etxebizitza-errentamendua izan edo bestelako erabilerakoa izan.

Era berean, etxebizitzaren arloan eskumenak dituzten autonomia-erkidegoei baimentzen zaie nahitaezko gordailua arautzea erkidegoaren mesederako; izatez, funts horien ondoriozko etekinak finantziario-iturri garrantzitsuak dira etxebizitzaren autonomia- politiketarako, horri eutsi egin behar zaiola aintzat hartuta.

#### 5

Errentamendu-prozesuen arauketan, eztabaiden gaineko eskumena dagokio, kasu guztietan, hiri-finka non egon eta leku horretako lehen auzialdiko



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 defiere 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 casación en materia arrendaticia por entender que la materia, dada su importancia y la transcendencia 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

epaileari, eta eskumen funtzionala aldatzeko aukera baztertu da, hura beste epaile baten menpe berariaz edo isilbidez jartzearen ondorioz.

Hala eta guztiz ere, horrek ez du bazterten bestelako autua, hau da, alderdiek itun dezakete, euren harreman juridikoetan, tartekaritza-prozedura erabiltzea, gatazkak konpontzeko.

Errentamendu-prozesuen izapidetza kognizio-epaiketarako utzi da, eta berariaz salbuetsi dira botatze-epaiketa eta ahozko epaiketa aplikatzen dituzten kasuak, baldin eta azken kasu horretan betearazten badira errentariak ordaindu beharreko errenta edo diru-kopuruak zehazteko akzioak.

Zinez, baldintzak arautu dira errentariak akzioa ezerezean uzteko, errentamendu- lotura dela bide, berak zorrean dituen kopuruak ez ordaintzeagatik sustatutako botatzeetan.

Arauketa horrek modu esanguratsuan ñabartu ditu aukerak, botatzea ezerezean uzteko eta kontratua birgaitzeko, 1964ko Testu Bateginera bilduak direnak.

Akzioen metatze-kasuetan, ohiko arauketarekin batera ezarri da bestelako aukera, hau da, errentariak akziook metatu ahal izatea, horiek egitate erkideak oinarri dituztenean eta errentatzaile berberaren aurka doazenean.

Azken horri ere, kontratua ez ordaintzeagatik berori suntsiarazteko kasuetan ahalbidetzen zaio akzioak modu metatuan eta aldi berean egikaritzea, kontratua suntsiarazteko, bai eta zorrean dauden kopuruak eskatzeko ere.

Amaitzeko, legeak prozesuaren arloan duen berrikuntzarik esanguratsuen da errentamenduen arloan kasazio- errekurtsuaren arauketa ezartzea; izan ere, errentamenduaren gaia garrantzitsua izan eta arau honek sortu aldaketan eragina dela eta, ulertzen da Auzitegi Gorenak horren gainean jurisprudenzia- doktrina egin dezakeela.

Hauek dira kasazio-errekurtsuaren ezaugarri berezienak: errekurtsu hori soilik jarri ahal zaie kognizio-epaiketaren izapideak zein prozesutan egin eta horien epaiei, baldin eta lehen eta bigarren auzialdiko epaiak bat ez badatoz, eta kontratuen errenta legean ezarritako mugen azpitik badago.

## 6

Lege hau indarrean jarri eta lehendik indarrean dirauten kontratuei dagokienez, 2/1985 Errege Dekretu-legearen babesean egindako kontratuek ez dute arazo berezirik, alderdien borondate askeak loturaren araubidea zehaztu baitu iraupenari eta errentari dagokienez.

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

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 restableciendo 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.

En este sentido, en el arrendamiento de viviendas se opta por la supresión total de la subrogación inter 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

Hori dela eta, kontratu horiek, azkendu arte, orain arteko araubide berberaren menpe egongo dira.

Une horretan, arauketa berriaren menpe geratuko da finkaren gain era daitekeen errentamendu-lotura berria.

Arauaketa horretatik ez daude salbuetsita, 1985eko maiatzaren 9az geroagokoak izan arren, nahitaezko luzapenaren araubidepean egindako kontratuak, araubide hori alderdien arteko itun askeak eratorzen du eta.

Aurretik egindako kontratuei dagokienez, legeak hautatutako konponbideak bateratu nahi izan ditu, alde batetik, erraztasunik handiena, eta, bestetik, gatazkan diren alderdien egoera desberdinen tratamendu orekatua.

Hori dela eta, irizpide jakin bati eutsi zaio, alegia, etxebizitza-errentamenduak eta negozio-lokalen errentamenduak euren artean desberdintzeko tratamenduaren irizpideari, eta kontratua aldatzeko baldintza leunagoak jarri zaizkio etxebizitzaren errentariari, negozio-lokalaren errentariari baino.

1964ko Legeak nahitaezko luzapena ezarri zuen; eta beharrezana ikusi da, nahitaezko luzapen horren iraupenari muga jartzeko, horren indarraldi luzeak ekarri dituen ondore kaltegarriak kontuan hartuta; horretarako, berriz ezarri da errentamendu-loturaren denbora mugatua, horren izaerarekin bat etorritz. Baina aldaketa hori egiteko, aintzat hartu dira neurri horren gizarteeta ekonomia-ondoreak, batez ere, errentarien egoera pertsonala, familiara eta ahalbide ekonomikoa.

Esangura horretan, etxebizitzaren errentamenduan hautatu da, batetik, inter vivos subrogazioa erabat ezabatzea, ezkontza-prozesuetako ebazpen judicialak eratorria salbuetsita, eta, bestetik, 1964ko Testu Bateginak aitortu mortis causa subrogaziorako eskubideak ezari-ezarian ezabatzea.

Neurri horrek egoera batzuen gain du eragina; hartara, horiei dagozkien eskubideen balizko edukia desberdinak dira, besteak beste, kontratuaren hasierako errentari titullarrak, lehenengo subrogazioko errentariak eta bigarren subrogazioko errentariak, eta, horregatik, arauak erantzun egokiak eskaini behar ditu horietako bakoitzean.

Ondorenez, legeak kasu bakoitzean ezarritako eskubideen balizko edukia zenbat eta zabalagoa izan, orduan eta subrogazioen ezabaketak mailaz mailakoagoa izan behar, betiere horren horren abiapuntuan ezarrita gaur egungo errentariari eta beraren ezkontideari hil arte errentan emandako etxebizitza erabiltzen uzteko printzipioa, 1964ko legeriak eskubide hori aitortzen baldin badie.

Errenten araubideari dagokionez, legea errenta

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

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 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 en 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 aquéllos 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

izoztuen egoera desblokeatzen ahalegindu da.

Horretarako, berrikuspen- sistema bat ezarri da, 1985eko maiatzaren 9a baino lehen egindako kontratuei aplikatzeko modukoa, eta horren helburua da kontratua egin zen datatik edo legezko azken berrikuspenetik, bidezkoa den moduan, inflazioak sortu eta errentan jasanarazi gabeko aldaketak berreskuratzea.

Berrikuspen hori ez da berehala gertatzen, mailaz maila baino. Berrikuspen osoa egiteko, urteak gehituko dira, errentariak ordaindu beharreko errentaren kopuruaren arabera, eta alderantzizko irizpidea aplikatuz. Hortaz, maila ekonomiko txikia duten errentariak errealitate berrira egokitu ahal izango dituzte euren ekonomiak.

Errenta-maila txikia duten errentarien kasuan, lanbidearteko gutxieneko alokairua bider bi eta erdi, hiru edo hiru eta erdi baino gutxiago dutenean, errentapeko etxebizitzan bizi den pertsonen kopuruaren arabera, baztertu egin da errenten berrikuspena, eta Gobernuak, legea indarrean jarri eta urtebeteko epean, izaera fiskaleko mekanismoa sortu behar du, lehen aipatutako inguruabarreatatik, errenta eguneratu ezin izan duten errentarientzat.

Era berean, errentatzaileei aitortu zaie halako eskubidea, hala nola, Ondarearen gaineko Zergan, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan, errentan hartutako finka artatzeko gastuetan eta errentan hartutako etxebizitzaren zerbitzu eta horniduren kostuan onurak izatekoa, azken hiru kasuetan horien zenbatekoak errentariei egotzita.

Negozio-lokalen errentamendu-kasuetan, egutegi bat sortzea hautatu da, kontratu horiek denboran zehar suntsiarazteko; baina bereizi egin dira errentari pertsona fisikoa edo pertsona juridikoa duten errentamenduak. Bide beretik, kaudimen ekonomikorik handiena dagoela uste izan da antolakuntza- sarea osotuago den guztietan.

Horregatik, modu mugatuan bada ere, lehenengo kasuan mortis causa subrogazio- eskubideei eutsi zaie, eta hogeit urteko gutxieneko epea bermatu zaio jardueraren garapena gauzatzen duen familia-taldeari; epe hori gaingitu ahal izango da errentaria eta ezkontidea bizi, eta horiek lokalean garatu jardueran jarraitzen duten bitartean.

Pertsona juridikoen errentamenduetan, suntsiarazpen-epe zehatzak ezarri dira, bost eta hogeit urte bitartekoak, errentapeko lokalean zein jarduera garatu eta horren izaeraren eta bolumenaren arabera; eta, errentamendu batzuetan, iraupen-epe laburra ezarri da, hain zuzen ere, indar ekonomiko jakina duten jardueretan kontratu horien



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 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 I

### 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.

#### Artículo 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.

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

#### Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda, aquel arrendamiento que cayendo 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

titularrak eta errentatzaileak orekan egon daitezen, errentamendurako baldintza berriak negoziatzerakoan.

Kontratu horietan ordaindutako errentari dagokionez, etxebizitzaren errentamenduetarako ezarri den berrikuspen- eskema jaso da, eta berrikuspenaren erritmoa denboran zehar mailakatu da lehen azaldutako kategorien arabera.

Errentarien jarraitutasunari mesede egiteko, legeak erakunde sortu berria arautu du, hain justu ere, errentan lehenespenez emateko eskubidea. Horren bidez, errentariak lehenespenez eskubidea du, errentapeko lokala erabiltzen jarraitzeko, hirugarrenen aurrean eta, betiere, merkatuko baldintzetan.

Modu bertsuan, errentapeko lokala erabiltzen jarraitzen ez bada, kalte-ordaina jasotzeko eskubidea hizpatu da, beste pertsona batek, jabea zein errentaria izan, lehengo errentariaren jarduerak sortutako bezeriaz baliatzeko aukera duenean.

Negozio-lokalen errentamenduetan ematen den tratamenduaren antzekoa ematen da maiztergoan nahiz negozio- lokalarekin berdinetsitako errentamenduetan, iraupenari eta errenta- araubideari dagokienez.

## I. TITULUA

### LEGEAREN EREMUA

#### 1. artikulua. Aplikazio-eremua

Lege honek ezartzen du hiri-finken errentamenduei aplikatu beharreko araubidea, horiek etxebizitzarako edo beste erabilera batzuetarako bideratzen direnean.

#### 2. artikulua. Etxebizitza-errentamendua

1. Etxebizitza-errentamendua badela uste da, errentariak eraikin bizigarri bat errentan hartzen duenean, eraikin horren lehen helburua etxebizitza iraunkorra izateko beharra asetzea dela.

2. Etxebizitza-errentamenduan aplikatzen diren arauak aplikatuko zaizkie, orobat, altzariei, trastelekuei, garaje-plazei eta gainerako gelei, errentan emandako espazioei edo errentatzaileak berak finkaren eranskin gisa lagatutako zerbitzuei.

#### 3. artikulua. Etxebizitza-erabileraz besteko errentamendua

1. Etxebizitza-erabileraz besteko errentamendua badela uste da, eraikin bat errentan ematen denean aurreko artikuluan ezarritako erabileraz beste baterako.

2. Bereziki, izaera horretako errentamenduak izango dira udarako zein beste denboraldi baterako sinatzen diren hirifinken errentamenduak, eta finka batean industria-, merkataritza-, eskulangintza-, lanbide-, aisia-, laguntza-, kulturaedo irakaskuntza-jarduera bat egiteko sinatzen direnak, sinatzaileak

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

que sean las personas que los celebren.

#### **Artículo 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.

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.

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 de 5.5 veces el salario mínimo interprofesional, en 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.

#### **Artículo 5. Arrendamientos excluidos**

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta Ley:

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

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

c. Los contratos en que arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento.

Estos contratos se registrarán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.

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.

gorabehera.

#### **4. artikulua. Aplikatu beharreko araubidea**

1. Lege honetan araututako errentamenduak lege bereko I, IV eta V. tituluetan, eta artikuluen honen hurrengo paragrafoetan xedatutakoaren menpe geratuko dira nahitaez.

2. Aurreko paragrafoan ezarritakoa errespetatuz, lege honen II. tituluaren xedatutakoak, eta, halakorik izan ezean, alderdien borondateak arautuko dute etxebizitza-errentamendua, eta, ordezkot moduan, Kode Zibilean xedatutakoak.

Xedapen horretatik salbuetsita daude luze-zabalean 300 metro koadrotik gorakoa duten etxebizitza-errentamenduak, edo hasierako errentaren urteko kopurua lanbidearteko gutxieneko alokairuaren urteko kopurua baino 5.5 aldiz handiagoa dutenak.

Errentamendu horietan, alderdien borondatea, eta, halakorik izan ezean, lege honetako II. tituluaren xedatutakoa aplikatuko dira, eta, ordezkot moduan, Kode Zibilean xedapenak.

3. 1. paragrafoan xedatutakoari kalterik egin gabe, etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduetan, alderdien borondatea, eta, halakorik izan ezean, lege honen III. tituluaren xedatutakoa aplikatuko dira, eta, ordezkot moduan, Kode Zibilean xedatutakoa.

4. Lege honetako manuen aplikazioa baztertu nahi bada, bazterte hori egingarria delarik, berori beren beregi itundu beharko da manu bakoitzari begira.

#### **5. artikulua. Salbuetsitako errentamenduak**

Lege honen aplikazio-eremutik salbuetsita daude:

a. Atezain, zaintzaile, alokairupeko, enplegatut eta funtzionarioei euren kargua dela-eta edo emandako zerbitzuarengatik esleitutako etxebizitzaren erabilera.

b. Militarren etxebizitzaren erabilera, horien kalifikazioa eta araubidea gorabehera, euren legeria berezian xedatutakoaren arabera arautuko baitira.

c. Laborantza-etxea duen finka bat errentan emateko kontratuak, errentamenduaren helburu nagusia nekazaritza-, abeltzaintza- edo baso-aprobetxamendua bada.

Kontratu horietan aplikatuko da landa-errentamenduei aplikatu beharreko legerian xedatutakoa.

d. Unibertsitateko etxebizitzaren erabilera, unibertsitateak berak, horien jabe edo arduradun izanda, beren beregi hala kalifikatu dituen kasu, baldin eta etxebizitzok esleitzen bazaizkie kasuan kasuko unibertsitatean matrikulatutako ikasleei, eta bertako irakaskuntza, administrazio eta zerbitzuetako langileei, horietako bakoitzaren eta unibertsitatearen artean ezarritako lotura dela bide; unibertsitatearen ardura izango da, kasuan- kasuan, etxebizitza horien erabileran aplikatu behar diren arauak ezartzea.

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaietan Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

## TÍTULO II DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA CAPÍTULO I

### Normas generales

#### Artículo 6. Naturaleza de las normas

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

#### Artículo 7. Condición de arrendamiento de vivienda

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

#### Artículo 8. Cesión del contrato y subarriendo

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

En caso de cesión, el cesionario se subrogará la posición del cedente frente al arrendador.

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

El subarriendo se regirá por lo dispuesto en el presente Título para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1.

De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes.

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

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

## CAPÍTULO II

### De la duración del contrato

#### Artículo 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.

## II. TITULUA ETXEBIZITZA-ERRENTAMENDUAK

### I. KAPITULUA

#### Arau orokorrak

#### 6. artikulua. Arauen izaera

Deusezak dira eta ez-jarritzat hartuko dira titulu honen arauak errentariaren edo azpierreariaren kalterako aldarazten dituzten hizpaketak, salbu eta arauak berak horiek berariaz baimentzen dituenean.

#### 7. artikulua. Etxebizitza-errentamenduaren izaera

Etxebizitza-errentamenduak ez du izaera hori galduko, nahiz eta errentariak errentapeko finkan etxebizitza iraunkorra izan ez, baldin eta bertan bizi badira beraren ezkontidea, legez edo egitez banandurik ez dagoena, edo beraren mendeko seme-alabak.

#### 8. artikulua. Kontratuaren lagatzea eta azpierrementendua

1. Errentariak ezin izango du kontratua laga, errentatzaileak idatzizko adostasuna eman ezean.

Lagatzea eginez gero, lagapen-hartzaileak lagatzailearen lekuan subrogatuko da errentatzailearen aurrean.

2. Errentapeko etxebizitza zati batean soilik eman ahal izango da azpierrementan, errentatzaileak alde aurretik idatzizko adostasuna emanaz.

Azpierrementanduan aplikatuko da titulu honetan errentamendurako xedatutakoa, azpierrementariak azpierrementapeko finkaren zatia 2.1 artikuluan adierazi helburura bideratzen duenean.

Baldintza hori betetzen ez bada, alderdien artean itundutakoa aplikatuko da.

Beti ere, azpierrementariaren eskubidea azkenduko da, azpierrementan eman zuen errentariaren eskubidea azkentzen denean.

Azpierrementanduaren prezioa ezin da inola ere izan errentamenduarena baino handiagoa.

## II. KAPITULUA

### Kontratuaren iraupena

#### 9. artikulua. Gutxieneko epea

1. Errentamenduaren iraupena alderdiek itunduko dute askatasunez.

Iraupen hori bost urtekoa baino laburragoa bada, kontratua mugaeguneratzean urteko epeekin luzatuko da nahitaez, errentamenduaren gutxieneko iraupena bost urtekoa izan arte, salbu eta errentariak errentatzaileari adierazten dionean ez duela kontratua berriztatu nahi, kontratua edo haren edozein luzapen amaitzeko data baino hogeita hamar egun lehenago gutxienez.

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 prórroga 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.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato, no hubiera el arrendador procedido a ocupar la vivienda por sí, deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años 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.

#### **Artículo 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 renovar, 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 de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

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

#### **Artículo 11. Desistimiento del contrato**

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

Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir.

Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia,  
Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

Epe hori zenbatzen hasiko da, kontratuaren datatik edo ondasun higiezinaren esku uzten denetik, azken hori geroago gertatzen baldin bada.

Errentariak frogatu beharko du ondasun higiezinaren zein datatan jarri den bere esku.

2. Ulertuko da urte baterako sinatu direla iraupena hizpatu edo zehaztu gabe duten errentamenduak; hala ere, errentariak urtero luzatzeko eskubidea izango du, aurreko paragrafoan ezarritakoaren arabera.

3. Kontratuaren nahitaezko luzapena ez da bidezkoa izango, kontratu hori sinatzean bertan beren beregi agerrarazten denean errentatzaileak errentapeko etxebizitza bost urte baino lehen okupatu behar duela, etxebizitza iraunkor gisa erabiltzeko.

Behin kontratua azkenduta, hiru hilabete igaro badira eta errentatzaileak etxebizitza berarentzat okupatu ez badu, berak errentariari utziko dio errentapeko etxebizitza erabili eta gozatzeko, gehienez bost urterako, eta etxebizitza utzi duenetik berriz okupatu arte sortutako gastuak ordaindu beharko dizkio, edo, bestela, kalte-ordain gisa eman beharko dio, errentariak aukeratuta, bost urteko epea osatu arte geratzen diren urteetako errenten kopurua.

#### **10. artikulua. Kontratuaren luzapena**

Kontratuaren mugaeguna iritsi ondoren, behin bost urte igarota, data hori baino hilabete lehenago gutxienez, alderdietako batek ez badio besteari jakinarazten kontratua berriztatu nahi ez duela, kontratua urteko epeetan luzatuko da nahitaez, gehienez hiru urte gehiagorako, salbu eta edozein urte amaitu baino hilabete lehenago errentariak errentatzaileari adierazten dionean kontratua berriztatu nahi ez duela.

Luzatutako kontratuari aurrerantzean ere aplikatuko zaio berak aurretiaz zuen legezko eta hitzarmenezko araubidea.

#### **11. artikulua. Kontratuan atzera egitea**

Bost urtetik gorako iraupenarekin itundutako errentamenduetan, errentariak kontratuan atzera egin ahal izango du, baldin eta kontratu horrek gutxienez bost urte iraun badu eta errentatzaileari aurreabisua ematen badio, gutxienez bi hilabete lehenago.

Alderdiek kontratuan itundu ahal izango dute, kontratuan atzera eginez gero, errentariak errentatzaileari kalte-ordain gisa eman beharko diola indarreko errentaren hileko bati dagokion kopurua, betetzeko dagoen kontratu-aldia urte bakoitzeko.

Aldiak urtebetekoak baino laburragoak direnean,

a la parte proporcional de la indemnización.

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

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

2. A estos efectos, 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.

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.

#### **Artículo 13. Resolución del derecho del arrendador**

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

En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento.

kalte-ordain horren kopurua proportziozkoa izango da.

#### **12. artikulua. Atzera-egitea eta mugaeguneratzea, errentaria ezkondu edo norbaitekin bizi bada**

1. Errentariak berarekin bizi den ezkontidearen adostasunik gabe adierazten badu kontratua berrizatu nahi ez duela edo atzera egin nahi duela, orduan errentamenduak iraun ahal izango du ezkontide horren onurarako.

2. Ondore horietarako, errentatzaileak errentariaren ezkontideari agindeia egin ahal izango dio, horri buruz duen iritzia adieraz dezan.

Behin agindeia eginda, errentamendua azkendu egingo da, ezkontideak erantzunik ematen ez badu agindeia egin eta hamabost eguneko epean.

Ezkontideak kontratua azkendu arteko errenta ordaindu beharko du, jada ordainduta ez badago.

3. Errentariak etxebizitza bertan behera uzten badu, beren beregi adierazi gabe kontratuan atzera egiten duela edo hura berrizatu ez duela, errentamenduak iraun dezake errentariarekin bizi den ezkontidearen onurarako, baldin eta, errentariak etxebizitza utzi eta hilabeteko epean, errentatzaileak ezkontidearen jakinarazpen idatzia jasotzen badu, errentari izan nahi duela adieraziz.

Kontratua azkentzen bada jakinarazpenik ez egoteagatik, ezkontideak hil horri dagokion errenta ordaindu beharko du.

4. Aurreko paragrafoetan xedatutakoa aplikatuko da, halaber, errentariarekin ezkontidearen antzeko maitasun- harremanetan, gutxienez, kontratuan atzera egin edo etxebizitza bertan behera utzi baino bi urte lehenagotik modu iraunkorrean bizi izan den pertsonaren mesederako, horren sexu-joera gorabehera, salbu eta elkarrekin seme-alabak izan dituztenean; kasu horretan, elkarrekin bizitzea nahikoa izango da.

#### **13. artikulua. Errentatzailearen eskubidea suntsiaratzea**

1. Kontratuaren iraupenaren lehenengo bost urteetan errentatzailearen eskubidea suntsiaratzen bada hitzarmenezko atzera-eskuratzea egikaritu, fideikomisoazko ordezpena ireki, hipoteka baten betearazpenak edo epai batek eratorri nahitaezko besterentzea egin edo erosteko aukera-eskubidea egikaritu delako, errentariak, betiere, errentamenduan irauteko eskubidea izango du bost urte igaro arte, 9.1 artikuluan kontratua ez berrizatzeko ezarri ahalmenari kalterik egin gabe.

Bost urtetik gorako iraupena itunduta duten kontratuetan, baldin eta aurreko paragrafoan aipaturiko inguruabarretako batek suntsiaratzen badu errentatzailearen eskubidea, kontratu horren lehenengo bost urteak igaro ondoren, orduan errentamendua azkendu egingo da.

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala



Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador.

En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.

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

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

#### **Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada**

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

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que 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.

#### **Artículo 15. Separación, divorcio onulidad del matrimonio del arrendatario**

1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 90 y 96 del Código Civil.

2. La 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

Salbuetsita dago errentamendu- -kontratua Jabetza Erregistroan jasotzea, errentatzailearen eskubidea suntsiaraztea eragiten duten eskubideen aurretik.

Kasu horretan, errentamenduak aurrera egingo du itundutako iraupenarekin.

2. Gozamedunak, azalera-eskubidedunak eta ondasun higiezinaren gain gozatze-eskubidea duten guztiek egindako errentamenduak azkenduko dira errentatzailearen eskubidea amaitzean, bai eta lege honetan xedatutako gainerako azkentze-arrazoiengatik ere.

3. Inoren etxebizitza errentamendupean jartzeko kontratuek bost urte iraungo dute, errentariak halakoak onustez itundu baditu Jabetza Erregistroan finkaren jabe gisa agertzen den pertsonarekin edo jabearen itxura duenarekin, egiazko jabeari egotzi ahal zaion egoera dela bide. Hori guztia hala da, kontratua ez berrizatzeko, 9.1 artikuluan aipatu ahalmenari kalterik egin gabe.

#### **14. artikulua. Errentapeko etxebizitza besterentzea**

Errentapeko etxebizitza eskuratzen duena errentatzailearen eskubide eta betebeharretan subrogatuko da, kontratuaren indarraldiko lehenbiziko bost urteetan, nahiz eta Hipoteka Legearen 34. artikuluko baldintzak bete.

Itundutako iraupena bost urtetik gorakoa bada, eskuratzailea itundutako iraupen osorako subrogatuko da, salbu eta Hipoteka Legearen 34. artikulua baldintzak betetzen dituenean.

Kasu horretan, eskuratzaileak bost urteko epea betetzeko falta den denboran soilik jasan beharko du errentamendua, eta besterentzaileak indarreko errentaren hileko bat ordaindu behar dio errentariari, bost urtetik gorako kontratua betetzeko falta den urte bakoitzeko.

Alderdiek hizpatzen dutenean etxebizitza besterentzeak errentamendua azkenduko duela, eskuratzaileak bost urteko epea igarotzeko falta den denboran soilik jasan beharko du errentamendua.

#### **15. artikulua. Errentariaren banantzea, dibortzioa edo ezkontzaren deuseztasuna**

1. Errentariaren kasuan ezkontza- -deuseztasuna, epai bidezko banantzea edo dibortzioa gertatzen denean, errentari ez den ezkontideak errentapeko etxebizitza erabili ahal izango du, Kode Zibilarren 90 eta 96. artikuluetan xedatutakoaren arabera hori eratzkitzen zaionean.

2. Ezkontideak etxebizitzaren erabileran jarraitu nahi badu, errentatzaileari komunikatu beharko dio bere borondatea, kasuan kasuko ebazpen judiziala jakinarazten zaionetik bi hileko epean, eta ebazpenaren kopia edo ebazpenean etxebizitzaren

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

misma que afecte al uso de la vivienda.

#### **Artículo 16. Muerte del arrendatario**

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

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

b. La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario 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.

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

erabilera zehazten duen zatiaren kopia gehitu beharko du.

#### **16. artikulua. Errentaria hiltzea**

1. Errentaria hiltzen bada, kontratuan subrogatu ahal izango dira:

a. Errentaria hiltzean berarekin bizi den ezkontidea.

b. Errentariarekin modu iraunkorrean eta ezkontidearen antzeko maitasun- -harremanetan, gutxienez, kontratuan atzera egin edo etxebizitza utzi baino bi urte lehenagotik modu iraunkorrean bizi izan den pertsona, horren sexu-joera gorabehera, salbu eta elkarrekin seme-alabak izan dituztenean; kasu horretan, elkarrekin bizitzea nahikoa izango da.

c. Errentariaren ondorengoak, baldin eta errentaria hiltzean horren guraso- ahalaren edo tutoretzaren menpe badaude, edo heriotzaren aurreko bi urteetan berarekin bizi izan badira.

d. Errentariaren aurrekoak, baldin eta heriotzaren aurreko bi urteetan berarekin bizi izan badira.

e. Errentariaren neba-arrebak, baldin eta aurreko letran ezarritako inguruabarra betetzen badute.

f. Aurreko letretan aipatutako pertsonen bestelakoak, baldin eta 100eko 65eko minusbaliatutasuna edo handiagoa badute, betiere errentariarekin alboko lerroko hirugarren gradurainoko ahaidetasuna izan eta errentaria hil aurreko bi urteetan berarekin bizi izan direnean.

Errentaria hiltzean pertsona horiek ez badaude, errentamendua azkendu egingo da.

2. Aipatu pertsona horietako batzuk izanez gero, subrogazioaren onuraduna nor izan behar den aho batez erabaki ezean, aurreko paragrafoan ezarri lehentasun- hurrenkera aplikatuko da, baina hirurogeita hamar urtetik gorako gurasoen lehentasuna izango dute ondorengoaren aurrean.

Ondorengoaren eta aurrekoaren artean, gradu-hurbiltasun handiena duenak izango du lehentasuna, eta, neba-arreben artean, lotura bikoitza duenak, lotura bakarreko neba- -arreben aurrean.

Berdintasun-kasuak 100eko 65eko minusbaliatutasuna edo handiagoa duenaren alde ebatziko dira; halakorik izan ezean, familia-zama gehien duenaren mesederako, eta, azken buruan, adin txikieneko ondorengoaren, adin handieneko aurrekoaren edo neba-arrebetarik gazteenaren mesederako.

3. Errentamendua azkenduko da, baldin eta, errentaria hil eta hiru hileko epean, errentatzaileak ez badu jasotzen heriotzari buruzko idatzizko jakinarazpenik, erregistroko heriotza-ziurtagiriarekin eta subrogatutakoaren nortasunarekin. Halaber,

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 producido con anterioridad.

### **CAPÍTULO III**

#### **De la renta**

##### **Artículo 17. Determinación de la renta**

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

2. Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes.

En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

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

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

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

##### **Artículo 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

froga-abiaburua gehitu beharko da azken horrek hildakoarekin duen ahaidetasuna adierazi, eta, hala denean, subrogatzeko legezko baldintzak betetzen dituela egiaztatzeko.

Errentamendua azkentzen bada, errentariaren oinordeko izan daitezkeen guztiak beharturik egongo dira hiru hilabete horietako errenta modu solidarioan ordaintzera, salbu eta errentaria hil eta hilabeteko epean errentatzaileari aukera horri uko egiten diotela idatziz jakinarazten diotenak.

Errentatzaileak garaiz eta behar bezala jakinarazpen batzuk jasotzen baditu, horien bidaltzaileek subrogazioaren onuradun-izaerari eutsita, errentatzaileak errentariaren berezko betebeharren zordun solidariotzat har ditzake horiek, subrogatzeko asmoa agertzen duten bitartean.

4. Hasierako iraupena bost urtetik gorakoa duten errentamenduetan, alderdiek itundu ahal izango dute subrogazio- eskubiderik ez egotea, errentaria errentamenduaren iraupeneko lehenengo bost urteak igaro ondoren hilez gero, edo itundu ahal izango dute errentamendua bost urte horiek igaro ondoren azkentzea, heriotza lehenago gertatzen denean.

### **III. KAPITULUA**

#### **Errenta**

##### **17. artikulua. Errenta zehaztea**

1. Errenta alderdiek hizpatuko dute askatasunez.

2. Kontrako itunik ez badago, errenta hilero ordainduko da, hileko lehenengo zazpi egunetan.

Errentatzaileak ezin eska dezake errentaren hileko bat baino gehiago aurretik ordaintzea.

3. Ordainketa alderdiek hitzartutako tokian eta eran egingo da, edo, hitzarmenik ez badago, eskudirutan eta errentan emandako etxebizitzan.

4. Errentatzailea behartuta dago errentariari ordainagiria ematera, salbu eta ordainketa egitea ituntzen denean errentariak ordainketa hori egiteko betebeharra egiaztatzeko dituen prozeduren bitartez.

Ordainagiriak edo horren ordezkoko egiaztagiriak bereizita jaso behar ditu ordainketako kontzeptu bakoitzarengatik emandako diru-kopuruak, eta, zehazki, indarreko errenta.

Errentatzaileak ez badu ordainagiririk ematen, beraren kontura izango dira errentariari ordainketa agerrarazteagatik eragindako gastu guztiak.

##### **18. artikulua. Errenta eguneratzea**

1. Kontratuaren iraupeneko lehenengo bost urteetan, errentatzaileak eta errentariak errenta egunera dezakete soilik kontratuaren indarraldiak urtea betetzen duen datan. Aurreko urteko errenta-kopuruari aplikatuko zaio Kontsumoko Prezioen

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

2. A partir del sexto año de duración 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.

#### **Artículo 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.

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

En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada.

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

Indize Sistemaren barruko Indize Nazional Orokorrek eguneratze-data bakoitzaren aurretik ere hamabi hilabeteetan izan duen ehuneko-aldaketa. Lehenengo eguneratzea egiteko, erreferentzia gisa hartuko da kontratua egiteko datan argitaratuta zegoen azken indizearen hilabetea, eta, hurrengoetan, aplikatutako azkenari dagokiona.

2. Seigarren urtetik aurrera, errenta eguneratzeko, alderdiek hizpatutakoa aplikatuko da, eta, halakorik izan ezean, aurreko paragrafoan ezarritakoa.

3. Eguneratutako errenta eskatu ahal izango zaio errentariari, alderdi interesdunak beste alderdiari errenta hori idatziz zein hilabeteetan jakinarazi eta hurrengo hilabeteetik aurrera; jakinarazpen horretan, aplikatutako aldaketaren ehunekoa, eta, errentariak hala eskatuz gero, Estatistikaren Institutu Nazionalaren ziurtagiri egokia erantsi beharko da, edo, bestela, aldaketa hori zein «Aldizkari Ofizial»etan argitaratu den aipatu.

Baliozkoa izango da aurreko hilabeteari dagokion ordainagirian ohar baten bidez egindako jakinarazpena.

#### **19. artikulua. Errenta igotzea hobekuntzengatik**

1. Kontratuaren iraupeneko bost urte igaro ondoren, errentatzaileak hobekuntza- obrak egin eta kontrako itunik ez badago, berak eskubidea du urteko errenta igotzeko. Igoera horren zenbatekoa izango da, hobekuntza- obran inbertitutako kapitalari obra bera amaitzean diruak duen legezko korritu-tasa gehi hiru puntu aplikatu eta horrela ateratakoa; dena den, igoera hori ezin izan daiteke une horretan indarrean dagoen errentaren 100eko 20koa baino handiagoa.

Inbertitutako kapitala kalkulatzeko, obra egiteko eskuratu diren diru-laguntza publikoak deskontatu behar dira.

2. Hobekuntzak eragina duenean jabetza horizontalaren araubidepeko eraikin baten finka bat baino gehiagoren gain, errentatzaileak proportzioz banatu beharko du inbertitutako kapitala finka horien guztien artean, eta, ondore horretarako, finka bakoitzari dagokion partaidetza-kuota aplikatuko da.

Jabetza horizontalaren araubidetik kanpo dauden eraikinetan, inbertitutako kapitala proportzioz banatuko da finka ukuituen artean, errentatzailearen eta errentarien arteko hitzarmena dela bidez.

Hitzarmenik ez badago, proportzioz banatuko da, errentapeko finkaren luze-zabalaren arabera.

2. Errenta igoko da, obrak bukatu ondoren errentatzaileak errentariari horien zenbatekoa idatziz zein hilabeteetan jakinarazi eta hurrengo hilabeteetik aurrera. Jakinarazpen horri erantsi behar zaizkio, zenbatekoa zehazteko kalkuluak xehetu eta

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

los documentos de los que resulte el coste de la obras realizadas.

#### **Artículo 20. Gastos generales y de servicios individuales**

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

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

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

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.

El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

2. Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquél en que pueda incrementarse la renta, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1.

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

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

#### **CAPÍTULO IV**

##### **De los derechos y obligaciones de las partes**

#### **Artículo 21. Conservación de la vivienda**

1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario, a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador.

A este efecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 28.

2. Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la

egindako obren kostua adierazten duten agirien kopiak.

#### **20. artikulua. Gastu orokorrak eta zerbitzu bakoiztuenak**

1. Alderdiak itun dezakete errentariaren kontura izatea ondasun higiezin behar den moduan artatzeko gastu orokorrak, horren zerbitzuak eta errentapeko etxebizitzari edo horren eranskinei dagozkien zergak, zamak eta erantzukizunak, baldin eta horiek bakoiztu ezin badira.

Jabetza horizontalaren araubidepeko eraikinetan, gastu horiek izango dira errentapeko finkari dagozkionak, horren partaidetza-kuotaren arabera.

Eraikinak jabetza horizontalaren araubidetik kanpo badaude, gastu horiek izango dira errentapeko finkari bere luze-zabalaren arabera esleitu zaizkionak.

Itun hori baliozkoa izan dadin, idatziz agertu beharko da, eta kontratuaren datan gastu horien urteko zenbatekoa zehaztu beharko da.

Zergei buruzko itunak ez du Administrazioan eraginik izango.

2. Kontratuaren indarraldiko lehenengo bost urteetan, urtean behin baino ezin izango da igo errentariak aurreko paragrafoan aipatu kontzeptuarengatik ordaindu behar duen diru-kopurua, zergak alde batera utzita. Igoera hori ezin izan daiteke 18.1 artikuluan xedatutakoaren arabera errenta igo daitekeen ehunekoaren bikoitza baino handiagoa.

3. Errentapeko finkak dituen zerbitzuen gastuak, kontagailuen bidez bakoitz daitezkeenean, errentariaren kontura izango dira.

4. Artikulu honetan aipatutako gastuen ordainketa 17.4 artikuluan ezarri den eran egiaztatuko da.

#### **IV. KAPITULUA**

##### **Alderdien eskubideak eta betebeharrak**

#### **21. artikulua. Etxebizitza artatzea**

1. Errentatzaileak egin behar ditu, errenta igotzeko eskubiderik ez duela, etxebizitzan beharrezko diren konponketa guztiak, beraren gain hitzartu erabileraren bizigarritasun-baldintzak gordetzeko, salbu eta konpondu beharreko narriadura errentariari egozteko modukoa denean, Kode Zibilaren 1563 eta 1564. artikuluetan xedatutakoaren arabera.

Konpontzeko betebeharraren muga da errentatzaileari egotzi ezin zaion arrazoiarengatik etxebizitza suntsitzea.

Ondore horretarako, 28. artikuluan xedatutakoa beteko da.

2. Artatze-obra betearaztea zentzuz atzeratu ezin denean errentamendua amaitu arte, errentariak



conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda.

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

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

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

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

#### **Artículo 22. Obras de mejora**

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

2. El arrendador que se proponga realizar una de tales obras, deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible.

Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada.

El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

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

#### **Artículo 23. Obras del arrendatario**

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

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

nahitaez jasan beharko du obra hori, nahiz eta oso gogaikarria izan edo obrak dirauen bitartean etxebizitzaren zati bat ezin erabili.

Obra egiteko hogeitau egun baino gehiago behar badira, errenta gutxitu behar da, errentariak erabili ezin duen etxebizitza- zatiaren arabera.

3. Errentariak, ahalik lasterren, artikuluko honen 1. paragrafoan ezarri konponketen beharrezana adierazi behar dio errentatzaileari. Ondore horretarako soilik, etxebizitzaren egoerari buruzko zuzeneko egiaztapena eman behar dio errentatzaileari, berak zuzenean edo berak izendatutako teknikariek egindakoa.

Uneoro, errentatzaileari alde aurretik horren berri emanda, errentariak obrak egin ahal izango ditu, hur-hurreko kalteren bat edo eragozpen larriren bat saihesteko, eta horien zenbatekoa berehala eskatu ahal izango dio errentatzaileari.

4. Errentariaren kontura izango dira etxebizitzaren ohiko erabilerak dakarren higaduraren ondorioz egin beharreko konponketa txikiak.

#### **22. artikulua. Hobekuntza-obrak**

1. Errentariak jasan behar du errentatzaileak hobekuntza-obrak egitea, horien gauzatzea zentzuz atzeratu ezin bada errentamendua amaitu arte.

2. Horrelako obra bat egin nahi duen errentatzaileak errentariari idatziz jakinarazi behar dizkio, gutxienez hiru hilabete lehenago, obraren izaera, hasiera, iraupena eta aurreikusitako kostua.

Jakinarazpena egin eta hilabeteko epean, errentariak kontratuan atzera egin dezake, salbu eta obra horiek eraginik ez dutenean errentapeko etxebizitzaren gain, edo garrantzi txiki eraginak dituztenean.

Errentamendua atzera-egite horretatik bi hilabeteko epean azkenduko da, eta epe horretan obrak ezin izango dira hasi.

3. Obrak jasaten dituen errentariak errenta txikiagoa ordaintzeko eskubidea du, obrak direla-eta etxebizitzatik erabili ezin duen zatiaren arabera. Halaber, errentariak eskubidea du obraren ondorioz egin beharreko gastuen ordaina jasotzeko.

#### **23. artikulua. Errentariaren obrak**

1. Errentatzailearen idatzizko adostasunik gabe, errentariak ezin du obrarik, 2. artikuluko 2. paragrafoan aipatutako etxebizitzaren edo eranskinen egitura alda dezakeenik, ezta etxebizitza horren egonkortasuna edo segurtasuna gutxitzea eragin dezakeen obrarik ere.

2. Kontratua suntsiarazteko ahalmenari kalterik egin gabe, obrak egiteko adostasunik eman ez duen errentatzaileak eska dezake, kontratua amaitzean, errentariak gauzak lehen zeuden moduan jartzea berriro, edo egindako aldarazpena artatzea; baina

pueda reclamar indemnización alguna.

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

#### **Artículo 24. Arrendatarios con minusvalía**

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o 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.

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

#### **Artículo 25. Derecho de adquisición preferente**

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

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

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

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales.

El derecho de retracto caducará a los 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 condeño de la vivienda o el convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

errentariak kalte-ordainik ezin izango du eskatu.

Obra horien eraginez eraikinaren egonkortasuna nahiz etxebizitzaren edo horren eranskinen segurtasuna gutxitu bada, errentatzaileak errentariari berehala eskatu ahal izango dio gauzak lehen zeuden moduan jar ditzala berriro ere.

#### **24. artikulua. Errentari minusbaliatuak**

1. Errentariak, errentatzaileari aurretiaz idatzizko jakinarazpena egin ondoren, etxebizitza egokitzeko beharrezko diren obrak egin ahal izango ditu berak, bere ezkontideak, errentariarekin maitasun-harremanetan era iraunkorrean bizi den pertsonak, horren sexu-joera gorabehera, edo errentariarekin bizi diren familiakoek minusbaliatutasunen bat badute.

2. Kontratua amaitzean, errentariak etxebizitza lehenengo egoeran jarri beharko du berriro, errentatzaileak hala eskatuz gero.

#### **25. artikulua. Lehenespenez eskuratzeko eskubidea**

1. Errentapeko etxebizitza salduz gero, errentariak hori lehenespenez eskuratzeko eskubidea izango du, hurrengo paragrafoetan ezarritako baldintzetan.

2. Errentariak eroslehentasun-eskubidea egikaritu ahal izango du errentan hartutako finkaren gain, egutegiko hogeita hamar eguneko epean, errentapeko finka saltzeko erabakia, prezioa eta eskualdaketa gainerako funtsezko baldintzak errentariari sinesgarri jakinarazten zaizkion egunaren biharamunetik zenbatuta.

Aurreko paragrafoan ezarritako jakinarazpenaren ondoreak iraungiko dira, jakinarazpen hori egin eta egutegiko ehun eta laurogei eguneko epean.

3. Aurreko paragrafoan aipatutako kasuan, errentariak atzera-eskuratzeko eskubidea egikaritu ahal izango du, Kode Zibilaren 1518. artikuluan xedatutakoaren arabera, ezarritako jakinarazpena egin ez zaionean edo jakinarazpen horretan nahitaezko betekizunen bat jarri ez denean, bai eta salerosketaren benetako prezioa txikiagoa denean edo gainerako funtsezko baldintzek karga gutxiago dakartenean ere.

Atzera- eskuratzeko eskubidea egutegiko hogeita hamar eguneko epean iraungiko da; epe hori zenbatzen hasiko da, noiztik eta eskuratzailleak errentariari salerosketaren funtsezko baldintzei buruz sinesgarri egin behar dion jakinarazpena zein egunetan egin eta hurrengo egunetik aurrera. Jakinarazpen horretan, salerosketa formalizatzeo eskrituraren edo agiriaren kopia emango da.

4. Errentariaren eroslehentasun-eskubideak edo atzera-eskuratzeko eskubideak lehenespena du antzeko eskubideen aurrean, salbu eta etxebizitzaren jabekideari aitortutako atzera-eskuratzea edo errentamendu-kontratua egiteko unean Jabetza Erregistroan inskribatuta dagoen

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberán justificarse que han tenido lugar en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos.

Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

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

#### Artículo 26. Habitabilidad de la vivienda

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

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

#### Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones

1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

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

a. La falta de pago de la renta o, en su caso, de

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia,

Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

hitzarmenezko atzera-eskuratzea.

5. Errentapeko etxebizitza salmenta- tituluak Jabetza Erregistroan inskribatzeko, egiaztatu beharko da aurreko paragrafoetan ezarritako jakinarazpenak egin eta nahitaezko betekizunak gauzatu direla.

Saldutako etxebizitza errentan eman ez denean, eskuraketa inskribatzeko modukoa izateko, saltzaileak eskrituran hala adierazi beharko du, agiri publikoan agertutako faltsutze-zigorpean.

6. Salmentak eragina duenean, errentapeko etxebizitzaren gain ez ezik, 3. artikuluan aipatutako errentatzaileak alokatutako etxebizitzaren eranskin gisa dauden gainerako objektuen gain ere, errentariak ezin izango ditu etxebizitzaren gainean soil-soilean egikaritu lehenespenez eskuratzeko eskubideak.

7. Ez da eroslehentasun-eskubiderik edo atzera-eskuratze eskubiderik egongo, errentatzaileak errentapeko etxebizitza saltzen duenean ondasun higiezin horren jabetzan dituen gainerako etxebizitza edo lokalekin batera, edo jabe batek baino gehiagok ondasun higiezinako etxebizitza eta lokal guztiak erosle bati saltzen dizkiotenean.

Ondasun higiezinako etxebizitza bakarra badago, errentariak izango ditu artikuluko honetan ezarritako eroslehentasun- eskubidea eta atzera-eskuratze eskubidea.

8. Errentariak eroslehentasun-eskubideari eta atzera-eskuratze eskubideari uko egiteko erabilitako ituna baliozkoa izango da, bost urterako baino gehiagorako itundutako kontratuetan.

## V. KAPITULUA

### Kontratua etetea, suntsiaraztea eta azkentzea

#### 26. artikulua. Etxebizitzaren bizigarritasuna

Errentapeko etxebizitzan artatze- obrak edo agintari eskudunak erabakitako obrak egiteagatik etxebizitzan bizitzea ezinezkoa denean, errentariak aukera izango du kontratua eteteko edo horretan atzera egiteko, eta ez du kalte- ordainik jasoko.

Kontratua eteten bada, kontratuaren epea gerarazi eta errenta ordaintzeko betebeharrak eten egingo da, obrak amaitu arte.

#### 27. artikulua. Betebeharrak ez betetzea

1. Alderdietako batek kontratuko betebeharrak betetzen ez baditu, betebeharrak bete dituen alderdiak eskubidea izango du beste alderdiari betebeharrak bete dezala eskatzeko, edo kontratuaren suntsiaraztea sustatzeko, Kode Zibilaren 1124. artikuluan xedatutakoaren arabera.

2. Halaber, errentatzaileak kontratua eskubide osoz suntsiaraz dezake arrazoi hauek direla bide:

a. Errenta ez ordaintzea, edo, hala denean,

cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

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

c. El subarriendo o la cesión in consentidos.

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.

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.

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

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

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

#### **Artículo 28. 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.

### **TÍTULO III**

#### **DE LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA**

##### **Artículo 29. Enajenación de la finca arrendada**

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

##### **Artículo 30. Conservación, mejora y obras del arrendatario**

Lo dispuesto en los artículos 21, 22, 23 y 26 de esta ley será también aplicable a los arrendamientos que regula el presente Título.

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

##### **Artículo 31. Derecho de adquisición preferente**

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

##### **Artículo 32. Cesión del contrato y subarriendo**

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

errentariak bereganatutako edo berari dagozkion diru-kopuruak ez ordaintzea.

b. Fidantzaren zenbatekoa edo horren eguneratzeari dagokiona ez ordaintzea.

c. Adostasunik gabeko azpierrantamendua edo lagapena.

d. Finkan doloz kalteak egin edo errentatzaileak adostu gabeko obrak egitea, adostasun hori beharrezkoa denean.

e. Etxebizitzan jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri, arriskutsu edo zilegi ez direnak egiten direnean.

f. Etxebizitzaren destino nagusia ez denean errentariaren etxebizitza-beharrizan iraunkorra asetzea edo 7. artikuluan xedatutakoaren arabera etxebizitza era eragingarrian okupatuta duen pertsonaren etxebizitza-beharrizan iraunkorra asetzea.

3. Era berean, errentariak kontratua suntsiaraz dezake, arrazoi hauek direla bide:

a. Errentatzaileak ez egitea 21. artikuluan aipatutako konponketak.

b. Errentatzaileak etxebizitzaren erabileran egitez edo eskubidez eragindako nahasmendua.

#### **28. artikulua. Errentamendua azkentzea**

Errentamendu-kontratua azkenduko da, titulu honetan ezarritako gainerako arrazoiez gain, arrazoi hauengatik:

a. Errentapeko finka galtzea, errentatzaileari egozteko modukoa ez den arrazoia dela bide.

b. Agintari eskudunek aurri-adierazpen irmoa erabakitzea.

### **III. TITULUA**

#### **ETXEBIZITZA-ERABILERAZ**

#### **BESTEKO**

#### **ERRENTAMENDUAK**

##### **29. artikulua. Errentan emandako finka besterentzea**

Errentapeko finkaren eskuratzaileraren errentatzailearen eskubide eta betebeharrak subrogatuko da, salbu eta eskuratzaileraren Hipoteka Legearen 34. artikuluko baldintzak betetzen dituzenean.

##### **30. artikulua. Artatzea, hobekuntza eta errentariaren obrak**

Lege honen 21, 22, 23 eta 26. artikuluetan xedatutakoa aplikatzeko modukoa izango da titulu honetan araututako errentamenduetan ere.

Halaber, 19. artikuluan xedatutakoa aplikatzeko modukoa izango da errentamenduen hasieratik.

##### **31. artikulua. Lehenespenez eskuratzeko eskubidea**

Lege honen 25. artikuluan xedatutakoa titulu honetan araututako errentamenduei aplikatuko zaie.

##### **32. artikulua. Kontratua lagatzea eta**

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.

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

#### **Artículo 33. Muerte del arrendatario**

En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial 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.

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

#### **Artículo 34. Indemnización al arrendatario**

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

Se considerará renta de mercado la que al efecto acuerden las partes; en defecto de pacto, la que, al efecto, determine el árbitro designado por las partes.

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

1. Si el arrendatario iniciara 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

#### **azpierrentamendua**

1. Errentapeko finkan enpresa- edo lanbide-jarduera bat egiten denean, errentariak finka azpierrentan eman edo errentamendu-kontratua laga ahal izango du, errentatzailearen adostasuna izan beharrik gabe.

2. Zatikako azpierrentamendua eginez gero, errentatzaileak errenta igotzeko eskubidea du indarreko errentaren 100eko 10ean; kontratua laga edo errentapeko finka osoa azpierrentan eman gero, iguera hori 100eko 20koa izango da.

3. Sozietate errentariak beste sozietate batekin bat egin, bera eraldatu edo zatitzearen ondorioz izandako errentari-aldaketa ez da lagapen gisa ulertuko, baina errentatzaileak eskubidea izango du, aurreko paragrafoan ezarritako errenta- iguera egiteko.

4. Lagapena nahiz azpierrentamendua errentatzaileari sinesgarriri jakinarazi behar zaizkio, horiek itundu eta hilabeteko epean.

#### **33. artikulua. Errentaria hiltzea**

Errentaria hiltzen bada lokalean enpresa- edo lanbide-jarduera egiten dela, jarduera horri eusten dion jaraunslea edo legatu-hartzailea errentariaren eskubide eta betebeharretan subrogatu ahal izango da kontratua azkendu arte.

Subrogazioa errentatzaileari idatziz jakinarazi behar zaio, errentaria hil eta hurrengo bi hilabeteetan.

#### **34. artikulua. Kalte-ordaina errentariari**

Finkaren errentamendua azkendu bada hitzarmenezko mugaeguna igarotzeagatik, eta finka horretan azken bost urteetan merkataritza-jardueraren bat egin bada jendeari saltzeko, orduan errentariak eskubidea du errentatzailearen kontura kalte-ordaina jasotzeko, betiere, errentariak adierazi duenean, epea agortu baino lau hilabete lehenago, kontratua beste bost urterako eta merkaturko errentaren truk berriztatu nahi duela.

Merkaturko errenta izango da alderdiek ondore horretarako hitzartutakoa; itunik ez badago, berriz, alderdiek izendatutako tartekariak ondore horretarako zehazten duena.

Kalte-ordainaren zenbatekoa modu honetan zehaztuko da:

1. Errentamendua agortu eta hurrengo sei hilabeteetan, errentaria udalerrri berean ordu arteko jarduera bera egiten hasten bada, kalte-ordainak barnean hartuko ditu lekualdatze-gastuak eta aurreko lokalarekin alderatutako bezeria-galerak erakarri kalteak. Bezeria- galera hori kalkulatzeko, kontuan hartuko da jarduera berriaren lehenengo sei hilabeteetan izandakoa.



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 sea 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.

Artículo 35. Resolución de pleno derecho

El arrendador 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

##### Artículo 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.

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 registrará 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, 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

2. Errentamendua azkendu eta hurrengo sei hilabeteetan, errentariak beste jarduera bat hasten badu, edo inolako jarduerarik hasten ez badu, eta errentatzaileak edo hirugarren batek garatzen badute, epe berean, errentariak finkan garatutako jarduera bera edo antzekoa, orduan kalte-ordaina hileko bat izango da, kontratuak irauten duen urte bakoitzeko, eta, gehienez ere, hemezortzi hileko errenta-kopurua.

Errentariak egin duen jarduera dela eta, bezeria bereganatu badu, ulertuko da, aurreko paragrafoaren ondorioetarako antzeko jarduerak direla errentatzaileak edo errentari berriak bezeria hori erakartzeko eginikoak.

Alderdiek egiten ez badute kalte-ordainaren zenbatekoari buruzko hitzarmenik, alderdiek izendatutako tartekariak finkatuko du zenbateko hori.

35. artikulua. Eskubide osoko suntsiarazpena

Errentatzaileak eskubide osoz suntsiaraz dezake kontratua, 27.2 artikulua a), b) eta e) letretan ezarritako arrazoiengatik, eta, 32. artikuluan xedatutakoa bete gabe, lokala laga edo azpierreant emateagatik.

#### IV. TITULUA

#### XEDAPEN ERKIDEAK

##### 36. artikulua. Fidantza

1. Kontratua egitean, nahitaezkoa izango da fidantza eskudirutan eskatu eta ematea. Fidantzaren zenbatekoa izango da, errentaren hileko bat etxebizitzaren errentamenduan, eta errentaren bi hileko etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduan.

2. Kontratuaren iraupeneko lehenengo bost urteetan, fidantza ez da eguneratuko.

Baina errentamendua luzatzen den bakoitzean, errentatzaileak eskatu ahal izango du fidantza handitzea eta errentariak fidantza gutxitzea, bidezkoa den moduan, fidantza izan dadin luzapenaren unean indarrean dagoen errentaren hileko batekoa edo bikoia.

3. Errentamendua bost urterako baino gehiagorako ituntzen bada, bost urte igaro ondoren fidantza eguneratzeko, alderdiek ondore horretarako hizpatutakoa aplikatuko da.

Itun zehatzik ez badago, uste izango da errenta eguneratzeko hitzartutakoa nahi dela, orobat, fidantza eguneratzeko ere.

4. Errentamendua amaitu ondoren errentariari itzuli behar zaion eskudiruzko fidantzaren saldoak legerkorritua sortuko du, baldin eta errentariari fidantza itzuli ez bazaio, giltzak eman dituenetik hilabeteko epean.

5. Eskudiruzko fidantzaz gain, alderdiek edozein motatako bermea itundu ahal izango dute, errentariak errentamenduaren betebeharrak bete

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia,  
Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

metálico.

6. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza las Administraciones Públicas, la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas y las entidades que integran la Administración Local, así como los organismos autónomos, entidades de derecho público y demás entes públicos dependientes de ellas, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

#### **Artículo 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.

### **TÍTULO V**

#### **PROCESOS ARRENDATICIOS**

##### **Art. 38. Competencia**

Derogado por Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil.

##### **Art. 39. Procedimiento**

Derogado por Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil.

##### **Art. 40. Acumulación de acciones**

Derogado por Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil.

#### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

##### **Primera. Régimen de las Viviendas de Protección Oficial en arrendamiento**

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

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

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

ditzan.

6. Fidantza emateko betebeharretik salbuetsita daude administrazio publikoak, Estatuko Administrazio Orokorra, autonomia-erkidegoetako administrazioak eta toki-administrazioa osatzen duten erakundeak, baita horien menpeko erakunde autonomoak, zuzenbide publikoko erakundeak eta gainerako herri-erakundeak ere, baldin eta errenta ordaindu behar bada erakunde horien aurrekontuen kontura.

#### **37. artikulua. Errentamenduaren formalizazioa**

Alderdi batek bestea behartu dezake errentamendu-kontratua idatziz formalizatzerara.

Kasu horretan, agerraraziko dira kontratugileen nortasuna, errentapeko finkaren identifikazioa, itundutako iraupena, kontratuaren hasierako errenta eta alderdiek askatasunez hitzartutako gainerako klausulak.

### **V. TITULUA**

#### **ERRENTAMENDU-PROZESUAK**

##### **38. art. Eskumena**

Ezabatua, Prozedura Zibilaren 1/2000 Legearen ondorioz.

##### **39. art. Prozedura**

Ezabatua, Prozedura Zibilaren 1/2000 Legearen ondorioz.

##### **40. art. Akzioak metatzea**

Ezabatua, Prozedura Zibilaren 1/2000 Legearen ondorioz.

#### **XEDAPEN GEHIGARRIAK**

##### **Lehenengoa. Errentan emandako babes ofizialeko etxebizitzaren araubidea**

1. Lege hau indarrean jartzen den unetik errentamendurako kalifikatutako babes ofizialeko etxebizitzaren legezko araubidearen iraupena amaituko da, noiz eta etxebizitzon sustapenerako mailegu kualifikatua amortizatzeari aplikatu dakiogean arauketan ezarri aldia erabat igarotzean, edo, mailegurik ez badago, behin betiko kalifikazioa egiten den datatik zenbatuta hogeita bost urte igaro ondoren.

2. Aurreko paragrafoan aipatu babes ofizialeko etxebizitzetan, hasierako errenta gehienekoa izango da metro koadro erabilgarri bakoitzeko, estatuan edo autonomia-erkidegoan aplikatu beharreko arauketarekin bat etorritik, salmentako gehieneko prezioaren ehunekoa.

3. Nolanahi den ere, babes ofizialeko etxebizitzaren errentak, urtero berrikusi ahal izango dira, horien gain ezarritako legeria edozein dela, Kontsumoko Prezioen Indize Sistemaren barruko Indize Nazional Orokorren ehuneko-aldaketen arabera.

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

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 la máximas autorizadas en la normativa aplicable para las viviendas de protección oficial.

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

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

8. El arrendamiento de viviendas de protección oficial de promoción pública se registrará por las normas particulares 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 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, tendrá la siguiente redacción:

«5. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y los subarrendos, 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.

#### **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 parte en metálico 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**

4. Hasierako edo berrikusitako errentez gain, errentatzaileak jaso ahal izango du errentariak lupertu eta errentatzaileak ordaintzen dituen zerbitzuen benetako kostua.

5. Bidezko administrazio-zehapenei kalterik egin gabe, klausulak eta hizpaketak deusezak izango dira, horiek ezartzen badituzte errenta handiagoak, babes ofizialeko etxebizitzetara aplikatu beharreko arauketan baimendutako errenta gehienekoak baino.

6. Aurreko paragrafoetan xedatutakoa ez zaie aplikatuko 31/1978 Errege Dekretu-legeak araututako eskaintza publikoko etxebizitzetara.

7. Aurreko paragrafoetan xedatutakoa orokorrean aplikatuko da, baldin eta arlo horretan eskumena duten autonomia- erkidegoek legeria berezirik ez badute.

8. Babes ofizialeko eta eskaintza publikoko etxebizitzetara errentamenduan, etxebizitzetara buruzko arau bereziak aplikatuko dira, kontratuaren iraupenari, errentaren gorabeherei, kalteen konponketaren eta hobekuntzen gastuak jasanarazteko mugei, eta errentamenduko lagapen- eta subrogazio-eskubideari dagokienez; horiek arautu gabeko arazoei dagokienez, lege honen arauak aplikatuko dira. Lege hau osorik aplikatuko da errentamenduak xedapen berezi horien mende egoteari uzten dionean.

Salbuespen horrek ez du eraginik izango eskumen- eta prozedura-arazoen gain. Horiei dagokienez, lege honetan xedatutakoa oso-osorik ezarriko da.

#### **Bigarrena. Hipoteka Legearen aldarazpena**

1. 1946ko otsailaren 8ko Dekretuaren bidez onetsitako Hipoteka Legearen 2. artikuluko 5. zerbakiak idazkera hau izango du:

«5. Ondasun higiezinaren gaineko errentamendu- kontratuak, baita horien azpierrantamendu, lagapen eta subrogazioak ere».

2. Lege hau indarrean jarri eta bederatzirako hilabeteko epean, erregelamendu bidez betekizunak ezarriko dira, hiri-errentamenduen kontratuak jabetza Erregistroan jasotzeko.

#### **Hirugarrena. Fidantzen gordailua**

Autonomia-erkidegoek betebeharrak gisa ezar dezakete hiri-finken errentatzaileek, lege honen menpe daudenean, kontratua azkendu arte gordailutzea, lege honen 36.1 artikuluan araututako fidantzaren eskudiruzko zatiaren zenbatekoa, korriturik sortu gabe, autonomia- erkidegoetako administrazioan edo izendatzen den beste herri-erakunde batean.

Kontratua amaitu eta hilabeteko epean, autonomia-erkidegoetako administrazioak edo herri-erakunde eskudunak itzultzen ez badu gordailututako kopurua, kopuru horrek kasuan kasuko lege-korritua sortuko du.

#### **Laugarrena. Etxebizitza eskuratzeko laguntzak**

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaietan Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

Las personas que, en aplicación de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la presente Ley, se vean privadas del derecho a la subrogación mortis causa que les reconocía el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, serán sujeto preferente de los programas de ayudas públicas para el acceso a vivienda, siempre que cumplan los requisitos en cuanto a ingresos máximos que se establezcan en dichos programas.

#### **Quinta. Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil**

1. El artículo 1563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedará redactado en la forma siguiente:

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

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

3. En todo caso, deberán indicarse en el escrito de interposición de la demanda las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no la enervación.

Cuando ésta proceda, el Juzgado indicará en la citación el deber de pagar o de consignar el importe antes de la celebración del juicio.»

2. Los recursos contra sentencias en las materias a que se refiere el artículo 38, 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 cumpliera 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

Lege honen bigarren xedapen iragankorreetan ezarritakoa aplikatzean, norbaitzuek galtzen badute mortis causa subrogazio-eskubidea, alegia, Hiri-errentamenduei buruzko Legearen Testu Bateginak, abenduaren 24ko 4101/1964 Dekretuaren bidez onetsiak, aitortutakoa, orduan pertsona horiek lehenespena izango dute etxebizitza eskuratzeko laguntza publikoen egitarauetan, baldin eta gauzatzen badituzte egitarauotan gehieneko diru-sarrerei buruz ezarritako betekizunak.

#### **Bosgarrena. Prozedura Zibilaren Legearen aldarazpena**

1. Prozedura Zibilaren Legearen 1563. artikulua idazkera hau izango du:

«1. Etxebizitzaren errentamenduan eta lanbide-, merkataritza- zein industria- jarduerak egiteko erabiltzen den hiri-finka bizigarriaren errentamenduan, errentaria botatzen bada errentak, errentarekin berdinetsitako diru-kopuruak edo errentariak bere gain hartutako diru-kopuruak ez ordaintzeagatik, errentariak botatze hori ezerezean utz dezake, baldin eta epaiketa egiteko ezarritako unea heldu aurretik auzi-jartzaileari ordaintzen badizkio, edo epaitegian zein notarioaren bidez haren esku jartzen baditu demandaren oinarri diren diru-kopuruak eta une horretan zorreetan dituen gainerako diru-kopuruak.

2. Ezerezte hori ez da gertatuko aldez aurretik beste bat gertatu denean, ezta errentatzaileak errentariari demanda aurkeztu baino lau hilabete lehenago ordainketa egitea eskatu eta azken horrek demanda aurkezte-unean zorreetan dituen diru-kopuruak ordaintzen ez dituenean ere, baldin eta eskaria egin bada hura egin dela frogatzea ahalbidetzen duten bideetatik edozeinez.

3. Nolanahi den ere, demanda jartzeko idazkian adierazi behar dira ezereztea ahalbide dezaketean aldi bereko inguruabarrak.

Ezereztea bidezkoa denean, epaitegiak zitazioan adieraziko du epaiketa egin aurretik diru-kopuruak ordaindu edo jaso behar dela.»

2. 38. artikulua aipatu gaien epaiei jarritako errekurtsoen izapidetzak lehenespena izango du, bai probintziako audientzietan, bai auzitegi nagusietan.

Maizter-botatzea dakarten prozesuetan, demandatuari ez zaizkio onartuko gora jotzeko errekurtsua eta kasazio- errekurtsua, bidezkoak izanda ere, horiek jartzean demandatuak egiaztatzen ez badu mugaeguneratutako errentak eta kontratuaren arabera aurreratu behar dituenak ordaindurik dituela, edo errentak epailearen edo notarioaren zainpean uzten ez baditu.

Errentariak aurrekoa betetzen ez badu, epaia irmotzat hartu eta betearazi egingo da, baldin eta, epaile edo auzitegi eskudunak agindeia eginda, errentariak horiek ordaintzeko edo jasotzeko

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 la sentencia.

En todo caso, el abono de dichos importes no se entenderá novación contractual.

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

«Artículo 1687.3. Las sentencias dictadas por las Audiencias en los juicios de desahucio que no tengan regulación especial, salvo las dictadas en juicio de desahucio por falta de pago de la renta, las dictadas en procesos sobre arrendamientos urbanos seguidos por los trámites del juicio de cognición, en este último supuesto cuando no fuesen conformes con la dictada en primera instancia, y las recaídas en los juicios de retracto, cuando en todos los casos alcancen la cuantía requerida para esta clase de recursos en los declarativos ordinarios.

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

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

#### **Sexta. Censo de Arrendamientos Urbanos**

1. El Gobierno procederá, a través del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente ley, a elaborar un censo de los contratos de arrendamiento de 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.

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

betebarra bost eguneko epean betetzen ez badu.

Era berean, ulertuko da errentariak jarritako kasazio-errekurtsoa edo gora jotzeko errekurtsioa alferrikakoa dela, horren egoera edozein izanda ere, errekurtsioa bideratzean errentariak uzten badio mugaeguneratutako epeak edo aurreratu behar dituenak ordaintzeari.

Hala ere, errentariak kautelaz aurreratu edo jaso ahal izango du mugaeguneratu gabeko aldi batzuen ordainketa, eta horiek likidatu egingo dira epaia irmoa denean.

Zernahi gisaz, zenbateko horiek ordainduta ere, ez da ulertuko kontratua berritu dela.

3. Prozedura Zibilaren Legearen 1687.3 artikulua idazkera hau izango du:

«1687.3 artikulua. Audientziek arauketa berezirik ez duten botatze-epaiketetan emandako epaiak, errenta ez ordaintzeagatik egindako botatze-epaiketetan emandakoak salbu; kognizio-epaiketaren izapideen bidez burutako hiri-errentamenduen prozesuetan emandako epaiak, epaiok lehen auzialdian emandakoekin bat ez datozenean; eta atzera-eskuratzeko epaiketetan emandako epaiak, kasu guztietan horrelako errekurtsioak jarri ahal izateko beharrezkoa den zenbatekoa lortzen denean adierazpenetarako epaiketa arruntetan.

Hala ere, etxebizitza-errentamendua bada, nahiko izango da zenbatekoa 1.500.000 pezetatik gorakoa izatea.

Gora jotzeko epaia eta lehen auzialdikoa bat datozela ulertuko da, kostuak ezartzean bestelakoak izan arren.»

#### **Seigarrena. Hiri-errentamenduen errolda**

1. Gobernuak, Herri Lan, Garraio eta Ingurumen Ministerioaren bitartez, lege hau indarrean jarri eta urtebeteko epean, etxebizitza-errentamenduen kontratuen errolda egingo du, alegia, lege honen menpe egon eta legea indarrean jartzean dirauten kontratuena.

2. Errolda horretan adieraziko da zeintzuk diren errentariaren eta errentatzailearen identifikazio-datuak, eta kontratuaren errenta, bai eta berrikuspen- klausularik dagoen ala ez, eta zeintzuk diren kontratuaren iraupena eta data.

3. Ondore horietarako, errentatzaileek, legea indarrean jarri eta hiru hilabeteko epean gehienez, Herri Lan, Garraio eta Ingurumen Ministerioari igorri behar dizkiote aurreko paragrafoan aipatu kontratuaren datuak.

4. Errentariak eskubidea dute euren kontratuak xedapen honetan aipatu erroldan sar daitezela eskatzeko, eta errentatzaileari igorritako datuen berri idatziz emango diote.

5. Errentatzaileak betetzen ez badu 3. paragrafoan ezarritako betebeharra, galdu egingo du lege honen



hubiera incumplido del derecho a los beneficios fiscales a que se refiere la Disposición Final Cuarta de la presente Ley.

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

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

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

#### **Octava. Derecho de retorno**

El derecho de retorno regulado en la Disposición Adicional Cuarta.3 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, 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.

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.

#### **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.

#### **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.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

##### **Primera. Contratos celebrados a partir del 9 de**

azken xedapenetatik laugarrean aipatu zergaonurak jasotzeko eskubidea.

#### **Zazpigarrena. Tartekaritzari buruzko abenduaren 5eko 36/1988 Legearen aldarazpena**

Tartekaritzari buruzko abenduaren 5eko 36/1988 Legearen 30. artikuluari 3. zenbakia erantsi zaio:

«Hiri-errentamenduei buruzko Legearen araubidepeko kontratuen ondorio diren tartekaritza-prozeduretan, alderdien artean esanbidezko itunik ez badago, tartekariak hiru hilabeteren buruan eman beharko dute laudoa. Epe hori artikuluko honen 1. zenbakian xedatutako eran zenbatuko da».

#### **Zortzigarrena. Itzultze-eskubidea**

Ekainaren 26ko 1/1992 Legegintzazko Errege Dekretuak onetsitako Lurzoru Araubideari eta Hirigintza Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategineko laugarren xedapen gehigarriko 3.ean araututako itzultze-eskubideari aplikatuko zaio xedapen honetan ezarritakoa, eta, halakorik ez badago, Hiri-errentamenduei buruzko 1964ko Legearen Testu Bategineko arauak.

Hirigintza-plangintzak ezarri unean uneko hirigintza-jarduerak direla bide, eta jabetza kendu gabe, eraikin bat erabat erraustu edo goitik behera birgaitu behar bada fatxada edo egitura zainduz, eta eraikin horretan hiri-etxebizitzak errentan emanda badaude, errentamenduaren data gorabehera, errentariak eskubidea izango du aipatu finkaren errentatzailearengandik beste etxebizitza bat jasotzeko. Etxebizitza berriaren azalera ezin izan daiteke aurrekoaren luze-zabalaren 100eko 50 baino txikiagoa, baldin eta aurrekoak 90 metro koadro edo gehiago bazituen; edo aurrekoak azalera hori baino txikiagoa bazuen, aurrekoa bestekoa izango da. Etxebizitza berriak aurrekoaren ezaugarri berdintsuak izango ditu, eta erraustu edo birgaitutako eraikinaren orube berean edo inguruan egongo da.

#### **Bederatzigarrena. Minusbaliatutasun-egoeraren adierazpena**

Lege honetan ezarritako ondoreetarako, administrazio publiko eskudunen zentro eta zerbitzuek adierazi beharko dituzte minusbaliatutasun-egoera eta horren gradua, indarreko arautegiaren arabera.

#### **Hamargarrena. Preskripzioa**

Lege honetan ezarri errentamendu-kontratuetatik sortutako eskubide, betebeharrak eta akzio guztiak, lege hau indarrean jartzean dirautenak barne, preskribatuko dira, preskripzio-epe zehatzik ez dagoenean, Kode Zibilaren araubide orokorrean xedatutakoaren arabera.

#### **XEDAPEN IRAGANKORRAK**

##### **Lehenengoa. 1985eko maiatzaren 9az gero**

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

## mayo de 1985

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, y por lo dispuesto para el contrato de inquilinato en el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobada por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

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 1566 del Código Civil 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 1566 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.

### **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 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 el artículo 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.

## egindako kontratuak

1. 1985eko maiatzaren 9az gero egindako etxebizitza-errentamenduen kontratuak lege hau indarrean jartzean badiraute, aurrerantzean ere Politika Ekonomikoko Neurriei buruzko apirilaren 30eko 2/1985 Errege Dekretu-legearen 9. artikuluan xedatutakoa aplikatuko zaie, bai eta abenduaren 24ko 4104/1964 Dekretuak onetsi Hiri-errentamenduei buruzko Legearen Testu Bateginean maiztergo-kontraturako xedatutakoa ere.

Kontratu horiei aplikatuko zaie bigarren xedapen iragankorraren 2 eta 3. paragrafoetan xedatutakoa.

Kode Zibilaren 1566. artikuluan ezarritako isilbidezko luzapena hiru urteko eperako izango da, lege honen 9. artikuluan epe hori ez berrizatzeko ezarri den ahalmenari kalterik egin gabe.

Berriztatutako errentamenduari aplikatuko zaio lege honetan etxebizitza-errentamendurako xedatutakoa.

1985eko maiatzaren 9az gero egindako negozio-lokalen errentamendu- kontratuak, kontratuok lege hau indarrean jartzean badiraute, aurrerantzean ere apirilaren 30eko 2/1985 Errege Dekretu-legearen 9. artikuluan xedatutakoa aplikatuko zaie, bai eta Hiri-errentamenduei buruzko 1964ko Legearen Testu Bateginean xedatutakoa ere.

Kode Zibilaren 1566. artikuluan xedatutakoaren arabera kontratua isilbidez luzatzen bada, berriztatutako errentamenduari aplikatuko zaizkio lege honetan etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduei buruz ezarritako arauak.

Aurreko lerrokadan xedatutakoa aplikatuko zaie maiztergo-errentamenduekin eta negozio-lokalen errentamenduekin berdinetsitako kontratuak, baldin eta 1985eko maiatzaren 9az gero egin eta lege hau indarrean jartzean badiraute.

### **Bigarrena. Etxebizitza-errentamenduen kontratuak, 1985eko maiatzaren 9a baino lehen egindakoak**

A) Aplikatu beharreko araubidea.

1. Etxebizitza-errentamenduen kontratuak, 1985eko maiatzaren 9a baino lehen egin eta lege hau indarrean jartzen den unean badiraute, aurrerantzean ere Hiri-errentamenduei buruzko 1964ko Legearen Testu Bateginean maiztergo- kontratuari buruz ezarritako arauak aplikatuko zaizkie, xedapen iragankor honen hurrengo paragrafoetara bildutako aldarazpenak salbu.

2. Kontratu horiei aplikatuko zaie lege honen 12, 15 eta 24. artikuluetan xedatutakoa.

3. Hiri-errentamenduei buruzko 1964ko Legearen Testu Bateginaren 24. artikuluko 1. paragrafoan xedatutakoa ez da aurrerantzean aplikatuko.

No procederán los derechos de tanteo y retracto, regulados en el Capítulo VI del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, 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.

#### 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 sesenta y cinco por ciento, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o en la fecha en que el subrogado cumpla veinticinco años, si ésta fuese posterior.

No obstante, si el subrogado fuese el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una ulterior subrogación.

En este caso, el contrato quedará extinguido a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior, o por su fallecimiento si está afectado por la minusvalía mencionada en el párrafo anterior.

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

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

No se autorizan ulteriores subrogaciones.

Hiri-errentamenduei buruzko 1964ko Legearen Testu Bateginaren VI. kapituluan araututako eroslehentasun-eskubidea eta atzera-eskuratze eskubidea ez dira bidezkoak izango, gauza erkidea zatitzearen ondorioz etxebizitza adjudikatzen denean, baldin eta errentamendu-kontratuak egin badira gauzaren gaineko erkidegoa eratu ondoren, ezta jarauntsi nahiz legatu bidez eskuratutako gauza erkidea zatitu eta adjudikatzen denean ere.

#### B) Azkentzea eta subrogazioa

4. Lege hau indarrean jartzen den unetik, Hiri-errentamenduei buruzko 1964ko Legearen Testu Bateginaren 58. artikuluan aipatutako subrogazioaren onuradun bakarra errentariaren ezkontidea izango da, legez edo egitez banandurik ez badago, edo, halakorik izan ezean, errentaria hil aurreko azken bi urteetan berarekin bizi izan diren seme- -alabak; semerik edo alabarik ez badago, errentariaren aurrekoak subroga daitezke, beraren ardurapean badaude eta hil aurretik gutxienez azken hiru urteetan berarekin bizi izan badira.

Subrogatua hiltzean, kontratua azkendu egingo da, salbu eta subrogatua errentariaren semea edo alaba denean eta ehuneko hirurogeita bosteko minusbaliatutasuna edo gehiago ez duenean. Kasu horretan, kontratua azkenduko da bi urteko epean edo subrogatuak hogeita bost urte egiten dituen datan, azken data hori geroagokoa bada.

Haatik, subrogatua ezkontidea izanez gero eta bera hiltzean errentariaren semerik edo alabarik badago berarekin bizitzen, beste subrogazio bat egin daiteke.

Kasu horretan, kontratua azkenduko da bi urteren buruan edo seme-alabak hogeita bost urte betetzen dituenean, azken data hori geroagokoa baldin bada, edo, semeak edo alabak badu aurreko paragrafoan aipatu minusbaliatutasuna, kontratua azkenduko da bera hiltzean.

5. Hiri-errentamenduei buruzko 1964ko Legearen Testu Bateginaren 24.1 eta 58. artikuluetan xedatutakoaren arabera, lege hau indarrean jarri aurretik maizterren lekuan subrogatutako pertsona hiltzean, horren ezkontidea soilik subrogatu ahal izango da, legez edo egitez banandurik ez badago, eta, halakorik izan ezean, errentaria hil aurreko bi urteetan errentapeko etxebizitzan berarekin bizi izan diren seme- -alabak subrogatu ahal izango dira.

Subrogatua hiltzean, kontratua azkendu egingo da, salbu eta subrogatua errentariaren semea edo alaba denean eta ehuneko hirurogeita bosteko minusbaliatutasuna edo gehiago ez duenean. Kasu horretan, kontratua azkenduko da bi urteko epean edo semeak edo alabak hogeita bost urte egiten dituen datan, azken data hori geroagokoa bada.

Ez dira harrezkeroko subrogazioak baimenduko.

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 posteriores 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.

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

6. Hiri-errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bateginaren 59. artikulua arabera bigarren subrogazioa dela-bide etxebizitza okupatzen duen pertsona hiltzean, ez dira harrezkeroko subrogazioak baimenduko.

7. Xedapen honetako 4 eta 5. paragrafoetan errentariaren ezkontideari aitortutako eskubideak era berean aplikatuko dira errentariarekin ezkontidearen antzeko maitasun-harremanetan, gutxienez, hil baino bi urte lehenagotik modu iraunkorrean bizi izan den pertsonaren mesederako, horren sexu-joera gorabehera, salbu eta elkarrekin seme-alabak izan dituztenean; kasu horretan, elkarrekin bizitzea nahikoa izango da.

8. Lege hau indarrean jarri eta hurrengo hamar urteetan, aurreko 4 eta 5. paragrafoetan ezarritako subrogazioaren onuradunak badira hirurogeita bost urte baino gehiagoko seme-alabak edo erretiroarengatik edo minusbaliatutasun iraunkorarengatik, minusbaliatutasun horren gradua erabateko ezintasun iraunkorra edo minusbaliatutasun handia dela, prestazio publikoak jasotzen dituzten seme-alabak, kontratua azkenduko da subrogatutako semea edo alaba hiltzean.

9. Xedapen honen 4, 5 eta 7. paragrafoetan ezarritako subrogazioa egikaritzen duten pertsonen dagokie hildako errentariarekin bizi izan direla frogatzea, kasuan-kasuan bidezkoa den eran.

Hildako errentariarekin izandako elkarbizitza ohikoa izan behar da, eta, nahitaez, errentapeko etxebizitzan egindakoa.

Aurreko 4. paragrafotik 7.era araututako heriotzagatiko subrogazioan, lege honen 16. artikuluan ezarri prozedurari eta lehentasun-hurrenkerari buruzko xedapenak aplikatuko dira.

Subrogazioaren onuradunek ezin diote ukorik egin onura horri, lehentasun- gradu desberdina duen beste norbaiten mesederako.

#### C) Errentatzailearen beste eskubide batzuk

10. Lege hau indarrean jarri ondoren hasten diren kontratu-urtekoetarako, errentatzaileak eskubide hauek izango ditu:

10.1. Ondarearen gaineko Zergan, errentapeko ondasun higiezinaren balioa zehazteko, sortutako errentaren 100eko 4ko kapitalizazioa egingo da, baldin eta emaitza txikiagoa bada Ondarearen gaineko Zergari buruzko Legean ondasun higiezinak balioesteko arauak aplikatuta, hortik aterako litzatekeena baino.

10.2. Errentariari eskatu ahal izango dio errentapeko ondasun higiezinari dagokion Ondasun Higiezinaren gaineko Zergako kuotaren zenbateko osoa.

Kuota hori bakoizturik ez badago, etxebizitza bakoitzaren luze-zabalaren arabera zatituko da.

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

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

3. 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. 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. 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.

D) Actualización de la renta.

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

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

Efectuado dicho requerimiento, en cada uno de los años en que aplique esta actualización, el arrendador

10.3. Errentariari jasanarazi ahal izango dio, etxebizitza hitzartutako moduan erabili ahal izateko, beharrezkoak diren konponketa-obren zenbatekoa, Hiri-errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bateginaren 108. artikuluan ezarritakoaren arabera edo erregela hauekin bat etorriz:

1. Konponketa errentariak berak eskatzea edo ebazpen judicial edo administratibo irmoaren bidez erabakitzea.

Obren eragina jasan duten errentariak bat baino gehiago badira, eskabidea obren eraginpean dauden errentarien gehiengoak egin behar du, edo, hala denean, obren eraginpeko etxebizitzei zein partaidetza-kuota egokitu eta horien gehiengoak biltzen duten errentariak.

2. Egindako gastuetan zein kapital inbertitu eta hortik kenduko dira jabeak jaso dituen laguntza publikoak.

3. Inbertitutako kapitalari batuko zaio kapital horri dagokion diruaren lege-korrituaren zenbatekoa, hori bost urteko aldirako kalkulatuta.

4. Errentariak urtero ordainduko du aurreko erregelari aipatutako diru-kopuruaren 100eko 10, harik eta zenbateko osoa ordaindu arte.

Eraginpean dauden errentariak bat baino gehiago badira, aurreko erregelari aipatu diru-kopuruaren haien artean banatuko da, lege honen 19. artikuluan 2. paragrafoan ezarritako irizpideen arabera.

5. Errentariak urtean ordaindutako diru-kopuruak ezin du gainditu bi diru- kopuru hauetatik txikiena: indarreko errenta bost halako gehi errentarekin berdinetatik kopuruak, edo lanbidearteko gutxieneko alokairuaren zenbatekoa. Kontuan hartuko da bi diru-kopuru horien urteko zenbaketa.

10.4 Errentatzaileak hautatzen badu kopuruak errentariari jasanaraztea lehen aipatu 108. artikuluan xedatutakoaren arabera, jasanarazte hori proportziozkoa izango da eraginpeko finkaren luzezabalari begira.

10.5 Lege hau noiz jarri indarrean eta une horretatik egiten diren zerbitzu eta horniduren kostuaren zenbatekoa errentariari jasanarazi ahal izango dio.

Salbuespen gisa hartzen da gastu horiek guztiak errentatzailearen kontura izatea alderdien arteko esanbidezko itunaren bidez.

D) Errenta eguneratzea.

11. Kontratuaren errenta eguneratu ahal izango da, errentatzaileak hala eskaturik, aldez aurretik errentariari agindei sinesgarria eginda.

Agindei hori egin daiteke, legea indarrean jartzen den unetik, kontratuaren indarraldiko urteko bat betetzen den datan.

Agindeia egin ondoren, eguneratze hori aplikatzen den urte bakoitzean, errentatzaileak errentariari

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala



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. 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. 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, sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que resulta de lo dispuesto en las reglas siguientes siempre que este importe sea mayor que la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta.

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

3. 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

eguneratze bakoitzaren zenbatekoa jakinarazi behar dio, eta, horrekin batera, Estatistikako Institutu Nazionalaren ziurtagiria gehitu behar da, jakinarazitako dirukopurua zehazteko indizeak adierazten dituen.

Eguneratzea erregela hauen arabera egingo da:

1. Kontratuan lehenez itundutako errentak, errentamendua sortu zuenak, eguneratzea garatzen den urteko bakoitzean, eguneratutako errentari begira izan beharreko proportzioa da, kontratuaren data baino hilabete bat lehenago Kontsumoko Prezioen Indize Sistemaren barruko Indize Nazional Orokorrak edo Bizitzako Kostuen Indize Sistemaren barruko Indize Nazional Orokorrak edo Hiri-Indize Orokorrak eguneratze bakoitzaren data baino hilabete bat lehenagoko indizeari begira duen proportzio bera.

Hiri-errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bateginaren 6.2 artikuluan aipatu etxebizitza-errentamenduetan, horiek 1956ko maiatzaren 12a baino lehen egin badira, hasierako errenta izango da testu bategin horren 96.10 artikuluan aipatu errenta birbalaratua, errentatzaileak hori inoiz eskatu ala ez; eta kontratuaren datari dagokion indizea 1964ko ekainekoa izango da.

Aipatu testu bategineko 6.2 artikulua barnean hartzen ez dituen etxebizitza-errentamenduetan, 1956ko maiatzaren 12a baino lehen egin badira, hasierako errenta izango da 1954ko uztailen jaso zena, eta kontratuaren datari dagokion indizea 1954ko martxokoa izango da.

2. Urte bakoitzari dagokion errenta eguneratutik, aurreko erregelari edo 5. erregelari xedatutakoaren arabera kalkulaturiko horretatik, errentariari eskatuko zaio soil-soilik hurrengo erregeletan xedatutakotik ateratzen den ehunekoa, betiere zenbateko hori handiagoa denean errentariak ordaintzen duen errenta gehi errentarekin berdinetsitako diru-kopuruak baino.

Ehunekoen taula aplikatzean, errentaria une horretan ordaintzen ari den errenta taula horien araberrako diru-kopurua baino handiagoa bada, goragoko hurrengo ehunekoa aplikatuko da; bestela, hurrengo edo hurrengoak aplikatuko dira, errenta eguneratutik eska daitekeen diru-kopurua ordaintzen ari dena baino handiagoa izan arte.

3. Errenta eguneratuak barruratuko ditu errentarekin berdinetsitako dirukopuruak, berrikuspenaren lehen urteotik aurrera.

Ondore horietarako soilik, errentarekin berdinetsitako diru-kopuruak izango dira Hiri-errentamenduen Legearen Testu Bategineko 102. artikuluan aipatu zerbitzu eta horniduren kostu-igoera errentariari jasanaraztea, eta lege testu horren 107. artikulua

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

repercusión del coste de las obras a que se refiere el artículo 107 del citado Texto legal.

4. A partir del año en que se alcance el cien por cien 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. Cuando la renta actualizada calculada de acuerdo con lo dispuesto en la regla 1 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.

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

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

7. 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:

1 ó 2, 3 ó 4, Más de 4

Límite en número de veces el salario mínimo interprofesional:

2,5, 3, 3,5

Los ingresos a considerar serán la totalidad de los

aipatu obren kostua jasanaraztea.

4. Eguneratzearen ehuneko ehun lortzen den urtetik aurrera, errentatzaileak edo errentariak eguneratu ahal izango dute ordaindu beharreko errenta, aurreko hamabi hilabeteetan Kontsumoko Prezioen Indize Sistemaren barruko Indize Orokorrak izandako ehuneko-aldakuntza kontuan hartuta, salbu eta kontratuak beren beregi beste eguneratze-sistemaren bat duenean; kasu horretan, sistema hori aplikatuko da.

5. 1. erregelaren arabera kalkulaturako errenta eguneratua handiagoa bada hurrengo lerrokadan xedaturakoa aplikatzean sortzen dena baino, azken hori hartuko da berrikusitako errentatzat.

Ondore horietarako, errenta zehazteko, errentapeko finkaren katastro- -balioari, 1994an indarrean zegoenari, ehuneko hauek aplikatuko zaizkio:

- 100eko 12, 1989az geroko ondoreak izan dituen berrikuspenak eratorri badu Katastroko balioa.

- 100eko 24, gainerako kasu guztietan.

Euskadin kokaturako finken kasuan, Katastroko balioari 100eko 24 aplikatuko zaio; Nafarroan kokaturako finken kasuan, Katastroko balioari 100eko 12 aplikatuko zaio.

6. Maizterrak uko egin ahal izango dio errenta eguneratzeari, eta hori sinesgarriro komunikatu behar dio errentatzaileari, horren agindeia jasotzen duenetik egutegiko hogeita hamar eguneko epean; kasu horretan, ordu arte maizterrak ordaindu duen errenta gehi horrekin berdinetsitako diru-kopuruak urtean- urtean soilik eguneratu ahal izango dira, Kontsumoko Prezioen Indize Sistemaren barruko Indize Nazional Orokorrak eguneratze bakoitzaren aurretikoko hamabi hilabeteetan izandako aldakuntzaren arabera.

Errentamendu-kontratueta maizterrak egikaritzen badu erregela honetan aipatu aukera, kontratuok zortzi urteko epean azkenduko dira, nahiz eta subrogazioa gertatu. Epe hori zenbatzen hasiko da errentatzaileak agindei sinesgarria egiten duen datatik aurrera.

7. Paragrafo honetan ezarritako errenta-eguneratzea ez da bidezkoa izango, errentariaren eta horrekin batera errentapeko etxebizitzan modu iraukorrean bizi diren pertsonen diru-sarrera guztien baturak muga hauek gainditzen ez dituenear:

Errentapeko etxebizitzan bizi den pertsona-kopurua:

1 edo 2, 3 edo 4, 4 baino gehiago

Lanbidearteko gutxieneko alokairua zenbat aldiz gainditu ahal den:

2,5, 3, 3,5

Kontuan hartu beharreko diru-sarrerak izango dira

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

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 convivan en la vivienda arrendada, se presumirá que procede la actualización pretendida.

8. 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. 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.

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:

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Porcentaje exigible de la renta actualizada:

10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

b. En cinco años, cuando la indicada suma sea igual o superior a 5.5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

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

10. 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 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

errentatzaileak errenta eguneratzea sustatzen duen zerga-ekitaldiaren aurrekoan lortutako guztiak.

Errentariak egiaztatzen ez baditu errentapeko etxebizitzan berarekin bizi diren pertsona guztiek jasotako diru- -sarrerak, uste izango da egin nahi den eguneratzea bidezkoa dela.

8. Eguneratzea bidezkoa ez denean, urtean-urtean eguneratu ahal izango dira maizterrak ordu arte ordaindu duen errenta gehi horrekin berdinetsitako diru-kopuruak, Kontsumoko Prezioen Indize Orokorrak eguneratze bakoitzaren aurretikoko hamabi hilabeteetan izandako aldakuntzaren arabera.

9. Errenta eguneratzea bidezkoa denean, epe hauetan egingo da:

a. Hamar urtean, errentariak eta errentapeko etxebizitzan berarekin modu iraunkorrean bizi diren pertsonak jasotako diru-sarreraren batura ez denean lanbidearteko gutxieneko alokairua baino 5.5 aldiz handiagoa.

Kasu horretan, errenta eguneratutik ehuneko hauek eska daitezke:

Urteko eguneratze- -aldiak, legea indarrean jartzen denetik:

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Errenta eguneratutik eska daitezkeen ehunekoak:

%10 %20 %30 %40 %50 %60 %70 %80 %90 %100

b. Bost urtean, aipatu batura lanbidearteko gutxieneko alokairua baino 5.5 aldiz handiagoa edo gehiago denean.

Kasu horretan, errenta eguneratutik eska daitezkeen ehunekoak izango dira aurreko a) letran adierazitakoak baino bi aldiz handiagoak.

10. Idatz-zati honetan xedatutakoa ezarriko da, Hiri-errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bategineko 100. artikulua eta 4. zenbakietan etxebizitza-errentamenduei buruz xedatutakoaren ordez.

### **Hirugarrena. Negozio-lokalen errentamendu-kontratuak, 1985eko maiatzaren 9a baino lehen egindakoak**

#### **A) Aplikatu beharreko araubidea**

1. Negozio-lokalen errentamendu- -kontratueta, 1985eko maiatzaren 9a baino lehen egin eta lege hau indarrean jartzean badiraute, Hiri-errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bateginean negozio-lokalen errentamendu- -kontratuak buruz ezarritako arauak aplikatuko dira, xedapen iragankor honen hurrengo idatz-zatietara bildutako aldarazpenak izan ezik.

#### **B) Azkentzea eta subrogazioa**

2. Lege hau indarrean jartzean kontratuen bat

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaietan Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

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

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. 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.

Se exceptúan los locales cuya superficie sea superior

legezko luzapen-egoeran badago, azkendu egingo da, hurrengo 3 eta 4. idatz-zatietan xedatutakoaren arabera.

3. Errentamenduko errentaria pertsona fisikoa bada, errentamendu hori azkenduko da errentariak erretiroa hartzean edo hiltzean, salbu eta horren ezkontidea subrogatu eta lokaleko jarduera bera gauzatzeari eusten diotenean.

Jarduera gauzatzeari eusteko alargunik ez badago edo errentariak erretiroa hartzen duenean edo bera hiltzean subrogatu bada, eta legea onetsi zenetik hogeitun urte igaro ez badira, kontratuan errentariaren ondorengoren bat subrogatu ahal izango da, baldin eta lokaleko jarduera bera egiteari eusten badio.

Kasu horretan, legea indarrean jartzen denetik hogeitun urte igaro arte iraungo du kontratuak.

Aurreko lerroketan ezarritako lehenengo subrogazioa ezin izango da gauzatu errentamenduan bi eskualdaketa gertatu direnean Hiri-errentamenduen Testu Bategineko 60. artikuluan ezarritakoaren arabera.

Ezarritako bigarren subrogazioa ezin izango da gauzatu errentamenduan eskualdaketa bat gertatu denean, aipatu 60. artikuluan ezarritakoaren arabera.

Gaur egungo errentariak eta beraren ezkontideak, azken hori subrogatu bada, negozio-lokala intsuldatu ahal izango dute, Hiri-errentamenduen Legearen Testu Bategineko 32. artikuluan ezarritakoaren arabera.

Lokala intsuldatzen bada, errentamenduak iraungo du gutxienez berori gauzatzen denetik hamar urteko epean, edo lokala intsuldatzen denetik legea onetsi eta hogeitun urte bete arte geratzen diren urteetan.

Legea indarrean jarri aurreko hamar urteetan negozio-lokala intsuldatzen bada, idatz-zati honetan ezarritako epeei bost urte gehituko zaizkie.

Idatz-zati honen ondoretarako, intsuldatze- data izango da Hiri-errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bategineko 32. artikuluan aipatu eskrituraren data.

4. Negozio-lokalen errentamenduetan errentaria pertsona juridikoa bada, errentamendu horiek erregela hauen arabera azkenduko dira:

1. Merkataritza-jarduerak dituzten lokalen errentamenduak, hogeitun urteren buruan.

Ondore horietarako, merkataritza-jardueratzat hartuko dira Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergaren tarifako 6. zatiketara bildutako guztiak.

Salbuetsita daude 2.500 m<sup>2</sup> baino gehiagoko

a 2.500 m<sup>2</sup>, en cuyo caso, la extinción se producirá en cinco años.

2. Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades distintas de aquéllas a las que se refiere la regla I a las que correspondan cuotas según las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas:

- De menos de 85.000 Ptas., en veinte años.
- Entre 85.001 y 130.000 Ptas., en quince años.
- Entre 130.001 y 190.000 Ptas., en diez años.
- De más de 190.000 Ptas., 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 varias 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 corresponde 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.

lokalak; horiek bost urteren buruan azkenduko dira.

2. 1. erregelari aipatu jarduerak barik, beste batzuk izan eta Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergaren tarifen arabera kuota dituzten lokalen errentamenduetan:

- 85.000 Pta. baino gutxiagokoak, hogeitun urteren buruan.
- 85.001 eta 130.000 Pta. bitartekoak, hamabost urteren buruan.
- 130.001 eta 190.000 Pta. bitartekoak, hamar urteren buruan.
- 190.000 Pta. baino gehiagokoak, bost urteren buruan.

Idatz-zati honetan xedatutako ondoreetarako kontuan hartu beharreko kuota dira udaleko gutxieneko kuota edo tarifen arabera gutxieneko kuota, 1994ko ekitaldikoak; eta, bidezkoa denean, luze-zabalaren osagarria barnean hartuko dute.

Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergaren kuota hobaria duten jardueretan, hoberi hori aplikatuko zaio udaleko gutxieneko kotari edo tarifen arabera gutxieneko kotari, diru-kopurua zehaztu ahal izateko.

Aurreko erregeletan aipatu epeak zenbatuko dira lege hau indarrean jartzen den unetik.

Legea indarrean jarri aurreko hamar urteetan negozio-lokala intsuldatu bada, kontratuaren azkentze- epeak bost urte luzatuko dira.

Eskualdaketaren data izango da Hiri-errentamenduei buruzko Legearen Testu Bategineko 32. artikuluan aipatu eskrituraren data.

Lokal berean garatutako jardueri kuota ezberdinak dagozkienean, horietako handiena soilik hartuko da kontuan idatz-zati honen ondoreetarako.

Errentariari dagokio errentapeko lokaleko jardueraren kuota frogatzea.

Frogarik ez badago, errentamendua izango du lehen paragrafoan ezarritako iraupenetatik txikiena.

5. Lege hau indarrean jartzean kontratua itundutako epea igaro ez bada, kontratua iraungo du epe hori betetzeko geratzen den denbora.

Denbora hori 4. idatz-zatiko erregelari aplikatzean ateratzen dena baino laburragoa denean, errentariari errentamendua luzatu ahal izango du erregela horiek aplikatzean ateratzen den epean.



En los casos previstos en este apartado y en el apartado 4, la tácita reconducción se regirá por lo dispuesto en el artículo 1566 del Código Civil y serán aplicables al arrendamiento renovado las normas de la presente Ley relativas a los arrendamientos de fincas urbanas para uso distinto del de vivienda.

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. La renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener con la renta actualizada la misma proporción que el  ndice General Nacional del Sistema de índices de Precios de Consumo o que el  ndice General Nacional o  ndice General Urbano del Sistema de índice 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. De la renta actualizada que corresponda a cada período anual calculado con arreglo a lo dispuesto en la regla anterior, sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que resulte de las tablas de porcentajes previstas en las reglas siguientes en función del período de actualización que corresponda, siempre que este importe sea mayor que la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta.

En el supuesto de que al aplicar la tabla de porcentajes que corresponda resultase que la renta que estuviera cobrando en ese momento fuera superior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se 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. 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.

1 2 3 4 5

Porcentaje exigible de la renta actualizada:

10% 20% 35% 60% 100%

Idatz-zati honetan eta 4.ean ezarritako kasuetan, isilbidezko luzapenari Kode Zibilaren 1566. artikuluan xedatutakoa ezarriko zaio, eta errentamendu berriztatuari aplikatuko zaizkio lege honetan etxebizitza-erabileraz besteko hiri-finken errentamenduetarako ezarri arauak.

C) Errenta eguneratzea

6. Lege hau indarrean jartzen den egunetik, kontratuaren indarraldiko urtebete bakoitzean, negozio-lokalen errentamenduen errenta egunera daiteke, errentatzaileak hala eskatzen badu, alde aurretik errentariari agindei sinesgarria eginda, erregela hauekin bat etorritik:

1. Kontratuan lehenez itundutako errentak, errentamendua sortu zuenak, errenta eguneratuari begira izan beharreko proportzioa da, kontratuaren data baino hilabete bat lehenago Kontsumoko Prezioen Indize Sistemaren barruko Indize Nazional Orokorrak edo Bizitzako Kostuen Indize Sistemaren barruko Hiri-Indize Orokorrak eguneratze bakoitzaren data baino hilabete bat lehenagoko indizeari begira duen proportzio bera.

1956ko maiatzaren 12a baino lehen egindako kontratuetan, hasierako errenta izango da testu bategin horren 96.10 artikuluan aipatu errenta birbalaratua, errentatzaileak hori inoiz eskatu ala ez; eta kontratuaren datari dagokion indizea 1964ko ekainekoa izango da.

2. Aurreko erregelaren xedatutakoaren arabera, urte bakoitzari dagokion errenta eguneratutik errentariari eskatu ahal izango zaio soilik hurrengo erregeletan ezarritako ehunekoen tauletatik ateratzen den ehunekoa, eguneratze-aldiaren arabera, baldin eta diru-kopuru hori handiagoa bada errentariak ordu arte ordaindu duen errenta gehi errenta horrekin berdinetatik diru-kopuruak baino.

Ehunekoen taula aplikatu eta une horretan jasotzen ari den errenta taula horietako diru-kopurua baino handiagoa bada, goragoko hurrengo ehunekoa ezarriko da, edo, hala denean, horren hurrengo edo hurrengoak, errenta eguneratutik eska daitekeen diru-kopurua eguneratzea egin barik jasotzen ari dena baino handiagoa izan arte.

3. 4. idatz-zatian xedatutakoaren arabera, errentamenduari bost edo hamar urteko azkentze-aldia badagokio, errentaren berrikuspena taula honen arabera egingo da:

Eguneratzea, legea indarrean jartzen denetik aurrera:

1 2 3 4 5

Errenta eguneratutik eska daitekeen ehunekoa:

%10 %20 %35 %60 %100

4. 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 la renta se hará con arreglo a los porcentajes y plazos previstos en la regla 9, a) del apartado 11 de la disposición transitoria segunda.

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

Se considerarán 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. A partir del año en que se alcance el cien por cien 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. 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. Para determinar a estos efectos la fecha de celebración del contrato, se atenderá a aquella en que se suscribió, con independencia de que el arrendatario actual sea el originario o la persona subrogada en su posición.

7. El arrendatario podrá revisar la renta de acuerdo con lo dispuesto en las reglas 1, 5 y 6 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 la renta prevista para los contratos a que se refiere el apartado 3 y para aquellos de los contemplados en el apartado 4 que tengan señalado un período de extinción de quince a veinte años, no procederá cuando el arrendatario opte por la no aplicación de la misma.

Para ello, el arrendatario deberá comunicar por

4. 3. idatz-zatian aipatu errentamenduetan, eta 4. idatz-zatiak xedatutakoaren arabera hamabost edo hogeituro urteko azkentze-aldia duten errentamenduetan, errentaren berrikuspena egingo da, bigarren xedapen iragankorraren 11. idatz-zatiko 9. a) erregelaren ezarritako ehuneko eta epeen arabera.

5. Errenta eguneratuak irentsiko ditu berrikuspenaren lehen urteko aurrera errentarekin berdinetsitako diru-kopuruak.

Ondore horietarako soilik, errentarekin berdinetsitako diru-kopuruak izango dira Hiri-errentamenduen Legearen Testu Bategineko 102. artikuluan aipatu zerbitzu eta horniduren kostu-igoera errentariari jasanaraztea, eta lege testu horren 107. artikuluan aipatu obren kostua jasanaraztea.

6. Eguneratzearen ehuneko ehun lortzen den urtetik aurrera, errentatzaileak edo errentariak eguneratu ahal izango dute ordaindu beharreko errenta, aurreko hamabi hilabeteetan Kontsumoko Prezioen Indize Sistemaren barruko Indize Orokorrak izandako ehuneko-aldakuntza kontuan hartuta, salbu eta kontratuak beren beregi beste eguneratze-sistemaren bat duenean; kasu horretan, sistema hori aplikatuko da.

7. Idatz-zati honetan xedatutakoa ezarriko da, Hiri-errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bategineko 100. artikuluan 1. zenbakian negozio-lokalen errentamenduei buruz xedatutakoaren ordez.

8. Ondore horietarako, kontratuaren data zehazteko, kontratua sinatu den eguna hartuko da kontuan, gaur egungo errentaria jatorrizkoa izan zein jatorrizkoaren lekuan subrogatutakoa izan.

7. Errentariak ordaindu behar duen lehenengo errenta-aldian berrikusi ahal izango du errenta, aurreko idatz-zatiko 1, 5 eta 6. erregeletan xedatutakoaren arabera, errentatzailearen berrikuspen-agindeiaz nahiz errentariaren ekimenez.

Kasu horretan, bost urte luzatuko dira 3. idatz-zatian ezarritako gutxieneko iraupen-epea eta 4. idatz-zatian ezarritako epea.

Aurreko lerrokadan xedatutakoa aplikatuko da, orobat, legea indarrean jartzean ordaintzen den errenta handiagoa denean 7. idatz-zatian ezarritako eguneratze-ateratzea baino.

8. Ez da bidezkoa izango 3. idatz-zatian aipatu kontratuarako eta 4. idatz-zatian aipatutakoetatik hamabost eta hogeituro urte bitarteko azkentze-aldia duten kontratuarako xedatu errenta berrikustea, errentariak hautatzen duenean berori ez aplikatzea.

Horretarako, errentariak bere asmoa errentatzaileari

escrito al arrendador su voluntad en un plazo de treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento de éste para la revisión de la renta.

Los contratos de arrendamiento respecto de los que el arrendatario 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

idatziz jakinarazi behar dio, errentatzaileak egindako errenta berrikusteko agindeia errentariak jasotzen duen egunetik egutegiko hogeita hamar eguneko epean.

Errentamendu-kontratuan errentariak egikaritzen badu errenta berrikustearen aurkako aukera, kontratua azkenduko da, lege hau indarrean jartzen denetik bosgarren urtekoa mugaeguneratzen denean.

#### D) Errentatzailearen beste eskubide batzuk

9. Lege hau indarrean jartzean hasten diren kontratu-urtekoetarako, kontratua azkendu arte, bigarren xedapen iragankorraren 10. idatz-zatian ezarritakoa aplikatuko da.

#### E) Errentariaren beste eskubide batzuk

10. Errentariak eskubidea du errentamendua azkentzean indarrean dagoen errentaren hemezortzi hileko kalte-ordaina jasotzeko, errentamendua azkentzen denetik urtebete igaro aurretik norbait lokal horretan aurreko jarduera bera edo antzekoa egiten hasten denean.

Errentariak egin duen jarduera dela eta, bezeria bereganatu badu, ulertuko da, aurreko paragrafoaren ondorioetarako antzeko jarduerak direla errentatzaileak edo errentari berriak bezeria hori erakartzeko eginikoak.

11. Aurreko idatz-zatietan xedatutakoaren arabera errentamendu-kontratua azkentzen denean, errentariak lehenespeneko eskubidea du errentapeko lokalean jarraitzeko, errentatzaileak beste errentariren batekin beste kontratu bat egin nahi badu errentamendua legez azkendu denetik urtebete igaro aurretik.

Ondore horretarako, errentatzaileak errentariari sinesgarriro jakinarazi behar dio beste errentamendu-kontratu bat egin nahi duela, bai eta zein den eskainitako errenta, eta kontratuaren funtsezko baldintzak, eta errentari berriaren izena, helbidea eta inguruabarrak.

Aurretiaz eskainitako baldintzetan lokala errentan hartu eta bertan jarraitzeko lehenespeneko eskubidea errentariak egikaritu behar du, jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik zenbatuta, egutegiko hogeita hamar eguneko epean, eta aldi horretan kontratua sinatu behar du.

Jakinarazpenaren egunetik egutegiko hogeita hamar eguneko epe hori igaro, eta errentariak sinatu ez badu proposatutako errentamendu-kontratua, errentatzaileak errentamendu-kontratu berria formalizatu behar du egutegiko ehun eta hogeita hamar eguneko epean, kontratua azkendirik duen errentariari jakinarazpena egiten zaionetik zenbatuta.

Errentatzaileak jakinarazpena egiten ez badu, edo

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia,  
Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

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.

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

1. Los contratos de arrendamientos 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 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 regirán 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 del apartado 4 a los que corresponda un plazo de extinción de quince años.

Los demás se entenderán equiparados a aquellos de los mencionados en la citada regla 2 a los que corresponda un plazo de extinción de diez años.

3. Los arrendamientos asimilados a los de local de negocio se regirán por lo estipulado en la Disposición Transitoria Tercera para los arrendamientos de local

jakinarazpen horretan nahitaezko betekizunen bat jasotzen ez badu, edo desberdinak badira itundutako errenta, errentari berria nahiz kontratuko gainerako funtsezko baldintzak, orduan kontratua azkendurik duen errentariak eskubidea du legearen aginduz errentamendu-kontratu berrian subrogatzeko, egutegiko hirurogei eguneko epean, errentatzaileak kontratu berriaren kopia legeztatua sinesgarriro igortzen dion unetik zenbatuta. Errentariak botatze-akzioa egikaritzeko legitimazioa du, atzera-eskuratzeo akzioa egikaritzeko ezarri prozedura erabiliz.

Kontrata errentariarentzat azkendu ostean, errentatzaileak errentariari igorri behar dio berori azkendu denetik hurrengo urtebetean egindako kontratu berriaren kopia, kontratua egin eta hamabost eguneko epean.

Lehenespeneo eskubide hori egikaritzea eta aurreko idatz-zatian ezarritako kalte-ordaina jasotzea ez dira bateragarriak, eta errentariak bata edo bestea hauta dezake.

12. Xedapen iragankor hau aplikatuko zaie farmazia-bulegorako diren negozio-lokalen gaineko errentamendu- kontratuei, baldin eta 1985eko maiatzaren 9aren aurretik egin badira eta 1999ko abenduaren 31n badiraute.

**Laugarrena. 1985eko maiatzaren 9<sup>a</sup> baino lehen egindako kontratuekin berdinetsitako errentamendu-kontratuak**

1. Hiri-errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bategineko 4.2 artikuluan aipatu maiztergo-kontratuekin berdinetsitako errentamendu-kontratueta, eta lege testu bereko 5.2 artikuluan aipatu negozio-lokalen errentamendu-kontratuekin berdinetsitakoetan, horiek 1985eko maiatzaren 9a baino lehen egin badira eta lege hau indarrean jartzean badiraute, aurrerantzean ere aipatu testu bategineko arauak aplikatuko dira, salbu eta xedapen iragankor honen hurrengo idatz-zatietara bildutako aldarazpenak.

2. Maiztergoarekin berdinetsitako errentamenduetan, hirugarren xedapen iragankorra aplikatuko da.

Ondore horietarako, ulertuko da Eliza Katolikoak eta irabazteko asmorik ez duten erakundeek egindako kontratuak berdinduta daudela 4. idatz-zatiko 2. erregelari aipatuetao artetik hamabost urteko azkentze-epea dutenekin.

Gainerakoei buruz ulertuko da, 2. erregelari aipatuetao artetik hamar urteko azkentze- epea dutenekin berdinduta daudela.

3. Negozio-lokalen errentamenduetan berdinetsitako errentamenduetan aplikatuko da hirugarren xedapen iragankorrean 4. idatz-zatiko 2. erregelari aipatu

a que se refiere la regla 2 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 se regirán 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.

#### **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.

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

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

##### **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 de la Constitución.

##### **Segunda. Entrada en vigor**

La presente ley entrará en vigor el día 1 de enero de 1995.

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.

lokal-errentamenduetarako hizpatutakoa, 190.000 pezetatik gorako kuota badagokie.

4. Lanbide-jarduerak garatzeko erabiltzen diren hiri-finken errentamenduetan, aurreko idatz-zatian xedatutakoa aplikatuko da.

#### **Bosgarrena. Babes ofizialeko etxebizitzaren errentamenduak**

Babes ofizialeko etxebizitzaren errentamenduetan, lege hau indarrean jartzean badiraute, aurrerantzean ere ordu arte aplikatutako arauketa bera aplikatuko da.

#### **Seigarrena. Auzibideak**

1. Lege honen V. titulua aplikatuko da hiri-finken errentamendu-kontratuei buruzko auzietan, baldin eta kontratuok lege hau indarrean jartzean badiraute.

2. Salbuetsita dago eskaintzaren balioari eta epaien adostasunari dagokiena; eta hori berehalakoan aplikatuko zaie negozio-lokalen errentamendukontratueta auzietan jarritako kasazio- errekurtsoei, baldin eta Probintziako Audientziaren epaia ematen bada lege hau indarrean jarri ostean.

#### **XEDAPEN INDARGABETZAILEA**

##### **Xedapen indargabetzaile bakarra. Indargabetzen diren xedapenak**

Lege honen xedapen iragankorretan ezarritakoari kalterik egin gabe, indarririk gabe geratzen dira abenduaren 24ko 4104/1964 Dekretua, Hiri-errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bategina onetsi duena; Politika Ekonomikoko Neurriei buruzko apirilaren 30eko 2/1985 Errege Dekretu-legearen 8 eta 9. artikulua; eta lege honetan ezarritakoarekin bat ez datozen xedapen guztiak, lerrun berekoak edo beheragokoak direnak.

Halaber, 1949ko martxoaren 11ko Dekretua indarririk gabe geratzen da.

Indargabetze horrek autonomia-erkidegoen lurraldean ondoreak izango ditu, lege honen hirugarren xedapen gehigarrian aipatu xedapenak ematen direnean.

#### **AZKEN XEDAPENAK**

##### **Lehenengoa. Legearen izaera**

Lege hau Konstituzioaren 149.1.8 artikulua babesean eman da.

##### **Bigarrena. Indarrean jartzea**

Lege hau 1995eko urtarrilaren 1ean jarriko da indarrean.

Bigarren xedapen iragankorren 3. idatz-zatia indarrean jarriko da, lege hau «Estatuko Aldizkari Ofizial»ean argitaratu eta hurrengo egunean.

Ulertuko da negozio-lokalen intsuldaketak, aurreko lerrokadan adierazitako egunetik aurrera egin direnak, egin direla lege hau indarrean jarri ondoren.



### **Tercera. Publicación por el Gobierno de los Índices de Precio 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.

### **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 del apartado 11 de la Disposición Transitoria Segunda de esta Ley.

### **Hirugarrena. Gobernuak argitaratzea lege honetan aipatu Kontsumoko Prezioen Indizeak**

Lege hau indarrean jarri eta hilabeteko epean, Gobernuak «Estatuko Aldizkari Ofizial»ean argitaratuko du 1954an hasi eta lege hau indarrean jarri arteko Kontsumoko Prezioen Indizeen zerrenda.

Aurreko lerrokadan aipatu zerrenda argitaratu ondoren, Estatistikaren Institutu Nazionalak hilean-hilean Kontsumoko Prezioen Indizearen elkarren segidako aldarazpenak iragartzean, proportzio-aldakuntza ere agerraraziko du, 1954ko oinarri-indizeari dagokionez.

### **Laugarrena. Zerga bidezko konpentsazioak**

Lege hau indarrean jarri eta urtebeteko epean, Gobernuak lege-proiektua aurkeztuko die Gorte Nagusiei. Horren bitartez, 1985eko maiatzaren 9a baino lehen egin kontratuetan, lege hau indarrean jartzean dirautenetan, onura fiskalen sistema ezarriko da errentatzaileak konpentsatzeko. Sistema hori aplikatuko da kontratuek iraun bitartean errentatzaileek errenta berrikusteko eskubiderik ez dutenean, lege honetako bigarren xedapen iragankorraren 11. idatz- zatiko 7. erregelara aplikatuta.