

## DEMO DE ESTE LIBRO

1. **Desde el Sumario de este Libro:** se han elegido al azar, como ejemplo, las siguientes Leyes: Ley de Arrendamientos Urbanos.
2. **Clicando sobre la Ley:** te aparecerán automáticamente dos índices, el **sistemático** de la propia Ley, que ordena el sistema de la Ley, y el sistemático **por artículos**, que, ordenado por la Ley, **incluye el título de los artículos**.

### **Ventajas en la utilización del sistemático por artículos:**

- a) **De la lectura del título del artículo:** te permite conocer el contenido de forma instantánea, con un considerable ahorro de tiempo en su localización.
  - b) **Al mismo tiempo que te desplaza al artículo que te interesa:** aparecen el resto de los artículos del epígrafe, obteniendo con ello una lectura inmediata y homogénea de todo el título, capítulo, sección o subsección que se está estudiando.
3. **Redacción de los artículos:** clicando sobre el artículo, te aparecerán dos redacciones.

**El primero** con el título (verde) que contiene el título, y a continuación el contenido secuencial (en marrón-rojizo) que está redactado, siempre respetando el propio artículo de la Ley, en la forma indicada: *antecedente o hecho, el sujeto que realiza la acción, qué acción realiza y la consecuencia*.

De esta forma se obtiene un mayor conocimiento del contenido del Código, Ley o Reglamento, sin necesidad de un estudio memorístico, sino que se convierte en *lectura*, interiorizando el ordenamiento del artículo.

**El segundo:** la redacción propia de los artículos del Código, Ley o Reglamento.

### **ARTÍCULOS VISIBLES DE LA DEMO:**

#### **1. LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

**Arts. de 6 a 20**

CIVIL III

## LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE



INICIO

ÍNDICE POR ARTICULOS

**LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

**LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE**

**(BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994)**

**ÍNDICE SISTEMÁTICO**

	Artículo
TÍTULO II. LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA	
CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES	6 a 8
CAPÍTULO II. LA DURACIÓN DEL CONTRATO	9 a 16
CAPÍTULO III. LA RENTA	17 a 20

**LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

Ley 29/1994, de 24 de noviembre

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

**ÍNDICE SISTEMÁTICO ARTÍCULOS**

**TÍTULO II**

**ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA**

Capítulo I. **NORMAS GENERALES**

Capítulo II. **DURACIÓN DEL CONTRATO**

Capítulo III. **LA RENTA**

**CAPÍTULO I**

**NORMAS GENERALES**

6. **NATURALEZA DE LAS NORMAS:**
7. **CONDICIÓN Y EFECTOS FRENTE A TERCEROS DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS:**
8. **CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO:**

**CAPÍTULO II**

**DURACIÓN DEL CONTRATO**

9. **PLAZO MÍNIMO:**
10. **PRÓRROGA DEL CONTRATO:**
11. **DESISTIMIENTO DEL CONTRATO:**
12. **DESISTIMIENTO Y VENCIMIENTO EN CASO DE MATRIMONIO O CONVIVENCIA DEL ARRENDATARIO:**
13. **RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR:**
14. **ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA:**
15. **SEPARACIÓN, DIVORCIO O NULIDAD DEL MATRIMONIO DEL ARRENDATARIO:**
16. **MUERTE DEL ARRENDATARIO:**

**CAPÍTULO III**

**LA RENTA**

17. **DETERMINACIÓN DE LA RENTA:**
18. **ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA:**
19. **ELEVACIÓN DE RENTA POR MEJORAS:**
20. **GASTOS GENERALES Y DE SERVICIOS INDIVIDUALES:**



**LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

**LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE**

**(BOE de 25 de noviembre)**

**TÍTULO II**

**ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA**

**Capítulo I. NORMAS GENERALES**

**Capítulo II. DURACIÓN DEL CONTRATO**

**Capítulo III. LA RENTA**

**CAPÍTULO I**

**NORMAS GENERALES**

- 6. NATURALEZA DE LAS NORMAS:**
- 7. CONDICIÓN Y EFECTOS FRENTE A TERCEROS DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS:**
- 8. CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO:**

**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.**

**• 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.

Art. 6.

**CONDICIÓN Y EFECTOS FRENTE A TERCEROS DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS:**

→ **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.**

→ **EN TODO CASO, PARA QUE LOS ARRENDAMIENTOS CONCERTADOS SOBRE FINCAS URBANAS:**

- = SURTAN EFECTO FRENTE A TERCEROS QUE HAYAN INSCRITO SU DERECHO,**
- DICHOS ARRENDAMIENTOS DEBERÁN INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

- **Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas.**

1. 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.
2. En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Art. 7.

**CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO:**

→ **EL CONTRATO NO SE PODRÁ CEDER POR EL ARRENDATARIO SIN EL CONSENTIMIENTO ESCRITO DEL ARRENDADOR.**

= **EN CASO DE CESIÓN:**

· **EL CESIONARIO SE SUBROGARÁ EN LA POSICIÓN DEL CEDENTE FRENTE AL ARRENDADOR.**

→ **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 SUBARRIENDO 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.**

- **Cesión del contrato y subarriendo.**

1. El contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador.
2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador.

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

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

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

Art. 8.



CAPÍTULO II

DURACIÓN DEL CONTRATO

9. PLAZO MÍNIMO:
10. PRÓRROGA DEL CONTRATO:
11. DESISTIMIENTO DEL CONTRATO:
12. DESISTIMIENTO Y VENCIMIENTO EN CASO DE MATRIMONIO O CONVIVENCIA DEL ARRENDATARIO:
13. RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR:
14. ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA:
15. SEPARACIÓN, DIVORCIO O NULIDAD DEL MATRIMONIO DEL ARRENDATARIO:
16. MUERTE DEL ARRENDATARIO:

**PLAZO MÍNIMO:**

- **LA DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO SERÁ LIBREMENTE PACTADA POR LAS PARTES.**
  - = **SI ESTA FUERA INFERIOR A CINCO AÑOS, O INFERIOR A SIETE AÑOS SI EL ARRENDADOR FUESE PERSONA JURÍDICA, LLEGADO EL DÍA DEL VENCIMIENTO DEL CONTRATO,**
    - **ESTE SE PRORROGARÁ OBLIGATORIAMENTE POR PLAZOS ANUALES HASTA QUE EL ARRENDAMIENTO ALCANCE UNA DURACIÓN MÍNIMA DE CINCO AÑOS, O DE SIETE AÑOS SI EL ARRENDADOR FUESE PERSONA JURÍDICA,**
    - **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.**
  - **EL PLAZO COMENZARÁ A CONTARSE DESDE LA FECHA DEL CONTRATO:**
    - **O DESDE LA PUESTA DEL INMUEBLE A DISPOSICIÓN DEL ARRENDATARIO SI ESTA FUERE POSTERIOR.**
    - **CORRESPONDERÁ AL ARRENDATARIO:**
    - **LA PRUEBA DE LA FECHA DE LA PUESTA A DISPOSICIÓN.**
- **SE ENTENDERÁN CELEBRADOS POR UN AÑO LOS ARRENDAMIENTOS PARA LOS QUE NO SE HAYA ESTIPULADO PLAZO DE DURACIÓN O ESTE SEA INDETERMINADO:**
  - = **SIN PERJUICIO DEL DERECHO DE PRÓRROGA ANUAL PARA EL ARRENDATARIO,**
    - **EN LOS TÉRMINOS RESULTANTES DEL APARTADO ANTERIOR.**
- **NO PROCEDERÁ LA PRÓRROGA OBLIGATORIA DEL CONTRATO:**
  - = **SI, UNA VEZ TRANSCURRIDO EL PRIMER AÑO DE DURACIÓN DEL MISMO,**
    - **EL ARRENDADOR COMUNICA AL ARRENDATARIO QUE TIENE NECESIDAD DE LA VIVIENDA ARRENDADA PARA DESTINARLA A VIVIENDA PERMANENTE PARA SÍ O SUS FAMILIARES EN PRIMER GRADO DE CONSANGUINIDAD**
    - **O POR ADOPCIÓN**

- O PARA SU CÓNYUGE EN LOS SUPUESTOS DE SENTENCIA FIRME DE SEPARACIÓN, DIVORCIO O NULIDAD MATRIMONIAL.
- LA REFERIDA COMUNICACIÓN:
- DEBERÁ REALIZARSE AL ARRENDATARIO AL MENOS CON DOS MESES DE ANTELACIÓN A LA FECHA EN LA QUE LA VIVIENDA SE VAYA A NECESITAR
- Y EL ARRENDATARIO ESTARÁ OBLIGADO A ENTREGAR LA FINCA ARRENDADA EN DICHO PLAZO SI LAS PARTES NO LLEGAN A UN ACUERDO DISTINTO.
- SI TRANSCURRIDOS TRES MESES A CONTAR DE LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO:
  - O, EN SU CASO, DEL EFECTIVO DESALOJO DE LA VIVIENDA,
  - NO HUBIERAN PROCEDIDO EL ARRENDADOR O SUS FAMILIARES EN PRIMER GRADO DE CONSANGUINIDAD O POR ADOPCIÓN
  - O SU CÓNYUGE EN LOS SUPUESTOS DE SENTENCIA FIRME DE SEPARACIÓN, DIVORCIO O NULIDAD MATRIMONIAL A OCUPAR ESTA POR SÍ, SEGÚN LOS CASOS,
  - EL ARRENDATARIO PODRÁ OPTAR, EN EL PLAZO DE TREINTA DÍAS,
  - ENTRE SER REPUESTO EN EL USO Y DISFRUTE DE LA VIVIENDA ARRENDADA POR UN NUEVO PERÍODO DE HASTA CINCO AÑOS, O DE SIETE AÑOS SI EL ARRENDADOR FUESE PERSONA JURÍDICA,
  - RESPETANDO, EN LO DEMÁS, LAS CONDICIONES CONTRACTUALES EXISTENTES AL TIEMPO DE LA EXTINCIÓN, CON INDEMNIZACIÓN DE LOS GASTOS QUE EL DESALOJO DE LA VIVIENDA LE HUBIERA SUPUESTO HASTA EL MOMENTO DE LA REOCUPACIÓN,
  - O SER INDEMNIZADO POR UNA CANTIDAD EQUIVALENTE A UNA MENSUALIDAD POR CADA AÑO QUE QUEDARA POR CUMPLIR HASTA COMPLETAR CINCO AÑOS, O SIETE AÑOS SI EL ARRENDADOR FUESE PERSONA JURÍDICA,
  - SALVO QUE LA OCUPACIÓN NO HUBIERA TENIDO LUGAR POR CAUSA DE FUERZA MAYOR,
  - ENTENDIÉNDOSE POR TAL,
  - EL IMPEDIMENTO PROVOCADO POR AQUELLOS SUCESOS EXPRESAMENTE MENCIONADOS EN NORMA DE RANGO DE LEY A LOS QUE SE ATRIBUYA EL CARÁCTER DE FUERZA MAYOR,
  - U OTROS QUE NO HUBIERAN PODIDO PREVERSE,
  - O QUE, PREVISTOS, FUERAN INEVITABLES.
- TRATÁNDOSE DE FINCA NO INSCRITA, TAMBIÉN DURARÁN CINCO AÑOS, O SIETE AÑOS SI EL ARRENDADOR FUESE PERSONA JURÍDICA:
  - = LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA QUE EL ARRENDATARIO HAYA CONCERTADO DE BUENA FE CON LA PERSONA QUE PAREZCA SER PROPIETARIA 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 APARTADO 1 DE ESTE ARTÍCULO.
    - SI EL ARRENDADOR ENAJENASE LA VIVIENDA ARRENDADA:
      - SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 1.571 DEL CÓDIGO CIVIL.
      - SI FUERE VENCIDO EN JUICIO POR EL VERDADERO PROPIETARIO:
        - SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN EL CITADO ARTÍCULO 1.571 DEL CÓDIGO CIVIL,
        - ADEMÁS DE QUE CORRESPONDA INDEMNIZAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS.

• **Plazo mínimo.**

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, 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.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta 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 este 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 si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.

4. Tratándose de finca no inscrita, también durarán cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria 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 apartado 1 de este artículo. Si el arrendador enajenase la vivienda arrendada, se estará a lo dispuesto en el artículo 1.571 del Código Civil. Si fuere vencido en juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el citado artículo 1.571 del Código Civil, además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados.

Art. 9.

### **PRÓRROGA DEL CONTRATO:**

- **SI LLEGADA LA FECHA DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO, O DE CUALQUIERA DE SUS PRÓRROGAS, UNA VEZ TRANSCURRIDOS COMO MÍNIMO TRES AÑOS DE DURACIÓN DE AQUEL,**
    - **NINGUNA DE LAS PARTES HUBIERA NOTIFICADO A LA OTRA, AL MENOS CON TREINTA DÍAS DE ANTELACIÓN A AQUELLA FECHA,**
    - **SU VOLUNTAD DE NO RENOVARLO,**
    - **EL CONTRATO SE PRORROGARÁ NECESARIAMENTE DURANTE UN AÑO MÁS.**
  - **UNA VEZ INSCRITO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EL DERECHO DE PRORROGA ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 9,**
    - = **ASÍ COMO LA PRÓRROGA DE UN AÑO A LA QUE SE REFIERE EL APARTADO ANTERIOR:**
      - **SE IMPONDRÁN UNA RELACIÓN A TERCEROS ADQUIRENTES QUE REÚNAN LAS CONDICIONES DEL ARTÍCULO 34 DE LA LEY HIPOTECARIA.**
  - **AL CONTRATO PRORROGADO:**
    - = **LE SEGUIRÁ SIENDO DE APLICACIÓN EL RÉGIMEN LEGAL Y CONVENCIONAL AL QUE ESTUVIERA SOMETIDO.**
- **Prórroga del contrato.**
    1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante tres años más.
    2. Una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de tres años a la que se refiere el apartado anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.
    3. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.
- Art. 10.

### **DESISTIMIENTO DEL CONTRATO:**

- **EL ARRENDATARIO PODRÁ DESISTIR DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, UNA VEZ QUE HAYAN TRANSCURRIDO AL MENOS SEIS MESES:**
  - = **SIEMPRE QUE SE LO COMIQUE AL ARRENDADOR CON UNA ANTELACIÓN MÍNIMA DE TREINTA DÍAS.**
    - **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 A LA PARTE PROPORCIONAL DE LA INDEMNIZACIÓN.**

- **Desistimiento del contrato.**

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. 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 a la parte proporcional de la indemnización.

Art. 11.

**DESISTIMIENTO Y VENCIMIENTO EN CASO DE MATRIMONIO O CONVIVENCIA DEL ARRENDATARIO:**

→ **SI EL ARRENDATARIO MANIFESTASE SU VOLUNTAD DE NO REVOVAR EL CONTRATO O DE DESISTIR DE ÉL:**

= **SIN CONSENTIMIENTO DEL CÓNYUGE QUE CONVIVIERA CON DICHO ARRENDATARIO,**

· **PODRÁ EL ARRENDAMIENTO CONTINUAR EN BENEFICIO DE DICHO CÓNYUGE.**

→ **A ESTOS EFECTOS:**

= **PODRÁ EL ARRENDADOR REQUERIR AL CÓNYUGE DEL ARRENDATARIO PARA QUE MANIFIESTE SU VOLUNTAD AL RESPECTO.**

▪ **EFFECTUADO EL REQUERIMIENTO:**

· **EL ARRENDAMIENTO SE EXTINGUIRÁ SI EL CÓNYUGE NO CONTESTA EN EL 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.**

→ **SI EL ARRENDATARIO ABANDONARA LA VIVIENDA SIN MANIFESTACIÓN EXPRESA DEL 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.**

→ **LO DISPUESTO EN LOS APARTADOS ANTERIORES SERÁ TAMBIÉN DE APLICACIÓN A 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.**

- **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.

Art. 12.

### **RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR:**

→ **SI DURANTE LA 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 AL EJERCICIO DE UN DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA:**

- **QUEDARÁ EXTINGUIDO EL ARRENDAMIENTO.**

- **CONFORME A LO DISPUESTO EN EL APARTADO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 7 y EN EL ARTÍCULO 14:**

- **SE EXCEPTÚAN LOS SUPUESTOS EN LOS QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HUBIERA ACCEDIDO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**
- **CON ANTERIORIDAD A LOS DERECHOS DETERMINANTES DE LA RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADO.**

- **EN ESTE CASO:**

- **CONTINUARÁ EL ARRENDAMIENTO POR LA DURACIÓN PACTADA.**

- **CUANDO SE TRATE DE UN ARRENDAMIENTOS SOBRE FINCA NO INSCRITA:**

- **SE ESTARÁ A LA DURACIÓN ESTABLECIDA EN EL APARTADO 4 DEL ARTÍCULO 9.**

→ **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.**

• **Resolución del derecho del arrendador.**

1. Si durante la 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, quedará extinguido el arrendamiento.

Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada.

Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9.

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.

Art. 13.

**ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA:**

→ **EL ADQUIRENTE DE UNA FINCA INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, ARRENDADA COMO VIVIENDA EN TODO O EN PARTE:**

= **QUE REÚNA LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR EL ARTÍCULO 34 DE LA LEY HIPOTECARIA,**

· **SÓLO QUEDARÁ SUBROGADO EN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR SI EL ARRENDAMIENTO SE HALLASE INSCRITO, CONFORME A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 7 y 10 DE LA PRESENTE LEY, CON ANTERIORIDAD A LA TRANSMISIÓN DE LA FINCA.**

→ **SI LA FINCA NO SE HALLASE INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:**

= **SE APLICARÁ LO DISPUESTO EN EL PÁRRAFO PRIMERO DEL ARTÍCULO 1.571 DEL CODIGO CIVIL.**

· **SI EL ADQUIRENTE USARE DEL DERECHO RECONOCIDO POR EL ARTÍCULO CITADO:**

· **EL ARRENDATARIO PODRÁ EXIGIR QUE SE LE DEJE CONTINUAR DURANTE TRES MESES, DESDE QUE EL ADQUIRENTE LE NOTIFIQUE FEHACIENTEMENTE SU PROPÓSITO,**

· **DURANTE LOS CUALES DEBERÁ SATISFACER LA RENTA Y DEMÁS CANTIDADES QUE SE DEVENGUEN AL ADQUIRENTE.**

· **PODRÁ EXIGIR, ADEMÁS, AL VENDEDOR:**

· **QUE LE INDEMNICE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE LE CAUSEN.**

- **Enajenación de la vivienda arrendada.**

1. El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca.
2. Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

Art. 14.

### **SEPARACIÓN, DIVORCIO O NULIDAD DEL MATRIMONIO DEL ARRENDATARIO:**

→ **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 LA LEGISLACIÓN CIVIL QUE RESULTE DE APLICACIÓN.**

- **EL CÓNYUGE A QUIEN SE HAYA ATRIBUIDO EL USO DE LA VIVIENDA ARRENDADA DE FORMA PERMANENTE**
- **O EN UN PLAZO SUPERIOR AL PLAZO QUE RESTE POR CUMPLIR DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:**
- **PASARÁ A SER EL TITULAR DEL CONTRATO.**

→ **LA VOLUNTAD DEL CÓNYUGE DE CONTINUAR EN EL USO DE LA VIVIENDA:**

= **DEBERÁ SER COMUNICADA AL ARRENDADOR EN EL PLAZO DE DOS MESES DESDE QUE FUE NOTIFICADA LA RESOLUCIÓN JUDICIAL CORRESPONDIENTE,**

- **ACOMPAÑANDO COPIA DE DICHA RESOLUCIÓN JUDICIAL O DE LA PARTE DE LA MISMA QUE AFECTE AL USO DE LA VIVIENDA.**

- **Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.**

1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil que resulte de aplicación. El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular del contrato.
2. La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.

Art. 15.



**MUERTE DEL ARRENDATARIO:**

→ **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 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 DEL 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.**

→ **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 AL DESCENDIENTE.**

· **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 A 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,
- A FAVOR DEL DESCENDIENTE DE MENOR EDAD, EL ASCENDIENTE DE MAYOR EDAD O EL HERMANO MÁS JOVEN.

→ **EL ARRENDAMIENTO SE EXTINGUIRÁ SI EN EL PLAZO DE TRES MESES DESDE LA MUERTE DEL ARRENDATARIO EL ARRENDADOR NO RECIBE NOTIFICACIÓN POR ESCRITO DEL HECHO DEL FALLECIMIENTO:**

= **CON CERTIFICADO REGISTRAL DE DEFUNCIÓN, Y DE LA IDENTIDAD DEL SUBROGADO,**

- INDICANDO SU PARENTESCO CON EL FALLECIDO Y OFRECIENDO, EN SU CASO, UN PRINCIPIO DE PRUEBA DE QUE CUMPLE LOS REQUISITOS LEGALES PARA SUBROGARSE.

· **SI LA EXTINCIÓN SE PRODUCE:**

- TODOS LOS QUE PUDIERAN SUCEDER AL ARRENDATARIO,
- SALVO LOS QUE RENUNCIEN A SU OPCIÓN NOTIFICÁNDOLO POR ESCRITO AL ARRENDADOR EN EL PLAZO DEL MES SIGUIENTE AL FALLECIMIENTO:
- QUEDARÁN SOLIDARIAMENTE OBLIGADOS AL PAGO DE LA RENTA DE DICHOS TRES MESES.

▪ **SI EL ARRENDADOR RECIBIERA EN TIEMPO Y FORMA VARIAS NOTIFICACIONES CUYOS REMITENTES SOSTENGAN SU CONDICIÓN DE BENEFICIARIO DE LA SUBROGACIÓN:**

- PODRÁ AL ARRENDADOR CONSIDERARLES DEUDORES SOLIDARIOS DE LAS OBLIGACIONES PROPIAS DEL ARRENDATARIO,
- MIENTRAS MANTENGAN SU PRETENSIÓN DE SUBROGARSE.

→ **EN ARRENDAMIENTOS CUYA DURACIÓN INICIAL SEA SUPERIOR A CINCO AÑOS, O SIETE AÑOS SI EL ARRENDADOR FUESE PERSONA JURÍDICA:**

= **LAS PARTES PODRÁN PACTAR QUE NO HAYA DERECHO DE SUBROGACIÓN EN CASO DE FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO,**

- CUANDO ESTE TENGA LUGAR TRANSCURRIDOS LOS CINCO PRIMEROS AÑOS DE DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO,
- O LOS SIETE PRIMEROS AÑOS SI EL ARRENDADOR FUESE PERSONA JURÍDICA,
- O QUE EL ARRENDAMIENTO SE EXTINGA A LOS CINCO AÑOS CUANDO EL FALLECIMIENTO SE HUBIERA PRODUCIDO CON ANTERIORIDAD,
- O A LOS SIETE AÑOS SI EL ARRENDADOR FUESE PERSONA JURÍDICA.

• **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 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, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando este tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad, o a los siete años si el arrendador fuese persona jurídica.

Art. 16.

**CAPÍTULO III**

**LA RENTA**

- 17. DETERMINACIÓN DE LA RENTA:**
- 18. ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA:**
- 19. ELEVACIÓN DE RENTA POR MEJORAS:**
- 20. GASTOS GENERALES Y DE SERVICIOS INDIVIDUALES:**

**DETERMINACIÓN DE LA RENTA:**

- **LA RENTA SERÁ LA QUE LIBREMENTE ESTIPULEN LAS PARTES.**
- **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.**
- **EL PAGO SE EFECTUARÁ EN EL LUGAR Y POR EL PROCEDIMIENTO QUE ACUERDEN AS PARTES:**
  - = **O, EN SU DEFECTO, EN METÁLICO Y EN LA VIVIENDA ARRENDADA.**
- **EL ARRENDADOR QUEDA OBLIGADO A ENTREGAR AL ARRENDATARIO RECIBO DEL PAGO:**
  - = **SALVO QUE SE HUBIERA PACTADO QUE ÉSTE SE REALICE MEDIANTE PROCEDIMIENTO 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.**
- **EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PODRÁ ACORDARSE LIBREMENTE POR LAS PARTES:**
  - = **QUE, DURANTE UN PLAZO DETERMINADO, LA OBLIGACIÓN DEL PAGO DE LA RENTA PUEDA REEMPLAZARSE TOTAL O PARCIALMENTE**
    - **POR EL COMPROMISO DEL ARRENDATARIO DE REFORMAR O REHABILITAR EL INMUEBLE EN LOS TÉRMINOS CONDICIONES PACTADAS.**
    - **AL FINALIZAR EL ARRENDAMIENTO:**
    - **EL ARRENDATARIO NO PODRÁ PEDIR EN NINGÚN CASO COMPENSACIÓN ADICIONAL POR EL COSTE DE LAS OBRAS REALIZADAS EN EL INMUEBLE.**

- **EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO DE LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADAS:**
- **PODRÁ SER CAUSA DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**
- **Y RESULTARÁ APLICABLE LO DISPUESTO EN EL APARTADO 2 DEL ARTÍCULO 23.**

• **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.

5. En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23.

Art. 17.

**ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA:**

→ **DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO:**

= **LA RENTA SOLO PODRÁ SER REVISADA POR EL ARRENDADOR O EL ARRENDATARIO EN LA FECHA EN QUE SE CUMPLA CADA AÑO DE VIGENCIA DEL CONTRATO,**

· **EN LOS TÉRMINOS PACTADOS POR LAS PARTES.**

· **EN DEFECTO DE PACTO EXPRESO:**

· **NO SE APLICARÁ REVISIÓN DE RENTAS A LOS CONTRATOS.**

▪ **EN CASO DE PACTO EXPRESO ENTRE LAS PARTES SOBRE ALGÚN MECANISMO DE REVISIÓN DE VALORES MONETARIOS QUE NO DETALLE EL ÍNDICE O METODOLOGÍA DE REFERENCIA:**

· **LA RENTA SE REVISARÁ PARA CADA ANUALIDAD POR REFERENCIA A LA VARIACIÓN ANUAL DEL ÍNDICE DE GARANTÍA DE COMPETITIVIDAD A FECHA DE CADA REVISIÓN,**

· **TOMANDO COMO MES DE REFERENCIA PARA LA REVISIÓN:**

· **EL QUE CORRESPONDA AL ÚLTIMO ÍNDICE QUE ESTUVIERA PUBLICADO EN LA FECHA DE REVISIÓN DEL CONTRATO.**

▪ **EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE RENTA REDUCIDA, DE HASTA CINCO AÑOS DE DURACIÓN, O DE HASTA SIETE AÑOS SI EL ARRENDADOR FUESE PERSONA JURÍDICA:**

- **EL INCREMENTO PRODUCIDO COMO CONSECUENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN ANUAL DE LA RENTA**
- **NO PODRÁ EXCEDER DEL RESULTADO DE APLICAR LA VARIACIÓN PORCENTUAL EXPERIMENTADA POR EL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMO A FECHA DE CADA REVISIÓN,**
- **TOMANDO COMO MES DE REFERENCIA PARA LA REVISIÓN EL QUE CORRESPONDA AL ÚLTIMO ÍNDICE QUE ESTUVIERA PUBLICADO EN LA FECHA DE REVISIÓN DEL CONTRATO.**

- **A ESTOS EFECTOS, SE ENTENDERÁ COMO "RENTA REDUCIDA":**
- **LA QUE SE ENCUENTRE POR DEBAJO DE LA ESTABLECIDA,**
- **PARA EL CONJUNTO DEL ESTADO Y CON CARÁCTER GENERAL,**
- **EN EL REAL DECRETO QUE REGULE EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA VIGENTE A LOS EFECTOS DE TENER HABILITADA LA POSIBILIDAD DE ACOGERSE A ALGÚN PROGRAMA DE AYUDAS AL ALQUILER.**

→ **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 APLICABLE**

- **Y ACOMPAÑANDO, SI EL ARRENDATARIO LO EXIGIERA, LA OPORTUNA CERTIFICACIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA.**

▪ **SERÁ VÁLIDA LA NOTIFICACIÓN EFECTUADA POR NOTA EN EL RECIBO DE LA MENSUALIDAD DEL PAGO PRECEDENTE.**

• **Actualización de la renta.**

1. Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser revisada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

En los contratos de arrendamiento de renta reducida, de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato. A estos efectos, se entenderá como "renta reducida" la que se encuentre por debajo de la establecida, para el conjunto del Estado y con carácter general, en el Real Decreto que regule el plan estatal de vivienda vigente a los efectos de tener habilitada la posibilidad de acogerse a algún programa de ayudas al alquiler.

2. 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.

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

Art. 18.

#### **ELEVACIÓN DE RENTA POR MEJORAS:**

- **LA REALIZACIÓN POR EL ARRENDADOR DE OBRAS DE MEJORA:**
- = **TRANSCURRIDOS CINCO AÑOS DE DURACIÓN DEL CONTRATO, O SIETE AÑOS SI EL ARRENDADOR FUESE PERSONA JURÍDICA,**
    - **LE DARÁ DERECHO, SALVO PACTO EN CONTRARIO,**
    - **A ELEVAR LA RENTA ANUAL EN LA CUANTÍA QUE RESULTE DE APLICAR AL CAPITAL INVERTIDO EN LA MEJORA,**
    - **EL TIPO DE INTERÉS LEGAL DEL DINERO EN EL MOMENTO DE LA TERMINACIÓN DE LAS OBRAS INCREMENTADO EN TRES PUNTOS,**
    - **SIN QUE PUEDA EXCEDER EL AUMENTO DEL VEINTE POR CIENTO DE LA RENTA VIGENTE EN AQUEL MOMENTO.**
  - **PARA EL CÁLCULO DEL CAPITAL INVERTIDO:**
    - **DEBERÁN DESCANTARSE LAS SUBVENCIONES PÚBLICAS OBTENIDAS PARA LA REALIZACIÓN DE LA OBRA.**
- **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 AQUELLAS.**
  - **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.**
- **LA ELEVACIÓN DE RENTA SE PRODUCIRÁ DESDE EL MES SIGUIENTE A AQUEL EN QUE, YA FINALIZADAS LAS OBRAS, EL ARRENDADOR NOTIFIQUE POR ESCRITO AL ARRENDATARIO LA CUANTÍA DE AQUELLA:**
- = **DETALLANDO LOS CÁLCULOS QUE CONDUCEN A SU DETERMINACIÓN**
    - **Y APORTANDO COPIAS DE LOS DOCUMENTOS DE LOS QUE RESULTE EL COSTE DE LAS OBRAS REALIZADAS.**
- **SIN PERJUICIO DE LO DISPUESTO EN LOS APARTADOS ANTERIORES Y DE LA INDEMNIZACIÓN QUE PROCEDA EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 22:**

= **EN CUALQUIER MOMENTO DESDE EL INICIO DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y PREVIO ACUERDO ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO,**

- **PODRÁN REALIZARSE OBRAS DE MEJORA EN LA VIVIENDA ARRENDADA**
- **E INCREMENTARSE LA RENTA DEL CONTRATO,**
- **SIN QUE ELLO IMPLIQUE LA INTERRUPCIÓN DEL PERIODO DE PRÓRROGA OBLIGATORIA ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 9**
- **O DE PRÓRROGA TÁCITA A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 10 DE LA PRESENTE LEY,**
- **O UN NUEVO INICIO DEL CÓMPUTO DE TALES PLAZOS.**

- **EN TODO CASO:**
- **EL ALCANCE DE LAS OBRAS DE MEJORA DEBERÁ IR MÁS ALLÁ DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR AL QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 21 DE ESTA LEY.**

• **Elevación de renta por mejoras.**

1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

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

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

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

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquella, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores y de la indemnización que proceda en virtud del artículo 22, en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del contrato de arrendamiento y previo acuerdo entre arrendador y arrendatario, podrán realizarse obras de mejora en la vivienda arrendada e incrementarse la renta del contrato, sin que ello implique la interrupción del periodo de prórroga obligatoria establecido en el artículo 9 o de prórroga tácita a que se refiere el artículo 10 de la presente Ley, o un nuevo inicio del cómputo de tales plazos. En todo caso, el alcance de las obras de mejora deberá ir más allá del cumplimiento del deber de conservación por parte del arrendador al que se refiere el artículo 21 de esta Ley.

Art. 19.

**GASTOS GENERALES Y DE SERVICIOS INDIVIDUALES:**

→ **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 DICHS GASTOS A LA FECHA DEL CONTRATO.**
  
  - **EL PACTO QUE SE REFIERA A TRIBUTOS:**
    - **NO AFECTARÁ A LA ADMINISTRACIÓN.**
  
- **LOS GASTOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO:**
  - **SERÁN A CARGO DEL ARRENDADOR, CUANDO ESTE SEA PERSONA JURÍDICA,**
  - **SALVO EN EL CASO DE AQUELLOS SERVICIOS QUE HAYAN SIDO CONTRATADOS POR INICIATIVA DIRECTA DEL ARRENDATARIO.**
  
- **DURANTE LOS CINCO PRIMEROS AÑOS DE VIGENCIA DEL CONTRATO, O DURANTE LOS SIETE PRIMEROS AÑOS SI EL ARRENDADOR FUESE PERSONA JURÍDICA:**
  - = **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, POR ACUERDO DE LAS PARTES, ANUALMENTE,**
    - **Y NUNCA EN UN PORCENTAJE SUPERIOR AL DOBLE DE AQUEL EN QUE PUEDA INCREMENTARSE LA RENTA CONFORME A LO DISPUESTO EN EL APARTADO 1 DEL ARTÍCULO 18.**
  
- **LOS GASTOS POR SERVICIOS CON QUE CUENTE LA FINCA ARRENDADA QUE SE INDIVIDUALICEN MEDIANTE APARATOS CONTADORES:**
  - = **SERÁN EN TODO CASO DE CUENTA DEL ARRENDATARIO.**
  
- **EL PAGO DE LOS GASTOS A QUE SE REFIERE EL PRESENTE ARTÍCULO:**
  - = **SE ACREDITARÁ EN LA FORMA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17.4.**
  
- **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.

INICIO

ÍNDICE SISTEMÁTICO

ÍNDICE POR ARTICULOS

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.

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica, salvo en el caso de aquellos servicios que hayan sido contratados por iniciativa directa del arrendatario.

2. Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, 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, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 18.
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.

Art. 20.