

I. Disposiciones generales

JEFATURA DEL ESTADO

LEY 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos.

I

El movimiento liberalizador de la propiedad urbana ha de atemperarse, no sólo al ritmo determinado por las circunstancias económicas del país, sino también a las exigencias ineludibles de la justicia social, que constituyen la medula y razón de ser de nuestro régimen político.

A estos principios capitales responde la presente reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, reforma que, naturalmente, no puede consistir en la simple e inmediata vuelta al sistema jurídico propio del Derecho común, mientras éste no sea modificado para adaptarlo a los imperativos de nuestra época, puesto que aún no hemos alcanzado la madurez económica indispensable ni se ha logrado satisfacer la necesidad de vivienda por importantes sectores de la sociedad española, pese al considerable esfuerzo realizado y al manifiesto incremento obtenido durante esta última década. Se trata, pues, de otra reforma fragmentaria, lo que no es óbice para que incida en algunos de los aspectos más importantes del sistema vigente.

II

Mantiénesse, desde luego, la neta distinción entre el régimen arrendaticio singularísimo de las fincas urbanas construidas al amparo de leyes especiales protectoras, que atiende preferentemente a remediar necesidades de carácter social, sobre las que debe centrarse la acción directa del Estado y por las que vela en particular el Ministerio de la Vivienda, y el régimen locativo de las demás fincas urbanas. El arrendamiento de aquellas fincas seguirá rigiéndose por las normas de las aludidas leyes especiales protectoras y únicamente en lo no previsto en ellas, por las de la presente Ley, las que se aplicarán íntegramente, tan sólo, cuando el arrendamiento deje de estar sometido a dichas disposiciones particulares. Así lo previene el artículo primero, número tres, del actual texto articulado, cuya vigencia se mantiene, completado, en cuanto a los preceptos que quedan al margen de la derogación, por la segunda de las disposiciones finales.

III

Dentro de su esfera de competencia, las reformas de la presente Ley afectan primordialmente a la renta.

1. En cuanto a las viviendas y locales de negocio que se arrienden después de su entrada en vigor, se confirma para los últimos y se extiende a las primeras el principio de la libertad de estipulación.

2. En orden a los arrendamientos que subsistan el día uno de julio del presente año, esta Ley aborda el problema de la descongelación de la renta. Trata de lograrse a través de un flexible sistema de revalorización, para lo que divide tales arrendamientos en dos grandes grupos, según que el contrato se haya celebrado antes del día doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis, fecha de la entrada en vigor del texto articulado de la Ley de veintidós de diciembre de mil novecientos cincuenta y cinco, o a partir de aquella fecha.

A) En lo que respecta a los contratos celebrados antes del doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis, la Ley distingue dos subgrupos, constituidos por las viviendas comprendidas en el número dos del artículo sexto, llamadas usualmente «suntuarias», por los locales de negocio, exceptuados los equipados con instalaciones o accesorios, sujetos a lo dispuesto en el artículo ciento cuatro, y por los locales ocupados por el Estado, provincia o municipio, el primer grupo, y por las restantes viviendas, el segundo.

a) La revalorización de las rentas del primer grupo, de arrendamientos trata de alcanzarse de una manera gradual y en plazos prudenciales, tomando como base la renta contractual,

adicionada con los incrementos denominados «legales», o sea, los establecidos en el artículo ciento dieciocho de la Ley arrendaticia de treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis, en relación con el Decreto de diecisiete de mayo de mil novecientos cincuenta y dos, y en los Decretos de seis de marzo de mil novecientos cincuenta y tres, en relación con el de nueve de abril de mil novecientos cincuenta y cuatro, treinta de noviembre de mil novecientos cincuenta y seis, veintidós de julio de mil novecientos cincuenta y ocho y seis de septiembre de mil novecientos sesenta y uno, aunque en su día no los hubiese aplicado el arrendador.

Sobre esta base se aplican unos índices decrecientes, fijados en relación con los datos proporcionados por el Servicio Oficial de Estadística, acerca del aumento sufrido por el índice medio ponderado del coste de la vida, con ciertas correcciones desde el dieciocho de julio de mil novecientos treinta y seis hasta el once de mayo de mil novecientos cincuenta y seis, índices que si a primera vista parecen más elevados para las viviendas suntuarias que para los locales de negocio, en realidad sucede lo contrario, porque la base sobre la que han de jugar los índices aludidos, constituida, como se acaba de indicar, por la suma de la renta contractual y de los incrementos legales, es notoriamente superior en el supuesto de los locales de negocio que tratándose de las referidas viviendas. En todo caso, el incremento que pueda resultar—no el índice—tendrá una reducción del diez por ciento en poblaciones de menos de cincuenta mil habitantes.

Según este sistema, si la suma de la renta legal y de las asimiladas a ella es igual o superior a la renta revalorizada, dicha suma será la cantidad que en concepto de renta tendrá que pagar el inquilino o arrendatario en lo sucesivo. Si, por el contrario, el importe de la renta revalorizada es superior a aquella suma, la diferencia entre la renta legal y tal importe será percibida por el arrendador a razón de un diez por ciento de dicha diferencia en cada semestre, a partir de uno de enero de mil novecientos sesenta y cinco, si bien con la excepción de que cuando la expresada diferencia sea inferior al veinticinco por ciento de la renta legal, el aumento se hará efectivo en su totalidad el primer año, o sea a partir del uno de enero de mil novecientos sesenta y cinco. Los plazos de la moratoria pasan a ser anuales en los arrendamientos de locales ocupados por el Estado, Provincia o Municipio y en los contratos que la presente Ley asimila por primera vez a los de negocio. La cantidad que resulte de la revalorización irá adquiriendo el concepto de renta a medida que el arrendador vaya percibiendo los aumentos autorizados por la misma, salvo en los supuestos previstos en los artículos ochenta y uno, número cinco, y cien, en que se considerará como renta la revalorizada, y en tanto no se efectúe el pago total, el inquilino o arrendatario estará obligado a satisfacer los aumentos de renta y las cantidades asimiladas a ella, siempre que la suma de la renta, aumentos y cantidades asimiladas no excedan del importe de la renta revalorizada.

Con este sistema—subordinado en su funcionamiento a la satisfacción por parte del arrendador de las obligaciones que en orden a la conservación de la finca ponen a su cargo los preceptos del capítulo X—el elenco de causas legales de elevación de la renta y el régimen de las cantidades asimiladas a ésta por los conceptos de aumento de coste de los servicios y suministros y de contribución a los gastos de conservación y al pago de las contribuciones especiales, únicamente habría de perdurar en la estructura de la Ley a título de normas de aplicación temporal, eficaces en tanto no llegara a pagar el locatario el total importe de la renta revalorizada. Pero como esta simplificación, realmente deseable, puede llegar a chocar algún día con la equidad, por resultar contrario a ella que el arrendador continúe soportando por sí solo las cargas indicadas, la disposición adicional sexta autoriza al Gobierno para disponer que queden sin efecto, total o parcialmente, dichas exenciones del inquilino o arrendatario, así como para determinar la forma y proporción en que éstos deban contribuir al levantamiento de tales cargas.

b) En lo que se refiere a las viviendas en general, es decir, exceptuadas las comprendidas en el grupo anterior, estima esta Ley que el Gobierno, por hallarse en contacto permanente

e inmediato con la realidad social y económica, es el que está en mejores condiciones de determinar el tiempo, modo y condiciones en que pueda llegar a efectuarse la revalorización de las rentas.

De aquí que las excepciones del régimen de revalorización legal establecido para las viviendas y locales del primer grupo y que, en su lugar, confie al Gobierno la determinación de los porcentajes de incremento de la renta, así como la forma y plazos en que los mismos han de ser abonados por el inquilino, sin que, desde luego, en ningún caso pueda exceder la suma de tales incrementos de la cantidad que resultaría de aplicar a dichas viviendas los índices señalados para las suntuarias.

En tanto no llegue a alcanzarse la revalorización total por este procedimiento, el inquilino seguirá sujeto al pago de los aumentos de renta previstos en el artículo noventa y nueve, así como a la satisfacción de las obligaciones señaladas en los artículos ciento dos y ciento ocho, pues será el Gobierno, una vez lograda por entero la revalorización, el que habrá de determinar también la forma y proporción en que los inquilinos han de hacer efectivas dichas obligaciones.

B) En cuanto a los arrendamientos celebrados desde el día doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis hasta la fecha de entrada en vigor de esta Ley, la renta de los mismos, ya se trate de viviendas o de locales de negocio, no está sujeta a ninguno de los regímenes de revalorización antes indicados.

Sin embargo, como sería injusto privar a los arrendadores del derecho que tenían adquirido, conforme al artículo cien del texto articulado de la Ley de veintidós de diciembre de mil novecientos cincuenta y cinco, de adaptar estas rentas a las variaciones experimentadas por el coste de la vida y por los sueldos y jornales, una vez transcurridos cinco años desde la fecha en que el plazo del contrato quedara prorrogado legalmente, la disposición transitoria doce bis de la presente Ley, atendiendo a esta situación especial, prevé que, sin perjuicio de la revisión bianual de la renta prevista en el artículo cien, las rentas de estos arrendamientos, una vez que lleven cinco años de prórroga legal, podrán ser elevadas en los porcentajes que señale el Gobierno, previos informes de la Organización Sindical y audiencia del Consejo de Estado, teniendo en cuenta la variación de los índices ponderados del coste de la vida publicados por el Instituto Nacional de Estadística, correspondientes al período comprendido entre el año en que el contrato entró en la fase de prórroga legal y el día treinta de junio de mil novecientos sesenta y cuatro, en función de la variación que puedan experimentar sueldos y jornales y en consideración al destino del local arrendado y fecha de su primera ocupación.

3. Con las medidas anteriores, que atienden al problema de la desvalorización de las rentas producida en la fase anterior al día en que comience a regir la presente Ley, no quedaría agotado el tema referente a su revalorización si, al propio tiempo, no se adoptasen las disposiciones pertinentes para el período que se abrirá a partir del uno de julio próximo.

A este propósito, el artículo cien clasifica todos los arrendamientos en dos grupos, formado el primero por los inquilinatos a que se refiere el número dos del artículo sexto y por los arrendamientos de local de negocio, y el otro, por los arrendamientos de vivienda no comprendidos en aquel precepto.

En los del primer grupo, la renta y las cantidades asimiladas a ella, una vez que el contrato se encuentre en período de prórroga legal, se adaptarán cada dos años a las variaciones del coste de la vida, mediante Decreto que aplicará el índice ponderado que fije la Dirección General de Estadística, salvo que las partes hubieren convenido o convengan otro sistema de actualización.

En los del segundo grupo, la renta y todos sus incrementos legales quedan sujetos al régimen indicado anteriormente, pero en virtud no de la aplicación rigurosa de los índices oficiales del coste de la vida, sino mediante la ponderada aplicación de estos índices y los de sueldos y jornales, oída la Organización Sindical. En cuanto a las cantidades asimiladas a la renta, que, como antes ha quedado expuesto, el arrendador puede seguir haciendo efectivas, no serán objeto de la adaptación hasta que el Gobierno, una vez finalizada la revalorización total de la renta, determine la forma y proporción en que los inquilinos han de hacer frente en lo sucesivo a las obligaciones de costear el mayor precio de los servicios y suministros, y de contribuir a los gastos de conservación y al pago de las contribuciones especiales establecidas por los Ayuntamientos, en cuyo momento habrá de determinarse igualmente la forma y proporción en que aquella adaptación ha de llevarse a cabo.

IV.

Las restantes reformas de fondo afectan a puntos más concretos de la ordenación legal, como son:

1.º **Ámbito material de aplicación de la Ley.**—Quedan excluidos de este ámbito los arrendamientos de la industria o negocio de espectáculos que se concierten después de la entrada en vigor de esta Ley, porque mantenidos hasta ahora dentro de él por motivos circunstanciales, no existe razón suficiente para extender la protección a los que puedan constituirse indefinidamente en el tiempo.

2.º **Tipos de locación (inquilinato o arrendamiento de local de negocio).**—En este aspecto, se elimina del campo de asimilación al inquilinato y se equipara al de local de negocio, el arrendamiento de locales ocupados por las personas y entidades señaladas en el artículo cuarto número dos, cuando se destinen al ejercicio de actividades económicas y, en todo caso, el arrendamiento de locales destinados a depósitos o almacenes, por entender que en estos supuestos, lejos de estar justificada su homologación a las viviendas, les conviene mejor la concepción de locales de comercio, si bien en estos últimos no se conceda el derecho de traspaso.

3.º **Aplicación de los preceptos legales.**—Recogido ya en el ordenamiento arrendatario vigente, el principio del abuso de derecho, como límite infranqueable del ejercicio de los derechos subjetivos, se completa el sistema dando entrada formal en esta Ley al principio de la buena fe, tanto en el ejercicio de esos derechos como en el cumplimiento de las obligaciones, así como al que fulmina el fraude de la Ley, principios que armónica y ágilmente aplicados pueden contribuir sensiblemente a la moralización y saneamiento de las relaciones jurídicas entre los arrendadores y locatarios.

4.º **Excepciones a la prórroga.**—A fin de estimular la sustitución de casas achacosas y de arruinada vitalidad por otras nuevas, más higiénicas y de mayor número de viviendas, se matiza el derecho de retorno conferido por la Ley a los inquilinos y arrendatarios, estableciendo que en el supuesto de aplicación de la segunda de las excepciones a la prórroga obligatoria, podrán optar por la indemnización que el artículo ochenta y uno, número cinco, determina o porque se les reserve en la finca reconstruida una vivienda o local de negocio en iguales condiciones arrendatarias que a un tercero, opción que, en el caso de vivienda, se extiende a que el arrendador ponga a disposición del inquilino otra en arrendamiento situada en la misma población, adecuada a sus necesidades y posibilidades económicas.

5.º **Contribución del inquilino a los gastos de conservación y al pago de las contribuciones especiales.**—Se opera en el antiguo artículo ciento ocho del texto articulado, con el objeto de extender e incrementar la participación del inquilino y arrendatario en estos gastos y pagos, en tanto no llegue a satisfacer la renta revalorizada, por entender que mientras no se realice esta condición debe contribuir en todos los casos y en mayor medida a la conservación y mejora de una riqueza cuyo disfrute no pertenece exclusivamente al arrendador.

6.º **Subrogación «mortis causa» en el arrendamiento de local de negocio.**—Con el fin de dar una solución al grave problema planteado en la exégesis del artículo sesenta, número tres, del texto articulado de la Ley de veintidós de diciembre de mil novecientos cincuenta y cinco, se da una nueva redacción a este precepto y se incorporan al texto legislativo dos normas en la disposición transitoria octava bis, estableciendo que el arrendamiento será transmisible por muerte del arrendatario y del primer sustituto, y no exclusivamente en favor del heredero del primitivo locatario, como sucedía en el derecho hasta ahora en vigor, según la interpretación de mayor autoridad, subrogaciones que serán aplicables a los contratos actualmente vigentes, cualquiera que hubiera sido el número de las subrogaciones anteriores.

7.º **Obras de mejora.**—Para solucionar el conflicto de intereses que a menudo surge entre arrendador y locatario, cuando éste necesita realizar obras para mejora de las instalaciones o servicios del local de negocio, adaptándolo a las necesidades de éste, o cuando el inquilino se propone efectuarlas para establecer y mejorar las instalaciones o servicios de la vivienda, y no obtiene el consentimiento del arrendador se prevé la concesión de la correspondiente autorización judicial supletoria, mediante las oportunas garantías y compensaciones, que se ha de otorgar en un proceso cuyo conocimiento se atribuye en primera instancia a los Juzgados Municipales y, en su caso, a los Comarcales, por tratarse, preponderadamente, de la fijación de datos de hecho.

8.º **Materia procesal.**—Además de lo que se acaba de indicar, se retocan los artículos ciento cuarenta y siete, ciento cuarenta y ocho y ciento cincuenta y dos del texto articulado tantas veces repetido, el primero, para evitar, en lo posible, los abusos que se advierten en la práctica diaria de los Juzgados; el ciento cuarenta y ocho, para disipar algunas dudas que el precepto correlativo del texto referido ha suscitado, y

el ciento cincuenta y dos, para precisar algunos detalles relativos a la constitución y procedimiento de las Juntas de Estimación y, especialmente, para resolver el caso de que la valoración aceptada por los Vocales resultare manifiestamente desproporcionada y contradictoria respecto de los dictámenes y peritaciones solicitados por el Presidente, en cuya hipótesis podrá éste decidir sin atenerse al acuerdo adoptado por los Vocales.

V

Como complemento de las anteriores reformas se introducen algunas otras en ciertos preceptos del texto articulado vigente. Así, en el artículo veinticinco—completado por la disposición transitoria sexta bis—se hace arrancar el plazo de caducidad de la acción resolutoria del arrendamiento por cesión inconstituida, de la notificación del contrato de cesión, en obsequio de la buena fe que debe presidir las relaciones entre caseros e inquilinos, modificación que permite reducir el plazo de caducidad de dos años a dos meses; se reforma el artículo cuarenta y siete, párrafo tres, porque si esta disposición se incorporó a la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, recogiendo el precedente del artículo segundo del Decreto-Ley de ocho de febrero de mil novecientos cincuenta y dos, con la finalidad primordial de evitar el fraude a la Ley, no es presumible que este fraude pudiera prepararse antes de que la primitiva Ley de mil novecientos cuarenta y seis reconociera al inquilino el derecho de acceso a la propiedad de la vivienda; en el artículo cincuenta y ocho se puntualiza la preferencia de los hijos varones menores de edad, hijas solteras y de los mayores impedidos físicamente, dentro del grupo de los descendientes, y de las hermanas solteras, dentro del de los colaterales, en materia de subrogación «mortis causa» en el inquilinato, así como se prevé y regula el supuesto de que el local arrendado esté destinado al ejercicio de su profesión facultativa colegiada, adicionándose, en fin, este artículo, atendiendo las aspiraciones manifestadas en el I Congreso de la Familia Española respecto al ejercicio del derecho de resolución por falta de la notificación puesta a cargo del subrogado «mortis causa»; se retoca el artículo sesenta y cuatro para equiparar, por razones que fácilmente se alcanzan, a los funcionarios públicos, los del Movimiento y, a ambos, los jubilados, a fin de no agravar su nueva situación administrativa con una degradación en la preferencia que disfrutaban antes de su retiro, así como para arbitrar un medio por el que el arrendador pueda llegar a conocer fehacientemente las circunstancias de posesión que concurren en los inquilinos, y, por último, atendiendo a móviles de equidad fácilmente asequibles, se introduce la norma de la disposición transitoria trece bis.

Los restantes preceptos objeto del artículo primero de la presente Ley no han sido alterados sino para concordar su redacción con las modificaciones llevadas a cabo en las demás normas del texto articulado, o se han introducido en ellos reformas que no requieren de mayor explicación.

VI

Interesa indicar, finalmente, que siguiendo el precedente de la Ley de dos de abril de mil novecientos cuarenta y nueve y a fin de evitar una innecesaria dualidad de disposiciones, la reforma se plantea directamente sobre el texto de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobada por Decreto de trece de abril de mil novecientos cincuenta y seis, ya que mediante éste quedó articulada la Ley de Bases de veintidós de diciembre de mil novecientos cincuenta y cinco, si bien, para facilitar el conocimiento y aplicación de lo legislado, se prevé la publicación de un texto refundido de los preceptos, antiguos y nuevos, que constituyen el Derecho vigente.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas.

DISPONGO:

Artículo 1.º—Los preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de veintidós de diciembre de mil novecientos cincuenta y cinco, articulada por Decreto de trece de abril de mil novecientos cincuenta y seis, que a continuación se relacionan, quedan modificados o adicionados en la forma siguiente:

Artículo 3.º—3. No obstante lo dispuesto en el número uno, el arrendamiento de la industria o negocio de espectáculos que en uno de enero de mil novecientos cuarenta y siete excediera de dos años de duración o que antes de la entrada en vigor de la presente Ley se haya celebrado por plazo igual o superior, quedará sujeto a las normas que esta Ley establece sobre prórroga obligatoria del arrendamiento de local de negocio, con las especialidades contenidas en el artículo

setenta y siete, y a los particulares sobre la renta establecida en el artículo ciento cuatro.

Artículo 4.º—2. Los locales ocupados por la Iglesia católica, Estado, Provincia, Municipio, Entidades benéficas, Asociaciones piadosas, sociedades o entidades deportivas comprendidas en el artículo treinta y dos de la Ley de Educación Física, Corporaciones de Derecho público y, en general, cualquier otra que no persiga lucro, se registrarán por las normas del contrato de inquilinato.

Artículo 5.º—2. Se registrarán por las normas aplicables al arrendamiento de local de negocio:

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

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

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

Artículo 6.º—2. No obstante, serán renunciables, salvo el de prórroga, los concedidos a los que fueren de viviendas que, ocupadas por primera vez en las fechas que se indican, devengaren mensualmente en la respectiva fecha tope como renta del inquilinato una cantidad no inferior a la que seguidamente se expresa:

Hasta el treinta de septiembre de mil novecientos treinta y nueve, quinientas; del uno de octubre de mil novecientos treinta y nueve al uno de enero de mil novecientos cuarenta y dos, mil; del dos de enero de mil novecientos cuarenta y dos al treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis, dos mil; del uno de enero de mil novecientos cuarenta y siete al treinta y uno de diciembre de mil novecientos cincuenta y seis, tres mil; del uno de enero de mil novecientos cincuenta y siete al treinta y uno de diciembre de mil novecientos cincuenta y nueve, cinco mil, y a partir de uno de enero de mil novecientos sesenta, seis mil pesetas.

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

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

En poblaciones de menos de veinte mil habitantes, el sesenta por ciento; de veinte mil a cien mil, el cincuenta por ciento; de cien mil a doscientos cincuenta mil, el cuarenta por ciento; de doscientos cincuenta mil a quinientos mil, el treinta por ciento, y de quinientos mil a un millón, el veinte por ciento.

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

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

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

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

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

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

Artículo 30.—El arrendatario de los locales expresados en los apartados segundo y tercero del artículo quinto, número dos, no tendrá derecho de traspaso.

Artículo 42.—Cada traspaso que se efectúe conforme a lo dispuesto en esta Sección dará derecho al arrendador a aumen-

tar la renta en la cuantía que convenga con el cesionario, o a falta de acuerdo, en un quince por ciento de la renta que satisfaga el arrendatario en el momento de realizarse el traspaso.

Artículo 47.—3. De igual facultad gozará el inquilino en caso de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común, exceptuados los supuestos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado, y de adquisiciones realizadas antes de uno de enero de mil novecientos cuarenta y siete.

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

Artículo 53.—1. Al fallecimiento del inquilino titular del contrato de arrendamiento, su cónyuge, descendientes, con preferencia los hijos varones menores de edad, las hijas solteras y los mayores impedidos físicamente, hijos adoptivos que hubieran sido adoptados antes de cumplir los dieciocho años, ascendientes y hermanos, con preferencia las hermanas solteras, tanto en el parentesco legítimo como en el natural, que con aquél hubiesen convivido habitualmente en la vivienda con dos años de antelación a la fecha del fallecimiento, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendamiento. No será necesaria la convivencia de los que estuviesen sometidos a la patria potestad del fallecido, y respecto al cónyuge, bastará la mera convivencia, sin exigencia en el plazo de antelación.

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

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

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

Artículo 60.—3. Lo dispuesto en los dos números anteriores será aplicable a dos transmisiones, de modo que fallecido el primer sustituto del arrendatario podrá tener lugar la segunda y última subrogación.

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

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

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

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

Artículo 76.—3. De ser arrendatarios las entidades a que se refiere el número uno, será de aplicación lo establecido en las Subsecciones anteriores, según se trate de locales que tengan la consideración de viviendas o de negocio en la presente Ley.

Artículo 81.—5. En los casos en que edificaciones destinadas a viviendas o locales de negocio cuenten con más de cien años de antigüedad, cuyo grado de vetustez, deficiente estado de edificación y evidentes razones higiénicas y sociales hagan necesaria su renovación, el Gobernador civil, a solicitud del propietario, con audiencia de los inquilinos y arrendatarios, y habida cuenta, además, lo dispuesto en el nú-

mero dos del artículo setenta y nueve, concederá o denegará la autorización para demoler. Caso de concederla, serán de aplicación las normas de esta Sección para el derecho de retorno, pero con la modificación siguiente:

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

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

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

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

Artículo 95.—1. La renta de las viviendas y locales de negocio cuyo arrendamiento subsista el día en que comience a regir esta Ley será la que en tal fecha cobrara el arrendador, con todos los incrementos que viniere percibiendo, revalorizada, en su caso, la de los locales de negocio y viviendas comprendidas en el número dos del artículo sexto, conforme a las disposiciones de los números uno al diez del artículo noventa y seis, y sujeta, la de las restantes viviendas, a lo prevenido en el número once del mismo artículo.

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

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

2. Los incrementos legales a que se refiere el párrafo anterior serán exclusivamente aquellos que el arrendador tenga derecho a cobrar en virtud de lo establecido en el artículo ciento dieciocho de la Ley de treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis, en relación con el Decreto de diecisiete de mayo de mil novecientos cincuenta y dos, y en los Decretos de seis de marzo de mil novecientos cincuenta y tres, en relación con el de nueve de abril de mil novecientos cincuenta y cuatro, treinta de noviembre de mil novecientos cincuenta y seis, veintidós de julio de mil novecientos cincuenta y ocho y seis de septiembre de mil novecientos sesenta y uno, háyanse o no aplicado en su día por el arrendador.

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

	Viviendas	Locales de negocio
Contratos celebrados hasta el 17 de julio de 1936, inclusive	4	3
Contratos celebrados desde el 18 de julio de 1936 hasta el 31 de diciembre de 1941, ambos inclusive	3	2
Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1942 hasta el 31 de diciembre de 1946, ambos inclusive	2	1.50

	Viviendas	Locales de negocio
Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1947 hasta el 31 de diciembre de 1951, ambos inclusive	1.50	1.30
Contratos celebrados desde el 1 de enero de 1952 hasta el 11 de mayo de 1956, ambos inclusive	1.25	1.20

Las rentas de los contratos concertados después del once de mayo de mil novecientos cincuenta y seis no serán objeto de revalorización, salvo lo dispuesto en la disposición transitoria doce bis.

4. Al incremento que tenga lugar por la revalorización será aplicable la reducción del diez por ciento en poblaciones de menos de cincuenta mil habitantes, para viviendas y locales de negocio.

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

En los demás supuestos, la diferencia entre renta legal y renta revalorizada será percibida por el arrendador a razón de un diez por ciento de dicha diferencia en cada semestre, a partir de uno de enero de mil novecientos sesenta y cinco. Cuando la diferencia sea inferior al veinticinco por ciento de la renta legal, el aumento se hará efectivo en su totalidad el primer año.

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

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

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

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

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

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

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

c) Por «renta revalorizada», la que resulte de aplicar las reglas que se contienen en los números uno, dos, tres y cuatro del presente artículo.

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

El Gobierno, una vez finalizada la revalorización total de la renta de estas viviendas, determinará igualmente la forma y proporción en que los inquilinos han de hacer efectivas las obligaciones a que se refieren los artículos noventa y nueve, número uno; ciento dos, número uno, y ciento ocho, números uno y dos.

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

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

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

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

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

Tercero. Si la Hacienda, en virtud de resolución firme dictada en expediente instruido de oficio por el Servicio de Catastro Urbano asignare a la vivienda o local de negocio una renta superior a la que satisfaga el inquilino. El importe de la elevación no podrá exceder, en estos casos, de la diferencia entre la renta que se pague y la asignada por la Hacienda. Y si la diferencia rebasare el veinticinco por ciento de la renta que se satisfaga, el exceso sólo podrá hacerse efectivo por anualidades sucesivas a razón de un cinco por ciento, como máximo, sobre la renta que estuviere vigente al dictarse la resolución. Para la efectividad de este incremento será indispensable que en el expediente instruido por la Hacienda se conceda audiencia al inquilino o arrendatario, o se le notifique fehacientemente por el arrendador la existencia de dicho expediente, para que pueda comparecer en el mismo y formular alegaciones.

Cuarto. Si el inquilino subroga en los derechos y obligaciones dimanantes del contrato de inquilinato a uno de los parientes señalados en el artículo veinticuatro. El importe de la elevación no podrá exceder, en este caso, del quince por ciento de la renta.

Quinto. A falta de acuerdo en los trasposos del artículo cuarenta y dos, en que el aumento será del quince por ciento.

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

Séptimo. Cuando se realicen obras conforme al artículo ciento catorce, causa séptima, párrafo tercero, en que el aumento será el que determine la autoridad judicial.

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

Noveno. Cuando el inquilino haga uso de la facultad prevista en el artículo dieciocho, el importe de la elevación no podrá exceder por cada subarriendo del veinte por ciento de la renta vigente en la fecha de aquél.

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

2. En los contratos anteriores al doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis, comprendidos en el número uno del artículo noventa y seis una vez que la suma de la renta de las cantidades asimiladas a ella y de sus incrementos alcance el límite de la renta revalorizada y se haya realizado el pago total a que se refiere el número seis del mismo artículo, no regirán las causas de elevación de renta previstas en los apartados primero, segundo y tercero del número anterior, ni las repercusiones por aumento de coste de los servicios y suministros del artículo ciento dos, ni la contribución a los gastos y pagos del artículo ciento ocho, salvo lo establecido en la Disposición adicional sexta.

Artículo 100.—1. La renta y las cantidades asimiladas a ella de las viviendas comprendidas en el número dos del

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

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

3. Si ésta implicare una reducción de la renta, no se aplicará a las viviendas comprendidas en el artículo noventa y cinco mientras no se dé el supuesto aludido en el número dos del artículo noventa y nueve.

4. La renta de las viviendas no comprendidas en el número dos del artículo sexto y los incrementos de la misma a que se refieren los artículos noventa y cinco, noventa y seis, número once, y noventa y nueve, número uno, quedarán sujetos a igual régimen, pero mediante la ponderada aplicación de los índices de coste de la vida y de los sueldos y jornales, y oída la Organización Sindical.

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

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

2. Lo dispuesto en el número anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de lo prevenido en los artículos noventa y seis, número seis; noventa y nueve, número dos, y cien, número cuatro.

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

Artículo 108.—1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, en las viviendas y locales de negocio relacionados en el artículo noventa y cinco podrá exigir el arrendador del inquilino o arrendatario, en compensación parcial del importe de las obras de reparación comprendidas en el artículo ciento siete o de las que realice por determinación de cualquier organismo o autoridad competente, el abono del ocho por ciento anual del capital invertido. Dicho porcentaje se distribuirá entre todos los inquilinos y arrendatarios, si aquéllas son comunes, o entre los afectados, si se limitan a la vivienda o local de negocio que ocupen, en proporción a las rentas que satisfagan, sin que en ningún caso pueda exceder el aumento, que no tendrá el concepto de renta y si el de asimilado a ésta, del veinticinco por ciento de la renta anual, el cual se hará efectivo por recibos complementarios mensuales.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de la aplicación de lo prevenido en los artículos noventa y cinco, número dos; noventa y seis, número seis; noventa y nueve, número dos, y cien, número cuatro.

Artículo 114, 7.º párrafo 3.º.—Cuando el arrendatario se proponga realizar obras en el local arrendado para mejora de sus instalaciones o servicios, adaptándolo a las necesidades de su negocio, y no obtenga el consentimiento del arrendador, podrá ser autorizado judicialmente para llevarlas a cabo, siempre que pruebe que las obras proyectadas no debilitan la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción de la finca, y que no afectarán, una vez realizadas, al uso de ésta por los demás ocupantes, obligándose, además, a pagar la elevación de la renta que la autoridad judicial determine, si así lo pide el arrendador y aquélla lo estima justo.

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

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

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

Artículo 122.—1. Los Jueces municipales y, en su caso, los comarcales, conocerán en primera instancia de cuantos litigios se promuevan en ejercicio de acciones que se funden en derechos reconocidos por esta Ley, sin otras excepciones que las expresadas en el artículo siguiente.

2. En todo caso conocerán en primera instancia de la acción resolutoria del contrato por falta de pago de la renta o de las cantidades que, conforme a esta Ley, se asimilen a ella, y de la acción conferida al arrendatario en el artículo ciento catorce, causa séptima, párrafo tercero.

Artículo 123.—Los Jueces de Primera Instancia conocerán en ella de los litigios a que se refiere el número uno del artículo anterior en los casos siguientes:

Primero. En todos los que se refieran a locales de negocio, excepto los de falta de pago y la acción conferida al arrendatario por el artículo ciento catorce, causa séptima, párrafo tercero, que se registrarán por el artículo anterior.

Segundo. Cuando se trate de vivienda en la que el inquilino y subarrendatario que deban ser parte en el litigio ejerzan profesión colegiada por la que satisfagan contribución.

Tercero. Cuando el local esté ocupado por dependencias del Estado, Provincia, Municipio, Iglesia católica o Corporaciones de Derecho público.

Cuarto. Cuando se trate de acciones de tanteo o de retrato al amparo de lo establecido en los capítulos cuarto y sexto de la presente Ley o se ejercite la acción impugnatoria establecida en el artículo cincuenta y tres.

Artículo 147.—Regla tercera. Cuando por la reiteración con que se haga uso del beneficio a que esta regla se refiere resulte aplicable el artículo noveno de la presente Ley, no tendrá efectos enervatorios la consignación efectuada, a cuyo fin el actor podrá, en el curso del litigio, alegar dicha reiteración y practicar prueba para acreditarla.

Artículo 148.—1. Será requisito indispensable para que el inquilino, arrendatario subarrendatario puedan disfrutar de los plazos que para desalojar la vivienda o local de negocio establece este capítulo, que paguen o consignen la renta que hubieren venido abonando a la iniciación del litigio, en el plazo y modo previstos en el contrato. En otro caso no disfrutarán de más plazos que los establecidos en el artículo mil quinientos noventa y seis de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Igualmente, en todos los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, para que el inquilino o arrendatario puedan utilizar los recursos de que trata la Sección tercera de este capítulo, habrán de acreditar, al interponerlos, tener satisfechas las rentas vencidas con arreglo a lo que vinieren pagando a la iniciación del litigio o consignarlas en el Juzgado o Tribunal.

3. Lo dispuesto en los dos párrafos precedentes no será de aplicación en los casos de exención de pago de la renta contemplados en la causa primera del artículo ciento catorce.

4. Durante la sustanciación de los recursos interpuestos por el inquilino o arrendatario vendrán éstos obligados al pago o consignación de la renta. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la caducidad del recurso siempre que, requerido por el Juez o Tribunal que conozca del mismo no cumpliera tal obligación en el término de cinco días.

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

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

En caso de conformidad de los dos Vocales, y siempre que la valoración resultare manifiestamente desproporcionada y

contradictoria respecto de los dictámenes y peritaciones solicitadas por el Presidente de la Junta, podrá éste decidir sin atenderse al acuerdo adoptado en tales casos por los Vocales, en resolución motivada.

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

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

Disposición transitoria 6.^a bis.—Las modificaciones introducidas por el artículo veinticinco en el plazo de caducidad de la acción resolutoria del contrato por cesión y en el cómputo del mismo no serán de aplicación a las verificadas antes de la entrada en vigor de esta Ley.

Disposición transitoria 8.^a bis.—1. Los porcentajes de participación a que se refiere el artículo treinta y nueve, número dos, se mantendrán mientras la renta no quede totalmente revalorizada a tenor del artículo noventa y seis, pero una vez alcanzado el límite de la revalorización el porcentaje de participación será de un veinticinco por ciento en el precio del traspaso, que experimentará el aumento del cincuenta por ciento a que se refiere el último inciso del citado artículo treinta y nueve, número dos.

2. Lo dispuesto en el número tres de los artículos cincuenta y ocho y sesenta será aplicable aunque el fallecimiento del inquilino, del arrendatario o de alguno de sus sucesivos herederos subrogados hubiere ocurrido antes de la vigencia de esta Ley, salvo que en la fecha de su entrada en vigor hubiere recaído sentencia firme que declare resuelto el contrato.

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

Disposición transitoria 11.—1. Las nuevas asimilaciones a locales de negocio establecidas en el número dos del artículo quinto sólo surtirán efecto a partir de la entrada en vigor de esta Ley, en los términos, respecto de la renta, previstos en el artículo noventa y seis, si bien el plazo a que se refiere el número cinco, párrafo segundo, será anual en lugar de semestral.

2. En los arrendamientos de locales ocupados por el Estado, Provincia o Municipio que no estén destinados a vivienda, la revalorización de la renta se hará con arreglo a los números uno, dos, tres y cuatro del artículo noventa y seis, si bien el plazo a que se refiere el número cinco, párrafo segundo, será anual en lugar de semestral.

Disposición transitoria 12.—Las modificaciones introducidas por el artículo noventa y nueve serán de aplicación cuando los hechos en él previstos se hayan iniciado después de la vigencia de la presente Ley, salvo lo preceptuado en los apartados tercero y sexto del número uno del mismo, que serán aplicables aun cuando la asignación por la Hacienda de renta superior a la satisfecha por el inquilino o arrendatario o la aplicación de la vivienda al destino especificado en el referido apartado sexto hubieren tenido lugar antes de la entrada en vigor de esta Ley.

Disposición transitoria 12 bis.—Sin perjuicio de lo prevenido en el artículo cien, las rentas de los arrendamientos de vivienda y local de negocio concertados después de once de mayo de mil novecientos cincuenta y seis y antes de uno de julio de mil novecientos sesenta y cuatro, una vez que lleven cinco años de prórroga legal, podrán ser elevadas en los porcentajes que señale el Gobierno, previo informe de la Organización Sindical y audiencia del Consejo de Estado, teniendo en cuenta a estos efectos la variación de los índices ponderados de vida publicados por el Instituto Nacional de Estadística, correspondientes al periodo comprendido entre el año en que el contrato entró en la fase de prórroga legal y el día treinta de junio de mil novecientos sesenta y cuatro, en función de la variación que puedan experimentar sueldos y jornales y en consideración al destino del local arrendado y fecha de su primera ocupación.

Disposición transitoria 13 bis.—La renta de las viviendas y locales de negocio que hubiere sido objeto de reducción al amparo de lo dispuesto en el artículo ciento treinta y tres del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos de treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis, podrá ser incrementada por el arrendador, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, en la misma cantidad a que ascendió la reducción, siempre que concurren los requisitos a que se refiere el artículo ciento tres de este texto legal que, a partir de la vigencia de esta Ley, será aplicable con efectos retroactivos.

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

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

Disposición final 2.^a—Quedan derogadas todas las disposiciones especiales dictadas en materia de arrendamientos urbanos, con excepción de las contenidas en las Leyes especiales protectoras de la construcción de fincas urbanas y sus disposiciones complementarias, de las demás aludidas en la presente Ley y de las siguientes: Ley de veintitrés de septiembre de mil novecientos treinta y nueve en los casos cuya aplicación está establecida; Decretos de tres de febrero, trece de abril y veinticinco de mayo de mil novecientos cuarenta y cinco y veintiuno de marzo de mil novecientos cincuenta y dos, sobre competencia y procedimiento administrativo de desahucio; Decreto de tres de octubre de mil novecientos cuarenta y siete, sobre aplicación y cumplimiento de la letra a) de la disposición transitoria veintitrés del texto articulado de la Ley de treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis; Decreto de veintidós de septiembre y Orden de veintitrés de octubre de mil novecientos cuarenta y siete y Decreto de veintidós de abril de mil novecientos cuarenta y nueve, con normas singulares sobre arrendamientos de fincas urbanas en la ciudad de Cádiz; Decreto de once de marzo de mil novecientos cuarenta y nueve sobre «papel de fianzas»; Orden de doce de diciembre de mil novecientos cuarenta y siete sobre destino y aplicación de las cantidades a que se refiere el artículo noventa y seis del texto articulado antes citado; Orden de veintidós de febrero y Decreto de veintiséis de mayo de mil novecientos cincuenta, aclaratorios de los artículos sesenta y nueve y setenta y uno, respectivamente, del mismo texto articulado; Ley de dieciséis de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión; Decreto de veintiséis de julio de mil novecientos cincuenta y seis, por el que se desarrolla lo dispuesto en los artículos noventa y ocho, número primero, y ciento dos del presente texto articulado; Decreto-ley de catorce de septiembre y Decreto de veintiocho de septiembre de mil novecientos cincuenta y seis, sobre aplicación de la disposición transitoria octava del mismo texto; Decretos de treinta de noviembre de mil novecientos cincuenta y seis y veintidós de julio de mil novecientos cincuenta y ocho, dictados en aplicación de la disposición adicional sexta del texto articulado aprobado por Decreto de trece de abril de mil novecientos cincuenta y seis; Ley de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis y disposiciones complementarias, sobre ordenación urbanística; Decreto de veintidós de febrero de mil novecientos cincuenta y siete, aclaratorio del artículo séptimo de este texto articulado; Decreto de dieciocho de octubre de mil novecientos cincuenta y siete, sobre instalación de antenas receptoras de televisión; Decretos de veintidós de marzo de mil novecientos cincuenta y ocho, veintidós de enero de mil novecientos cincuenta y nueve y quince de diciembre de mil novecientos sesenta, sobre aplicación de las medidas señaladas en el apartado b) de la disposición adicional segunda del texto articulado últimamente citado; Ley de veinticuatro de abril y Decreto de veintidós de julio de mil novecientos cincuenta y ocho, sobre préstamos a los inquilinos para la adquisición de sus viviendas; Decreto de diez de octubre de mil novecientos cincuenta y ocho, sobre facultades de los Gobernadores civiles en materia de vivienda; Decreto de treinta y

uno de octubre de mil novecientos cincuenta y ocho, complementario del artículo sesenta y dos, número tercero, del mismo texto; Decreto de ocho de enero de mil novecientos cincuenta y nueve, sobre aplicación del artículo setenta y seis y de la disposición adicional primera de igual texto; Decreto de diecisiete de noviembre de mil novecientos sesenta, sobre viviendas construidas al amparo de la Ley de veinticinco de junio de mil novecientos treinta y cinco; Decreto de seis de septiembre de mil novecientos sesenta y uno, sobre revisión quinquenal de las rentas, y artículo treinta y dos de la Ley setenta y siete, de veintitrés de diciembre de mil novecientos sesenta y uno sobre educación física.

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

Artículo 2.º—Queda suprimida la disposición adicional séptima del texto articulado aprobado por Decreto de trece de abril de mil novecientos cincuenta y seis.

Artículo 3.º—1. La presente Ley entrará en vigor el día uno de julio de mil novecientos sesenta y cuatro.

2. La fecha de entrada en vigor de la Ley a que se refieren los artículos tercero, número tres, noventa y cinco, noventa y seis y noventa y siete, y las disposiciones transitorias sexta bis, octava bis, once, doce y trece bis, modificados o adicionados por el artículo primero, será la de la vigencia de la presente.

Artículo 4.º—Se autoriza al Gobierno, a propuesta del Ministro de Justicia, para: a) Publicar, en el plazo de seis meses, un texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y b) Dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y cumplimiento de los preceptos de la presente Ley.

Dada en el Palacio de El Pardo a once de junio de mil novecientos sesenta y cuatro.

FRANCISCO FRANCO

MINISTERIO DE HACIENDA

CORRECCION de erratas de la Orden de 22 de mayo de 1964 por la que se establece procedimiento para aplicar el Convenio hispano-sueco de 25 de abril de 1963 a determinadas rentas (dividendos, intereses, cánones) y regulando el ejercicio de la opción a que se refiere el Protocolo adicional de dicho Convenio.

Página 7006, línea primera, después de Ilmo. Sr., dice: «canjeados»; debe decir: «canjeadas». Línea cinco dice: «Renta»; debe decir: «renta». Línea seis dice: «Patrimonio»; debe decir: «patrimonio». Línea quince dice: «B»; debe decir: «B». Línea veinte dice: «Renta»; debe decir: «renta». Línea treinta y uno dice: «autoridades»; debe decir: «Autoridades». Línea treinta y cinco dice: «cuestionario»; debe decir: «cuestionario» (sin coma). Línea cuarenta y ocho dice: «los»; debe decir: «los». Línea cincuenta y tres dice: «meses»; debe decir: «meses» (sin coma).

Página 7006, segunda columna: Línea primera dice: «con»; debe decir: «como». Línea diecinueve dice: «curso»; debe decir: «curso» y cerrar paréntesis. Línea veintidós dice: «autoridades»; debe decir «Autoridades». En la misma línea dice: «suecas», y debe decir: «españolas la aplicación del tipo reducido convencional, utilizando para ello y por cada persona o entidad deudora el modelo de cuestionario que será facilitado por las Autoridades fiscales sucesas». Línea veintiocho dice: «deudoras»; debe decir: «deudoras.» (con coma). Línea cuarenta dice: «sociales»; debe decir: «sociales». Línea cuarenta y tres dice: «los casos»; debe decir: «los demás casos». Línea sesenta y tres dice: «apartado 6»; debe decir: «apartado 6)» (con paréntesis).

Página 7007, primera columna: Línea seis dice: «rentas de capital»; debe decir: «rentas del capital». Línea treinta y cinco dice: «anteriores»; debe decir: «anteriores.» (con coma). Línea cuarenta y siete dice: «apartado B);»; debe decir: «apartado B)» (sin paréntesis). Línea sesenta y dos dice: «también»; debe decir: «también.» (con coma). Línea sesenta y tres dice: «españolas»; debe decir: «españolas.» (con coma). Línea sesenta y cinco dice: «Las Delegaciones»; debe decir: «La Delegación de Hacienda del domicilio fiscal comunicará a las demás Delegaciones». Línea sesenta y ocho dice: «comunicación»; debe decir: «comunicación.» (con coma). Línea setenta y una dice: «Cuotas»; debe decir: «Cuota». Línea setenta y una dice: «Beneficios»; debe decir: «beneficios» (con minúscula). Línea ochenta y cinco dice: «subsistan»; debe decir: «subsista».

MINISTERIO DE COMERCIO

ORDEN de 23 de mayo de 1964 por la que se modifica la de 2 de julio de 1963 sobre normas de exportación de melocotón.

Ilustrísimos señores:

Este Ministerio, por Orden de 2 de julio de 1963 («Boletín Oficial del Estado» de 31 de julio de 1963), dictó las normas reguladoras para las exportaciones de varios productos, entre los que se hallaba el melocotón.

En la última reunión del Grupo de Trabajo para la normalización de productos perecederos de la Comisión Económica para Europa, celebrada en Ginebra, se apropió una proposición corrigiendo las cifras que se indicaban de la escala de calibres para el melocotón.

En consecuencia, este Ministerio ha tenido a bien revisar la parte correspondiente a los calibres indicados en la forma citada de melocotón que se fija del modo siguiente:

Diámetro en mm.	Código
90 y por encima	A.A.A.A.
80 incluido a 90 excluido	A.A.A.
73 » 30 »	A.A.
67 » 73 »	A.
61 » 67 »	B.
56 » 61 »	C.
51 » 56 »	D.
47 » 51 »	-

Se autoriza a expresar los calibres citados en circunferencia, debiendo en este caso realizar la reducción teórica expresando los diámetros aludidos en líneas circulares.

Lo que comunico a VV. II. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a VV. II. muchos años.

Madrid, 23 de mayo de 1964.

ULLASTRES

Ilmos. Sres. Directores generales de Comercio Exterior y de Expansión Comercial.

MINISTERIO DE INFORMACION Y TURISMO

CORRECCION de erratas de la Orden de 20 de marzo de 1964 por la que se crea el Diploma Nacional de Servicios Distinguidos al Turismo.

Advertidos errores en el texto remitido para su publicación de la citada Orden, inserta en el «Boletín Oficial del Estado» número 87, de fecha 10 de abril de 1964, página 4519, segunda columna, se transcriben a continuación las oportunas rectificaciones:

En el preámbulo, líneas quinta y sexta, donde dice: «... desarrollan las Diputaciones Provinciales...», debe decir: «... desarrollan las Diputaciones Provinciales y Cabildos Insulares...»

En el artículo primero, líneas segunda y tercera, donde dice: «... los más elevados esfuerzos de las Diputaciones Provinciales...», debe decir: «... los más elevados esfuerzos de las Diputaciones Provinciales y Cabildos Insulares...»

En el artículo segundo, líneas segunda y tercera, donde dice: «... podrán concurrir las Diputaciones Provinciales...», debe decir: «... podrán concurrir las Diputaciones Provinciales y Cabildos Insulares...»