

# QUEDA PROHIBIDO EL CONTRATO DE CESIÓN DE VIVIENDA A TÍTULO ONEROSO, AUNQUE SE INCLUYA MOBILIARIO

## CONDICIONES QUE DETERMINAN LA SUBROGACION DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE INQUILINATO

**Incrementos legales en los contratos celebrados desde el 17 de julio de 1936** Las rentas concertadas a partir del 11 de mayo de 1956 no serán revalorizadas

## OTRAS CARACTERISTICAS DEL DICTAMEN QUE REFORMA LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

El "Boletín de las Cortes Españolas" del día de ayer ha publicado el dictamen del proyecto de ley que reforma la de Arrendamientos Urbanos, que será sometido a la aprobación del Pleno en la próxima sesión, que se celebrará aproximadamente en los primeros días del mes de junio.

Los preceptos de la ley de Arrendamientos Urbanos, de 22 de diciembre de 1955, articulada por decreto de 13 de abril de 1956, que ha a continuación se señalan, quedan modificados o adicionados en la forma que se indica.

El arrendamiento de la industria o negocio de espectáculos que en 1 de enero de 1947 excediera de dos años de duración o que antes de la entrada en vigor de la presente ley se haya celebrado por plazo igual o superior quedará sujeto a las normas que la nueva ley establece sobre prórroga obligatoria del arrendamiento de local de negocio, con las especialidades contenidas en el artículo 77, y a los particulares sobre renta establecidas en el artículo 104.

Los locales ocupados por la Iglesia católica, Estado, provincia, Municipio, entidades benéficas, Asociaciones piadosas o entidades deportivas comprendidas en la ley de Educación Física y, en general, cualquier otra que no persiga lucro, se regirán por las normas del contrato de inquilinato.

Se regirán por las normas aplicables al arrendamiento de local de negocio: El de los locales ocupados por las personas a que se refiere el artículo 4.º, número 2, cuando estén destinados al ejercicio de actividades económicas. El de los depósitos y almacenes, en todo caso, aunque el arrendatario sea una de las personas señaladas en el artículo 4.º del número 2; 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 1.º de este número, aunque dichos locales no se hallaren abiertos al público.

### LA APLICACION EN POBLACIONES DE MAS DE UN MILLON

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 no inferior a la que seguidamente se expresa: Hasta el 30 de septiembre de 1939, 500; del 1 de octubre de 1939 al de enero de 1942, 1.000; del 2 de enero de 1942 al 31 de diciembre de 1946, 2.000; del 1 de enero de 1947 al 31 de diciembre de 1956, 3.000; del 1 de enero de 1957 al 31 de diciembre de 1959, 5.000, y a partir de 1 de enero de 1960, 6.000 pesetas.

La precedente escala será de aplicación

en poblaciones de más de un millón de habitantes.

La cesión de vivienda realizada por el inquilino dará derecho al arrendador que no la hubiese consentido expresamente para resolver el contrato de inquilinato.

### EL DERECHO A TRASPASO DARA LUGAR A AUMENTO DE RENTA

Queda prohibido—artículo 23—el contrato de cesión de vivienda a título oneroso, aunque en él se comprenda mobiliario o cualquier otro bien o derecho. La cesión gratuita no surtirá efectos frente al arrendador sin el consentimiento expreso del mismo.

El arrendamiento de locales expresados

más arriba (artículo 5.º) no tendrán derecho de traspaso.

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

Al fallecimiento del inquilino titular del contrato, su cónyuge, descendientes, con preferencia los hijos varones menores de edad, las hijas solteras y los mayores impedidos físicamente, hijos adoptivos, ascendientes y hermanos, que 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. En el caso de arrendamiento de local destinado por el arrendatario al ejercicio de su profesión facultativa y colegiada, al fallecimiento del titular podrán subrogarse en los derechos y obligaciones, 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.

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

### CIRCUNSTANCIAS PARA DENEGAR LA SUBROGACION

Se señalan las circunstancias en que se deniegue la subrogación.

La renta de las viviendas y locales de negocios cuyo arrendamiento subsiste el día en que comience a regir esta ley (artículo 95) será la que en tal fecha cobrara el arrendador, con todos los incrementos que viniere percibiendo, revalorizada, en su caso, la de los locales de negocio y viviendas comprendidas en el número 2.º del artículo 6.º conforme a las disposiciones del artículo 96 y sujetas, la de las restantes viviendas, a lo prevenido en el artículo 11 del mismo artículo.

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 disposición del artículo siguiente (número 96).

Las rentas comprendidas en el número 2 del artículo 6.º y de los locales de negocio en situación de prórroga legal se revalorizará, en su caso, a instancia del arrendador, multiplicando la contractual, aumentada con los incrementos legales que se indican en el número 2, por los índices señalados en el 3, ambos de este artículo.

#### ESCALA DE INCREMENTOS LEGALES

Los incrementos legales (número 2 del artículo 96) 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 118 de la Ley de 31 de diciembre de 1946, en relación con el decreto de 17 de mayo de 1952, y en los decretos de 6 de marzo de 1953, en relación con el de 9 de abril de 1954, 30 de noviembre de 1956, 22 de julio de 1958 y 6 de septiembre de 1961, háyanse o no aplicado en su día por el arrendador.

Los índices de revalorización a que se refiere el número 1 de este artículo serán los siguientes.

	Viviendas	Locales de negocio
Contratos celebrados hasta el 17 de julio de 1936, inclusive ... ..	4	3
Id., id., celebrados desde el 18 de julio de 1936 hasta el 31 de diciembre de 1941, ambos inclusive ... ..	3	2
Id., id., celebrados desde el 1 de enero de 1942 hasta el 31 de diciembre de 1946, ambos inclusive ... ..	2	1,50
Id., id., id., desde el 1 de enero de 1947 hasta el 31 de diciembre de 1951, ambos inclusive.	1,50	1,30
Id., id., id., desde el 1 de enero de 1952 hasta el 11 de mayo de 1956, ambos inclusive ... ..	1,25	1,20

Las rentas de los contratos concertados después del 11 de mayo de 1956 no serán objeto de revalorización, salvo lo dispuesto en la disposición transitoria 12 bis.

Al incremento que tenga lugar por la revalorización será aplicable la reducción del 10 por 100 en poblaciones de menos de cincuenta mil habitantes para viviendas y locales de negocio.

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

En los demás supuestos, la diferencia entre renta legal y renta revalorizada será percibida por el arrendador a razón de un 10 por 100 de dicha diferencia en cada semestre, a partir de 1 de enero de 1965. Cuando la diferencia sea inferior al 25 por 100, la renta legal, el aumento se hará efectivo en su totalidad el primer año.

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 previsto 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 1, 2, 3 y 4.

La cantidad que resulte de la revalorización irá adquiriendo el concepto de renta, a todos los efectos de esta Ley, a medida

que el arrendador vaya percibiendo los aumentos autorizados por la misma, salvo en los supuestos previstos en los artículos 81, número 5, y 100, en que se considerará como renta la revalorizada.

### **RENTA CONTRACTUAL, RENTA LEGAL Y RENTA REVALORIZADA**

A los efectos de la aplicación de los números anteriores se entenderá:

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

Por "renta legal", la que al comenzar a regir la presente Ley cobrará el arrendador con todos los incrementos que viniera percibiendo, sin incluir las cantidades asimiladas a la renta.

Por "renta revalorizada", la que resulte de aplicar las reglas que se contienen en los números 1, 2, 3 y 4 del presente artículo.

Las rentas 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 ocupadas con anterioridad a esa fecha.

Se señalan las circunstancias que han de concurrir en que podrá ser incrementada la renta de viviendas y locales de negocios, fuera de lo legislado en esta Ley, tales como creación o elevación de impuestos o arbitrios del Estado, provinciales o municipales.

Cuando se realicen obras conforme al artículo 114, causa séptima, párrafo tercero, en que el aumento será el que determine la autoridad judicial. Cuando el inquilino haga uso de la facultad prevista en el artículo 18 el importe de la elevación no podrá exceder por cada subarriendo del 20 por 100 de la renta vigente en la fecha de aquél.

Se establecen las normas en los contratos anteriores al 12 de mayo de 1956, comprendidos en el número 1 del artículo 96, una vez que la suma de la renta de las cantidades asimiladas a ella y de sus incrementos alcance el límite de la renta revalorizada.

La renta de las viviendas no comprendidas en el número 2 del artículo 6 y los incrementos de la misma a que se refieren los artículos 95, 96, número 11, y 99, número 1, quedarán sujetos a igual régimen, pero mediante la ponderada aplicación de los índices de coste de la vida y de los sueldos y jornales y oída la Organización Sindical.

### **NORMAS PARA CONOCER DE LOS LITIGIOS**

Se dictan normas para conocer de los litigios por jueces municipales, comarcales y de primera instancia.

Sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 100, las rentas de los arrendamientos de vivienda y local de negocio concertados después de 11 de mayo de 1956 y antes de 1 de julio de 1964, una vez que lleven cinco años de prórroga legal, podrán ser elevadas en los porcentajes que señale el Gobierno, previo informe de la Organización Sindical y audiencia del Consejo de Estado, teniendo en cuenta a estos efectos la variación de los índices ponderados de vida publicados por el Instituto Nacional de Estadística correspondientes al período comprendido entre el año en que el contrato entró en la fase legal y el día 30 de junio de 1964, en función de la variación que puedan experimentar sueldos y jornales y en consideración al destino del local arrendado y fecha de su primera ocupación.

### **LA LEY ENTRARA EN VIGOR EL DIA 1.º DE JULIO**

Quedan derogadas todas las disposiciones especiales dictadas en materia de arrenda-

mientos urbanos, con excepción de las contenidas en las leyes especiales protectoras de la construcción de fincas urbanas y sus disposiciones complementarias, de las siguientes: ley de 23 de septiembre de 1939 en los casos cuya aplicación está establecida; decretos de 3 de febrero, 13 de abril y 25 de mayo de 1945, y 21 de marzo de 1952, sobre competencia y procedimiento administrativo de desahucio; decreto de 3 de octubre de 1947 sobre aplicación y cumplimiento

de la letra a) de la disposición transitoria 23; decreto de 22 de septiembre y orden de 23 de octubre de 1947, y decreto de 22 de abril de 1949 con normas singulares sobre arrendamientos de fincas urbanas en la ciudad de Cádiz; decreto de 11 de marzo de 1949; orden de 12 de diciembre de 1947; orden de 22 de febrero y decreto de 26 de mayo de 1950; ley de 16 de diciembre de 1954; decreto de 26 de julio de 1956; decreto-ley de 14 de septiembre y decreto de 28 de septiembre de 1956; decretos de 30 de noviembre de 1956 y 22 de julio de 1958 y 15 de diciembre de 1960; decreto de 10 de octubre de 1958; decreto de 31 de octubre de 1958; decreto de 8 de enero de 1959; decreto de 17 de noviembre de 1960; decreto de 6 de septiembre de 1961. Queda suprimida la disposición adicional séptima del texto articulado aprobado por decreto de 13 de abril de 1956.

La presente ley entrará en vigor el día 1.º de julio de 1964.

Se autoriza al Gobierno, a propuesta del ministro de Justicia, para publicar en el plazo de seis meses un texto refundido de la ley de Arrendamientos Urbanos y dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y cumplimiento de los preceptos de la presente ley.