

PROYECTO DE LEY DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS¹

ARTÍCULO PRIMERO
Modificación de la Ley 29/1994,
de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

Proyecto de Ley	LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS TEXTO ANTERIOR SP/LEG/1539	LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS TEXTO PROYECTO
<p>Uno. El art. 4 queda redactado en los siguientes términos:</p>	<p>Artículo 4. Régimen aplicable</p> <p>1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los <u>Títulos I, IV y V</u> de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.</p> <p>2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda <u>se rigen por lo dispuesto en el Título II de la presente Ley, en su defecto, por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a trescientos metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en los Títulos I y II de la presente Ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.</u></p> <p>3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.</p>	<p>Artículo 4. Régimen aplicable</p> <p>1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.</p> <p>2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, dentro de los límites expresamente establecidos en el Título II de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.</p> <p>3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. (Sin modificación)</p>

¹ Pendiente de tramitación parlamentaria.

	<p>4. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta Ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.</p>	<p>4. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta Ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos. (Sin modificación)</p> <p>5. Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquéllas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.</p> <p>6. Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.</p>
<p>Dos. Se añade una letra e) al art. 5 con la siguiente redacción:</p>	<p>Artículo 5. Arrendamientos excluidos</p> <p>Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:</p>	<p>Artículo 5. Arrendamientos excluidos</p> <p>Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:</p> <p>e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.</p>
<p>Tres. El art. 7 queda redactado en los siguientes términos:</p>	<p>Artículo 7. Condición de arrendamiento de vivienda</p> <p>El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en</p>	<p>Artículo 7. Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas</p> <p>1. El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente,</p>

	<p>ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.</p>	<p>siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes. (Sin modificación)</p> <p>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.</p>
<p>Cuatro. El art. 9 queda redactado en los siguientes términos:</p>	<p>Artículo 9. Plazo mínimo</p> <p>1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a <u>cinco años</u>, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de <u>cinco años</u>, 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.</p> <p>El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.</p> <p>2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.</p> <p>3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato <u>cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda</u></p>	<p>Artículo 9. Plazo mínimo</p> <p>1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.</p> <p>El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.</p> <p>2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior. (Sin modificación)</p> <p>3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, y con dos meses de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las</p>

arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial.

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

anualidades, 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. El arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo.

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 ésta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de un mes, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta tres años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar tres, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.**

4. Tratándose de finca no inscrita, también durarán tres años 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 artículo 9.1. Si el arrendador enajenase la vivienda arrendada, se estará a lo dispuesto en el artículo 1571 del Código civil. Si fuere vencido en

		juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el citado artículo 1571 del Código Civil, además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados.
<p>Cinco. El art. 10 queda redactado en los siguientes términos:</p>	<p>Artículo 10. Prórroga del contrato</p> <p>Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo <u>cinco años</u> de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará <u>obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.</u></p> <p>Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviese sometido.</p>	<p>Artículo 10. Prórroga del contrato</p> <p>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 hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más.</p> <p>Una vez inscrito el derecho del arrendatario, el derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de un año a la que se refiere el párrafo anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.</p> <p>Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.</p>
<p>Seis. El art. 11 queda redactado en los siguientes términos:</p>	<p>Artículo 11. Desistimiento del contrato</p> <p><u>En arrendamientos de duración pactada superior a cinco años, podrá el arrendatario desistir del contrato siempre que el mismo hubiere durado, al menos, cinco años y dé el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de dos meses.</u></p> <p>Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste de</p>	<p>Artículo 11. Desistimiento del contrato</p> <p>El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que haya transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de un mes.</p> <p>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</p>

	<p>cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.</p>	<p>cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.</p>
<p>Siete. El art. 13 queda redactado en los siguientes términos:</p>	<p>Artículo 13. Resolución del derecho del arrendador</p> <p>1. Si durante <u>los cinco primeros años de duración del contrato</u> 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, <u>el arrendatario tendrá derecho en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.</u></p> <p><u>En contratos de duración pactada superior a cinco años, sí, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.</u></p> <p>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.</p> <p>3. <u>Durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el</u></p>	<p>Artículo 13. Resolución del derecho del arrendador</p> <p>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.</p> <p>Conforme a lo dispuesto en el párrafo 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 arrendador. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada.</p> <p>Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en apartado 4 del artículo 9.</p> <p>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. (Sin modificación)</p>

	<p><u>arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el artículo 9.1.</u></p>	
<p>Ocho. El art. 14 queda redactado en los siguientes términos:</p>	<p>Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada</p> <p><u>El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aún cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, reste por cumplir.</u></p> <p><u>Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años.</u></p>	<p>Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
	<p>Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario</p> <p>1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso</p>	<p>Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario</p> <p>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</p>

<p>Nueve. El art. 15 queda redactado en los siguientes términos:</p>	<p>de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 90 y 96 del Código Civil.</p> <p>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.</p>	<p>arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 90 y 96 del Código Civil. 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.</p> <p>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. (Sin modificación)</p>
<p>Diez. El apdo. 4 del art. 16 queda redactado en los siguientes términos:</p>	<p>Artículo 16. Muerte del arrendatario</p> <p>4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a <u>cinco años</u>, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los <u>cinco primeros años</u> de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a <u>los cinco años</u> cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.</p>	<p>Artículo 16. Muerte del arrendatario</p> <p>4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a tres años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los tres primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los tres años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.</p>
<p>Once. Se añade un párrafo quinto al art. 17, que queda redactado en los siguientes términos:</p>	<p>Artículo 17. Determinación de la renta</p>	<p>Artículo 17. Determinación de la renta</p> <p>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 remplazarse 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</p>

		<p>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.</p>
<p>Doce. El art. 18 queda redactado en los siguientes términos:</p>	<p>Artículo 18. Actualización de la renta</p> <p>1. Durante <u>los cinco primeros años de duración del contrato</u>, la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, <u>aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.</u></p> <p>2. A partir del sexto año de duración, la <u>actualización de la renta se regirá por lo estipulado al respecto por las partes y, en su defecto, por lo establecido en el apartado anterior.</u></p> <p>3. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística, <u>o haciendo referencia al Boletín Oficial en que se haya publicado.</u></p> <p>Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del</p>	<p>Artículo 18. Actualización de la renta</p> <p>1. Durante la vigencia del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso por las partes, el contrato se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.</p> <p>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.</p> <p>Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del</p>

	pago precedente.	pago precedente.
<p>Trece. El apdo. 1 del art. 19 queda redactado en los siguientes términos:</p>	<p>Artículo 19. Elevación de rentas por mejoras</p> <p>1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos <u>cinco años</u> de duración del contrato, le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.</p> <p>Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.</p>	<p>Artículo 19. Elevación de rentas por mejoras</p> <p>1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos tres años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.</p> <p>Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.</p>
<p>Catorce. El apdo. 2 del art. 20 queda redactado en los siguientes términos:</p>	<p>Artículo 20. Gastos generales y de servicios individuales</p> <p>2. Durante los <u>cinco primeros años</u> de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, solo podrá incrementarse anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquél en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1.</p>	<p>Artículo 20. Gastos generales y de servicios individuales</p> <p>2. Durante los tres primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquél en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1.</p>
<p>Quince. El apdo. 8 del art. 25 queda redactado en los siguientes términos:</p>	<p>Artículo 25. Derecho de adquisición preferente</p> <p><u>8. El pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en contratos de</u></p>	<p>Artículo 25. Derecho de adquisición preferente</p> <p>8. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al</p>

	<u>duración pactada superior a cinco años.</u>	derecho de adquisición preferente.
<p>Dieciséis. Se añade un apdo. 4 en los siguientes términos:</p>	<p>Artículo 27. Incumplimiento de las obligaciones</p>	<p>Artículo 27. Incumplimiento de las obligaciones</p> <p>4. Tratándose de arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registro de la Propiedad, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento.</p> <p>El título aportado al procedimiento registral, junto con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se ha contestado por el requerido de pago o que se ha contestado aceptando la resolución de pleno derecho, será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.</p> <p>Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, en el domicilio que obre en el Registro, y acreditar la consignación a su favor ante el mismo notario, de la fianza prestada por el arrendatario.</p>

<p>Diecisiete. El art. 35 queda redactado en los siguientes términos:</p>	<p>Artículo 35. Resolución de pleno derecho</p> <p>El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b) y e) del artículo 27.2 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32.</p>	<p>Artículo 35. Resolución de pleno derecho</p> <p>El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del artículo 27.2 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32.</p>
<p>Dieciocho. Los apdos. 2 y 3 del art. 36 quedan redactados en los siguientes términos:</p>	<p>Artículo 36. Fianza</p> <p>2. Durante los <u>cinco primeros años</u> de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.</p> <p>3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento <u>exceda de cinco años</u>, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.</p>	<p>Artículo 36. Fianza</p> <p>2. Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.</p> <p>3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de tres años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.</p>

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Transmisión de información sobre contratos de arrendamiento de vivienda

Con la finalidad de definir, proponer y ejecutar la política del Gobierno relativa al acceso a la vivienda, el Ministerio de Fomento podrá articular instrumentos de colaboración que le permitan obtener información acerca de los contratos de arrendamiento de vivienda de los que se tenga constancia tanto por parte de los Registradores de la Propiedad, como de los registros administrativos de contratos de arrendamiento o de depósitos de fianzas de las Comunidades Autónomas, y de aquellos que consten en la Administración Tributaria derivados del acceso a beneficios fiscales de arrendadores y arrendatarios. En ningún caso, dicha información contendrá datos de carácter personal protegidos por la legislación en materia de protección de datos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Adaptación del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno adaptará la regulación contenida en el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos, a las previsiones de misma, en especial en lo concerniente a los documentos hábiles para la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad, a las condiciones de cancelación de la inscripción de los arrendamientos y a la modificación de los aranceles notariales y registrales aplicables.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA . Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley

El régimen jurídico establecido en esta Ley en relación con los contratos de arrendamiento no resultará de aplicación a los contratos que ya se hubieran celebrado con anterioridad a su entrada en vigor. No obstante lo anterior, será posible la adaptación voluntaria de los arrendamientos preexistentes al nuevo régimen legal cuando así lo acuerden las partes.