

TEXTOS LEGALES BÁSICOS

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

1.^a EDICIÓN 2021

Contiene concordancias, modificaciones resaltadas,
legislación complementaria e índice analítico



eBook + Actualizaciones en www.colex.es



LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

1.^a EDICIÓN 2021

(Edición actualizada a 1 de marzo de 2021)

COLEX 2021

Copyright © 2021

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial, así como a las actualizaciones de los textos legislativos mientras que la edición adquirida esté a la venta y no exista una posterior.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3º B (local comercial)
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-1359-200-8
Depósito Legal: C 497-2021

LEYENDA ICONOS



Texto modificado



Texto nuevo

ABREVIATURAS

ART.	Artículo
BOE	Boletín Oficial del Estado
CC	Código Civil
CE	Constitución Española
D.A.	Disposición adicional
D.F.	Disposición final
D.T.	Disposición transitoria
DOGC	Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
DOGV	Diari Oficial de la Generalitat Valenciana
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000, de 7 de enero)
LH	Ley Hipotecaria (Decreto de 8 de febrero de 1946)
LPH	Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960, de 21 de julio)
RDL	Real Decreto Ley
RDLEG	Real Decreto Legislativo
RH	Reglamento Hipotecario (Decreto de 14 de febrero de 1947)

SUMARIO

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

I.- LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	15
PREAMBULO	
TITULO I. Ámbito de la ley.....	19
TITULO II. De los arrendamientos de vivienda	21
CAPITULO I. Normas generales.....	21
CAPITULO II. De la duración del contrato	22
CAPITULO III. De la renta	26
CAPITULO IV. De los derechos y obligaciones de las partes	28
CAPITULO V. De la suspensión, resolución y extinción del contrato	30
TITULO III. De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.....	31
TITULO IV. Disposiciones comunes	32
TITULO V. Procesos arrendatarios	33
DISPOSICIONES ADICIONALES	33
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	37
DISPOSICIONES DEROGATORIAS.....	46
DISPOSICIONES FINALES.....	46
II.- DECRETO 4104/1964, DE 24 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	47
PREÁMBULO	
CAPÍTULO I. Ámbito de aplicación de la ley, clases y características de los contratos que regula	47
CAPÍTULO II. Naturaleza de los derechos que concede esta ley	49
CAPÍTULO III. Del subarriendo	50
Sección Primera. Subarriendo de viviendas.....	50
Sección Segunda. Subarriendo de locales de negocio.....	52
CAPÍTULO IV. Cesión de vivienda y traspaso de local de negocio.....	52
Sección Primera. Cesión de vivienda	52
Sección Segunda. Traspaso de local de negocio	53
CAPÍTULO V. Del arrendamiento de viviendas amuebladas	56
CAPÍTULO VI. Derechos de tanteo y retracto del inquilino y del arrendatario de local de negocio.....	57
CAPÍTULO VII. Tiempo de duración de los contratos a que esta ley se refiere.....	58

SUMARIO

CAPÍTULO VIII. Excepciones a la prórroga	60
Sección Primera. Disposición general	60
Sección Segunda. De la causa primera de excepción a la prórroga	61
Subsección primera. Viviendas	61
Subsección segunda. Locales de negocio	62
Subsección tercera. Disposición común a las viviendas y a los locales de negocio	63
Subsección cuarta. Industria o negocio de espectáculos	64
Sección Tercera. De la causa segunda de excepción a la prórroga	64
CAPÍTULO IX. De la renta, su revisión y de la fianza	68
Sección Primera. Renta de las viviendas y locales de negocio en general	68
Subsección primera. Renta base	68
Subsección segunda. Elevación y reducción de la renta base	69
Sección Segunda. Renta en casos especiales	72
Sección Tercera. Fianza	72
Sección Cuarta. Caducidad de acciones	72
CAPÍTULO X. Obras de conservación y mejora	72
CAPÍTULO XI. Causas de resolución y suspensión de los contratos a que se refiere esta ley	74
Sección Primera. Causas de resolución del arrendamiento	74
Sección Segunda. Causas de resolución del subarriendo	76
Sección Tercera. Causa de resolución común al arrendamiento y al subarriendo	77
Sección Cuarta. Causa de suspensión de los contratos	77
CAPÍTULO XII. Jurisdicción, competencia, procedimiento y recursos	77
Sección Primera. Jurisdicción y competencia	77
Sección Segunda. Procedimiento de primera instancia	78
Sección Tercera. Recursos	79
Sección Cuarta. Ejecución de sentencias	79
Sección Quinta. Disposiciones comunes y generales	80
Sección Sexta. De la Junta de Estimación	82
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	82
DISPOSICIONES ADICIONALES	86
DISPOSICIONES FINALES	88

LEGISLACIÓN SUSTANTIVA CIVIL

III.- CÓDIGO CIVIL	91
TITULO VI. Del contrato de arrendamiento	91
CAPITULO I. Disposiciones generales	91
CAPITULO II. De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas	91
Sección 1. ^a Disposiciones generales	91
Sección 2. ^a De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario	92
Sección 4. ^a Disposiciones especiales para el arrendamiento de predios urbanos	94

SUMARIO

IV.- REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2020, DE 5 DE MAYO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY CONCURSAL	95
LIBRO PRIMERO. Del concurso de acreedores	95
TÍTULO III. De los efectos de la declaración de concurso	95
CAPÍTULO IV. De los efectos sobre los contratos	95
Sección 3. ^a Del derecho a la rehabilitación de contratos	95
TÍTULO IV. De la masa activa	95
CAPÍTULO VI. De los créditos contra la masa activa	96
Sección 1. ^a De los créditos contra la masa activa	96
Sección 2. ^a Del régimen de los créditos contra la masa activa	96
TÍTULO V. De la masa pasiva.....	96
CAPÍTULO III. De la clasificación de los créditos concursales	96
Sección 2. ^a De los créditos privilegiados	96
Subsección 1. ^a De los créditos con privilegio especial	96
TÍTULO IX. Del pago a los acreedores concursales.....	97
V.- LEY HIPOTECARIA, APROBADA POR DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 POR EL QUE SE APRUEBA LA NUEVA REDACCIÓN OFICIAL DE LA LEY HIPOTECARIA	99
TÍTULO I. Del Registro de la Propiedad y de los títulos sujetos a inscripción	99
TÍTULO II. De la forma y efectos de la inscripción	99
TÍTULO V. De las hipotecas.....	100
Sección 1º. De la hipoteca en general.	100
VI.- REGLAMENTO HIPOTECARIO, APROBADO POR DECRETO DE 14 DE FEBRERO DE 1947.....	103
TÍTULO PRIMERO. Del Registro de la Propiedad y de los títulos sujetos a inscripción	103
Bienes y derechos inscribibles y títulos sujetos a inscripción	103
TÍTULO QUINTO. De las hipotecas.....	104
Sección 1. ^a De la hipoteca en general	104
Distribución del crédito hipotecario	104
VII.- LEY DE HIPOTECA MOBILIARIA Y PREnda SIN DESPLAZAMIENTO DE POSESIÓN DE 16 DE DICIEMBRE DE 1954	105
TITULO SEGUNDO. De la hipoteca mobiliaria	105
CAPITULO II. De la hipoteca de establecimientos mercantiles	105
VIII.- REAL DECRETO 297/1996, DE 23 DE FEBRERO, SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	109
DISPOSICIONES FINALES	

LEGISLACIÓN PROCESAL

IX.- LEY ORGÁNICA 6/1985, DE 1 DE JULIO, DEL PODER JUDICIAL	113
LIBRO I. DE LA EXTENSIÓN Y LÍMITES DE LA JURISDICCIÓN Y DE LA PLANTA Y ORGANIZACIÓN DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES	113
TÍTULO I. De la extensión y límites de la jurisdicción	113

SUMARIO

TÍTULO IV. De la composición y atribuciones de los órganos jurisdiccionales	113
CAPÍTULO IV. De las Audiencias Provinciales	113
TÍTULO IV. De la composición y atribuciones de los órganos jurisdiccionales	114
CAPÍTULO V. De los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción, de lo Mercantil, de lo Penal, de Violencia sobre la Mujer, de lo Contencioso-Administrativo, de lo Social, de Vigilancia Penitenciaria y de Menores.	114
 X.- LEY 1/2000, DE 7 DE ENERO, DE ENJUICIAMIENTO CIVIL	 117
TÍTULO I. De la comparecencia y actuación en juicio	117
CAPÍTULO IV. Del poder de disposición de las partes sobre el proceso y sobre sus pretensiones	117
TÍTULO II. De la jurisdicción y de la competencia.	118
CAPÍTULO II. De las reglas para determinar la competencia.	118
Sección 1. ^a De la competencia objetiva.	118
Sección 2. ^a De la competencia territorial.	118
TÍTULO I. De las disposiciones comunes a los procesos declarativos	119
CAPÍTULO I. De las reglas para determinar el proceso correspondiente	119
TÍTULO III. Del juicio verbal	121
TÍTULO IV. DE LOS RECURSOS.	123
CAPÍTULO I. De los recursos: disposiciones generales.	123
CAPÍTULO III. Del recurso de apelación y de la segunda instancia	124
Sección 1. ^a Del recurso de apelación y de la segunda instancia: disposiciones generales.	124
CAPÍTULO IV. Del recurso extraordinario por infracción procesal	124
CAPÍTULO V. Del recurso de casación.	125
CAPÍTULO VII. Del recurso de queja	125
TÍTULO VI. De la revisión de sentencias firmes	125
TÍTULO IV. De la ejecución dineraria	126
CAPÍTULO IV. Del procedimiento de apremio	126
Sección 6. ^a De la subasta de bienes inmuebles	126

CENSO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

 XI.- ORDEN DE 20 DE DICIEMBRE 1994, POR LA QUE SE DICTAN NORMAS PARA LA ELABORACIÓN DEL CENSO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS	 131
ANEXO. MODELO OFICIAL DE IMPRESO	133

OTRAS DISPOSICIONES

 XII.- LEY 15/1995, DE 30 DE MAYO, SOBRE LÍMITES DEL DOMINIO SOBRE INMUEBLES PARA ELIMINAR BARRERAS ARQUITECTÓNICAS A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD	 139
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	139
DISPOSICIONES ADICIONALES	141
DISPOSICIONES FINALES.	141

SUMARIO

XIII.- LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL	143
XIV.- REAL DECRETO-LEY 2/1985, DE 30 DE ABRIL, SOBRE MEDIDAS DE POLÍTICA ECONÓMICA (-DECRETO BOYER-)	145
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	148
DISPOSICIONES FINALES	148
XV.- REAL DECRETO 515/1989, DE 21 DE ABRIL, SOBRE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES EN CUANTO A LA INFORMACIÓN A SUMINISTRAR EN LA COMPRA-VENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS	149
DISPOSICIONES ADICIONALES	152
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	153
DISPOSICIONES DEROGATORIAS	153
DISPOSICIONES FINALES	153
ÍNDICE ANALÍTICO LAU Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA	155

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

I.-

LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

—BOE n.º 282, de 25 de noviembre de 1994—

JUAN CARLOS I
REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieran y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.

PREAMBULO

1

El régimen jurídico de los arrendamientos urbanos se encuentra en la actualidad regulado por el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Los principios que inspiraron la reforma de la legislación arrendaticia llevada a cabo en 1964, según reza la Exposición de Motivos de la Ley 40/1964, fueron los de atemperar el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y a las exigencias de la justicia. Sin embargo, el texto refundido no llegó a alcanzar sus objetivos de desbloquear la situación de las rentas congeladas. El citado texto consagró, además, un régimen de subrogaciones, tanto *inter vivos* como *mortis causa*, favorable a los intereses del arrendatario.

Ambas circunstancias determinaron un marco normativo que la práctica ha puesto de manifiesto que fomentaba escasamente la utilización del instituto arrendaticio.

Ante estas circunstancias, el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, introdujo dos modificaciones en la regulación del régimen de los arrendamientos urbanos que han tenido un enorme impacto en el desarrollo posterior de este sector. Estas modificaciones fueron la libertad para la transformación de viviendas en locales de negocio y la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos.

El Real Decreto-ley 2/1985 ha tenido resultados mixtos. Por un lado, ha permitido que la tendencia a la disminución en el porcentaje de viviendas alquiladas que se estaba produciendo a principios de la década de los ochenta se detuviera, aunque no ha podido revertir sustancialmente el signo de la tendencia. Por otro lado, sin embargo, ha generado una enorme inestabilidad en el mercado de viviendas en alquiler al dar lugar a un fenómeno de contratos de corta duración. Esto a su vez ha producido un movimiento de incremento de las rentas muy significativo, que se ha visto agravado por su simultaneidad en el tiempo con un período de elevación de los precios en el mercado inmobiliario.

En la actualidad, el mercado de los arrendamientos urbanos en vivienda se caracteriza por la coexistencia de dos situaciones claramente diferenciadas. Por un lado, los contratos celebrados al amparo del Real Decreto-ley 2/1985, que representan aproximadamente el 20 por 100 del total y se caracterizan por tener rentas elevadas y un importante grado de rotación ocupacional por consecuencia de su generalizada duración anual. Por el otro, los contratos celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985. En general, se trata de contratos con rentas no elevadas y, en el caso de los contratos celebrados con anterioridad a la Ley de 1964, aproximadamente el 50 por 100 del total, con rentas que se pueden calificar como ineconómicas.

Las disfunciones que esta situación genera en el mercado son tales que han convertido al arrendamiento en una alternativa poco atractiva frente a la de la adquisición en propiedad en relación con la solución al problema de la vivienda. En este sentido, sólo un 18 por 100 aproximadamente del parque total de viviendas se encuentra en régimen de alquiler.

Por ello, la finalidad última que persigue la reforma es la de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La consecución de este objetivo exige una modificación normativa que permita establecer un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes, y aunque es evidente que el cambio normativo por sí mismo no constituye una condición suficiente para potenciar la oferta en este sector, sí es una condición necesaria para que ello se produzca.

La regulación sustantiva del contrato de arrendamiento debe partir de una clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda, por entender que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos disímiles que se hagan eco de esa diferencia.

En este sentido, al mismo tiempo que se mantiene el carácter tutivo de la regulación de los arrendamientos de vivienda, se opta en relación con los destinados a otros usos por una regulación basada de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes.

Además, la ley contiene una reforma parcial de la regulación de los procesos arrendatarios y la modificación del régimen de los contratos actualmente en vigor.

2

La regulación de los arrendamientos de vivienda presenta novedades significativas, fundamentalmente en relación con su duración. En este sentido, se ha optado por establecer un plazo mínimo de duración del contrato de cinco años, por entender que un plazo de estas características permite una cierta estabilidad para las unidades familiares que les posibilita contemplar al arrendamiento como alternativa válida a la propiedad. Al mismo tiempo, no es un plazo excesivo que pudiera constituir un freno para que tanto los propietarios privados como los promotores empresariales sitúen viviendas en este mercado.

Este plazo mínimo de duración se articula a partir del libre pacto entre las partes sobre la duración inicial del contrato más un sistema de prórrogas anuales obligatorias hasta alcanzar el mínimo de cinco años de duración, si el pacto inicial hubiera sido por un plazo inferior.

Se introduce también en la ley un mecanismo de prórroga tácita, transcurrido como mínimo el plazo de garantía de cinco años, que da lugar a un nuevo plazo articulado, así mismo, sobre períodos anuales, de tres años.

El reconocimiento de la existencia de situaciones que exigen plazos inferiores de duración ha hecho que la ley prevea esta posibilidad, aunque vinculada en exclusiva a la necesidad, conocida al tiempo de la celebración del contrato, de recuperar el uso de la vivienda arrendada para domicilio del propio arrendador.

El establecimiento de un plazo de duración limitado permite mitigar el impacto que el instituto de las subrogaciones pudiera tener sobre el equilibrio de las prestaciones. En la medida en que el derecho de las personas subrogadas a continuar en el uso de la vivienda arrendada sólo se mantiene hasta la terminación del plazo contractual, no existe inconveniente en mantener dicho derecho en el ámbito *mortis causa* a favor de aquellas personas con vinculación directa con el arrendatario. Destaca como novedad el reconocimiento de este derecho al conviviente «*more uxorio*».

En relación con las subrogaciones ínter vivos, sólo se reconoce su existencia previo consentimiento escrito del arrendador. Al mismo tiempo, se introduce una novedad en casos de resoluciones judiciales que, en procesos de nulidad, separación o divorcio, asignen la vivienda al cónyuge no titular. En estos casos, se reconoce «*ex lege*» a dicho cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada por el tiempo que restare del contrato.

El régimen de rentas se construye en torno al principio de la libertad de pactos entre las partes para la determinación de la renta inicial tanto para los contratos nuevos como para aquellos que se mantengan con arrendatarios ya establecidos. Esto asegurará, cuando ello sea preciso, que las rentas de los contratos permitan reflejar la realidad del mercado, si esta realidad no hubiera podido trasladarse a la renta por la vía de las actualizaciones previstas. Ello puede ser así, dado que la norma establece un mecanismo de actualización de rentas vinculado a las variaciones porcentuales que pueda experimentar en un período anual el Índice de Precios al Consumo.

Por lo que se refiere a los derechos y obligaciones de las partes, la ley mantiene en líneas generales la regulación actual, sin introducir grandes novedades. Se exceptúa el estableci-

miento de una previsión especial para arrendatarios afectados de minusvalías o con personas minusválidas a su cargo, que pretendan efectuar modificaciones en la finca arrendada que les permitan mejorar la utilización de la misma.

También se mantiene el derecho de adquisición preferente en favor del arrendatario para el supuesto de enajenación de la vivienda arrendada durante la vigencia del arrendamiento aunque referido a condiciones de mercado, por entenderse que constituye un instrumento que sin suponer una grave onerosidad para el arrendador incrementa las posibilidades de permanencia del arrendatario en la vivienda.

Por último, por lo que se refiere a la formalización de los contratos, la ley mantiene la libertad de las partes de optar por la forma oral o escrita. Al mismo tiempo, se consagra expresamente la posibilidad de todos los contratos de arrendamiento, cualquiera que sea su duración, de acceder al Registro de la Propiedad, intentando, por otro lado, potenciar esta posibilidad de acceso mediante la vinculación de determinadas medidas de fomento o beneficio al hecho de la inscripción. Este hecho no sólo contribuye a reforzar las garantías de las partes, sino que incrementa la información disponible para el Estado, permitiéndole el diseño y ejecución de aquellas medidas que puedan contribuir a la mejora de la ordenación normativa y de la práctica de los arrendamientos.

3

La ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría ésta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos.

Este nuevo categorismo se asienta en la idea de conceder medidas de protección al arrendatario sólo allí donde la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de vivienda del individuo y de su familia, pero no en otros supuestos en los que se satisfagan necesidades económicas, recreativas o administrativas.

Para ello, en la regulación de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, la ley opta por dejar al libre pacto de las partes todos los elementos del contrato, configurándose una regulación supletoria del libre pacto que también permite un amplio recurso al régimen del Código Civil.

Se regulan así, con carácter supletorio de la voluntad expresa de arrendador y arrendatario, el régimen de obligaciones de conservación y obras, el derecho de adquisición preferente, el de traspaso y las subrogaciones *mortis causa*, aunque limitadas al cónyuge e hijos del arrendatario que continúen la actividad.

Se introduce en esta regulación una novedad consistente en el derecho del arrendatario a ser indemnizado cuando, queriendo continuar con el arrendamiento, deba abandonar el local por el transcurso del plazo previsto, siempre que de alguna forma el arrendador o un nuevo arrendatario se pudiesen beneficiar de la clientela obtenida por el antiguo arrendatario, o alternativamente, de los gastos de traslado y de los perjuicios derivados del mismo, cuando el arrendatario se vea obligado a trasladar su actividad.

4

La fianza arrendaticia mantiene su carácter obligatorio, tanto en vivienda como en uso distinto, fijándose su cuantía en una o dos mensualidades de renta, según sea arrendamiento de vivienda o de uso distinto. Al mismo tiempo se permite a las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda que regulen su depósito obligatorio en favor de la propia Comunidad, ya que los rendimientos generados por estos fondos se han revelado como una importante fuente de financiación de las políticas autonómicas de vivienda, que se considera debe de mantenerse.

5

En la regulación de los procesos arrendaticios se establece que la competencia para conocer de las controversias corresponde, en todo caso, al Juez de Primera Instancia del lugar donde esté sita la finca urbana, excluyendo la posibilidad de modificar la competencia funcional por vía de sumisión expresa o tácita a Juez distinto.

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

La presente obra contiene, como norma principal, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos acompañada por la normativa más relevante en materia de arrendamientos urbanos y un extenso índice analítico.

PVP 7,00 €

ISBN: 978-84-1359-200-8



9 788413 592008