Sumario

PRIMERA PARTE

Legislación básica

Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos

Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre. Vigencias y concordancias con la LAU 29/1994 37

Medidas de política económica

Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril. Vigencias y concordancias con la LAU 29/1994 93

SEGUNDA PARTE

LAU 29/1994, reformada por Ley 4/2013, de 4 de junio

Textos legales y Comentarios

Preámbulo

Ley 4/2013 97

Ley 29/1994 99

TÍTULO I. Ámbito de la Ley

Artículo 1. Ámbito de aplicación 109

 Consideraciones generales 109

Artículo 2. Arrendamiento de vivienda 110

 Consideraciones generales 110

Edificación habitable	110	Viviendas universitarias	123
Que satisfaga la necesidad permanente de vivienda del arrendatario	110	Arrendamientos turísticos	123
Viviendas arrendadas a sociedades	111	Consideraciones generales	123
Mobiliario	111	Sometimiento a un régimen específico	123
Trasteros, garajes y otras dependencias	112	Ley 29/1994	123
Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda	113	Consideraciones generales	124
Consideraciones generales	113	Uso de la vivienda por razón del puesto de trabajo	124
Temporada	113	Consideraciones generales	124
Actividad de industria	114	Empleados de fincas urbanas	124
Arrendamiento de garajes	115	Empleados de sociedades	125
Arrendamiento de trasteros	115	Los funcionarios	125
Otro tipo de actividades	115	Competencia jurisdiccional. Extinción y ejecución. Relación laboral	126
La persona del arrendador o arrendatario	116	Viviendas militares	126
Artículo 4. Régimen aplicable	117	Consideraciones generales	126
Ley 4/2013	117	Calificación de las viviendas militares	129
Régimen aplicable	117	Naturaleza jurídica de las cesiones de uso de las viviendas militares	130
Pactos y cláusulas entre las partes	118	Extinción del derecho de uso de las viviendas militares	131
Sometimiento legal	118	Casa-habitación en predio rústico	132
La exclusión de la aplicación de la Ley	118	Consideraciones generales	132
Arbitraje o mediación	118	Uso de viviendas universitarias	133
Notificaciones electrónicas	118	Consideraciones generales	133
Ley 29/1994	118	Calificación por la Universidad	133
Consideraciones generales	119	Titularidad de la vivienda	134
Arrendamientos de viviendas	119	Reglas aplicables	134
Arrendamientos de viviendas "suntuarias"	119	TÍTULO II. De los arrendamientos de vivienda	
Arrendamientos para uso distinto	121	Capítulo I. Normas generales	137
Exclusión de la aplicación de la Ley	121	Artículo 6. Naturaleza de las normas	137
Duración de los contratos. Prórroga forzosa	121	Consideraciones generales	137
Artículo 5. Arrendamientos excluidos	122	Renuncia por el arrendatario	138
Ley 4/2013	122	Renuncia por el arrendador	138
Arrendamientos de porteros, guardas, etc.	122	Artículo 7. Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas	139
Viviendas militares	123	Ley 4/2013	139
Aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del precio	123	Residencia de otras personas	139

Inscripción en el Registro de la Propiedad	139	Ley 29/1994	150
Consideraciones generales	139	Consideraciones generales	151
Conveniencia de la inscripción	140	Libertad de pactos	152
Efectos de la inscripción	140	Mínimos y máximos	152
Ley 29/1994	140	Prórrogas anuales	152
Consideraciones generales	140	Contratos con prórroga forzosa	153
Vivienda ocupada por el cónyuge	141	Ausencia de plazo o indeterminado	153
Parejas de hecho	141	Denegación de prórroga por necesidad propia y de otros familiares o cónyuge	153
Hijos dependientes	141	Requisitos de la denegación de prórroga	154
Exclusión de los ascendientes	142	Derecho de retorno	154
Artículo 8. Cesión del contrato y subarriendo	143	Impedimento de retorno por fuerza mayor	155
Consideraciones generales	143	Artículo 10. Prórroga del contrato	156
Cesión del contrato	143	Ley 4/2013	156
Requisitos del consentimiento para la cesión	143	Prórroga del contrato	156
Duración del contrato	144	Derechos de terceros adquirentes	157
Posibilidad de nuevas condiciones contractuales	144	Régimen legal a los contratos prorrogados	157
Subarriendo parcial	144	Ley 29/1994	157
Requisitos del consentimiento del subarriendo	145	Consideraciones generales	157
Normas aplicables	145	Denuncia por el arrendador	157
Número de subrogaciones parciales	145	Renuncia a la prórroga por el arrendatario	158
Duración del subarriendo	145	Primera prórroga	159
Precio del subarriendo	145	Sucesivas prórrogas	159
Capítulo II. De la duración del contrato	147	Artículo 11. Desistimiento del contrato	160
Artículo 9. Plazo mínimo	147	Ley 4/2013	160
Ley 4/2013	147	Desistimiento del contrato por el arrendatario	160
Consideraciones generales	148	Indemnización por desistimiento	160
Plazo mínimo del arrendamiento	148	Ley 29/1994	161
Plazo anual cuando no se fija otro diferente	149	Consideraciones generales	161
Causa de necesidad	149	Condiciones para el desistimiento en contratos superiores a cinco años	161
Resolución contractual. Momento de pedir la vivienda	149	Que haya pasado el mínimo de cinco años	161
Ocupación de la vivienda, derecho de retorno e indemnización	149	Que se lleve a cabo un preaviso con dos meses de antelación mínima	161
Vivienda arrendada por quien aparece como arrendador sin ser propietario	150	Indemnización por desistimiento cuando han transcurrido ya cinco años	162
		Indemnización por desistimiento antes de los cinco años	162

Artículo 12. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario	164
Consideraciones generales	164
Titularidad del contrato a matrimonio en régimen de gananciales o de separación de bienes	165
Desistimiento expreso	166
Supuesto de que el arrendador no requiera al cónyuge	166
Abandono de la vivienda sin manifestación expresa	167
¿Hasta dónde alcanza la responsabilidad del cónyuge en el pago de la renta?	167
¿Desde cuándo comienza el plazo del abandono?	167
Equiparación de la pareja de hecho con el cónyuge	168
Convivencia del cónyuge o situación asimilada	168
Notificaciones	168
Artículo 13. Resolución del derecho del arrendador	169
Ley 4/2013	169
Consideraciones generales	169
Retracto convencional	170
Apertura de sustitución fideicomisaria	170
Enajenación forzosa por ejecución hipotecaria	170
Sentencia judicial	170
Opción de compra	171
Inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad	171
Arrendamiento sobre finca no inscrita	171
Arrendamiento por usufructuario, superficiario, etc.	171
Ley 29/1994	172
Consideraciones generales	172
Contratos de duración hasta cinco años	173
Contratos de duración superior a cinco años	173
Arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios y los que ostenten un derecho análogo de goce sobre el inmueble	173
Arrendamientos formalizados con quien aparece como propietario	174
Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada	176
Ley 4/2013	176
Consideraciones generales	176

Derechos prevalentes del alquiere de la finca	177
Adquisición de finca no inscrita en el Registro	177
Ley 29/1994	177
Consideraciones generales	178
La buena fe del art. 34 de la Ley Hipotecaria	178
Contratos con duración igual o menor a cinco años	178
Contratos de duración superior a cinco años	179
Indemnización a favor del arrendatario	179
Pacto de extinción por causa de enajenación	179
Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario	180
Ley 4/2013	180
Consideraciones generales	180
Separación, divorcio o nulidad del matrimonio	180
Nueva titularidad	180
Plazo del arrendamiento	181
Notificación del cónyuge	181
Ley 29/1994	181
Consideraciones generales	181
Cesión por convenio regulador	182
Cesión por decisión judicial	182
Medidas provisionales	182
Notificación al arrendador	183
Consecuencias de la falta de notificación en el plazo legal	183
Titularidad del arrendamiento después de la cesión	183
Las parejas de hecho	184
Precario o comodato en adjudicación de vivienda	184
Artículo 16. Muerte del arrendatario	185
Ley 4/2013	185
Consideraciones generales	186
Personas con derecho a subrogarse	186
Existencia de varias personas con derecho	186
Notificación de la subrogación	186
Duración del arrendamiento	186

Ley 29/1994	187	La revisión en los primeros cinco años	202
Consideraciones generales	188	Contratos superiores a cinco años	202
Personas con derecho	188	Notificación al arrendatario	202
Número de subrogaciones permitidas	189	Silencio del arrendatario ante la notificación y posibilidad de errores en la misma	203
Orden de preferencia en la subrogación	189	Oposición del arrendatario	204
Preferencia en caso de igualdad	189	Automatismo de la revisión sin notificación	204
¿Cabe una subrogación conjunta?	190	Efectos retroactivos y prescripción de las revisiones	204
Convivencia con el arrendatario	190	Artículo 19. Elevación de renta por mejoras	206
Notificación de la subrogación	191	Ley 4/2013	206
Pago de la renta	191	Consideraciones generales	206
Acuerdo de no subrogación en contratos de más de cinco años	192	Concepto de elevación de renta por obras de mejora	207
Duración y denuncia del contrato	192	Mejora en varias fincas	207
Capítulo III. De la renta	193	Momento de la elevación de la renta	207
Artículo 17. Determinación de la renta	193	Ley 29/1994	207
Ley 4/2013	193	Consideraciones generales	207
Consideraciones generales	194	Requisitos para poder incrementar la renta	208
Renta a cambio de obras en el piso	194	Importe y duración del incremento	208
Ley 29/1994	194	Edificios en régimen de propiedad horizontal	209
Consideraciones generales	195	Fincas sin régimen de propiedad horizontal	209
Libertad de rentas	195	Requisito de la notificación y efectividad del incremento	210
Plazo del pago de la renta	195	Artículo 20. Gastos generales y de servicios individuales	211
Lugar y fórmula de pago	196	Ley 4/2013	211
Entrega del recibo	197	Consideraciones generales	211
Gastos del pago para el arrendatario	198	Pacto entre las partes sobre gastos del inmueble	212
Artículo 18. Actualización de la renta	199	Incremento anual de las repercusiones y gastos de la finca	212
Ley 4/2013	199	Mejoras en fincas en régimen de propiedad horizontal	212
Consideraciones generales	199	Acreditación de pago de los gastos	212
Libertad de actualización	200	Ley 29/1994	212
Exigencia de la renta actualizada	200	Consideraciones generales	213
Otras cuestiones	200	Los gastos generales del inmueble	213
Ley 29/1994	200	Los tributos	213
Consideraciones generales	201	Tasa de Basuras	214
Falta de pacto de revisión	201	Cargas y responsabilidades	214
Índice provisional o definitivo	202	Forma de reparto en el gasto	215

Necesidad y requisitos del pacto	215
Límite de las repercusiones	216
Renuncia de los derechos del arrendatario	217
Recibo del pago	217
Notificación de los incrementos	217
Capítulo IV. De los derechos y obligaciones de las partes	218
Artículo 21. Conservación de la vivienda	218
Consideraciones generales	218
Deterioro por culpa del arrendatario	219
Pérdida de la cosa o ruina	219
Aplazamiento de las reparaciones	220
Notificación al arrendador	220
Reparaciones urgentes	221
Obras de conservación en elementos comunes	221
Obras ordenadas por la autoridad	222
Las pequeñas reparaciones	222
Artículo 22. Obras de mejora	223
Consideraciones generales	223
Notificación al arrendatario	224
Desistimiento del arrendatario	224
Reducción de la renta e indemnización	225
Artículo 23. Obras del arrendatario	226
Ley 4/2013	226
Consideraciones generales	226
Obras del arrendatario sin el consentimiento del arrendador	226
Exigencias a la terminación del contrato sobre las obras realizadas	227
Ley 29/1994	227
Consideraciones generales	227
Permiso por escrito	227
Concepto de configuración	228
Disminución en la estabilidad o seguridad de la misma	228
Exigencia de devolver la cosa o conservar la modificación	228
Acción de resolución	228
Prescripción de la acción	228

Artículo 24. Arrendatarios con discapacidad	229
Ley 4/2013	229
Consideraciones generales	229
Obras para utilizar la vivienda de forma adecuada y conforme a la discapacidad o edad	229
Obras en elementos comunes	230
Ley 29/1994	230
Consideraciones generales	230
Notificación escrita	230
Obras que el minusválido puede realizar	231
Familiares para los cuales se pueden hacer las obras	231
Situación al final del arriendo	231
Declaración de minusvalía	232
Artículo 25. Derecho de adquisición preferente	233
Ley 4/2013	233
Consideraciones generales	234
Pacto de renuncia al retracto	234
Ley 29/1994	235
Consideraciones generales	236
Condición de arrendatario y ocupación de la vivienda	236
Notificación a efectos del tanteo	236
Caducidad de los efectos de la notificación del tanteo	237
Notificación para el retracto	237
Requisitos del derecho de retracto	237
Procedimiento y legitimación pasiva	238
Orden preferente en el retracto	238
Inscripción en el Registro de la compraventa	238
Tanteo y retracto sobre los accesorios de la vivienda	238
Venta conjunta con otras fincas	239
Renuncia de los derechos por parte del arrendatario	239
Adjudicación judicial y dación en pago	240
Capítulo V. De la suspensión, resolución y extinción del contrato	241
Artículo 26. Habitabilidad de la vivienda	241
Consideraciones generales	241

Concepto de "inhabitabilidad"	241	Artículo 28. Extinción del arrendamiento	258
Acuerdo entre las partes	241	Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador	258
Obras necesarias para habilitar la vivienda	242	La declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente	259
Obras ordenadas por una autoridad competente	242		
Suspensión o desistimiento del contrato	242		
Diferencia entre "conservación", "inhabitabilidad" y "ruina"	243	TÍTULO III. De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda	
Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones	244	Artículo 29. Enajenación de la finca arrendada	263
Ley 4/2013	244	Consideraciones generales	263
Incumplimiento de las obligaciones	245	El art. 1.571 del Código Civil	263
Causas de resolución por el arrendador	245	El art. 34 de la Ley Hipotecaria	263
Resolución por el arrendatario	245	Posibilidad de pacto modificando la Ley	264
Resolución vía Registro de la Propiedad	245		
Consideraciones generales	245	Artículo 30. Conservación, mejora y obras del arrendatario	265
Utilización normal de la Ley de Enjuiciamiento Civil	247	Consideraciones generales	265
Ley 29/1994	247	Obras de conservación	265
Consideraciones generales	248	Obras de mejora	265
Art. 1.124 del Código Civil	249	Obras del arrendatario	265
La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario	249	Habitabilidad de la vivienda	265
La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización	250	Elevación de renta por mejoras	265
La enervación	251	Posibilidad de pacto modificando la Ley	265
El subarriendo o la cesión in consentida	251	Tasa de Basuras	266
La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de este sea necesario	252	Artículo 31. Derecho de adquisición preferente	267
Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas	253	Consideraciones generales	267
Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el art. 7	254	Pacto modificando lo dispuesto en la Ley	267
Resolución por el arrendatario	255	Artículo 32. Cesión del contrato y subarriendo	268
La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el art. 21	255	Consideraciones generales	268
La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda	256	Actividades empresariales y profesionales	268
La expiración del término	256	Actividad que debe desarrollar el cesionario	269
		Incremento de renta	269
		Fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria	269
		Notificación de la cesión	270
		Obligación de cumplir todos los requisitos	270
		Pacto modificando lo dispuesto en la Ley	270
		Artículo 33. Muerte del arrendatario	272
		Consideraciones generales	272
		Los herederos o legatarios	272

Subrogación de actividad empresarial	273
Subrogación de actividad profesional	273
Responsabilidades de los herederos	273
Número de subrogaciones permitidas	274
Incremento de la renta	274
La notificación de la subrogación	274
Posibilidad de pacto en contra de la subrogación	274
Artículo 34. Indemnización al arrendatario	275
Consideraciones generales	276
Antigüedad de cinco años en el arrendamiento	276
Actividad comercial de venta al público	276
Manifestación previa con cuatro meses de antelación	276
Disposición a pagar la renta de mercado	277
Designación de árbitro	277
Negativa del arrendador a prorrogar e indemnización	278
Posibilidad de pacto en contra	279
Artículo 35. Resolución de pleno derecho	280
Ley 4/2013	280
Consideraciones generales	280
Daños causados en la finca u obras no consentidas	280
Contratos con prórroga forzosa	280
Ley 29/1994	280
Consideraciones generales	280
Cesión o subarriendo del local	281
Las obras en el local arrendado	281
La pérdida o ruina de la finca arrendada	281
Otras causas de resolución a favor del arrendador	281
Otras causas de resolución a favor del arrendatario	282
Expiración del término	282
Contratos con prórroga forzosa	282
TÍTULO IV. Disposiciones comunes	
Artículo 36. Fianza	285
Ley 4/2013	285
Consideraciones generales	286
Actualización de la fianza	286

Ley 29/1994	286
Consideraciones generales	287
Obligación de fianza en metálico	287
¿Cabe la renuncia de la fianza por el arrendador?	288
Actualización de la fianza	288
Restitución de la fianza	289
Garantías complementarias	289
Las Administraciones Públicas	289
Artículo 37. Formalización del arrendamiento	290
Consideraciones generales	290
Documento privado o público	290
Cesión o subarriendo	291
Requisitos del documento	291
Gastos de la escritura	291
Fórmula para conseguir la formalización por escrito	291
Certificado energético	291

TÍTULO V. Los procesos arrendaticios

Novedades en la Ley de Enjuiciamiento Civil tras la Ley 4/2013	295
Cuestión previa	295
Consideraciones generales	302
La enervación	302
Notificaciones y requerimientos	302
Rentas devengadas con posterioridad	302
Requerimiento del Secretario Judicial	302
Régimen de notificaciones	303
Fechas del lanzamiento	303
Ejecución del lanzamiento	303
Procesos en trámite actual	303

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Régimen de las viviendas de protección oficial en arrendamiento	307
Consideraciones generales	308
Competencia en materia de VPO	308
Plazo de duración del régimen legal	309
Renta máxima	309

Revisión de la renta	309	Cuarta. Ayudas para acceso a vivienda	318
Repercusión de servicios	309	Consideraciones generales	318
Nulidad de las cláusulas de rentas superiores	310	Quinta. Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil	319
Viviendas de promoción pública acogidas al Real Decreto-Ley 31/1978	310	Sexta. Censo de arrendamientos urbanos	320
Competencia y procedimiento	310	Consideraciones generales	320
Situación una vez perdida la condición de VPO	310	Séptima. Modificación Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje	322
Segunda. Modificación de la Ley Hipotecaria	312	Consideraciones generales	322
Ley 4/2013	312	Octava. Derecho de retorno	324
Consideraciones generales	312	Consideraciones generales	324
Ley 29/1994	312	Novena. Declaración de la situación de minusvalía	326
Consideraciones generales	313	Consideraciones generales	326
Requisitos del acceso al Registro	313	Declaración de minusvalía	326
Nueva normativa para la inscripción	313	Situaciones a las que afecta la declaración de minusvalía	326
Tercera. Depósito de fianzas	314	Décima. Prescripción	328
Consideraciones generales	314	Consideraciones generales	328
Depósito de la fianza en metálico	314	La prescripción del art. 1.964 del Código Civil	328
Devolución de la fianza	314	La prescripción del art. 1.966.2 del Código Civil	329
Normativa autonómica	315	DISPOSICIONES TRANSITORIAS	
Andalucía	315	Primera. Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985	333
Aragón	315	Consideraciones generales	333
Asturias	315	Posible actualización de rentas y repercusiones	334
Balears	315	Duración de los contratos	335
Canarias	315	Prórroga en contratos con duración determinada	335
Cantabria	316	Contratos con prórroga forzosa	336
Castilla-La Mancha	316	Contratos de duración indefinida	338
Castilla y León	316	Segunda. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985	339
Cataluña	316	A) Régimen normativo aplicable (apdos. 1 a 3)	345
Extremadura	316	Consideraciones generales	345
Galicia	316	B) Extinción y subrogación (apdos. 4 a 9)	346
Madrid	317	Consideraciones generales	346
Murcia	317		
Navarra	317		
País Vasco	317		
La Rioja	317		
Valencia	317		

Número de subrogaciones	346	Concepto de servicios, suministros y gastos de Comunidad	358
Personas con derecho a subrogación	346	Tasa de Basuras	358
La subrogación del cónyuge	346	Fecha y forma de repercusión	358
Personas con los mismos derechos que el cónyuge	347	Pacto en sentido contrario	359
Orden de prelación	347	D) Actualización de la renta (apdo. 11)	359
Requisitos de convivencia	347	Consideraciones generales	359
Duración de los contratos	348	Pactos contractuales diferentes	359
Personas que han perdido el derecho de subrogación	348	Renta catastral	360
Notificación y pruebas	349	Duración del período de actualización	360
C) Otros derechos del arrendador (apdo. 10)	349	Cambio de la situación económica	360
Consideraciones generales	349	Oposición del arrendatario a la actualización	361
Concepto de anualidad	350	Revisión cuando se ha llegado al 100 %	362
Notificación al arrendatario	350	Tercera. Contratos de arrendamiento de local de negocio	
Vigencia de los pactos contractuales	350	celebrados antes del 9 de mayo de 1985	363
Valor de los pactos o repercusiones legales ante terceros	352	A) Régimen normativo aplicable (apdo. 1)	368
Valoración del inmueble a efectos del patrimonio	352	Consideraciones generales	368
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	352	B) Extinción y subrogación (apdos. 2 a 5)	368
Nacimiento del derecho a repercutir	352	Concepto de jubilación	368
Forma de hacer la repercusión	353	Invalidez	369
Obras	354	Jubilaciones anteriores al 31 de diciembre de 1994	370
Consideraciones generales	354	Jubilaciones a partir del 1 de enero de 1995	370
Pacto en contra de la repercusión por obras	354	Número de subrogaciones permitidas	370
Repercusión conforme al art. 108 TR 1964	355	Personas con derecho a subrogarse	371
Otro sistema de repercusión de obras	355	Plazo de notificación de la subrogación	372
Solicitud del arrendatario	355	Posibilidad de traspasos	372
Resolución judicial o administrativa firme	355	Duración de los contratos de personas físicas	373
Acuerdo de la Junta de Propietarios	356	Oposición del arrendatario a la actualización	374
Descontar del capital invertido los auxilios o ayudas públicas percibidas por el propietario	356	Duración en caso de traspaso	374
Sumar el interés legal del dinero del capital invertido calculado para un período de cinco años	356	Farmacias	375
Cantidad que se debe repercutir y forma de hacerlo	356	Duración de los contratos de personas jurídicas	375
Límites económicos de la repercusión	357	Arrendamientos de actividades comerciales	375
Obras urgentes o de mejora	357	Local que exceda de 2.500 metros	378
Servicios y suministros	357	Arrendamientos de actividades distintas a las anteriores	378
Consideraciones generales	357	Oposición a la actualización por el arrendatario	379
		Mayores plazos de duración	379
		Traspasos futuros	380

C) Actualización de la renta (apdos. 6 a 8)	380	Iglesia católica y otras confesiones	389
Consideraciones generales	380	Corporaciones que no persigan ánimo de lucro	390
Renta inicial	380	Estado, provincia y municipio	390
Índice inicial	381	Partidos políticos y sindicatos	391
Plazo de actualización de la renta	381	Entidades benéficas y asociaciones piadosas	391
Plazo de contestación del arrendatario	381	Asociaciones	391
Cambio de IAE en período de actualización	381	Entidades deportivas, culturales y de recreo	392
Revisiones cuando se llega al final de la actualización	382	Ampliación del plazo de duración	392
Revisión de renta en una sola vez	382	Asimilados a local de negocio	392
Cuando la renta actual es igual o superior a la actualizada	383	Consideraciones generales	392
Renta que se debe pagar cuando hay oposición	383	Bancos y cajas de ahorro	392
D) Otros derechos del arrendador (apdo. 9)	383	Depósitos y almacenes	393
Repercusiones	383	Escritorios y oficinas cuando el arrendatario se valga de ellos para actividad de comercio, de industria o de enseñanza con fines lucrativos	393
E) Otros derechos del arrendatario (apdo. 10)	384	Academia de enseñanza	394
¿Hay alguna manera de evitar que nazcan los derechos en favor del arrendatario?	384	Duración de los contratos asimilados	394
¿Desde cuándo comienza a contar la fecha de la extinción de contrato?	384	Ampliación del plazo de duración	394
Compatibilidad de la indemnización y derecho preferente para arrendar	384	Traspasos	395
Indemnización por clientela	385	Actividades profesionales	395
¿Existe indemnización si el negocio lo explota directamente el arrendador?	385	Consideraciones generales	395
¿Qué hay que entender por actividad "afín"?	385	Duración de los contratos	395
¿Cómo se calcula la renta?	385	Ampliación del plazo de la duración	395
¿La indemnización nace en cualquier tipo de extinción?	385	Quinta. Arrendamientos de viviendas de protección oficial	396
Derecho preferente del arrendatario para volver a arrendar	385	Consideraciones generales	396
Plazo para el ejercicio de la opción	386	Actualización de la renta	396
Derecho preferente del arrendatario	386	Sexta. Procesos judiciales	398
Requisitos de la notificación	386	Aplicación de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil	398
Oficinas de farmacia	386	DISPOSICIÓN DEROGATORIA	
Procedimiento	387	Única. Disposiciones que se derogan	401
Cuarta. Contratos de arrendamiento asimilados celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985	388	Consideraciones generales	401
Consideraciones generales	388	La fianza	401
Asimilados al inquilinato	389	DISPOSICIONES FINALES	
Consideraciones generales	389	Primera. Naturaleza de la Ley	405
		Consideraciones generales	405

Segunda. Entrada en vigor	406
Consideraciones generales	406
Tercera. Publicación por el Gobierno de los Índices de Precios al Consumo a que se refiere esta ley	407
Consideraciones generales	407
Cuarta. Compensaciones por vía fiscal	408
Consideraciones generales	408

NORMAS ESPECIALES DE LA LEY 4/2013

Artículo tercero. Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler	411
Consideraciones generales	412
Comunicación del Secretario Judicial	412
Comunicación en el arbitraje	412
Acceso a la información del Registro	412
Arrendamientos anteriores a la Ley de reforma	413
Conclusiones	413
Disposición Adicional Primera. Transmisión de información sobre contratos de arrendamiento de vivienda	414
Consideraciones generales	414
Disposición Adicional Segunda. Régimen aplicable a las ayudas de los Planes Estatales de Vivienda y Renta Básica de Emancipación	415
Consideraciones generales	416
Disposición Transitoria Primera. Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley	417
Consideraciones generales	417
Disposición Transitoria Segunda. Régimen de los procesos en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley	419
Consideraciones generales	419
Comunicación del arrendatario moroso	419
Disposición Final Primera. Título competencial	420
Consideraciones generales	420

Disposición Final 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	421
Consideraciones generales	421
Disposición Final Tercera. Desarrollo normativo	423
Consideraciones generales	423
Disposición Final Cuarta. Entrada en vigor	424
Consideraciones generales	424