

**Lege zibilak:
Ondasun
higiezinak**

**Leyes civiles:
Bienes
inmuebles**

2. argitaraldia / 2.^a edición

Lege-testuak
Textos legales

Leyes civiles: bienes inmuebles

1. Ley sobre Propiedad Horizontal
2. Ley de Arrendamientos Urbanos
3. Ley sobre Derechos de Aprovechamiento por Turno
4. Ley de Arrendamientos Rústicos

2.^a edición

Lege zibilak: ondasun higiezinak

1. Jabetza Horizontalaren Legea
2. Hiri-errentamenduen Legea
3. Txandakako Aprobetxamendu-eskubideen Legea
4. Landa-errentamenduen Legea

2. argitaraldia

Leyes civiles: bienes inmuebles

1. Ley sobre Propiedad Horizontal
2. Ley de Arrendamientos Urbanos
3. Ley sobre Derechos de Aprovechamiento por Turno
4. Ley de Arrendamientos Rústicos

Lege zibilak: ondasun higiezinak

1. Jabetza Horizontalaren Legea
2. Hiri-errentamenduen Legea
3. Txandakako Aprobetxamendu-eskubideen Legea
4. Landa-errentamenduen Legea

Segunda edición
cerrada el 30 de junio de 2007

Bigarren argitaraldia,
2007ko ekainaren 30ean itxia

2007

Universidad de Deusto
Deustuko Unibertsitatea

Instituto Vasco de
Administración Pública
Herri Ardulararitza
Euskal Erakundea

Bilbao - Bilbo

Lan honek IVAP/HAEEn laguntza jaso du.

Eskubide guztiak erreserbaturik daude. Debehatuta dago, legearen arabera, argitalpen hau bikoiztea, biltzea edo igortzea, ez osorik, ez zatika, ezta inolako bitarteko edo prozedura teknikoren bidez ere, argitaratzaileen esanbidezko baimenik gabe.

- © Jatorrizko lege-testu guztien itzulpena eta jatorrizko aurkibide analitikoak: Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEn Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala
- © Bigarren argitaraldi honen egokitzzaileak: Andres Urrutia, Esther Urrutia, Jabier Arrieta
- © Lege-testu guztien itzulpena eta aurkibide analitikoak: Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua.
- © Lege-testu guztien itzulpena eta aurkibide analitikoak: IVAP/HAEEn Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

Deustuko Unibertsitatea
1. postakutxa-48080 Bilbo
www.deusto.es
publicaciones@deusto.es
ISBN: 978-84-9830-526-5

Índice

Aurkibidea

Prólogo a la primera edición	15
Prólogo a la segunda edición	21
§1. LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO, SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL	23
Índices analíticos	75
Castellano-euskera	77
Euskera-castellano	97
§2. LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS ..	117
Índices analíticos	203
Castellano-euskera	205
Euskera-castellano	221
§3. LEY 42/1998, DE 15 DE DICIEMBRE, SOBRE DERECHOS DE APROVECHA- MIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES DE USO TURÍSTICO Y NOR- MAS TRIBUTARIAS	237
Índices analíticos	299
Castellano-euskera	301
Euskera-castellano	309
§4. LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS ..	317
Índices analíticos	365
Castellano-euskera	367
Euskera-castellano	377

Lehenengo argitaraldiaren atarikoak	11
Bigarren argitaraldiaren atarikoak	19
§1. UZTAILAREN 21eko 49/1960 LEGEA, JABETZA HORIZONTALARENA ...	23
Aurkibide analitikoak	75
Gaztelania-euskara	77
Euskara-gaztelania	97
§2. AZAROAREN 24ko 29/1994 LEGEA, HIRI-ERRENTAMENDUENA	117
Aurkibide analitikoak	203
Gaztelania-euskara	205
Euskara-gaztelania	221
§3. ABENDUAREN 15eko 42/1998 LEGEA, TURISMO ERABILERAKO ONDASUN HIGIEZINEN TXANDAKAKO APROBETXAMENDU-ESKUBIDEENA ETA ZERGA-ARAUENA	237
Aurkibide analitikoak	299
Gaztelania-euskara	301
Euskara-gaztelania	309
§4. AZAROAREN 26ko 29/2003 LEGEA, LANDA-ERRENTAMENDUENA	317
Aurkibide analitikoak	365
Gaztelania-euskara	367
Euskara-gaztelania	377

Lehenengo argitaraldiaren atarikoak

Bilduma honetan argitaratu dituzte Deustuko Unibertsitateak eta Herri Ardularitzaren Euskal Erakundeak, azken urteetan, lege zibil elebidun zenbait. Horien jarraikoa da lege zibilen liburuki hau, bertara bildu baitira ondasun higiezin gaineko hainbat lege-testu, hain zuzen ere, esanahi garrantzitsua eta pisuzkoa dutenak zuzenbidearen jarduleentzat zein herritar eta kontsumitzaileen kezka eta arranguratan. Azken horiek dira, besteak beste, zuzeneko eta eguneroko harremanak dituztenak ondasun higiezin gaineko jabetzarekin.

Bide horretan agertzen dira, beraz, oraingo honetan, Jabetza Horizontalaren legea, Hiri-errentamenduena, Turismo Erabilerako Ondasun Higiezin Txandakako Aprobetxamendu-eskubideena eta Zerga-arauena, eta Landa-errentamenduena.

Horrela ere, ondasun higiezin erabilerak arautzen dituzten lege testu behineak baturik daude liburuki batera. Horiek ere laster osatuko dira Hipoteka Lege eta erregelamenduaren aldetik, bi hizkuntza ofizialetan, hots, euskaraz eta gaztelaniaz, ondasun higiezin gaineko zuzenbide espainiarraren ikuspegi zabala, Euskal Autonomia Erkidegoan zein Nafarroako Foru Komunitatean aplikagarri dena, eskaintzeko.

Jabetza Horizontalaren Legea

Aipatu legeen artean, lehendaurrez, Jabetza Horizontalaren Legea dago, horrek egun duen zeregina nabaria baita, nahiz hirietan ohiko diren etxebizitza solairudunetan auzokoen arteko elkarrekiko bizimodua antolatzeko, nahiz, bestera ere, etxebizitza bi edo gehiago dituzten baserri edo eraikin bakartuen zatiketa-arazoak konpontzeko.

49/1960 Legea, uztaileko 21ekoa, Jabetza Horizontalarena, jabeen erkidegoak osatzeko tenorean ezinbesteko gakoa da. Halakoetan bizi dira, bizi ere, gure herri eta

hiritako biztanle gehienak. Horiek, zalantzarik gabe, gure kaleko nondik norakoak moldatzen dituzte.

Lan gutxi egin da, hala ere, jabeen erkidegoei halako hizkuntza-lanabesak emateko, horiek ere euskaraz bizi daitezten. Batzak, akta-liburuak egitea, iragarkiak... horra hor, besteak beste, euskarak izan dezakeen eragin zuzeneko esparrua. Horra ere, bestalde, erkidego horietan bizi diren euskaldunengana hurreratzeko modu arina.

Helburu horretara, hortaz, liburu honen legeria. Ahoz zein idatziz euren bizia euskaraz gauzatu nahi dutenentzat tresna egokia, betiere erkidegoen barneko eta kanpoko auzi-mundua alboratu gabe. Hartara, arlo honetan euskararen normalizazioa, gaur gaurkoz bederen, eginkizun da; areago oraindik idatzizko zereginetan, berori baita, esan legez, jabeen erkidegoen gorabeherak ahalik zehatzen islatzeko giltzarria.

Azpitarratzekoa da, azkenez ere, testu horrek barruratzen dituen azken lege-aldaetak; horien artean, desgai direnen bizimodua errazteko asmoarekin, eraikinaren osagaietan egin beharreko irisgarritasun-obrei dagokiena. Halaber, Kode Zibilarren 396. artikulua ere jaso da, egun duen idatzaldiarekin, berori baita baztertu ezineko osagarria jabetza horizontalari dagokionez.

Hiri-errendamenduen Legea

Esanahi handikoa bada eguneroko jardunean jabetza horizontalaren esparrua, beste horrenbeste gertatzen da Hiri-errendamenduen Legearekin, horren bidez iristen baitira hainbat eta hainbat herritar etxebizitzaren gozamenera.

Espainiako estatuaren euskal herrialdeen kasuan, indarreko legeria 1995. urteko Hiri-errendamenduen Legea da. Horixe da liburu honetara ekarritako lege-testua. Horretara ere, tradizio laburra osatu da, lege-testu honen aurrekoa ere euskaraturik baitago, haren eranskin erabilgarriak eta guzti, hots, hiri-errentamenduek dituzten kontratu desberdinetako agiritegi euskarazkoa.

Euskarazko testu berri honen egiteak ekarri du, elebitasunaz kanpo ere, halako jokaera orekatua, edukiaren aldetik hurbilen dituen beste lege zibilen eremuan bera ere kokatzekoa. Horretan datza, bestalde, edozein antolamendu juridikok behar duen osotasuna.

Turismo Erabilerako Ondasun Higiezin Txandakako Aprobetxamendu-eskubideen eta Zerga-arauen Legea

Menturaz, lege hau da gutxien aplikatzen dena Espainiako estatuaren euskal herrialdeetan. Hemen sartzea, berriz, nahitaezkoa da, ondasun higiezinak erabiltzeko modu ez ohikoa dakarren neurrian, batik bat herri anglosaxoien eraginean.

Bide bertsutik, horrek dakartza jabetzaren esangura klasikoaren urradura eta muga berriak, jabetzaren iraupena dela eta.

Legeak berak batzen ditu, bestetik ere, txandakako aprobetxamenduaren arazoak, eta era-erara zuritzen du Espainiako antolamendu juridikoan kontzeptuari eman zaion irtenbidea. Gogoeta bera egin da euskaraz ere, formarik egokiena zein den zehazteko. Huraxe bildu da testu honetara. Galdera bera egin daiteke, jakina, lege honen hizkuntza-xedapen batzuen eraginarengatik, hala nola, txandakako kontratuak zein hizkuntzetan idatzi behar diren arautzen duen horrexegatik. Hari bertsutik etor daiteke, etorri ere, euskaldunek euren atsedenekuetan, halako kontratuak euskaraz jasotzeko aukera eta abagunea izatea.

Landa-errendamenduen Legea

Liburu honetara bildutako testu guztien artean, hauxe da berriena, joan den urtean onetsi, Estatuko Aldizkari Ofizialean azaroaren hogeita zazpian argitaratu eta aldarrikatu baita. Indarrean ere, oraintsu jarri da, argitaratzetik sei hilabetera, eta horren jarduera praktikoa berrikuntzaren aldetik dator.

Nolanahi ere, lehen aldiz egin da landa-errendamenduen testu elebidun eta osoa, gai honek agerpen ugari izan baititu betidanik Euskal Herrian, baserria eta horren ustiapena ere tartean dagoela, dela errentamenduaren bidez, dela apartzeria eta osterantzeko kontratuen bidez. Horren ondorioz, lege honek berebiziko eragina izan dezake euskal gizartean aintzat hartzeko modukoa den nekazaritza-alorrean.

Izatez, badira XX. mendean baserri-giroko xedapenak, Euskal Herriko herrialdeetan euskaraz barreiatu direnak. Adibidez, Bigarren Errepublikaren Dekretua, lehen Eusko Jaurlaritzaren edota oraintsu arte indarrean egon den kontratu-tipoaren itzulpena. Egin-eginean ere, aurrekarien bila joateak XIX. mende hondarretara edo XX. mende hasierara garamatza, euskaraz eta gaztelaniaz edo frantsesez idatzitako baserritar sindikatuen testu elebidunekoak aurkitu arte. Nabarmen-nabarmen, bigeintza horretan, Bizkaiko Foru Aldundiaren babespean ondutako elebidun aldizkaria, nekazaritzaren inguruko lege-testu osoak barneratu zituen.

Bestalde ere, bada alor honetan zer esan euskararen aldetik. Lurra sustatzen jakin dute euskaldunek, eta haren fruituak sortzeko kontratuak ere artez izendatu (*er-dirikue, gasaila...*) Horiek ere, bazterrean ezin utzizkoak eta lagungarriak izan dira zeregin honetan, euskarari testu eguneratua eman nahian.

Argitalpenaren ezaugarriak

Gorago esan bezalaxe, argitalpen honen norabidea aurretiaz eta bilduma honetan agerturikoen lorratzetik doa. Elebiduna da testua, gaztelania-euskara, betiko aurkibide analitikoak dituela, gaztelania-euskara eta euskara-gaztelania. Aringarri

oso dira horiek, kontzeptu bakoitza berari dagokion lege-testuaren artikuluan kartzeko eta bi hizkuntzen arteko ordainak erraz antzemateko. Aurkibideak ere, lege bakoitzarenak dira euren edukiaren arabera.

Euskarazko testuak Euskaltzaindiaren arauak eta gomendioak gorde eta oinarrian ditu, bilduma honetako bestelako liburuek bezalaxe, Deustuko Unibertsitatearen argitalpen juridikoekin osaturiko datu-basea zein osterantzeko erakunde eta ekimenak, adibidez, Euskalterm-ek landutako terminologia.

Argitalpenaren arduradunak

Aurrekoetan legez, testu hau lantalde baten emaitza da. Horren ardatza gertatu da Herri Arduralaritzaren Euskal Erakundearen eta Deustuko Unibertsitatearen Euskal Gaien Institutuaren arteko hitzarmena. Lege hauen lehen testua egin dute Esther Urrutia eta Andres Urrutia irakasleek, Eusko Ikaskuntzen Institutuaren eta Zuzenbide Fakultateko Euskara Juridikoaren Mintegiaren barruan. Horren berrikusketa ere, institutu bereko Aiora Aristondo ikerlearen eta Arantza Etxebarria laguntza terminologikoaren arduradunaren parte-hartzearekin egin da, Zuzenbideko Fakultatearen irakasle diren Esther Urrutia, Gotzon Lobera eta Andres Urrutiaren zuzendaritzapean. Testura ekarri dira, azkenez ere, HAEEn Mertxe Olaizola teknikariaren oharrak eta iradokizun terminologikoak.

Eguneroko erabilgarritasunean frogatu beharko dute testu hauek euren balioa. Horrek erakarriko du, hari beretik, lege-testuon alorrean euskarak izan dezakeen normalizazioa, nola gizartean hala mundu juridikoan, hain justu ere, gure ahaleginen xede sendo eta trinkoa.

Egileak

Prólogo a la primera edición

La legislación civil en euskera y castellano que estos últimos años ha venido publicándose dentro de esta colección bilingüe de textos legales tiene su continuación en este volumen de leyes referentes a diferentes instituciones jurídicas de gran trascendencia práctica y social en el quehacer diario de los profesionales del derecho y en el ámbito de las preocupaciones de los ciudadanos y consumidores, sobre todo en sus relaciones con la propiedad inmobiliaria.

En esa tesitura se encuentran la Ley de Propiedad Horizontal, la Ley de Arrendamientos Urbanos, la reciente Ley de Arrendamientos Rústicos y La Ley de Derechos de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico y Normas Tributarias.

Se reúne así la problemática jurídica más usual en el campo de la utilización de los bienes inmuebles, que será además completada en fechas próximas con la aparición del volumen correspondiente a la Ley y el Reglamento Hipotecario, para poder disponer en las lenguas oficiales de la Comunidad Autónoma del País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra, de una amplia expresión del derecho inmobiliario español de aplicación en los territorios de las mismas.

Ley de Propiedad Horizontal

Un somero repaso de cada una de estas leyes sirve para poner de relieve la importancia, en primer lugar, de la legislación de propiedad horizontal como elemento conformador de la convivencia vecinal en los modernos bloques de viviendas o para, incluso como ocurre más recientemente, solucionar problemas de configuración de caseríos o edificaciones aisladas con diferentes espacios habitables.

La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, es el marco de referencia básico en la formación de las comunidades de propietarios en las que vivimos inmersos la mayoría de los habitantes de las ciudades y pueblos que conforman nuestro paisaje urbano.

Poco se ha profundizado estos últimos años en proporcionar a estas comunidades de propietarios un instrumento lingüístico adecuado para poder desenvolver su actividad en euskera. La celebración de sus Juntas, la llevanza de los libros de actas, los anuncios y convocatorias... son un campo en el que la lengua vasca puede tener un efecto de inmediatez y utilización muy próximo a la realidad euskaldun y bilingüe de las personas que forman parte de dichas comunidades.

La legislación que ahora se ofrece supone, por lo tanto, un instrumento adecuado para que quienes quieran desarrollar su vida oral y escrita en euskera puedan disponer de un instrumento adecuado para ello. Es éste un sector en el que la normalización de la lengua vasca es un objetivo a conseguir, sobre todo cuando se trata de reflejar por escrito, como ya se ha dicho, la realidad bilingüe de muchas comunidades de propietarios.

El texto incluido recoge las últimas modificaciones legales, especialmente en materia de toma de decisiones en lo relativo a las obras para garantizar la accesibilidad a los elementos del edificio por parte de las personas discapacitadas. Se ha dado cabida también al texto del artículo 396 del Código Civil en su dicción actual, a fin de lograr el complemento indispensable en la regulación vigente de la propiedad horizontal.

Ley de Arrendamientos Urbanos

Si importante es en la vida práctica la propiedad horizontal, otro tanto cabe decir de los arrendamientos urbanos, que encauzan una gran cantidad de mecanismos jurídicos que permiten el acceso de amplias capas sociales a la utilización de la vivienda.

En el caso de los territorios de lengua vasca del estado español, la vigente legislación viene constituida por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1995, que es el texto incorporado a este volumen, retomando así una modesta tradición que ha llevado a la existencia en el acervo del euskera de una versión previa de esta ley que se ha complementado incluso con los correspondientes formularios en euskera de los diferentes tipos de arrendamientos urbanos, todo ello de la mano de la Cámara Oficial de la Propiedad.

La labor de realización de esta nueva versión al euskera ha tenido en cuenta la oportunidad de que el texto, además de bilingüe, fuese ubicado en el contexto de las leyes, que le son, por razón de su contenido, más próximas, pudiendo así complementar, como ya se ha dicho antes, los textos de derecho civil ya traducidos y existentes.

La Ley de Derechos de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico

Es esta quizás la ley de menor aplicación de cuantas se han recogido en este volumen en el ámbito de los territorios de lengua vasca del estado español. Su in-

clusión, sin embargo, resulta ineludible en cuanto que supone una nueva forma de utilización de los bienes inmuebles de clara influencia anglosajona, junto con una cierta fractura del concepto clásico de la propiedad y sus limitaciones en cuanto al tiempo de duración del mismo.

La propia ley recoge, por otra parte, los problemas conceptuales y terminológicos de adaptación del concepto de aprovechamiento por turno y justifica la solución que se le ha dado en derecho español y en lengua castellana. Idéntica reflexión se ha tenido que hacer en euskera, para llegar a la obtener la fórmula más adecuada a nuestro juicio, que es la recogida en el texto publicado. Cabe igualmente preguntarse por la trascendencia de alguna de las disposiciones lingüísticas de esta ley tales como la relativa a los contratos de derechos de aprovechamiento por turno a redactar en diversas lenguas y que suponen para los usuarios del inmueble que conozcan la lengua vasca la opción de hacerlo en dicha lengua.

Ley de Arrendamientos Rústicos

De entre todos los textos legales incorporados a este volumen, éste es el más reciente, dado que su publicación en el Boletín Oficial del Estado el año pasado con fecha veintisiete de noviembre y su entrada en vigor seis meses después, hacen que su aplicación práctica sea en todo caso una novedad en el momento de publicarse este volumen.

De todos modos, es la primera vez que se realiza una versión bilingüe completa de la Ley de Arrendamientos Rústicos, un tema de gran importancia en el caso de los territorios de lengua vasca del estado español dada la extensión geográfica de las explotaciones agrícolas en forma de caserío y su realización a través del sistema de arrendamiento u otros como la aparcería hace que ésta sea la legislación que incide en uno de los sectores económicos a tener en cuenta en la sociedad vasca.

De hecho, no escasean a lo largo del siglo xx disposiciones relacionadas con la materia agrícola en los territorios vascos, siendo éste un tema también explicitado en euskera. Citar a título de ejemplo las disposiciones de la Segunda República sobre la cuestión, el Decreto del primer Gobierno Vasco o la traducción del contrato tipo de arrendamiento rústico con arreglo a la ley anteriormente vigente. La búsqueda de antecedentes nos lleva incluso a finales del siglo xix, o principios del siglo xx, con los estatutos de los sindicatos de agricultores en euskera o la revista bilingüe sobre agricultura, de corta vida, y con traducción de textos legislativos completos, que propició la Diputación Foral de Bizkaia (1918).

Es éste, además, un ámbito en el que las denominaciones tradicionales en euskera de algunos contratos de explotación de la tierra (*erdirikue, gasaila...*) tienen su ubicación correcta como referencias de una versión bilingüe y actualizada al devenir actual del euskera como lengua jurídica.

Características de la publicación

La presente edición responde a los requisitos y exigencias de la colección de la que forma parte. Se trata en definitiva de una versión bilingüe, con el texto castellano-euskera y provista de índices analíticos castellano-euskera y euskera-castellano, que facilitan la localización del concepto en el articulado legal y su equivalente en la otra lengua. Los índices van referenciados para cada ley y son específicos de su contenido.

El texto en euskera respeta las directrices emanadas de la Real Academia de la Lengua Vasca-Euskaltzaindia y tiene como base, además de la legislación ya publicada en esta colección, la base de datos elaborada con las publicaciones jurídicas en euskera de la Universidad de Deusto, así como las de otras instituciones e iniciativas, tales como Euskalterm.

Responsables de la publicación

El texto es fruto, como en ocasiones anteriores, del trabajo en equipo realizado al amparo del convenio de colaboración entre el Instituto Vasco de Administración Pública y el Instituto de Estudios Vascos de la Universidad de Deusto. Una primera versión de las leyes fue realizada por los profesores Doña Esther Urrutia y Don Andrés Urrutia, en el marco del Instituto de Estudios Vascos y el Seminario de Euskera Jurídico de la Universidad de Deusto. La posterior revisión del texto y elaboración de índices se ha efectuado con la ayuda de la investigadora del Instituto de Estudios Vascos Doña Aiora Aristondo y la encargada del Centro de Ayuda al Euskera del mismo Instituto Doña Arantza Etxebarria, bajo la dirección de Doña Esther Urrutia, Don Gotzon Lobera y Don Andrés Urrutia, profesores de la Facultad de Derecho. Por último, se han recogido las valiosas aportaciones terminológicas de Doña Mertxe Olaizola, técnica del Instituto Vasco de Administración Pública.

Esperamos que la utilización diaria de estos textos demuestre su utilidad en el campo de la normalización social y jurídica de la lengua vasca, tarea a la que, no hace falta repetirlo, van encomendados nuestros esfuerzos.

Los autores

Bigarren argitaraldiaren atariko

Azaroaren 30eko 2005/26 Legea, Landa-errentamenduen Legea, azaroaren 26ko 49/2003 Legea, aldarazi duena. Lege horren testua bildu da *Leyes civiles: Bienes inmuebles/Lege zibilak: Ondasun higiezinak* liburuaren bigarren argitaraldi honetan. Haren bidez eraldatu dira, besteak beste, landa-errentamenduei buruzko hainbat alor. Horra hor, bada, liburuaren berrargitalpen honek eskaintzen duen berrikuntza nabaria, aurkibide analitikoetan egindako egokitzapenekin batera, halako egokitzapenak egin behar izan direlako, aipatu lege-erlidaketen ondorioz.

Bilbon, 2007. urteko ekainaren 30ean

Prólogo a la segunda edición

En esta segunda edición de la obra *Leyes civiles: Bienes inmuebles/Lege zibilak: Ondasun higiezinak* se recoge la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, que ha realizado una serie de reformas en distintos aspectos de la regulación de los arrendamientos rústicos. Esa es la novedad más importante que aporta esta segunda edición, junto con la adaptación de los índices analíticos de la obra a las novedades legislativas incorporadas.

En Bilbao, a 30 de junio de 2007

§1.
Ley 49/1960, de 21 de julio,
sobre Propiedad Horizontal

§1.
Uztailaren 21eko 49/1960 Legea,
Jabetza Horizontalarena

§1. LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO, SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL	27
Exposición de motivos	27
Capítulo I Disposiciones generales	38
Capítulo II Del régimen de la propiedad por pisos o locales	40
Capítulo III Del régimen de los complejos inmobiliarios privados	69
Disposición adicional	71
Disposiciones transitorias	73
Primera	73
Segunda	73
Disposición final	74
Índices analíticos	75
Castellano-euskera	77
Euskera-castellano	97

§1. UZTAILAREN 21eko 49/1960 LEGEA, JABETZA HORIZONTALARENA . . .	27
Zioen azalpena	27
I. kapitulua Xedapen orokorrak	38
II. kapitulua Pisu edo lokalen gaineko jabetzari buruzko araubidea	40
III. kapitulua Ondasun higiezinaren eremu pribatuei buruzko araubidea	69
Xedapen gehigarria	71
Xedapen iragankorrak	73
Lehenengoa	73
Bigarrena	73
Azken xedapena	74
Aurkibide analitikoak	75
Gaztelania-euskara	77
Euskara-gaztelania	97

Ley 49/1960, de 21 de julio sobre Propiedad Horizontal

(«BOE», n.º 176,
de 23 de julio)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Si en términos generales toda ordenación jurídica no puede concebirse ni instaurarse a espaldas de las exigencias de la realidad social a que va destinada, tanto más ha de ser así cuando versa sobre una institución que, como la propiedad horizontal, ha adquirido, sobre todo en los últimos años, tan pujante vitalidad, pese a no encontrar más apoyo normativo que el abiertamente insuficiente representado por el artículo 396 del Código Civil. La presente Ley pretende, pues, seguir la realidad social de los hechos. Pero no en el simple sentido de convertir en norma cualquier dato obtenido de la práctica, sino con un alcance más amplio y profundo. De un lado, a causa de la dimensión de futuro inherente a la ordenación jurídica, que impide entenderla como mera sanción de lo que hoy acontece y obliga a la previsión de lo que puede acontecer. Y de otro lado, porque si bien el punto de partida y el destino inmediato de los normas es regir las relaciones humanas, para lo cual importa mucho su adecuación a las concretas e históricas exigencias y contingencias de la vida, no hay que olvidar tampoco que su finalidad última, singularmente cuando se concibe el

Uztailaren 21eko 49/1960 Legea, Jabetza Horizontalarena

(«EAO», 176. zk.,
1960ko uztailaren 23koa)

ZIOEN AZALPENEA

Orokorrean, antolamendu juridikoa ezin da ulertu, ezta ezarri ere, gizarte-errealitatearen eskakizunak aintzat hartu gabe, gizarte-errealitatea haren jasotzaile baita. Egitate hori areagotu egiten da, antolamendu juridikoak jabetza horizontalaren moduko erakundeak arautzen dituenean. Izan ere, erakunde horrek, azken urteotan, egundoko bizitasuna erdietsi du, nahiz eta arauetan oinarri guztiz urria izan, Kode Zibilaren 396. artikulua bakarrik arautzen baitzuen erakunde hori. Lege honen helburua da, beraz, egitateen gizarte-errealitateari erreparatzea. Hala eta guztiz ere, lege honek ez ditu arau bihurtuko praktikatik lortutako datu guztiak; aitzitik, lege honen xedea zabalago eta sakonagoa da. Alde batetik, antolamendu juridiko guztiek etorkizunerako joera dutenez gero, ez da nahiko gaur praktikan gertatzen dena berrestea; horrez gain, etorkizunean gerta daitekeena ere aurreikusi beharra dago. Beste alde batetik, arau guztien abiapuntua eta hurbileko destinoa da gizakien arteko harremanak arautzea; horregatik, oso garrantzitsua da eskakizun zehatz eta historikoak aintzakotzat hartzea, bai eta bizitzaren gorabeherak gogoan izatea ere. Zernahi gizaz, ezin da ahaztu

Derecho positivo en función del Derecho natural, es lograr un orden de presido por la idea de la justicia, la cual, como virtud moral, se sobrepone tanto a la realidad de los hechos como a las determinaciones del legislador, que siempre ha de hallarse limitadas y orientadas por ella.

Hay un hecho social básico que en los tiempos modernos ha influido sobremanera a través de un factor constante, cual es la insuprimible necesidad de las edificaciones, tanto para la vida de la persona y la familia como para el desarrollo de fundamentales actividades, constituidas por el comercio, la industria y, en general, el ejercicio de las profesiones. Junto a ese factor, que es constante en el sentido de ser connatural a todo sistema de vida y de convivencia dentro de una elemental civilización, se ofrece hoy, provocado por muy diversas determinaciones, otro factor que se exterioriza en términos muy acusados, y es el representado por las dificultades que entraña la adquisición, la disponibilidad y el disfrute de los locales habitables. La acción de Estado ha considerado y atendido a esta situación real en tres esferas, aunque diversas, muy directamente relacionadas: en la esfera de la construcción, impulsándola a virtud de medidas indirectas e incluso, en ocasiones, afrontando de modo directo la empresa; en la esfera del arrendamiento, a través de una legislación frecuentemente renova-

zein den arauen azken xedea, batez ere, zuzenbide positiboa zuzenbide naturalaren arabera ulertzen denean. Azken xede hori da, hain justu ere, elkarbizitzarako ordena lortzea, eta ordena horretan justiziaren ideia nagusi izatea. Justiziaren ideia horrek, bertute moral gisa hartuta, gairitu egiten ditu, hala egitateen errealitatea, nola legegilearen zehaztapenak; justiziak horiek guztiak mugatu eta orientazioa eman behar die.

Egungo egunetan, oinarrizko gizarte-egitate batek egundoko eragina izan du, faktore iraunkor baten bitartez. Arean ere, eraikinak izateko beharri-za ezinbestekoa da, bai gizabanakoaren eta familiaren bizitzarako, bai eta oinarrizko jarduerak burutzeko ere; jardueron artean aipa daitezke, bestek beste, merkataritza, industria eta, orokorrean, lanbideetan aritzea. Faktore hori, esan bezala, iraunkorra da, oinarrizko zibilizazioaren barruan, bizimodu eta elkarbizitzarako sistema orori baitaxekio. Faktore horrekin batera, bada beste faktore bat, hainbat zehaztapenek eragin dutena eta nabariro kanporatu dena. Egin-eginean ere, oso zail gertatzen da bizitzeko lokalak eskuratu, erabili eta lupertzea. Estatuaren ekin-tzak egiazko egoera hori kontuan hartu du, eta konpontzeko ahaleginak egin ditu, hiru esparrutan. Esparruok, euren artean desberdinak badira ere, zuzen-zuzeneko loturak dituzte elkarrekin. Eraikuntzaren esparruan, estatuak eraikitza suspertu du, zeharkako neurrien bitartez; eta, zenbait kasutan, estatuak berak, zuzen-zuzenean, enpresaren arduratu du bere gain. Errentamendua- ren esparruan, estatuak sarritan berriz-

da, que restringe el poder autónomo de la voluntad con el fin de asegurar una permanencia en el disfrute de las viviendas y los locales de negocio en condiciones económicas sometidas a un sistema de intervención y revisión; y en la esfera de la propiedad, a virtud principalmente de la llamada propiedad horizontal, que proyecta esta titularidad sobre determinados espacios de la edificación. La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas. Siendo ello así, el régimen de la propiedad horizontal no sólo precisa ser reconocido, sino que además requiere que se le aliente y encauce, dotándole de una ordenación completa y eficaz. Y más aún si se observa que, por otra parte, mientras las disposiciones legislativas vigentes en materia de arrendamientos urbanos no pasan de ser remedios ocasionales, que resuelven el conflicto de intereses de un modo imperfecto, puesto que el fortalecimiento de la institución arrendaticia se consigue imponiendo a la propiedad una carga que difícilmente puede sobrellevar; en cambio, conjugando las medidas dirigidas al incremento de la construcción con un bien organizado régimen de la propiedad horizontal, se afronta el problema de la vivienda y los conexos a él en un plano más adecuado, que permi-

tatu du errentamenduei buruzko legeria. Legeria horrek borondatearen indar autonomoa murriztu du, etxebizitzak eta negozio-lokalak baldintza errentagarrietan lupertu ahal izateko; horretarako, esku-hartzea eta berrikustea sustatu ditu, errentamenduen sistema horretan. Eta, jabetzaren esparruan, es-tatuak jardun du, batik bat, jabetza horizontal izenekoaren bitartez; jabetza horretan, titulartasuna eraikinaren espazio zehatz batzuetara mugatzen da. Jabetza horizontalari buruzko arauketaren zergatia haren helburuan oinarritzen da. Helburu horren arabera, hiri-jabetza erdietsi nahi da, horretarako kapital-inbertsio merkeagoak eginez, eta, ondorenez, guztientzat errazago bihurtuz. Esan bezala, jabetza horizontala mugatu egiten da, norberaren beharrianak asetzeko nahitaezkoak diren espazio eta osagaietara; eta, horregatik, pertsona askorentzat, jabetza horizontala hori lortzeko bide bakarra izan daiteke. Gauzak horrela, jabetza horizontalari buruzko aruketa aitortu beharra dago. Baina, aitortzearekin batera, aruketa hori suspertu eta bideratu behar da, antolamendu oso eta eragin-garria ezarritz. Eskakizun hori areagotu egiten da, bestalde, hurrengo ikusiz gero: hiri-errentamenduei buruz indarrean dauden lege-xedapenak noizik behinkako konponbideak besterik ez dira. Xedapen horiek ez dute bete-betean konpontzen interes-gatazka. Jakina denez, errentamenduen erakundea indartzeko, jabetzari zama jasangaitza ezarri zaio. Haatik, eraikintza sustatzeko neurriekin batera, jabetza horizontalari buruzko aruketa ondo antolatzen bada, egokiro egingo zaie aurre etxebi-

te soluciones estables; y ello a la larga redundará en ventaja del propio régimen arrendaticio, que podrá, sin la presión de unas exigencias acuciantes, liberalizarse y cumplir normalmente su función económico-social.

La Ley representa, más que una reforma de la legalidad vigente, la ordenación ex novo, de una manera completa, de la propiedad por pisos. Se lleva a cabo mediante una Ley de carácter general, en el sentido de ser de aplicación a todo el territorio nacional. El artículo 396 del Código Civil, como ocurre en supuestos análogos, recoge las notas esenciales de este régimen de propiedad y, por lo demás, queda reducido a norma de remisión. El carácter general de la Ley viene aconsejado, sobre todo, por la razón de política legislativa derivada de que la necesidad a que sirve se manifiesta por igual en todo el territorio; pero también se ha tenido en cuenta una razón de técnica legislativa, como es la de que las disposiciones en que se traduce, sin descender a lo reglamentario, son a veces de una circunstanciada concreción que excede de la tónica propia de un Código Civil.

La propiedad horizontal hizo su irrupción en los ordenamientos jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes. El progresivo desenvolvimiento de la institución ha tendido principalmente a subrayar los perfiles

zitzaren arazoei eta horiekin lotura duten beste arazo batzuei. Modu horretan jokatzek ahalbidetzen du konponbide egonkorrak izatea. Horrek, bihar-etzi, mesede egingo dio errentamenduen arauketari berari, arauketa horrek ez baitu presako eskakizunen presioa jasane beharko; ondorenez, liberalizatu egingo da, eta errazago beteko du gizar-tean eta ekonomiaren esparruan dagokion eginkizuna.

Legea, indarreko legeriaren eraldaketa baino gehiago, ex novo prestatuko antolamendua da; antolamendu horrek oso-osorik arautzen du pisukako jabetza. Arauketa ezartzeko, lege orokorra onetsi da; lege hori, beraz, estatuaren lurralde osoan aplikatu behar da. Antzeko kasuetan gertatzen den bezala, Kode Zibilaren 396. artikulua jabetza-mota horren oinarritzko ezaugarriak jasotzen ditu, eta, gainerakoan, igorpen-araua besterik ez da. Legea, ordea, orokorra da, hori gomendagarria baita, legegintzako politikaren arrazoi hau kontuan hartuta: legeak asebeste nahi duen beharrezana lurralde osoan gertatzen da modu berean. Horrekin batera, legegintzako teknikaren arrazoi hau ere aintzakotzat hartu da: legearen ondoriozko xedapenak, erregelamenduetara heldu ez arren, batzuetan, oso-oso zehatzak dira, eta zehaztasun horrek gaintitzen du Kode Zibilari berezko zaion izaera.

Jabetza horizontala antolamendu juridikoetan barnerratu zen, ondasun-er-kidegoaren modalitate gisa. Alabaina, erakunde hori ezari-ezarian bilakatu den heinean, bilakaerak azpimarratu egin ditu jabetza horizontalaren zenbait

que la independizan de la comunidad. La modificación que introdujo la Ley de 26 de octubre de 1939 en el texto del artículo 396 del Código Civil ya significó un avance en ese sentido, toda vez que reconoció la propiedad privativa o singular del piso o local, quedando la comunidad, como accesoria, circunscrita a lo que se ha venido llamando elementos comunes. La Ley —que recoge el material preparado con ponderación y cuidado por la Comisión de Códigos—, dando un paso más, pretende llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto. A tal fin, a este objeto de la relación, constituido por el piso o local, se incorpora el propio inmueble, sus pertenencias y servicios. Mientras sobre el piso estricto sensu, o espacio delimitado y de aprovechamiento independiente, el uso y disfrute son privativos, sobre el «inmueble», edificación, pertenencias y servicios —abstracción hecha de los particulares espacios— tales uso y disfrute han de ser, naturalmente, compartidos; pero unos y otros derechos, aunque distintos en su alcance, se reputan inseparablemente unidos, unidad que también se mantiene respecto de la facultad de disposición. Con base en la misma idea se regula el coeficiente o cuota, que no es ya la participación en lo anteriormente denominado elementos comunes, sino que expresa, activa y también pasivamente, como módulo para cargas, el valor proporcional del piso y a cuanto él se considera unido en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos o locales se di-

ezaugarri, eta ezaugarri horiek erkidegotik aldentzen dute jabetza horizontala. Ezaguna denez, 1939ko urriaren 26ko Legeak aldarazi egin zuen Kode Zibilaren 396. artikulua testua. Aldarazpenak, bide horretan, berebiziko aurrerakada eragin zuen. Hurrean ere, eraldaketak pisu edo lokalaren gaineko jabetza pribatibo edo berezia aitortu zuen; horren ondorioz, erkidegoa jabetza erantsia baino ez zen, osagai erkide izenekoetara mugatuta. Legeak, horretarako, Kodeen Batzordean tentuz eta neurritz prestatuko materiala jasotzen du. Eta beste pauso bat emanez, jabetzaren bakoitzasuna ahalik eta gehien sustatu nahi du, objektuaren ikusmiratik behinik behin. Legeak, helburu hori betetzeko, harremanen objektu horri, hau da, pisu edo lokalari, erantsi egiten dizkio eraikina bera, horri dagozkionak eta zerbitzuak. Pisia, esangura heretsian, modu independentean aprobetxa daitekeen espazio mugatua da. Pisu horren gainean, erabilera eta luperketa pribatiboak dira. Haatik, «ondasun higiezin»aren, eraikinaren, horiei dagozkien eta zerbitzuen gainean —espazio pribatiboak alde batera utzita—, erabilera eta luperketa horiek, zentzuzkoa denez, elkarrekin banatu behar dira. Eskubide batzuk eta besteak desberdinak dira, euren norainokoa kontuan hartuz gero. Zernahi gisaz, euren artean lotura banaezina atzematen da; lotura horri eutsi egiten zaio, xedatze-ko ahalmenari dagokionez ere. Ideia berbera oinarritzat hartuta, koefizientea edo kuota arautu da. Kuota jadanik ez da lehen osagai erkide izena hartzen zuten horien gaineko partaidetza. Aitzitik, kuota da pisuak eta horri lotutako

vide así económicamente en fracciones o cuotas.

En este propósito individualizador no hay que ver una preocupación dogmática y mucho menos la consagración de una ideología de signo individualista. Se trata de que no olvidando la ya aludida función social que cumple esta institución, cabe entender que el desigmo de simplificar y facilitar el régimen de la propiedad horizontal se realiza así de modo más satisfactorio. Con el alejamiento del sistema de la comunidad de bienes resulta ya no sólo congruente, sino tranquilizadora la expresa eliminación de los derechos de tanteo y retracto, reconocidos, con ciertas peculiaridades, en la hasta ahora vigente redacción del mencionado artículo 396. Ahora bien, tampoco en este caso ha sido esa sola consideración técnica la que ha guiado la Ley. Decisivo influjo han ejercido tanto la notoria experiencia de que actualmente se ha hecho casi cláusula de estilo la exclusión de tales derechos como el pensamiento de que no se persigue aquí una concentración de la propiedad de los pisos o locales, sino, por el contrario, su más amplia difusión.

Motivo de especial estudio ha sido lo concerniente a la constitución del régimen de la propiedad horizontal y a la determinación del conjunto de debe-

guztia, ondasun higiezin osoari begira, duten proportziozko balioa. Ondasun higiezina, beraz, pisu eta lokaletan zatitzen da, eta zatiketa hori, fisikoa eta juridikoa izateaz gain, ekonomikoa ere bada, frakzioak edo kuotak bereizten direlako.

Bakoitzasunerako joera horretan, ez da kezka dogmatikorik ikusi behar. Joera horretan, orobat, ez da ideologia indibidualistaren islarik ikusi behar, ezta hurrik eman ere. Kontua da erakunde honek gizartean betetzen duen eginkizun hori ez ahanzte, eta, horrekin batera, jabetza horizontalari buruzko arauketa sinplifikatu eta erraztea, ahalik eta egokien gauza dadin. Lehen esan bezala, sistema ondasun-erkidegotik aldendu da. Aldentze hori aintzat hartuta, zentzuzkoa da, eta lasaigarria ere bada, eroslehentasun-eskubidea eta atzera-eskuratze eskubidea ezabatzea; 396. artikulua, aitzitik, bi eskubide horiek aitortu zituen, bereizgarri batzuekin bada ere, orain arte indarrean egon den idatzaldi horretan. Dena den, kasu horretan ere, legea gidatzeko arazoia ez da oharbide teknikoa izan. Erabakigarriak izan dira, ordea, bi gertaera hauek: alde batetik, ageriko esperientziak erakusten duen bezala, gaur egun estilo-klausula bihurtu da eskubide horiek baztertzea; eta, beste alde batetik, helburua ez da pisu edo lokalen gaineko jabetza pilatzea, baizik eta, alderantziz, horiek ahal den beste hedatzea.

Azterketa sakonak egin dira, bestalde, hala jabetza horizontalaren eraketari buruz, nola hori osatzen duten egin-behar eta eskubideen zehaztapenari

res y derechos que lo integran. Hasta ahora, y ello tiene una justificación histórica, este materia ha estado entregada casi de modo total, en defecto de normas legales, a la autonomía privada reflejada en los Estatutos. Estos, frecuentemente, no eran fruto de las libres determinaciones recíprocas de los contratantes, sino que, de ordinario, los dictaba, con sujeción a ciertos tipos generalizados por la práctica, el promotor de la empresa de construcción, limitándose a prestar su adhesión las personas que ingresaban en el régimen de la propiedad horizontal. La Ley brinda una regulación que, por un lado, es insuficiente por sí —con las salvedades dejadas a la iniciativa privada— para constituir, en lo esencial, el sistema jurídico que presida y gobierne esta clase de relaciones, y, por otro lado, admite que, por obra de la voluntad, se especifiquen, completen y hasta modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no se contravengan las normas de derecho necesario, claramente deducibles de los mismos términos de la Ley. De ahí que la formulación de Estatutos no resultará indispensable, si bien podrán éstos cumplir la función de desarrollar la ordenación legal y adecuarla a las concretas circunstancias de los diversos casos y situaciones.

El sistema de derechos y deberes en el seno de la propiedad horizontal aparece estructurado en razón de los intereses en juego.

Los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización, con el límite re-

buruz. Gure egunok arte, eta honek badu oinarri historikorik, gai hori autonomia pribatuaren esku geratu da ia erabat, lege-arauak izan ezean. Autonomia pribatu hori estatutuetan jasotzen da. Nolanahi den ere, estatutuak sarritan ez dira izaten kontratugileen elkarrekiko zehaztaperen askeak. Aitzitik, maiz-sarri, eraikintza-enpresaren sustaizaileak ezartzen ditu estatutu horiek, praktikak orokor bihurtu dituen eredu zehatz batzuen arabera. Norbait jabetza horizontalaren araubidean sartzen bada, estatutu horiei atxikimendua baino ez die emango. Legeak, aldiz, arauketa berria ezarri du. Alde batetik, arauketa hori urria da berez —ekimen pribatuaren esku utzitako salbuespenak gorabehera—; baina haren helburua da, oinarrian, harreman-mota horiek arautu eta gobernatuko dituen sistema juridikoa eratzea. Beste alde batetik, legeak onartzen du, borondatearen ekimenez, zenbait eskubide eta eginbehar zehaztu, osatu eta aldaraztea, baldin eta aginduzko zuzenbidearen arauak urratzen ez badira; aginduzko zuzenbide horren arauak argiro-argiro atera daitezke legearen testutik. Hori guztia dela medio, ez da nahitaezkoa estatutuak idaztea; alabaina, estatutuen eginkizuna izan daiteke lege-arauketa garatzea, eta arauketa hori kasuan kasuko eta egoera zehaztetako inguruabarrei egokitzea.

Jabetza horizontalaren arloan, eskubide eta eginbeharren sistema egituratzeko, aintzakotzat hartu dira arlo horrekin zerikusia duten interesak.

Lupertzeko eskubideen bitartez, titularrak objektua erabiltzeko gehiengo aukerak ditu. Horiek, alabaina, euren

presentado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que se encarna en la conservación del edificio y en la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere una base material y objetiva. Por lo mismo, íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza. Se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica.

Además de regular los derechos y deberes correspondientes al disfrute, la Ley se ocupa de aquellos otros que se refieren a los desembolsos económicos a que han de atender conjuntamente los titulares, bien por derivarse de las instalaciones y servicios de carácter general, o bien por constituir cargas o tributos que afectan a la totalidad del edificio. El criterio básico tenido en cuenta para determinar la participación de cada uno en el desembolso a realizar es la expresada cuota o coeficiente asignado al piso o local, cuidándose de significar que la no utilización del servicio generador del gasto no exime de la obligación correspondiente.

Una de las más importantes novedades que contiene la Ley es la de vigorizar en todo lo posible la fuerza

mugak dituzte, gainerako titularrek ere mota bereko eskubideak baitituzte eta interes orokorra nagusitu behar baita. Interes orokor horren eretzean, eraikina artatu behar da, eta jabetza horizontalaren araubideari eutsi behar zaio, horrek oinarri material eta objektiboa behar duelako. Arrazoi berberaren ondorioz, lupertzeko eskubideei barne-barnetik lotuta, izaera bereko eginbeharrak ageri dira. Eginbehar horiek itxuratzeko, zenbait irizpide erabili dira, eta irizpide horiek auzotarren arteko harremanetan oinarritzen dira. Ahaleginak egin dira, arauk ondokoa ziurta dezaten: norberaren eskubidea egikaritzeak ez dio kalterik egin behar inoren eskubideari, ezta talde osoaren eskubideari ere; horrela, elkarbizitza arrunt eta bakesuaren oinarriak ezarrita geratzen dira.

Lupertzeko eskubideak eta eginbeharrak arautzeaz gain, legeak ordainketa ekonomikoan ingurukoak ere arautu ditu. Halako ordainketak egitea titular guztiei dagokie, ordainketok instalazio eta zerbitzu orokorren ondorioz sortu direlako, edo, bestela, eraikin osoaren gaineko zama edo zergak direlako. Titular bakoitzak ordainketa horietan zein partaidetza izan behar duen jakiteko, oinarrizko irizpidea izan da lehen aipatutako kuota edo koefiziente, halakoa esleitzen baitzaio pisu eta lokal bakoitzari. Gainera, azpimarratu behar da, gastua sorrarazi duen zerbitzua erabili ez arren, horrek ez dakarrela bete-beharretik askatzea.

Legearen berrikuntzen artean, garrantzitsuena izan da, beharbada, titularrei ezarritako eginbeharrak lotesleak izatea,

vinculante de los deberes impuestos a los titulares, así por lo que concierne al disfrute del apartamento, cuanto por lo que se refiere al abono de gastos. Mediante la aplicación de las normas generales vigentes en la materia, el incumplimiento de las obligaciones genera la acción dirigida a exigir judicialmente su cumplimiento, bien de modo específico, esto es, imponiendo a través de la coacción lo que voluntariamente no se ha observado, o bien en virtud de la pertinente indemnización. Pero esta normal sanción del incumplimiento puede no resultar suficientemente eficaz en casos como los aquí considerados, y ello por diversas razones: una es la de que la inobservancia del deber trae repercusiones sumamente perturbadoras para grupos extensos de personas, al paso que dificulta el funcionamiento del régimen de propiedad horizontal; otra razón es la de que, en lo relativo a los deberes de disfrute, la imposición judicial del cumplimiento específico es prácticamente imposible por el carácter negativo de la obligación, y la indemnización no cubre la finalidad que se persigue de armonizar la convivencia. Por eso se prevé la posibilidad de la privación judicial del disfrute del piso o local cuando concurren circunstancias taxativamente señaladas, y por otra parte se asegura la contribución a los gastos comunes con una afectación real del piso o local al pago de este crédito considerado preferente.

La concurrencia de una colectividad de personas en la titularidad de derechos que, sin perjuicio de su sustan-

eta izaera lotesle hori ahalik eta gehien indartzea. Hori gertatu da, dela apartamentuaren luperketari dagokionez, dela gastuen ordainketari dagokionez. Gai horren inguruan indarrean dauden arau orokorrak aplikatuta, betebeharrak betetzen ez badira, epaiketa bidez akzioa erabil daiteke, haiek betetzea eskatzeko. Betetzea zehatza izan daiteke; horrek esan nahi du derrigortze bidez ezarriko dela borondatez bete ez dena. Osterantzean, betetzea gauza daiteke kalte-ordain egokia emanez. Horiexek dira, beraz, betetzeari ezarri ohi zaizkion zehapenak. Zernahi gisaz, zehapenok eragingabeak izan daitezke hemen aztertutako kasuetan, eta hori arrazoi desberdinen ondorioz gerta daiteke. Arrazoi horietako bati helduta, eginbearra ez betetzeak ondorio oso kaltegarriak eragin diezazkioke pertsona askori, eta, gainera, jabetza horizontalaren jardunbidea oztopatzen du. Beste arrazoi bati erreparatuz, eta lupertzeko eginbearrei dagokienez, askotan epaiketa bidez betetze zehatza ezartzea ezinezkoa da, betebeharra negatiboa delako. Eta kalte-ordainarekin ez da helburua lortzen, alegia, elkarbizitza harmonizatzea. Hori gutzia dela eta, zehatz-mehatz aipatutako inguruabarrak gertatzen direnean, epaiketa bidez pisu edo lokalaren luperketa kentzeko aukera dago. Horrekin batera, gastu erkideak ordainduko direla ziurtatzeko, pisu edo lokala kreditu horren ordainketari lotuta geratzen da; lotura hori, izatez, erreala da, eta kreditua, berriz, lehenespenkoa.

Eskubideen oinarrizko bakoitzasunari kalterik egin gabe, pertsona-talde bati dagokio eskubideen titulartasuna;

cial individualización, recaen sobre fracciones de un mismo edificio y dan lugar a relaciones de interdependencia que afectan a los respectivos titulares, ha hecho indispensable en la práctica la creación de órganos de gestión y administración. La Ley, que en todo momento se ha querido mostrar abierta a las enseñanzas de la experiencia, la ha tenido muy especialmente en cuenta en esta materia. Y fruto de ella, así como de la detenida ponderación de los diversos problemas, ha sido confiar normalmente el adecuado funcionamiento del régimen de propiedad horizontal a tres órganos: la Junta, el Presidente de la misma y el Administrador. La Junta, compuesta de todos los titulares, tiene los cometidos propios de un órgano rector colectivo, ha de reunirse preceptivamente una vez al año, y para la adopción de acuerdos válidos se requiere, por regla general, el voto favorable tanto de la mayoría numérica o personal cuanto de la económica, salvo cuando la trascendencia de la materia requiera la unanimidad, o bien cuando, por el contrario, por la relativa importancia de aquélla, y para que la simple pasividad de los propietarios no entorpezca el funcionamiento de la institución, sea suficiente la simple mayoría de los asistentes. El cargo de Presidente, que ha de ser elegido del seno de la Junta, lleva implícita la representación de todos los titulares en juicio y fuera de él, con lo que se resuelve el delicado problema de legitimación que se ha venido produciendo. Y, finalmente, el Administrador, que ha de ser designado por la Junta y es amovible, sea o no miembro de ella, ha de actuar siempre

titulartasun hori eraikin bereko frakzioen gainekoa da, eta, ondorenez, mendekotasun-harremanak sortzen dira titularkideen artean. Ondorenez, praktikan ezinbesteko gertatu da kudeaketarako eta administrazioarako organoak sortzea. Legeak kontuan hartu ditu esperientziaren irakatsiak une orotan; eta, gai horri dagokionez, are gehiago. Horren ondorioz, bai eta arazo desberdinak kontu handiarekin aztertzearen ondorioz ere, hiru organoren esku geratu da jabetza horizontalaren araubidea ondo ibiltzea; organo horiek jarraikoak dira: batza, batzaren lehendakaria eta administratzailea. Titular guztiak osatzen dute batza, eta batza horri zuzendaritzako organo kolektibo ororen eginkizunak dagozkie. Batza, nahitaez, urtean behin bildu behar da, eta, erregela orokor gisa, baliozko erabakiak hartzeko, beharrezkoa da zenbakien gehien-goak edo gehiengo pertsonalak eta gehiengo ekonomikoak erabakiaren aldeko botoa ematea. Salbuespenez, zenbait kasutan, gaiaren garrantzia dela eta, ahobatezkotasuna behar da; beste batzuetan, alderantziz, gaiak garrantzi handirik ez duenez gero, eta jabeen jarduerarik ezak erakundearen jardunbidea oztopa ez dezan, nahiko da bertara joan direnen gehiengo soila. Lehendakaria batzako kideen artean aukeratu behar da. Lehendakari-karguak berarekin dakar titular guztiak, epaiketetan nahiz epaiketarik kanpo, ordezkatzeko; horrela, legitimazioaren arazo larria konpontzen da, arazo hori gertatu izan baita gure egunok arte. Eta, azkenik, administratzailea batzak izendatuko du, eta kargutik ken dezake. Administratzailea ez da nahitaez batzako kide

en dependencia de la misma, sin perjuicio de cumplir en todo caso las obligaciones que directamente se le imponen.

Por otra parte se ha dado a esto una cierta flexibilidad para que el número de estas personas encargadas de la representación y gestión sea mayor o menor según la importancia y necesidad de la colectividad.

Por último, debe señalarse que la economía del sistema establecido tiene interesantes repercusiones en cuanto afecta al Registro de la Propiedad y exige una breve reforma en la legislación hipotecaria. Se ha partido, en un afán de claridad, de la conveniencia de agregar dos párrafos al artículo 8 de la vigente Ley Hipotecaria, el cuarto y el quinto, que sancionan, en principio, la posibilidad de la inscripción del edificio en su conjunto, sometido al régimen de propiedad horizontal, y al mismo tiempo la del piso o local como finca independiente, con folio registral propio.

El número cuarto del mencionado artículo 8 prevé la hipótesis normal de constitución del régimen de propiedad horizontal, es decir, la construcción de un edificio por un titular que lo destine precisamente a la enajenación de pisos, y el caso, menos frecuente, de que varios propietarios de un edificio traten de salir de la indivisión de mutuo acuerdo, o construyan un edificio con ánimo de distribuirlo, ab initio, entre ellos mismos, transformándose en propietarios singulares de apartamento o fracciones independientes. A título

izan behar, baina beti jardun behar du batzaren menpe, eta zuzenean berari ezarri zaizkion betebeharrak bete behar ditu.

Bestalde, nolabaiteko malgutasuna aitortu da, ordezkarietaz eta kudeaketaz arduratzen diren pertsonak gehiago edo gutxiago izan daitezten, kolektibitatearen garrantzia eta beharrianak kontuan hartuta.

Bukatzeko, azpimarratu behar da ezarritako sistemaren ekonomiak ondorio interesgarriak dituela, Jabetza Erregistroan ere eragina duelako; horren ondorioz, hipoteka-legeria ere labur-labur aldatu behar izan da. Argitasunaren eretzean, komenigarri izan da indarreko Hipoteka Legearen 8. artikuluari bi paragrafo gehitzea, laugarrena eta bosgarrena. Bi horiek onartu dute, lehenengo eta behin, eraikina oso-osorik inskribatzea, jabetza horizontalaren araubidearen menpeko; eta, aldi berean, pisu edo lokala finka independente gisa inskribatzea, erregistroan bere folioa izanik.

Bestalde, 8. artikuluko horren laugarren paragrafoak jabetza horizontala eratze-ko ohiko hipotesia jasotzen du. Hipotesi horretan, titular batek eraikina egiten du, eta eraikin horren destinoa da, hain zuzen ere, eraikina pisuka besterentzea. Paragrafo berberak beste kasu bat jasotzen du, hori gutxiagotan gertatzen bada ere. Kasu horretan, eraikinak zenbait jabe ditu, eta ahaleginak egiten dituzte, elkarrekin ados jarrita, indivisioa bukatzeko; osterantzean, eraikina egiten dute, ab initio, eraikin hori euren artean banatzeko eta, horrela, apartamentu edo

excepcional, y con el mismo propósito de simplificar los asientos, se permite inscribir a la vez la adjudicación concreta de los repetidos apartamentos a favor de sus respectivos titulares, siempre que así lo soliciten todos ellos.

Y el número quinto del mismo artículo 8 permite crear el folio autónomo e independiente de cada piso o local, siempre que consten previamente inscritos el inmueble y la constitución del régimen de propiedad horizontal.

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

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1*

1. La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de

* **Artículo 396 del Código Civil:** Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachas

frakzio independenteen jabe berezi bihurtzeko. Salbuesenez, eta idazkunik errazteko asmo berberak bultzatuta, onartzen da apartamentu horiek euren titularrei adjudikatu eta,aldi berean, adjudikazio hori inskribatzea, baldin eta titular guztiak hori eskatzen badute.

Eta 8. artikuluko bosgarren paragrafoak onartzen du pisu edo lokal bakoi-tzarentzat folio autonomo eta independentea sortzea, baldin eta aurretiaz inskribaturik badaude ondasun higiezi-na eta jabetza horizontalari buruzko araubidearen eraketa.

Horren bitartez, eta Espainiako Gorteen egindako proposamenarekin bat eginez, hauxe xedatu dut:

LEHENENGO KAPITULUA

Xedapen orokorrak

1. artikulua*

1. Lege honen xedea da Kode Zibilaren 396. artikuluan ezarritako jabetza

* **Kode Zibilaren 396. artikulua:** Eraikinen pisu edo lokalak nahiz horien zatiak, eraikin horren osagai erkide batera edo herri-bidera berezko irteera izateagatik, modu independentean aprobetxa badaitezke, jabetza bananduaren objektu izan daitezke, eta jabetza banandu horri jabe-kidetasun-eskubidea datzekio eraikinaren osagai erkideen gainean; osagai erkideak dira eraikina egoki erabili eta lupertzeko beharrezkoak diren guztiak, besteak beste, lurra, lurgaina, zimentazioak eta gainaldeak; egiturako osagaiak, eta, horien artean, zutabe, habe, so-

propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.

A efecto de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas

das, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.

berezia arautzea; jabetza horri jabetza horizontal deritzo.

Lege honen ondoreetarako, eraiki-naren zatiak ere lokalak izango dira,

lairu eta zama-hormak; fatxadak, terraza, balkoi eta leihoen kanpoko gainestalkiekin batera, euren irudi edo itxuraketa, eurok eratzten dituzten itxitura-osagaiak eta haien kanpoko gainestalkiak barne; ataria, eskailerak, atezaindegiak, korridoreak, igarobi-deak, murrak, zuloak, patioak, putzuak eta igogailu, gordailu, zenbakailu, telefono edo beste zerbitzu nahiz instalazio erkide batzuetarako destinatuturiko barrunbeak, baita erabilerari pribatiboa dutenak ere; igogailuak, eta ur, gas edo elektrizitatearen hustuketa nahiz hornidurarako instalazio, ekarketa eta biderakuntzak, baita eguzkiaren energia aprobetxatzeko balio dutenak ere; garbitzeko ur beroarenak, berogailuak, aire girotuarenak, kea egurastu edo husteko balio dutenak; suteak atzeman eta horien aurreneurriak hartzeko balio dutenak; irekigailu automatikoa eta eraikinaren segurtasunerako balio duten bestelakoak, bai eta antena kolektiboak eta ikus-entzunezko edo telekomunikazioko zerbitzuen gainerako instalazioak ere, horiek guztiak espazio pribatiboan sartu arte; zortasunak eta bestelako osagai material nahiz juridikoak, euren izaera edo xedearengatik, zatiezinak badira.

Jabekidetasunaren mendeko osagaiak ezin dira inola ere zatitu; zatiok osagai pribatibo jakin baten eranskin banaezinak direnez gero, horrekin batera bakarrik besterendu, kargatu edo enbargatu ahal izango dira.

Pisu edo lokala besterentzen bada, gainerako pisu edo lokalen jabeek, titulu horren bidez bakarrik, ez dute eroslehentasun-eskubiderik izango, ezta atzera-eskuratze esku-biderik ere.

Lege-xedapen bereziek, eta, horiek ahalbidetzen duten neurrian, interesdunen borondateak arautzen dute jabetzaren forma hori.

partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.

Artículo 2

Esta Ley será de aplicación:

a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.

b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en este Ley.

CAPÍTULO II

Del régimen de la propiedad por pisos o locales

Artículo 3

En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código civil corresponde al dueño de cada piso o local:

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficiente-

baldin eta modu independentean aprobetxa badaitezke, osagai erkide baterako edo kalerako irteera dutelako.

2. artikulua

Lege hau aplikatuko zaie:

a) Jabeen erkidegoei, horiek eratu badira 5. artikuluan xedatutakoaren arabera.

b) Erkidegoei, horiek Kode Zibila-ren 396. artikuluko betekizunak badi-tuzte, eta jabetza horizontalaren titulu eratzailera egin ez badute.

Edozein kasutan ere, lege honen xedapenek eraenduko dituzte erkidego horiek, jabetzaren araubideari, zati pribatibo eta osagai erkideei, bai eta erkideek elkarrekiko dituzten eskubide eta betebeharrei dagokienez ere.

c) Ondasun higiezinaren eremu pribatuei, lege honetan ezarritakoaren arabera.

II. KAPITULUA

Pisu edo lokalen gaineko jabetzari buruzko araubidea

3. artikulua

Kode Zibila-ren 396. artikuluan ezarritako jabetza-araubidean, pisu edo lokal bakoitzaren ugazabari dagokio:

a) Jabetza-eskubide berezi eta esklusiboa, behar beste mugatuta dagoen

mente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen fuera del espacio delimitado.

b) La copropiedad con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

Artículo 4

La acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta Ley. Sólo podrá ejercitarse por

eta modu independentean aprobetxa daitekeen espazioaren gainean, espazio horren mugen barruan dauden eta jabeak modu eskusiboan darabiltzan osagai arkitektoniko eta instalazioen gainean, horiek edozein motatakoak izanik eta begi-bistan egon zein egon ez, bai eta tituluan beren beregi aipatutako eranskinen gainean ere, nahiz eta eranskinok espazio mugatutik kanpo egon.

b) Jabekidetasuna, beste pisu edo lokaletako ugazabekin batera, gainerako osagai, ondasun eta zerbitzu erki-deen gainean.

Pisu edo lokal bakoitzari partaidetza-kuota bat eratxikiko zaio ondasun higiezinaren balio osoari begira, eta kuota hori ehunenetan adieraziko da. Partaidetza-kuota modulu gisa erabiliko da, erkidegoaren ondoriozko zama eta onuretan bakoitzak zein partaidetza duen zehazteko. Pisu edo lokaletan hobekuntzak edo narriadurak gertatu arren, horrek ez du aldatuko haiei eratxikitako kuota; kuota hori aldatzeko, nahitaezkoa izango da ahobatezko erabakia.

Jabe bakoitzak askatasunez xeda dezake bere eskubidea, baina ezin ditu bereizi eskubide hori eratzen duten osagaiak; era berean, luperketa eskualdatzeak ez du eraginik izango jabetza-araubide honek eratortzen dituen bete-beharretan.

4. artikulua

Zatiketa-akzioa ez da bidezkoa izango, lege honek arautzen duen egoera bukarazteko. Akzio hori indibiso-jabeak

cada propietario pro indiviso sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo, y siempre que la pro indivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios.

Artículo 5

El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquellos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino

bakarrrik erabili ahal izango du, pisu edo lokal zehatzaren gainean eta horretara mugatuta, baldin eta indibisioa ez bada nahita ezarri, jabe guztien zerbitzu edo onura erkiderako.

5. artikulua

Pisu edo lokalen jabetzari buruzko titulu eratzaileak, ondasun higiezin oso-osorik deskribatzeaz gain, pisu edo lokalak deskribatuko ditu, eta bakoitzari elkarren segidako zenbaki bat esleituko dio. Ondasun higiezinaren deskripzioak jaso behar ditu hipoteka-legeriak ezarritako inguruabarrak, eta ondasun higiezin horretako zerbitzu eta instalazioak. Pisu edo lokal bakoitzaren deskripzioak adieraziko ditu horren luze-zabala, mugak, haren solairua eta eranskinak, esaterako, garajea, ganbara edo sotoa.

Tituluan bertan, pisu edo lokal bakoitzari dagokion partaidetza-kuota finkatuko da; kuota hori zehatzitako eraikinaren jabe bakarrak, eraikin hori pisuka saltzen hasitakoan, edo, jabe guztien erabakiz, laudoaren bidez edo epailearen ebazpenaren bitartez zehaztuko da. Partaidetza-kuota finkatzeko, oinarri gisa hartuko dira pisu edo lokal bakoitzaren luze-zabala, ondasun higiezin osoaren luze-zabalarekin alderatuta, pisu edo lokalak barnean edo kanpoan duen kokalekua, haren egoera, eta zerbitzu edo osagai erkideek ustez eta zentzuz izan dezaketean erabilera.

Titulua jaso ditzake, halaber, esku-bidea eratu eta egikaritzeko erregelak, eta legeak debekatu ez dituen xedapenak, betiere, eraikinaren eta horren

del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre la validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.

Artículo 6

Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior, que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.

Artículo 7

1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtie-

pisu, lokal, instalazio eta zerbitzuen erabilera edo destino, gastu, administrazio eta gobernu, aseguru eta artapen eta konponketak barne; horiek guztiek estatutu pribatiboa osatuko dute, eta ez diete hirugarrenei kalterik egingo, baldin eta Jabetza Erregistroan inskribatzen ez badira.

Erabakien baliozkotasunari buruz ezarritakoa izan ezik, betekizun berberak beteko dira, titulua aldarazteko nahiz titulua eratzeko.

6. artikulua

Elkarbizitzaren xehetasunak arautzeko, eta zerbitzu eta gauza erkideak behar bezala erabiltzeko, jabeek barne araubideari buruzko arauak finkatu ahal dituzte, legeak eta estatutuek ezarritako mugen barruan. Arau horiek aldarazten ez diren bitartean, bete behar-koak izango dira titular guztientzat; modu berean jardun beharko da, arauok aldatzeko eta administrazioaren gaineko erabakiak hartzeko.

7. artikulua

1. Pisu edo lokal bakoitzaren jabeak horren osagai arkitektonikoak, instalazioak edo zerbitzuak aldaraz ditzake, baldin eta horrekin ez baditu kaltetzen edo aldatzen eraikinaren segurtasuna, horren egitura orokorra edota kanpoko itxuraketa nahiz egoera, eta ez badie kalterik egiten beste jabe baten eskubideei; obrok egin aurretik, horren berri eman beharko dio jabeak erkidegoaren ordezkariari.

Ondasun higiezinaren gaineko zati-tan, jabeak ezin du inolako aldaketa-

re la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se substanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimis-

rik egin, eta, berak antzematen badu konponketa batzuk egitea presakoa dela, administratzaileari horren berri eman beharko dio, ahalik arinen.

2. Pisu edo lokalaren jabeak eta okupatzaileak ezin dute bertan edo ondasun higiezinaren gaineko zatietan jarduerarik burutu, baldin eta jarduera hori estatutueta debekaturik badago, finkarentzat kaltegarria bada, edota jarduera horrek jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri, arriskutsu nahiz zilegi ez direnei buruzko xedapen orokorrak urratzen baditu.

Erkidegoaren lehendakariak, bere kabuz edo jabe nahiz okupatzaileetatik edozeinek hala eskatuta, agindeia egingo dio idatz-zati honetan debekatutako jarduerak burutzen dituenari, ohartarazpen horretan, jarduerak berehala bukarazteko aginduko dio, bestela akzio judizial egokiak hasiko dituela ohartaraziz.

Urratzaileak bere jokabideari ekiten badio, jabeen batzarako arauzko deialdia egingo da, eta, horrek baimena eman eta gero, lehendakariak bukarazte-akzioa jarri ahal izango du haren aurka; artikulua honetan beren beregi agindu ez diren arazoetan, akzio hori epaiketa arruntaren bitartez gauzatuko da.

Demandarekin batera aurkeztu behar dira urratzaileari egindako agindei sinesgarriaren egiaztapena eta jabeen batzak hartutako erabakiaren ziurtagiria. Behin horiek guztiak aurkeztu eta gero, epaileak erabaki dezake, kautela gisa, debekatutako jarduera berehala bukaraztea, bestela desobeditze-delitua gertatuko dela ohartaraziz. Epaileak, halaber,

mo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

Artículo 8

Los pisos o locales y sus anejos podrán ser objeto de división material, para formar otros más reducidos e independientes, y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o disminuidos por segregación de alguna parte.

En tales casos se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados con sujeción a lo dispuesto en el artículo 5, sin alteración de las cuotas de los restantes.

beharrezkoak diren beste kautela-neurri batzuk har ditzake, bukarazte-agindua-
ren eragingarritasuna ziurtatzeko. Eskaria pisu edo lokalaren jabeari egingo zaio, eta, hala denean, horren okupatzaileari ere.

Epaiak oniritzia ematen badio demandari, debekatutako jarduera behin betiko bukarazteko eta kalte-ordain egokia emateko aginduaz gain, pisu edo lokala erabiltzeko eskubidea ken daiteke, askoz jota hiru urterako, arau-haustearen larritasuna eta erkidegoari eragindako kalteen garrantzia aintzakotzat hartuta. Urratzailea ez bada jabea, epaiak azkendutzat jo ditzake, behin betiko, urratzaile horrek etxebizitza edo lokalaren gainean zituen eskubideak, eta, gainera, hori berehala bertatik botatzeko agindua eman dezake.

8. artikulua

Pisu, lokal eta horien eranskinetan, zatiketa materiala egin daiteke, txikiago eta independente diren beste batzuk osatzeko; pisu, lokal eta horien eranskinak handitu daitezke, horiei eraikin berean mugakide diren beste batzuk erantsiz; eta, orobat, pisu, lokal edo horien eranskinak txikitu ahal dira, eurretatik zati bat bereiziz.

Kasu horietan, ukitutako titularrek adostasuna emateaz gain, nahitaezkoa izango da jabeen batzak onespena ematea; batza horri dagokio eraldatutako pisuentzat partaidetza-kuota berriak finkatzea, 5. artikuluan xedatutakoa betez, baina gainerakoen kuotak aldatu gabe.

Artículo 9

1. Son obligaciones de cada propietario:

a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que causen daños o desperfectos.

b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble, y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios,

9. artikulua

1. Jabe bakoitzaren betebeharrak dira:

a) Erkidegoaren instalazio orokorrak eta gainerako osagai erkideak errespetatzea, horiek erabilera orokorrekoak izan nahiz edozein jaberena erabilera pribatibokoak izan, pisu edo lokalaren barruan egon zein egon ez; horiek guztiak behar bezala erabili behar dira, une orotan kalte edo narriadurak saihestuz.

b) Beraren pisu eta instalazio pribatiboak egoera onean artatzea, erkidegoari edo beste jabeek kalterik ez egiteko; jabeak edo horren erantzukizunpeko pertsonak arretarik ez izateagatik, kalteak gertatzen badira, horien ordaina eman beharko da.

c) Norberaren etxebizitza edo lokalean konponketak baimentzea, horiek nahitaezkoak badira ondasun higiezinaren zerbitzurako, eta, era berean, etxebizitza edo lokalean zortasunak ahalbidetzea, horiek ezinbestekoak badira interes orokorreko zerbitzu erki-deak sortzeko, eta zortasunok erabaki badira 17. artikuluan ezarritakoaren arabera. Halakoetan, jabeak eskubidea izango du, erkidegoak kalte-ordaina eman diezaion.

d) Norberaren pisu edo lokalean sarrera onartzea, aurreko hiru idatz-zatietan ezarritako ondoretarako.

e) Titulu eratzailean finkatutako partaidetza-kuotaren arabera edo beren beregi ezarritakoaren arabera, gastu orokorretan parte hartzea, ondasun higiezinari, eta horren zerbitzu, zama eta

cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar

erantzukizunei behar bezala aurre egiteko, baldin eta horiek guztiak ezin badira bakoiztu.

Erkidegoaren mesederako kredituak sortu badira, gastu orokorrak ordaintzeko betebeharraren ondorioz, eta kreditu horiek aribideko urtean mugaeguneratutako kuotei eta egutegiko aurreko urteko kuotei badagozkie, lehenespenekoak dira, Kode Zibilaren 1923. artikulua ondoz ondo; eta horiek ordainduko dira, 3, 4 eta 5. paragrafoetan aipatutakoak baino lehenago, betiere, Langileen Estatutuan alokairu-kredituentzat ezarritako lehenespenari kalterik egin gabe.

Etxebizitza edo lokala jabetza horizontalari buruzko araubidearen menpe badago, eta norbaitek hori eskuratzean badu, eskuratzailerak, Jabetza Erregistroan titulua inskribatu arren, erantzukizuna izango du, eskuratutako ondasun higiezin horrekin, aurreko titularrek jabeen erkidegoari gastu orokorrak ez ordaintzeagatik zor dizkionten kopuruen ondorioz; baina muga gisa hartu behar dira eskuraketa zein urtetan gertatu eta urte horretan mugaeguneratutako kopuruak, eta egutegiko aurreko urteari dagozkionak. Pisua edo lokala, lege-aginduz, betebehar hori betetzeari lotuta dago.

Etxebizitza edo lokala, edozein titularen bidez, agerkari publikoan eskualdatzen denean, eskualdatzaileak adierazi beharko du jabeen erkidegoari gastu orokor guztiak ordaindu dizkio; edo, bestela, zein gastu zor dituen

los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por 100 de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones

adierazi behar du. Eskualdatzaileak, une horretan, ziuertagiria aurkeztu behar du, erkidegoarekin dituen zorren egoerari buruz, eta ziuertagiri hori bat etorri behar da haren adierazpenarekin; ziuertagiririk gabe, ezin izango da dokumentu publikoaren egilespena eskueti, salbu eta eskuratzaileak beren beregi betebeharrak horretatik askatzen duenean eskualdatzailea. Ziuertagiria, gehienez jota, eskaria egin eta egutegiko hurrengo zazpi egunen barruan igorri beharko du idazkari zeregina betetzen duenak, betiere, lehendakariaren ikus-onespenarekin; errua edo zaborria izanez gero, bi-biok erantzukizuna izango dute, hala ziuertagirian jasotako datuen zehaztasunari buruz, nola igorpena atzeratzeagatik eragindako kalteen gainean.

f) Norberak duen partaidetza-kuotaren arabera, erreserba-funtsaren zuzkidea egitea; jabeen erkidegoak funts hori izango du, finkaren artapen- eta konponketa-obrei aurre egiteko.

Ondore guztietarako, erkidegoari dagokio erreserba-funtsaren gaineko titulartasuna; funts hori kopuru zehatz batekin zuzkitu beharko da, eta kopuru hori ezin da inoiz izan azken aurrekontu arruntaren 100eko 5 baino txikiagoa.

Erreserba-funtsaren kontura, erkidegoak aseguru-kontratua sina dezake, finkari eragindako kalteak estaltzeko; bestela, kontratua egin dezake ondasun higiezin eta horren instalazio orokorrak etenik gabe iraunarazteko.

g) Ondasun higiezin erabiltzean eta gainerako titularrekiko harremane-

con los demás titulares, y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener

tan, behar besteko arretarekin jardutea, eta horiei begira erantzukizuna izatea, egindako arau-hausteengatik eta eragindako kalteengatik.

h) Jabeak erkidegoaren idazkari gisa diharduenari komunikatzea zein egoitza duen Espainian, erkidegoarekin zerikusia duten zitazio eta jakinarazpen guztiak bertan jasotzeko; komunikazioa egin beharko da, hori jaso dela egiazta dezaketen bideetatik edozein erabilita. Komunikazio hori egin ezean, zitazio eta jakinarazpenetarako egoitza izango da jabe horrek erkidegoan duen pisua edo lokala; zitazio edo jakinarazpenak ematen bazaizkio pisu edo lokal hori okupatzen duenari, emate horrek erabateko ondore juridikoak izango ditu.

Jabeari ezin bazaio zitaziorik edo jakinarazpenik egin aurreko lerroak ezarritako tokian, hori egindakotzat joko da, baldin eta kasuan kasuko komunikazioa jartzen bada erkidegoko iragarki-oholean edo guztion erabilerarako helburu horrekin jarritako toki nabari batean; komunikazioan, eginbideak adierazi beharko du zein datatan eta zein arrazoren ondorioz egiten den jakinarazpena modu horretan, eta komunikazio hori erkidegoan idazkari egin-kizuna betetzen duenak sinatuko du, betiere, lehendakariaren ikus-onespenarekin. Modu horretan egindako jakinarazpenak erabateko ondore juridikoak sortzen ditu, egutegiko hiru eguneko epean.

i) Jabeak erkidegoan idazkari zeregina betetzen duenari komunikatzea etxebizitza edo lokalaren titulartasuna

constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notaria.

2. Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.2 de esta Ley.

Artículo 10

1. Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad.

aldatu dela; komunikazioa egin behar da, hori jaso dela egiazta dezaketen bideetatik edozein erabilita.

Norbaitek ez badu betebehar hori betetzen, erantzukizuna izango du, titular berriarekin batera modu solidarioan, eskuraketaren ostean horrek erkidegoari zor dizkion zorren ondorioz; horri kalterik egin gabe, aurreko titullarrak berreskaera-eskubidea izango du, titular berriaren aurka.

Aurreko lerrokadan xedatutakoa ezin izango da aplikatu, 13. artikuluan ezarritako gobernu-organoetatik edozeinek jakin badaki, edozein bidetatik edo jabe berriaren egintza eztabaidaezinen ondorioz, etxebizitza edo lokalaren gaineko titulartasuna aldatu egin dela; edo, osterantzean, eskualdaketa hori nabaria denean.

2. Aurreko paragrafoko erregelak aplikatzeko orduan, gastuak orokorrak izango dira, baldin eta ezin bazaizkio egotzi pisu edo lokal bati edo batzuei; baina zerbitzua ez erabiltzeak ez dakar kasuan kasuko betebeharrak betetzetik askatzea, lege honen 11.2 artikuluan ezarritakoari kalterik egin gabe.

10. artikulua

1. Erkidegoaren betebeharra da ondasun higiezinak eta horren zerbitzuak behar bezala iraunarazi eta artatzeko beharrezkoak diren obrak egitea; horrela, ondasun higiezinak izango ditu egitura, ur-iragazgaitasun, bizigarritasun eta segurtasunaren inguruko baldintza egoiak.

2. Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

3. Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

4. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la ley.

5. Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación y accesibilidad a que se refiere el presente artículo estará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

Artículo 11

1. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad

2. Era berean, desgai diren edo hiru-rogeita hamar urte baino gehiagoko pertsonen egoitza horietan bizi, lan egin edo zerbitzu altruistak edo boluntarioak egiten badituzte, erkidegoak irisgarritasun-obrak egin beharko ditu egoitzaren jabeak eskatuta, desgai diren pertsona horiek osagai erkideak modu egokian erabili ahal izateko edo kanpoarekin komunikazioa erraztuko dieten tresna mekaniko eta elektronikoak ezartzeko; obra horien zenbateko osoa ezin daiteke izan gastu erkideen ohiko hiru hilerokoa baino handiagoa.

3. Jabeak jartzen badira agintari eskudunak emandako aginduen aurka, edo agindu horiek betetzea bidegabe atzeratzen badute, bana-banako erantzukizuna izango dute administrazio-bidean ezar daitezkeen zehapenen gainean.

4. Obren izaerari buruz desadostasuna izanez gero, jabeen batzak bidezkoa dena erabakiko du. Era berean ere, interesdunek tartekaritza edo teknika-rien irizpena eskatu ahal izango dute, lege honetan ezarritakoaren arabera.

5. Artikulu honetan aipatutako artapen- eta irisgarritasun-obrak egiteagatik gastuak sortzen badira, gastu horien ordainketari lotuta geratzen da pisua edo lokala, 9. artikuluan gastu orokorrei buruz ezarritako inguruabar eta baldintza berberetan.

11. artikulua

1. Jabe batek ere ezin du eskatu instalazio, zerbitzu edo hobekuntza berri-rik, baldin eta hori beharrezkoa ez bada ondasun higiezinaren artapen, bi-

y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

2. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados aplicando el correspondiente interés legal.

3. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedara obligada al pago de los gastos aun cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

4. Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste.

5. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

zigarritasun, segurtasun eta irisgarritasun egokiarentzat, haren izaera eta ezaugarriak kontuan hartuta.

2. Aurreko paragrafoaren arabera berrikuntza batzuk eskatzeko modukoak ez badira, baina horiek egiteko erabakia baliozkotasunez hartzen bada, eta instalazio-kuotak gainditzen badu gastu arruntan hiru hileko arruntan zenbatekoa, orduan berrikuntzen alde ez dagoenak ez du betebeharririk izango, eta ez da haren kuota aldatuko, nahiz eta alde ez dagoen horri hobekuntza edo abantaila kentzea ezinezkoa izan.

Berrikuntzaren alde ez dagoenak, edozein unetan, berrikuntzaren abantailetan parte hartu nahi badu, bere kuota ordaindu beharko du, berrikuntza egin eta irauarazteko gastuetan; gastuok behar bezala eguneratuko dira, lege-korritu egokia aplikatuz.

3. Irisgarritasun-obrak egiteko erabakiak baliozkotasunez hartzen direnean, erkidegoak gastuak ordaindu beharko ditu, zenbatekoa gastu erki-deen ohiko hiru hilerokoa baino handiagoa izan arren.

4. Berrikuntzen bidez, eraikinaren zatiren bat erabilezin geratzen bada jabe batek zati hori erabil eta luper dezan, jabe horren esanbidezko adostasuna beharko da nahitaez berrikuntza horiek egiteko.

5. Ondasun higiezinean egindako edo egin beharreko hobekuntzen ondorioz, gastuak banatu behar direnean, gastu horiek ordaindu beharko ditu gastuon zenbatekoa eska daitekeen unean jabe denak.

Artículo 12

La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración en la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, las alteraciones que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos.

Artículo 13

1. Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

- a) La Junta de propietarios.
- b) El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
- c) El secretario.
- d) El administrador.

En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores.

2. El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones

12. artikulua

Solairu berriak eraikitzen badira edo eraikinaren nahiz gauza erkideen egitura edo fabrikan beste edozein aldarazpen egiten bada, horiek guztiek titulu eratzailea ukitzen dute, eta titulu hori aldatzeko araubidea bete behar da. Horretarako erabakiak finkatuko du zein izaera duen aldarazpenak, finkaren eta pisu nahiz lokalen deskripzioan zein aldakuntza izan den, nola aldatu diren kuotak, eta nor den edo nortzuk diren lokal edo pisu berrien titularrak.

13. artikulua

1. Erkidegoaren gobernu-organismoak hurrengoak dira:

- a) Jabeen batza.
- b) Lehendakaria, eta, hala denean, lehendakariordeak.
- c) Idazkaria.
- d) Administrazioa.

Estatutuetan, edo jabeen batzan gehiengoz hartutako erabakiaren ondorioz, erkidegoa gobernatzeko beste organo batzuk ezar daitezke; horrek ez ditu inola ere urrituko lege honek aurrekoei hirugarrenen aurka eratzikitzen dizkien egingizunak eta erantzukizunak.

2. Lehendakaria jabeen artean izendatuko da hautaketa bidez, edo, modu subsidiarioan, txandaka nahiz zozketa bidez. Izendapena bete beharrekoa izango da; dena den, kargua hartu eta hurrengo hilabetean, izendatutako jabeak epaileari eska diezaiokie bera kargutik kentzeko, horretarako egoki iru-

que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.3, resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

Igualmente podrá acudirse al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad.

3. El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

4. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente.

Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios.

5. Las funciones del secretario y del administrador será ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.

ditzen zaizkion arrazoiak azalduz. Epai-leak, 17.3 artikuluan ezarritako prozeduraren bitartez, behin betiko erabakiko du bidezkoa dena, eta ebazpen berean adieraziko du nor izango den, hala denean, karguan diharduen lehendakari horren ordezkoa, harik eta ebazpen judicialak ezarritako epean beste izendapen bat egin arte.

Era berean, epailearengana jotzeko aukera izango da, edozein arrazoiren ondorioz batzarentzat ezinezkoa bada erkidegoaren lehendakaria izendatzea.

3. Lehendakariak, lege-aginduz, erkidegoa ordezkatzeko du, epaiketari nahiz epaiketatik kanpo, erkidego horri dagozkion arazo guztietan.

4. Lehendakariordeak izatea aukerakoa izango da. Horiek izendatzeko prozedura eta lehendakaria izendatzekoa berberak izango dira.

Lehendakariordeak edo, bestela, lehendakariordeek, euren hurrenkeraren arabera dihardute, lehendakariaren ordezkotza gisa bera absente dagoenean, kargua hutsik dagoenean edo hori betetzeko ezinezkoa denean; lehendakariordeek, halaber, lehendakariari laguntza ematen diote, jabeen batzak ezarritako moduan, lehendakariak bere eginkizunetan diharduenean.

5. Erkidegoaren lehendakariak beteko ditu idazkariaren eta administratzailearen eginkizunak, salbu eta estatutuen aginduz edo jabeen batzak gehiengoz hartutako erabakiaren ondorioz, kargu horiek lehendakarietatik bananduta bete behar direnean.

6. Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.

El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

7. Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año.

Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código civil, si expresamente lo establecen los estatutos.

Artículo 14

Corresponde a la Junta de propietarios:

a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de

6. Pertsona berberak izan ditzake idazkariaren eta administratzailearen karguak; bestela, modu independentean izenda daitezke bi-biak.

Edozein jabeak bete dezake administratzailearen kargua, eta, hala denean, idazkari-administratzailearena ere. Halaber, kargu hori bete dezakete bestelako pertsona fisikoek, horretarako behar besteko lanbide-gaitasuna badute, eta legeak eginkizun horiek egiteko baimena eman badie. Modu bertsuan, korporazioek eta bestelako pertsona juridikoek kargu hori bete dezakete, antolamendu juridikoak ezarritako baldintzetan.

7. Erkidegoaren estatutuek kontra-ko xedatzen dutenean izan ezik, gobernu-organoen izendapena urtebetarako egingo da.

Izendatuak euren kargutik enkaitu daitezke, euren agintaldia bukatu baino lehen, baldin eta jabeen batzarako deialdi berezia egin eta, bertan, hala erabakitzen bada.

Eraikineko etxebizitza edo lokalen jabeak ez badira lau baino gehiago, horien administrazio-araubidea Kode Zibilaren 398. artikuluan ezarritakoa izan daiteke, estatutuek hori beren beregi ezartzen badute.

14. artikulua

Jabeen batzari dagokio:

a) Aurreko artikuluan aipatutako karguetan arituko direnak izendatu eta kargutik enkaitzea, eta pisu edo lokalen titularrek haien jardunaren aur-

los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.

b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsible y las cuentas correspondientes.

c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.

d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.

e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Artículo 15

1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

Si algún piso pertenece pro indiviso a diferentes propietarios, éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.

Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación

ka jartzen dituzten erreklamazioak ebaztea.

b) Aurreikusteko moduko gastu eta sarreraren plana, eta horiei dagozkien kontuak onestea.

c) Aurrekontuak eta finka konponzeko obra guztien betearazpena onestea, horiek arruntak izan zein bereziak izan; eta presako neurrien berri izatea, administratzaileak halakoak hartu badiitu, 20. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritz.

d) Estatutuak onetsi edo eraldatzea, eta barne araubidaren arauak zehaztea.

e) Gainerako arazoak aztertu eta erabakitzea, horiek erkidegoarentzat interes orokorrekoak diren heinean; eta beharrezko edo komenigarri diren neurriak hartzea, guztiontzako zerbitzua hobea izan dadin.

15. artikulua

1. Jabeen batzara joango dira jabeak eurak edo haien legezko nahiz borondatezko ordezkariak; borondatezko ordezkarieta egiaztatzeko, nahiko izango da jabeak sinatutako idazkia.

Pisu bat hainbat jabetri badagokie indibisoan, horiek ordezkaria izendatuko dute, batzetera joan dadin eta botoa eman dezan.

Etxebizitza edo lokalaren gainean gozamina izanez gero, jabe soilari dago kio batzara joan eta bertan botoa ematea. Jabeak kontrakoa adierazten ez duen bitartean, jabe horren ordezkaria gozamenduna izango da; eskuordetza

cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de su mejora.

2. Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrá participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley.

Artículo 16

1. La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.

2. La convocatoria de las Juntas la hará el Presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente

berariazkoa izan beharko da, 17. artikulua lehengo erregelako erabakiak hartu behar direnean, edo obra bereziak nahiz horien hobekuntza erabaki behar denean.

2. Batzaren hasieran, jabe batzuek ez badituzte ordaindu erkidegoarekin mugaeguneratutako zor guztiak, eta zor horiek ez badituzte epaiketa bidez aurkaratu edo zorrean duten kopurua ez badute epailearen nahiz notarioaren zainpean utzi, orduan jabe horiek eztabaidetan parte har dezakete, baina ez dute boto-eskubiderik izango. Batzaren aktak jasoko du zein jaberik kendu zaion boto-eskubidea; jabe hori eta berak erkidegoan duen partaidetza-kota ez dira zenbatuko, lege honetan ezarritako gehiengoak lortzeko.

16. artikulua

1. Jabeen batza, gutxienez, urtean behin bilduko da, aurrekontuak eta kontuak onesteko; bestelakoetan ere bilduko da, lehendakariak komenigarri baderitzo, edo jabeen laurdenak edo partaidetza-kotuen 100eko 25 gutxienez ordezkatzeko duten jabeek hala eskatzen dutenean.

2. Batzarako deialdia lehendakariak egingo du, eta, hori izan ezean, bilera-konstituzioa; deialdian adieraziko da zein gai eztabaidatuko den, zein tokitan, eta zein egunetan eta ordutan, lehengo deialdian, eta, beharrezkoa izanez gero, bigarren deialdian. Zita-zioak egingo dira 9. artikuluan ezarritako moduan. Deialdian adieraziko da, orobat, nor diren erkidegoarekin muga-

en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2.

Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, al cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

Si a la reunión no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a «quórum».

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicado en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto, será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

3. La citación para la junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento

eguneratutako zor guztiak ordaindu ez dituzten jabeak; bertan ohartaraziko da horiek guztiak boto-eskubiderik ez dutela izango, 15.2 artikuluko kasuak gertatzen badira.

Edozein jabe jabeen batzari eska diezaioke, erkidegoarentzat interesgarri izan daitekeen gai bat aztertu eta horren gainean iritzia emateko. Horretarako, lehendakariari idazkia bidaliko dio, eta idazki horretan argi eta garbi adieraziko dio zein gai nahi duen jorratu; lehendakariari gai horiek sartuko ditu, hurrengo batza zein izan eta batza horren gai-zerrendan.

Lehenengo deialdian bilerara ez badira agertzen jabe gehienak, eta, aldi berean, partaidetza-kuota gehienak ordezkatzan dituztenak, orduan bileraren bigarren deialdira joko da; bigarren horretan, ez da «quorum»-ik behar.

Bigarren deialdian, batza bilduko da, lehenengo zitazioan adierazitako toki, egun eta orduan; lehenengo bileraren egun berean egin daiteke, biler horretatik ordu erdi igaro bada. Lehenengo zitazioan ezer adierazi ezean, batzarako deialdia berriz egingo da, artikuluko honetan ezarritako betekizunekin bat etorritik, egin gabeko batza zein egunetan izan eta egutegiko hurrengo zortzi egunen barruan; kasu horretan, zitazioak, gutxienez, hiru eguneko aurre-beraparekin egin beharko dira.

3. Aurreko batza arrunterako zitazioa, gutxienez, sei eguneko aurreberaparekin egin beharko da; batza berezian kasuan, zitazioa behar besteko aurreberaparekin egin behar da, inte-

de todos los interesados La junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

Artículo 17

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

1. La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de esta ley, la realiza-

resdun guztiek horren berri izan dezaten. Batza baliozkotasunez bildu ahal izango da, nahiz eta lehendakariak horretarako deialdirik egin ez, baldin eta jabe guztiak bilduta badaude eta hori erabakitzen badute.

17. artikulua

Jabeen batzak erabakiak hartzen ditueanean, hurrengo arauak bete behar dira:

1. Erabakiak baliozkoak izan daitezzen, ahobatezkotasuna izan beharko da, bakar-bakarrik, erabaki horien ondorioz onetsi edo aldarazten badira jabetza horizontalari buruzko titulu eratzailan edo erkidegoaren estatutueta jasotako erregelak.

Igogailua, atezaindegia, atezaintza, zaintza nahiz interes orokorreko beste zerbitzu erkideak ezartzeko edo kentzeko beharrezkoa izango da, horren ondorioz titulu eratzaila edo estatutuak aldarazteak erabakiaren aldeko botoa ematea, baldin eta jabe horiek, aldi berean, partaidetza-kuoten hiru bostena ordezkatzek badute. Osagai erkide batzuek ez badute ondasun higiezinaren barruan erabilera zehatzik, horiek errentan emateko, nahiko izango da, orobat, jabe guztien hiru bostenak erabakiaren aldeko botoa ematea, baldin eta jabe horiek, aldi berean, partaidetza-kuoten hiru bostena ordezkatzek badute; gainera, beharrezkoa izango da zuzen-zuzenean ukitutako jabea ados egotea, halakoa izanez gero.

Lege honen 10 eta 11. artikuluetan xedatutakoari kalterik egin gabe, obrak

ción de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios.

2. La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privados, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a

egin edo zerbitzu erkide berriak ezartzeko, nahiz eta horren ondorioz titulu eratzailea edo estatutuak aldarazi, nahitaezkoa izango da jabe gehienek erabakiaren aldeko botoa ematea, baldin eta jabe horiek partaidetza-kuota gehienak ordezkatzeko badituzte. Obra edo zerbitzu erkide berrion xedea oztopo arkitektonikoak ezabatzea izango da, oztopo horiek eragozten dutelako minusbaliatuak eraikinera sartu eta bertatik ibil daitezten.

Aurreko lerroketan ezarritako ondoretarako, erabakiaren aldeko botoztat zenbatuko dira batzara agertu ez diren jabeenak ere, baldin eta horiei behar bezala zizazioa egin bazaie, eta, 9. artikuluan ezarritako prozedurarekin bat etorritik, bileran hartutako erabakiaren berri eman eta gero, ez badute desadostasuna adierazi, erkidegoan idazkari zeregina betetzen duenari komunikazioa eginez; komunikazioa egin behar da, egutegiko hogeita hamar eguneko epean eta erabakia hartu dela egiazta dezaketenez bideetatik edozein erabilita.

Arau honen arabera, baliozkotasunez hartutako erabakiak bete beharrezkoak dira jabe guztientzat.

2. Otsailaren 27ko 1/1998 Errege Dekretu-legearen arabera, telekomunikazio-zerbitzuak eskuratzeko azpiegitura erkideak jartzea, edo egun daudenak egokitzea, edota eguzkiaren energia aprobetxatzeko sistema erkideak edo pribatiboak jartzea, edo energiaren hornidura kolektibo berriak eskuratzeko beharrezkoak diren azpiegiturak jartzea, edozein jabeek hala eskatuz gero, erkidegoaren jabeen herenak erabaki

petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en la preexistentes, podrá autorizársele siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

3. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

dezake, baldin eta jabe horiek partaidetza-kuoten herena ordezkatzén badute.

Azpiegitura horiek jarri nahiz egokitzeko, edota gerogarrenean horiek artatu eta irauarazteko, kostu batzuk badaude, erkidegoak ezin dizkie kostu horiek jasanarazi batzan erabakiaren aldeko botoa beren beregi eman ez duten jabeei. Hala eta guztiz ere, geroago, jabe horiek telekomunikazioko zerbitzuak edo energia-hornidurak eskuratzeko eskaria egiten badute eta, hori onartuz gero, azpiegitura berriak edo aurrekoetan egindako egokitzapenak aprobetxatu ahal badituzte, horretarako baimena eman dakieke, eurei dagokien zenbatekoa ordaintzen badute; zenbateko hori behar bezala eguneratuko da, lege-korritu egokia aplikatuz.

Aurretiaz artapen-gastuen eta irauarazpen-gastuen inguruan ezarritakoari kalterik egin gabe, jarritako azpiegitura berria osagai erkidetzat hartuko da, lege honetan ezarritako ondoretarako.

3. Gainerako erabakiak baliozkoak izan daitezen, nahiko izango da jabe gehienek erabakiaren aldeko botoa ematea, jabe horiek partaidetza-kuota gehienak ordezkatzén badituzte.

Bigarren deialdian, erabakiak baliozkoak izango dira, bertara joan diren jabe gehienek erabaki horien aldeko botoa eman badute, eta jabe horiek bertan dauden partaidetza-kuoten erdia baino gehiago ordezkatzén badute.

Cuando la mayoría no pudiera obtenerse por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia a los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

Artículo 18

1. Los acuerdos de la Junta de propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente

Aurreko lerrokadetan ezarritako prozeduren bitartez, gehiengo egokia lortu ezin denean, interesdunak epailearengana jo dezake, bigarren batza egin denetik hilabeteko epean; horren aurka jarri direnei zitazioa egin eta gero, epaileak entzun egingo du horiek esan beharrekoa, eta, ondoren, ekitatez bidezkoa dena erabakiko du, hogeiguneko epean, eskaria egin zaionetik zenbatuta, eta kostuen ordainketari buruzko irizpena ere emango du.

18. artikulua

1. Jabeen batzak erabakiak hartu eta gero, erabaki horiek auzitegietan aurkara daitezke, prozedurari buruzko legeria orokorraren arabera, hurrengo kasuetan:

a) Erabakiak legearen aurkakoak edo jabeen erkidegoaren estatutuen aurkakoak direnean.

b) Erabakiak oso kaltegarriak direnean, erkidegoaren beraren interesentzat, nahiz eta jabe batentzat edo batzuentzat onuragarriak izan.

c) Erabakiek kalte larria eragiten diotenean jabe bati, baldin eta jabe horrek ez badu kaltea jasateko betebeharr juridikorik, edo erabakiak eskubideaz abusatuz hartu badira.

2. Erabaki horiek aurkaratzeko legitimazioa izango dute jabeek, baldin eta batzan euren botoa salbatu badute, edozein arrazoiren ondorioz ez badira bertan izan eta boto-eskubidea bidegabe kendu bazaie. Batzaren erabakiak aurkaratzeko, jabeak ordainduta izan behar ditu erkidegoarekin mugaegune-

en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.

3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios.

Artículo 19

1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.

2. El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

a) La fecha y el lugar de celebración.

ratutako zor guztiak, edo, bestela, aurretiaz, epailearen zainpean utzi behar ditu halakoak. Batzaren erabakiak aurkaratzeko orduan, erregela hori ez da aplikagarria izango, erabaki horiekin jabeen artean partaidetza-kuotak ezarri edo aldatu nahi badira, 9. artikuluan aipatzen den bezala.

3. Akzioa iraungi egingo da, jabeen batzak erabakia noiz hartu eta hiru hilabeteko epean; salbuespenez, legearen edo estatutuen aurkako egintzen kasuan, akzioa urtebetegarrenean iraungiko da. Jabe absenteen kasuan, epearen zenbaketa hasiko da, 9. artikuluan ezarritako prozedurarekin bat etorri erabakia komunikatu denetik.

4. Batzaren erabakiak aurkaratu arren, aurkaratze horrek ez du eteten erabakion betearazpena; salbuespenez, etendura gertatuko da, demandatzailerak hala eskatuz gero, baldin eta epaileak kautelazko neurri gisa hori erabaki badu, jabeen batzak esan beharrekoa entzun eta gero.

19. artikulua

1. Jabeen batzak erabakiak hartu eta gero, erabaki horiek akta-liburuan jaso behar dira; jabetza-erregistratzaileak liburu horren eginbideak gauzatuko ditu, erregelamendu bidez ezarritako moduan.

2. Jabeen batza biltzen den bakoitzean, akta egin behar da, eta akta horrek, gutxienez, honako inguruabar hauek jaso behar ditu:

a) Zein egunetan eta zein tokitan egin den bilera.

b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.

c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.

d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.

e) El orden del día de la reunión.

f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

3. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario.

El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 9.

Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así

b) Nork egin duen deialdia, eta, hala denean, nortzuk izan diren bilera sustatu duten jabek.

c) Ea bilera arrunta den ala berezia; gainera, lehenengo deialdian ala bigarrenean egin den adierazi behar da.

d) Bertara nortzuk agertu diren eta zein kargu dagokien, bai eta nortzuek bidali duten ordezkaria ere; edozein kasutan, bakoitzari zein partaidetza-kuota dagokion adierazi behar da.

e) Bilera horretako aztergaiak zeintzuk izan diren.

f) Zein erabaki hartu den; erabakiaren baliozkotasunerako garrantzitsua baldin bada, adierazi beharko da zein jabek eman duen erabakiaren aldeko botoa eta zeinek, ostera, horren kontrako botoa, bai eta zeintzuk diren horiek guztiek ordezkatzeko dituzten partaidetza-kuotak ere.

3. Akta itxi beharko da, lehendakariaren eta idazkariaren sinadurekin, bilera bukatutakoan edo egutegiko hurrengo hamar egunetan. Akta ixten denetik, erabakiak betearazteko modukoak izango dira, legeak kontrakoa ezartzen duenean izan ezik.

Bileren akta jabeei bidaliko zaie, 9. artikuluan ezarritako prozedurarekin bat etorritz.

Aktaren akatsak edo okerrak ongitu ahal izango dira, baldin eta aktak zailantzarik gabe adierazten badu zein egun eta tokitan egin den bilera, zein jabe agertu den zuzenean edo ordezkatuta, eta zein erabaki hartu den, betiere, erabakien aldeko eta kontrako botoak, eta

como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por el presidente y el secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

4. El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo, deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicación, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

Artículo 20

Corresponde al administrador:

a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

b) Preparar con la debida antelación y someter a la junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

c) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.

d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.

boto bakoitzak ordezkutzen duen partaidetza-kuota adieraziz, eta lehendakariaren eta idazkariaren sinadurak baldin baditu. Ongitze hori gauzatu beharko da, jabeen batzak hurrengo bilera izan baino lehenago; bilera horretan, ongitzea berretsi beharko da.

4. Idazkariak zainduko ditu jabeen batzari dagozkion akta-liburuak. Era berean, idazkariak gordeko ditu, bost urteko epean, deialdiak, komunikazioak, ahalordeak eta bileretarako garrantzitsu diren gainerako dokumentuak.

20. artikulua

Administratzaileari dagokio:

a) Etxearen araubide ona, eta horren instalazioak eta zerbitzuak zaintzea; ondore horietarako, titularrei egokiak diren abertimenduak eta ohartarazpenak egin beharko dizkie.

b) Behar besteko aurrerapenarekin, aurreikusteko moduko gastuen plana prestatzea eta plan hori batzari aurkeztea; gainera, gastu horiei aurre egiteko beharrezkoak diren baliabideak proposatu beharko ditu.

c) Etxearen artapenari eta mantentzeari aurre egitea, presakoak diren konponketak eta neurriak hartuz; halako konponketak eta neurriak hartuz gero, horien berri eman beharko zaio, berehalakoan, lehendakariari, edo, hala denean, jabeei.

d) Hartutako erabakiak betearaztea, obren arloan, eta bidezko diren ordainketak egitea eta kobrantzak jasotzea.

e) Actuar, en su caso, como secretario de la junta y custodiar, a disposición de los titulares, la documentación de la comunidad.

f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

Artículo 21

1. Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio.

2. La utilización del procedimiento monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9.

3. A la cantidad que se reclame en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior podrá añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de éste, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales actos.

4. Cuando el propietario anterior de la vivienda o local deba responder so-

e) Hala denean, batzaren idazkari gisa jardutea eta erkidegoaren dokumentazioa zaintzea, hori titularren eskura jarritz.

f) Batzak berari ematen dizkion gainerako eskumenak.

21. artikulua

1. Etxebizitza edo lokalaren jabeak bete beharko ditu 9. artikuluko e) eta f) idatz-zatiek aipatzen dituzten betebeharrak, batzak ezarritako epean eta moduan. Bestela, lehendakariak edo administratzaileak, jabeen batzak hala erabakitzen badu, epaiketa bidez eska diezaioke betetzea jabeari, prozesu monitorioaren bitartez.

2. Prozedura monitorioa erabiltzeko, alde zehatzetik batzaren erabakiari buruzko ziurtagiria lortu behar da. Erabaki horretan onartu behar da jabeen erkidegoarekin izandako zorraren likidazioa; erkidegoan idazkari zeregina betetzen duenak egingo du likidazio hori, lehendakariaren ikus-onespenarekin. Horrez gain, prozedura monitorioa erabiltzeko nahitaezkoa izango da ukitutako jabe guztiei erabakia jakinaraztea, 9. artikuluan ezarritako moduan.

3. Aurreko paragrafoaren arabera, kopuru zehatza erreklamatzeko, kopuru horri gehitu behar zaizkio aurretiazko ordainketa-agindeiaren gastuak, baldin eta dokumentu bidez egiaztatzen bada agindei hori egin dela, eta, eskariarekin batera, egintza horien egiaztatzea aurkezten bada.

4. Etxebizitzaren edo lokalaren aurreko titularrak erantzukizun solidarioa

lidariamente del pago de la deuda, podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Asimismo se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral, que gozará del mismo derecho mencionado anteriormente.

En todos estos casos, la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente.

5. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, el acreedor podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado.

6. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal. En los

duenean zorraren ordainketaren gainean, horren aurka zuzen daiteke hasierako eskaria, horrek egungo jabearen aurka duen berreskaera-eskubideari kalterik egin gabe. Erreklamazioa egin dakioko, halaber, Erregistroko titularri, eta horrek ere izango du aurretiaz aipatutako eskubide berbera.

Kasu horietan guztietan, hasierako eskaria betebeharkoetatik edozeinen aurka jar daiteke, edo, bestela, betebeharko guztien aurka aldi berean.

5. Zorduna prozesu monitorioaren hasierako eskariaren aurka jartzen denean, hartzekodunak eska dezake, beharrezkoa den neurrian, haren ondasunen gaineko aurreneurritzko enbargoa, horrekin erreklamaziopeko kopuruari, korrituei eta kostuei aurre egiteko.

Edozein kasutan ere, epaitegiak aurreneurritzko enbargoa erabakiko du, eta ez da beharrezkoa izango hartzekodunak kauzioa ematea. Edonola ere, zordunak ezerezean utz dezake enbargoa, horretarako banku-abala ematen badu, epaileak dekretatu izan duen kopuru horretan.

6. Prozesu monitorioaren hasierako eskarian, abokatuaren eta prokuradorearen lanbide-zerbitzuak erabiltzen direnean, erkidegoari zor zaizkion kopuruak erreklamatzeko, zordunak ordaindu beharko ditu bi-bion esku-hartzearen ondorioz sortutako zerbitzu-sariak eta eskubideak, bai zordunak ordainketa-agindeiari kasu egiten dionean, bai auzitegian agertzen ez denean ere; edozein kasutan ere, Prozedura Zibilar buruzko Legearen 394. artikuluko hirugarren paragrafoan ezarritako mugak

casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si el acreedor obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

Artículo 22

1. La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho.

2. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior.

Si el deudor pagase en el acto de requerimiento, serán de su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le corresponda.

Artículo 23

El régimen de propiedad horizontal se extingue:

1. Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará

errespetatu beharko dira. Aurkakotasuna dagoen kasuetan, erregela orokorrak aplikatuko dira kostuen arloan; baina epaia hartzekodunaren interesentzat guztiz onuragarria baldin bada, kostu horien artean sartu beharko dira abokatuaren zerbitzu-sariak eta prokuradorearen eskubideak, horiek esku hartu badute, nahiz eta esku-hartze hori aginduzkoa izan ez.

22. artikulua

1. Jabeen erkidegoak bere zorren gaineko erantzukizuna izango du, hirugarrenei begira, bere aldekoak diren funts eta kreditu guztiekin. Modu subsidiarioan, eta kasuan kasuko jabeari ordainketa-agindeia egin eta gero, hartzekodunak jo dezake prozesuan parte hartu duen jabe bakoitzaren aurka, ordaindu gabeko zenbatekoan jabe horrek duen kuotaren arabera.

2. Edozein jabe betearazpenaren aurka jar daiteke, baldin eta jabe horrek egiaztatzen badu, aurreko paragrafoak aipatzen duen agindeia gauzatzen den uanean, berak ordainduta dituela erkidegoarekin mugaeguneratutako zor guztiak.

Zordunak ordainketa egiten badu agindeiaren egintzan bertan, berak ordaindu beharko ditu, orobat, une hori arte sortutako kostu guztiak, betiere, berari proportzioz dagozkion zatian.

23. artikulua

Jabetza horizontalaren araubidea azkendu egingo da:

1. Eraikina suntsitzean, kontrakoa ituntzen denean izan ezik. Suntsipena

producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del 50 por 100 del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro.

2. Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.

CAPÍTULO III

Del régimen de los complejos inmobiliarios privados

Artículo 24

1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:

a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos estable-

gertatu dela uste izango da, baldin eta berreraikitze-kostuak finkaren balioaren 100eko 50 gainditzen badu ezbeharra gertatzeko unean, salbu eta kostu horren gaindikina aseguruak estaltzen duenean.

2. Jabetza horizontala jabetza arrunt edo jabekidetasun arrunt bihurtzean.

III. KAPITULUA

Ondasun higiezinaren eremu pribatuei buruzko araubidea

24. artikulua

1. Kode Zibilararen 396. artikuluan ezarritako jabetza-araubide berezia aplikatuko zaie ondasun higiezinaren eremu pribatuei, hurrengo betekizunak betetzen badituzte:

a) Bi eraikinetan edo gehiagotan integratuta egotea, edo, bestela, elkarren artean independente diren lur-zatietan integratuta egotea, lur-zati horien destino nagusia bada etxebizitza edo lokalak bertan izatea.

b) Ondasun higiezin horien titularrek edo, etxebizitza nahiz lokalak modu horizontalean zatituta badaude, eskubide horiei atxikita, etxebizitza edo lokal horien titular direnek, jabekidetasun zatiezinean parte hartzea, ondasun higiezinaren bestelako osagai, bide, instalazio edo zerbitzuen gainean.

2. Aurreko paragrafoan aipatutako ondasun higiezinaren eremu pribatuek aukera dute:

a) Jabeen erkidego bakarra eratze-ko, 5. artikuluko bigarren paragrafoan ezarritako prozeduretatik edozeinen bi-

cidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de este Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.

b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquella, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de este Ley, con las siguientes especialidades:

a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.

tartez. Kasu horretan, lege honen xedapenen menpe geratuko dira, eta xedapen horiek oso-osorik aplikatuko zaizkie.

b) Jabe-erkidegoen elkartzeko. Ondore horretarako, elkartutako erkidego berriaren titulu eratzailea egiletsi beharko du eremuko jabe bakarrak, edo, bestela, elkartzea osatu behar duten erkidego guztien lehendakariak; azken kasu horretan, jabeen batzek horretarako baimena eman beharko diete lehendakariei, erabakia gehiengoz hartuz. Titulu eratzaileak ondasun higiezinaren eremua deskribatuko du oso-osorik, bai eta horren osagaiak, bideak, instalazioak eta zerbitzu erkideak ere. Titulu eratzaileak, halaber, elkartutako erkidego bakoitzaren partaidetza-kuota finkatuko du; erkidego horiek guztiek batera erantzukizun eta betebeharra izango dute, elkartutako erkidegoaren gastu orokorrei aurre egiteko. Elkartutako erkidegoaren titulua eta estatutuak Jabetza Erregistroan inskribatu ahal izango dira.

3. Aurreko idatz-zatian aipatutako erkidegoen elkartzekoak izango du, ondore guztietarako, jabe-erkidegoek duten egoera bera, eta lege honen xedapenek eraenduko dute elkartzeko hori, hurrengo espezialitateekin:

a) Kontrakoa erabakitzen ez den bitartean, jabeen batza osatuko dute elkartzeaosatzen duten erkidegoetako lehendakariak; lehendakari horiek ordezkatzeko dute erkidego bakoitzeko jabeen multzoa.

b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.

c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los propietarios, las disposiciones de este Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

1. Sin perjuicio de las disposiciones que en uso de sus competencias adopten las Comunidades Autónomas, la constitución del fondo de reserva regulado en el artículo 9.1.f) se ajustará a las siguientes reglas:

b) Erabakiak hartzeko, lege-agingiduz nahitaezkoa bada gehiengo kualifikatua lortzea, beti, erabakia hartu aurretik, kasuan kasuko gehiengo hori lortu beharko da, elkartzea osatzen duten erkidegoetako jabeen batza bakoitzean.

c) Batzak kontrakoa erabakitzen ez duen bitartean, elkartutako erkidegoari ez zaio aplikatuko lege honen 9. artikuluko erreserba-funtsari buruz xedatutakoa.

Elkartutako erkidegoaren gobernu-organoez eskumena izango dute, ondasun higiezin osagai, bide, instalazio eta zerbitzu erkideen gainean bakarrik. Organo horien erabakiek ezin diete inola ere kalterik egin erkidegoen elkartze hori osatzen duten jabeen batzetako gobernu-organoen ahalmenei.

4. Lege honetako xedapenak aplikatuko zaizkie 2. paragrafoan aipatutako forma juridikoetatik bat hartzen ez duten ondasun higiezin eremu pribatuei, aurreko paragrafoan aipatutako espezialitate berberekin; xedapen horiek, betiere, modu subsidiarioan aplikatuko dira, jabeek euren artean ezartzen dituzten itunei begira.

XEDAPEN GEHIGARRIA

1. Autonomia-erkidegoek euren eskumenak erabiliz ematen dituzten xedapenei kalterik egin gabe, 9.1.f) artikuluan araututako erreserba-funtsa honako erregela hauetara egokituko da:

a) El fondo deberá constituirse en el momento de aprobarse por la Junta de propietarios el presupuesto ordinario de la comunidad correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente disposición.

Las nuevas comunidades de propietarios constituirán el fondo de reserva al aprobar su primer presupuesto ordinario.

b) En el momento de su constitución el fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 2.5 por 100 del presupuesto ordinario de la comunidad. A tal efecto, los propietarios deberán efectuar previamente las aportaciones necesarias en función de su respectiva cuota de participación.

c) Al aprobarse el presupuesto ordinario correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a aquel en que se constituya el fondo de reserva, la dotación del mismo deberá alcanzar la cuantía mínima establecida en el artículo 9.

2. La dotación del fondo de reserva no podrá ser inferior, en ningún momento del ejercicio presupuestario, al mínimo legal establecido.

Las cantidades detraídas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de conservación y reparación de la finca permitidos por la presente Ley se computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima.

Al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectuarán las aportacio-

a) Funtsa eratu beharko da, jabeen baztak aurrekontu arrunta onesten duenean; aurrekontu hori izan behar da xedapen hau indarrean jarri ostekoxeko urte-ekitaldiari dagokiona.

Jabeen erkidego berriek erreserba-funtsa eratuko dute, euren lehenengo aurrekontu arrunta onesten dutenean.

b) Eraketa-unean, funtsaren zuzkidura ez da izango erkidegoaren aurrekontu arrunteko 100eko 2.5 baino txikiagoa. Ondore horretarako, jabeek, alde zurretik, nahitaezkoak diren ekarriak egin beharko dituzte, bakoitzak bere partaidetza-kuotaren arabera.

c) Erreserba-funtsa zein urte-ekitaldian eratu eta horren ostekoxeko ekitaldiari dagokion aurrekontu arrunta onestean, erreserba-funts horren zuzkidura, gutxienez, 9. artikuluan ezarritako kopurua bestekoa izan beharko da.

2. Erreserba-funtsaren zuzkidura ezin da izan, aurrekontu-ekitaldiko inolako unetan, legez ezarritako gutxienekoa baino txikiagoa.

Lege honetan onartuta egon eta finka artatzeko eta konpontzeko gastuetarako aurrekontu-ekitaldian zehar funtsetik kendutako kopuruak funtsaren zatitatz hartuko dira, haren gutxieneko zenbatekoa kalkulatzeko.

Hurrengo aurrekontu-ekitaldia has-tean, nahitaezkoak diren ekarriak egin-

nes necesarias para cubrir las cantidades detraídas del fondo de reserva conforme a lo señalado en el párrafo anterior.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

La presente Ley regirá todas las comunidades de propietarios, cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma.

En el plazo de dos años, a contar desde la publicación de esta Ley en el «Boletín Oficial del Estado», las comunidades de propietarios deberán adaptar sus estatutos a lo dispuesto en ella en lo que estuvieren en contradicción con sus preceptos.

Transcurridos los dos años, cualquiera de los propietarios podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición por el procedimiento señalado en el número 2.º del artículo 16.

Segunda

En los actuales estatutos reguladores de la propiedad por pisos, en los que esté establecido el derecho de tanteo y retracto en favor de los propietarios, se entenderán los mismos modificados en el sentido de quedar sin eficacia tal derecho, salvo que, en nueva junta, y por mayoría que represente, al menos, el 80 por 100 de los titulares, se acordare el mantenimiento de los citados derechos

go dira, erreserba-funtsetik kendu diren kopuruak estaltzeko, aurreko lerrokadan ezarritakoaren arabera.

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehenengoa

Lege honek jabeen erkidego guztietan eraenduko du, erkidego horiek sortzeko unea eta euren estatutuen edukia edozein izanik ere; estatutu horiek ezin izango dira aplikatu, lege honetan ezarritakoaren aurka.

Lege hau «Estatuko Aldizkari Ofizial»ean argitaratzen denetik zenbatuta, bi urteko epean, jabeen erkidegoek euren estatutuak egokitu beharko dituzte, lege honetan ezarritakoaren arabera, lege honen manuekin bat ez datozen neurrian.

Bi urte igarota, jabeetatik edozeinek epaiketa bidez eragin dezake xedapen honetan jasotako egokitzapena, 16. artikulua 2. paragrafoan aipatutako prozeduraren bitartez.

Bigarrena

Egungo estatutuek pisuka moldaturiko jabetza-kasuetan, eroslehentasun-eskubidea eta atzera-eskuratzeo eskubidea ezarri badira jabeen mesederako, eskubide horiek aldatu direla ulertuko da, eta, aldaketaren ondorioz, eskubideok eragingarritasunik gabe geratu direla; salbuespenez, batza berriz biltzen bada eta, batza horretan, gutxienez, titularren 100eko 80 ordezkari

de tanteo y retracto a favor de los miembros de la comunidad.

tzen duten jabe gehienak ados badaude, eroslehentasun-eskubide eta atzera-eskuratze eskubide horiei eutsi ahal zaie, erkidegoaren kide direnen mesederako.

DISPOSICIÓN FINAL

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en este Ley.

AZKEN XEDAPENA

Indarrrik gabe geratzen dira lege honetan ezarritakoaren aurkako xedapenak.

Índices analíticos

Aurkibide analitikoak

CASTELLANO-EUSKERA GAZTELANIA-EUSKARA

A

Accesibilidad, 10.5, 11.

Obras de accesibilidad, 10.2, 10.5, 11.3.

Para discapacitados, 10.2.

Para dispositivos mecánicos y electrónicos adecuados, 10.2.

Acción

De cesación, 7.2

De división

Prohibición, 4

Propiedad pro indiviso, 4.

De impugnación

Caducidad, 18.3.

De acuerdos, 18.

(Véase *Impugnación de acuerdos*.)

Directa contra el ocupante, 7.

Acreeedor (de la comunidad), 21.5, 22.

Acta

Cierre, 19.3.

Contenido, 19.2.

De Junta de Propietarios, 19.

Defectos y errores subsanables, 19.3.

Firmas necesarias, 19.3.

Inclusión de propietarios sin voto, 15.2.

Libro de actas, 19.1 y 19.4.

Remisión a los propietarios, 9 y 19.3.

Actividades

Dañosas, 7.2.

Insalubres, 7.2.

Molestas, 7.2.

Nocivas, 7.2.

Peligrosas, 7.2.

Prohibidas, 7.2.

Acuerdos

Constitución de servidumbres, 1, 9.1.c).

Irisgarritasuna, 10.5, 11.

Irisgarritasun-obrak, 10.2, 10.5, 11.3.

Desgai direnzentzat, 10.2.

Tresna mekaniko eta elektroniko ego-kietarako, 10.2.

Akzioa

Bukarazte-akzioa, 7.2.

Zatiketa-akzioa

Debekua, 4.

Indibiso-jabetza, 4.

Aurkaratze-akzioa

Iraungitzea, 18.3.

Erabakiak aurkaratzeko akzioa, 18.

(Ikus *Erabakiak aurkaratzea*.)

Okupatzailearen aurkako zuzeneko akzioa, 7.

Hartzekoduna (erkidegokoa), 21.5, 22.

Akta

Ixtea, 19.3.

Edukia, 19.2.

Jabeen batzako akta, 19.

Ongitzeko moduko akatsak eta okerrak, 19.3.

Beharrezkoak diren sinadurak, 19.3.

Botorik gabeko jabeak bertan aipatzea, 15.2.

Akta-liburua, 19.1 eta 19.4.

Aktak jabeei bidaltzea, 9 eta 19.3.

Jarduerak

Kaltegarriak, 7.2.

Osasungaitzak, 7.2.

Gogaikarriak, 7.2.

Kaltegarriak, 7.2.

Arriskutsuak, 7.2.

Debekatuak, 7.2.

Erabakiak

Zortasunak eratzea, 1, 9.1.c).

Contra la Ley y los estatutos, 18.1.a).

Ejecución, 17 y 20.d).

Impugnación, 18.

(Véase *Acción de impugnación.*)

Innovaciones, 10 y 11.2.

Junta de propietarios, 17.

Libro de actas, 19.1.

Mayoría, 17.3.

Normas de régimen interior, 6.

Nuevas plantas y alteración en la estructura, 12.

Oposición, 17, 18.

Segunda convocatoria, 16.2, 17.3.

Suspensión, 18.4.

Validez, 17.3.

Vinculación para todos los propietarios, 17.1.

(Véanse *Impugnación de acuerdos y Unanimidad.*)

Administración

Normas de régimen interior, 6.

Título constitutivo, 5.

(Véase *Administrador.*)

Administrador

Actuación como Secretario, 13.6 y 20.e).

Elección, 13.6 y 14.

Funciones

Atender a la conservación y mantenimiento de la casa, 20.c).

Cobros, 20.d).

Ejecutar los acuerdos adoptados, 20.d).

Preparar el plan de gastos previsibles, 20.b).

Velar por el buen régimen de la casa, 20.a).

Legitimación para el cargo, 13.6.

Remoción del cargo, 13, 14.

(Véase *Órganos de gobierno de la comunidad.*)

Advertencias

Funciones del Administrador, 20.a).

Afección de piso o local al pago de gastos, 9.1.e).

Legearen edo estatutuen aurkako erabakiak, 18.1.a).

Betearaztea, 17 eta 20.d).

Aurkaraztea, 18.

(Ikus *Akzioa. Aurkaratze-akzioa.*)

Berrikuntzak, 10 eta 11.2.

Jabeen batza, 17.

Akta-liburua, 19.1.

Gehiengo, 17.3.

Barne eraentzari buruzko arauak, 6.

Solairu berriak eta egitura aldaraztea, 12.

Aurkakotasuna, 17, 18.

Bigarren deialdia, 16.2, 17.3.

Etetea, 18.4.

Baliozkotasuna, 17.3.

Bete beharrekoak izatea jabe guztientzat, 17.1.

(Ikus *Erabakiak aurkaraztea eta Ahobatezkotasuna.*)

Administrazioa

Barne eraentzari buruzko arauak, 6.

Titulu eratzaila, 5.

(Ikus *Administratzailea.*)

Administratzailea

Idazkari jardutea, 13.6 eta 20.e).

Hautatzea, 13.6 eta 14.

Eginkizunak

Etxearen artapenari eta mantentzeari aurre egitea, 20.c).

Kobrantsak, 20.d).

Hartutako erabakiak betearaztea, 20.d).

Aurreikusteko moduko gastuen plana egitea, 20.b).

Etxearen araubide ona zaintzea, 20.a).

Kargurako legitimazioa, 13.6.

Kargutik enkaitzea, 13, 14.

(Ikus *Erkidegoaren gobernu-organoak.*)

Abertimenduak

Administratzailearen eginkizunak, 20.a).

Pisua edo lokala gastuen ordainketari lotuta egotea, 9.1.e).

Agregación

Pisos, locales y anejos, 8.

Agrupación de comunidades de propietarios, 24.2.b).

Adopción de acuerdos, 24.3.b).

Competencias de los órganos de gobierno, 24.3.

Fondos de reserva, 24.3.c).

Junta de propietarios, 24.3.a).

(Véase *Complejos inmobiliarios privados*.)

Alteraciones

En la estructura o fábrica, 7, 12.

(Véase *Obras*.)

Anejos

Derechos del propietario, 3.

División o agregación, 8.

Título constitutivo, 5.

Apercibimiento

Funciones del Administrador, 20.a).

Por actividades prohibidas, 7.2.

Aprovechamiento independiente

División y agregación, 8.

Espacio delimitado y susceptible, 1, 3.

Propiedad, 3.

Arrendamientos

De elemento común, 17.

Ascensor

Acuerdo de establecimiento o supresión del servicio, 17.1.

Autonomía de la voluntad

Título constitutivo, 5.

B
Barreras arquitectónicas

(Véase *Supresión de barreras arquitectónicas*.)

Buhardilla

Título constitutivo, 5.

Eranstea

Pisuak, lokalak eta horien eranskinak, 8.

Jabe-erkidegoak elkartzea, 24.2.b).

Erabakiak hartzea, 24.3.b).

Gobernu-organoen eskumenak, 24.3.

Erreserba-funtsak, 24.3.c).

Jabeen batza, 24.3.a).

(Ikus *Ondasun higiezinaren eremu pribatuak*.)

Aldarazpenak

Egitura nahiz fabrikan aldarazpenak egitzea, 7, 12.

(Ikus *Obrak*.)

Eranskinak

Jabearen eskubideak, 3.

Zatitu edo eranstea, 8.

Titulu eratzaillea, 5.

Ohartarazpena

Administratzailearen eginkizunak, 20.a).

Debekatutako jardueren ondorioz, 7.2.

Modu independentean aprobetxatzea

Zatitu edo eranstea, 8.

Espazio mugatua eta modu independentean aprobetxa daitekeena, 1, 3.

Jabetza, 3.

Errentan ematea

Osagai erkidea, 17.

Igogailua

Zerbitzua ezarri edo kentzeko erabakia, 17.1.

Borondatearen autonomia

Titulu eratzaillea, 5.

Oztopo arkitektonikoak

(Ikus *Oztopo arkitektonikoak ezabatzea*.)

Ganbara

Titulu eratzaillea, 5.

C

Caducidad

De plazos

Sobre acuerdos comunitarios, 18, 24.

Canalizaciones, 1.**Cargas**

Conforme a la cuota, 3.

Del inmueble

Contribución, 9.1.e).

Derivados de construcción del inmueble en propiedad horizontal, 1.

Gastos generales, 9.1.e).

Cargos

Duración, 13.7.

(Véase *Remoción*.)

Elección, 13, 14.

Certificación

Del acuerdo aprobatorio de la deuda, 21.2.

Sobre estado de deudas en caso de transmisión, 9.1.e).

Cimentaciones, 1.**Citación**

Convocatoria, 9.1.h) y 16.3.

(Véase *Junta de Propietarios*.)**Competencia**

Judicial, 18.1, 21.1.

Complejos inmobiliarios privados

Formas que pueden adoptar

Agrupación de comunidades de propietarios, 24.2.b).

Comunidad de propietarios única, 5 y 24.2.a).

Otras, 24.4.

Ley aplicable, 2.c).

Requisitos, 24.1.

Viales, 24.1.b).

(Véase *Agrupación de comunidades de propietarios*.)**Comunidad de propietarios**

Acción de división, 4.

Iraungitzea

Epeak

Erkidegoak hartutako erabakiei buruzkoak, 18, 24.

Biderakuntzak, 1.**Zamak**

Kuotaren arabera, 3.

Ondasun higiezinarenak

Parte hartzea, 9.1.e).

Jabetza horizontalean eraiki izanaren ondoriozkoak, 1.

Gastu orokorrak, 9.1.e).

Karguak

Iraupena, 13.7.

(Ikus *Enkaintzea*.)

Hautatzea, 13, 14.

Ziurtagiria

Zorra onetsi duen erabakiari buruzkoa, 21.2.

Zorren egoerari buruzkoa eskualdaketa-kasuan, 9.1.e).

Zimenduak, 1.**Zitazioa**

Deialdia, 9.1.h) eta 16.3.

(Ikus *Jabeen batza*.)**Eskumena**

Epaiketa bidezkoa, 18.1, 21.1.

Ondasun higiezinaren eremu pribatuak

Horiek izan ditzaketan formak

Jabe-erkidegoak elkartzea, 24.2.b).

Jabeen erkidego bakarra, 5 eta 24.2.a).

Bestelakoak, 24.4.

Aplikatu beharreko legea, 2.c).

Betekizunak, 24.1.

Bideak, 24.1.b).

(Ikus *Jabe-erkidegoak elkartzea*.)**Jabeen erkidegoa**

Zatiketa-akzioa, 4.

Aplicación de la ley, 2.a), 2.b) y disposición transitoria, 1.
 Asistencia a junta, 15.
 Consentimiento, 11, 16.
 Deudas, 22.
 Estatutos, inscripción, 5.
 Fondo de reserva, 9.1.f).
 Obligaciones, 10.1.
 Órganos de gobierno, 13.1.
 Representante, 13.3.
 Responsabilidad por deudas, 22.1.
 (Véase *Copropiedad*.)

Comunidad pro indiviso

No establecida de intento, 4.

Comunidades autónomas, disposición adicional 1.

Configuración

Obras, 7.

Consentimiento

De la comunidad de propietarios
 Para las alteraciones que afectan al título constitutivo, 11, 16.
 Tácito, 12.
 Del propietario
 Para la realización de innovaciones, 11.2 y 11.4.
 Mejoras que privan de derechos, 11.3.

Conservación

Del inmueble en régimen de propiedad horizontal, 10 y 11.
 Del piso o local, 9.1.b).
 Funciones del Administrador, 20.c).
 Título constitutivo, 5.
 (Véase *Obras de conservación*.)

Construcción

Nuevas plantas y alteraciones, 12.

Conversión

De la propiedad horizontal en propiedad o copropiedad ordinarias, 23.2.

Convivencia

Normas de régimen interior, 6.

Legearen aplikazioa, 2.a), 2.b) eta 1. xedapen iragankorra.
 Batzara joatea, 15.
 Adostasuna, 11, 16.
 Zorrak, 22.
 Estatutuak, inskripzioa, 5.
 Erreserba-funtsa, 9.1.f).
 Betebeharrak, 10.1.
 Gobernu-organoak, 13.1.
 Ordezkatzea, 13.3.
 Zorren gaineko erantzukizuna, 22.1.
 (Ikus *Jabekidetasuna*.)

Indibiso erkidegoa

Nahita ezarri ez dena, 4.

Autonomia-erkidegoak, 1. xedapen gehigarria.

Itxuraketa

Obrak, 7.

Adostasuna

Jabeen erkidegoaren adostasuna
 Titulu eratzailearen gain eragina duten aldakuntzetarako, 11, 16.
 Isilbidezkoa, 12.
 Jabearen adostasuna
 Berrikuntzak egiteko, 11.2 eta 11.4.
 Eskubideak kentzen dituzten berrikuntzak, 11.3.

Artatzea

Jabetza horizontalaren araubidepeko ondasun higieztina, 10 eta 11.
 Pisua edo lokala, 9.1.b).
 Administratzailearen eginkizunak, 20.c).
 Titulu eratzailea, 5.
 (Ikus *Obrak*. *Artapen-obrak*.)

Eraikitzea

Solairu berriak eraikitzea eta aldarazpenak, 12.

Bihurtzea

Jabetza horizontala jabetza arrunt edo jabekidetasun arrunt bihurtzea, 23.2.

Elkarbitzea

Barne eraentzari buruzko arauak, 6.

Copropiedad

- Acción de división, 4.
- Derecho de, 3.
- Servicios comunes, 3.

Copropietario

- Asistencia a Junta, 15.
- (Véase *Propietario*.)

Costas

- Contra la comunidad de propietarios, 22.
- En juicio monitorio, 21.
- Judiciales y gastos extrajudiciales de reclamación, 21.
- Juicio de equidad, 17.3.

Créditos preferentes

- Por impago de cuotas, 9.1.e).

Cubiertas, 1.

Cuentas

- Junta de propietarios, 16.1.

Cuota de participación, 5, 9.1, 16.

- Variación, 3, 8, 11, 12.

Cuotas

- Alteración en la división o agregación, 8.
- Asignación, 3.
- Cargas, 3.
- Convocatoria de la Junta, 16.2.
- De pago, 21.
- Derechos, 3.
- Disidentes en las innovaciones, 11.2.
- Fijación, 5.
- Obligación de pago, 9.1.e) y 9.1.f).
- Presupuesto de gastos, 20.b).
- Título constitutivo, 5.

D

Daños

- En finca, 7.2.
- Obligación de resarcimiento, 9.1.b) y 9.1.c).
- Por negligencia, 9.1.b).

Jabekidetasuna

- Zatiketa-akzioa, 4.
- Jabekidetasun-eskubidea, 3.
- Zerbitzu erkideak, 3.

Jabekidea

- Batzara joatea, 15.
- (Ikus *Jabea*.)

Kostuak

- Jabeen erkidegoaren aurka daudenak, 22.
- Epaiketa monitorioan, 21.
- Epaiketa bidezkoak eta epaiketaz kanpoko gastuak erreklamatzeko, 21.
- Ekitatezko epaiketa, 17.3.

Lehenespeneko kredituak

- Kuotak ez ordaintzeagatik, 9.1.e).

Estalkiak, 1.

Kontuak

- Jabeen batza, 16.1.

Partaidetza-kuota, 5, 9.1, 16.

- Aldatzea, 3, 8, 11, 12.

Kuotak

- Kuotak aldatzea, zatitu edo eranstearen ondorioz, 8.
- Esleitzea, 3.
- Zamak, 3.
- Batzarako deialdia, 16.2.
- Ordainketa-kuotak, 21.
- Eskubideak, 3.
- Berrikuntzen alde ez daudenak, 11.2.
- Finkatzea, 5.
- Ordaintzeko betebeharra, 9.1.e) eta 9.1.f).
- Gastuen aurrekontua, 20.b).
- Titulu eratzaila, 5.

Kalteak

- Finkan, 7.2.
- Ordaina eman beharra, 9.1.b) eta 9.1.c).
- Zabarkeriaren ondorioz, 9.1.b).

Declaración

De obra nueva, 2, 5.

Demanda

Juicio de equidad, 17.3.

Oposición a demanda de reclamación de cantidad, 21.

Derechos

De disposición, 3.

De tanteo y retracto, disposición transitoria 2.

Del dueño de casa piso o local, 3.

Derogación

De las normas, disposición final.

Dstrucción del edificio

Extinción de la propiedad horizontal, 23.1.

Deudas

De la comunidad, 22.

Del propietario, 21.

División

De edificio mediante adjudicación de pisos o locales, 1.

Pisos, locales y anejos, 8.

(Véase *Acción de división*.)

Documentación

Custodia, 20.e).

Domicilio

Citación a la Junta, 9.1.h) e i), y 16.2.

Comunicación a representante de la comunidad, 9.1.h).

Dueño

(Véase *Propietario*.)

Adieraztea

Obra berria, 2, 5.

Demanda

Ekitatezko epaiketa, 17.3.

Kopurua erreklamatzeko demandaren aurka jartzea, 21.

Eskubideak

Xedatzeko eskubidea, 3.

Eroslehentasun-eskubidea eta atzera-eskuratzeko eskubidea, 2. xedapen iragankorra.

Pisu edo lokal bakoitzaren ugazabak dituen eskubideak, 3.

Indargabetzea

Araukak, azken xedapena.

Eraikina suntsitzea

Jabetza horizontala azkentzea, 23.1.

Zorrak

Erkidegoarenak, 22.

Jabearenak, 21.

Zatitzea

Eraikina, pisuak edo lokalak adjudikatzearen bidez, 1.

Pisu, lokal eta eranskinak, 8.

(Ikus *Akzioa*. *Zatiketa-akzioa*.)

Dokumentazioa

Zaintzea, 20.e).

Egoitza

Batzarako zitazioa, 9.1.h) eta i), eta 16.2.

Erkidegoaren ordezkariari egindako komunikazioa, 9.1.h).

Ugazaba

(Ikus *Jabea*.)

E
Ejecución

De acuerdos, 17, 19.3 y 20.d).

Provisional de acuerdos, 18.4.

Betearaztea

Erabakiak, 17, 19.3 eta 20.d).

Erabakiak behin-behinean betearaztea, 18.4.

Elección

- Administrador, 13.6, 14.
- Presidente, 13.2, 14.
- Secretario, 13.6, 14.

Elementos comunes

- Ámbito de aplicación de la ley, 2.b).
 - Arrendamiento, 17.1.
 - Cuota de participación, 5.
 - Obligación de respeto, 9.a).
 - Obras, 7 y 12.
- (Véase *Obras*.)

Elementos privativos, 3.

Embargo preventivo, 21.

- (Véase *Gastos generales*.)

Enajenación

- De piso o local en régimen de propiedad horizontal, 1.

Entrada

- Permiso de, 9.1.d).

Entretenimiento

- Funciones del Administrador, 20.c).

Equidad

- (Véase *Juicio de equidad*.)

Escaleras, 1.

Estatutos, 5.

- Acuerdos contra los mismos, 18.1.a).
- Adaptación a la ley, disposición transitoria 1.
- Aprobación, 14.d).
- Derechos de tanteo y retracto, disposición transitoria 2.

- Reforma, 14.d).

- (Véase *Normas de régimen interior*.)

Estructura del edificio

- Obras, 7 y 12.

Aukeratzea

- Administratzailea, 13.6, 14.
- Lehendakaria, 13.2, 14.
- Idazkaria, 13.6, 14.

Osagai erkideak

- Legearen aplikazio-eremua, 2.b).
 - Errentan ematea, 17.1.
 - Partaidetza-kuota, 5.
 - Errespetatzeko betebeharra, 9.a).
 - Obrak, 7 eta 12.
- (Ikus *Obrak*.)

Osagai pribatiboak, 3.

Aurreneurrizko enbargoa, 21.

- (Ikus *Gastu orokorrak*.)

Besterentzea

- Jabetza horizontalaren araubidepeko pisa edo lokala, 1.

Sarrera

- Onartzea, 9.1.d).

Mantentzea

- Administratzailearen eginkizunak, 20.c).

Ekitatea

- (Ikus *Ekitatezko epaiketa*.)

Eskailerak, 1.

Estatutuak, 5.

- Estatutuen aurkako erabakiak, 18.1.a).
 - Legeari egokitzea, 1. xedapen iragankorra.
 - Onestea, 14.d).
 - Eroslehentasun-eskubidea eta atzera-eskuratzeko eskubidea, 2. xedapen iragankorra.
 - Eraldatzea, 14.d).
- (Ikus *Barne eraentzari buruzko arauak*.)

Eraikinaren egitura

- Obrak, 7 eta 12.

F

Finca

- Estado exterior, 7.

Finka

- Kanpoko egoera, 5.

Urbana, inscripción en propiedad horizontal, 5.

Fondo de reserva

Objeto, 9.1.f).

Posibilidad de

Concluir un contrato de mantenimiento, 9.1.f).

Suscribir un contrato de seguro, 9.1.f).

Procedimiento a seguir si no se contribuye, 21.

Reglas

Constitución, disposición adicional 1.a).

Dotación mínima, 9.1.f) y disposición adicional 1.b), c) y 2.

Titularidad, 9.1.f).

Fosos, 1.

Hiri-finka, jabetza horizontalean inskribatzea, 5.

Erreserba-funtsa

Helburua, 9.1.f).

Aukera

Iraunarazpen-kontratua egiteko, 9.1.f).

Aseguru-kontratua sinatzeko, 9.1.f).

Bete beharreko prozedura, erreserba-fun-terako ordainketa egiten ez bada, 21.

Erregelak

Eratzea, 1. xedapen gehigarriaren a) letra.

Gutxieneko zuzkidura, 9.1.f) eta 1. xedapen gehigarriaren b) eta c) letrak, eta 2. xedapen gehigarria.

Titulartasuna, 9.1.f).

Zuloak, 1.

G

Garaje

Título constitutivo, 5.

(Véase *Plazas de garaje.*)

Gastos

Comunes, 10.

Extrajudiciales de reclamación, 21.

Funciones del Administrador, 20.b).

Junta de propietarios, 14.b).

Servicios que no se utilizan, 9.2 y 11.2.

Título constitutivo, 5.

(Véase *Cargas.*)

Gastos generales (incumplimiento del pago)

Servicios profesionales de abogado y procurador, 21.6.

Cumplimiento de las obligaciones, 9.1.e) y 21.1.

Certificación previa, 21.2.

Comunidad agrupada, 24.2.b).

Demanda, 21.4.

Embargo preventivo, 21.5.

Garajea

Títulu eratzailea, 5.

(Ikus *Garaje-plazak.*)

Gastuak

Erkideak, 10.

Erreklamatzeko epaiketaz kanpokoak, 21.

Administratzailearen eginkizunak, 20.b).

Jabeen batza, 14.b).

Erabiltzen ez diren zerbitzuak, 9.2. eta 11.2.

Títulu eratzailea, 5.

(Ikus *Zamak.*)

Gastu orokorrak (ez ordaintzea)

Abokatuaren eta prokuradorearen lanbi-de-zerbitzuak, 21.6.

Betebeharrak betetzea, 9.1.e) eta 21.1.

Aurretiatzko ziurtagiria, 21.2.

Elkartutako erkidegoa, 24.2.b).

Demanda, 21.4.

Aurreneurritzko enbargoa, 21.5.

Gastos del requerimiento previo de pago,
21.3.
(Véase *Obligaciones del propietario*.)

Aurretiazko ordainketa-agindeiaren gas-
tuak, 21.3.
(Ikus *Jabearen betebeharrak*.)

H

Habitabilidad

Del inmueble en régimen de propiedad
horizontal, 10.1, 11.

Bizigarritasuna

Jabetza horizontalaren araubidepeko on-
dasun higiezinaren bizigarritasuna,
10.1, 11.

I

Impugnación de acuerdos

Caducidad de la acción, 18.3.
Legitimación, 18.2.
Supuestos, 18.1.
Suspensión de la ejecución, 18.4.

Erabakiak aurkaratzea

Akzioa iraugitzea, 18.3.
Legitimazioa, 18.2.
Kasuak, 18.1.
Betejarazpena etetea, 18.4.

Indemnización, 7.2.

Kalte-ordaina, 7.2.

Infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación

Acuerdo de instalación, 17.2.

Telekomunikazio-zerbitzuak eskuratzeko azpiegitura erkideak

Jartzeko erabakia, 17.2.

Ingresos

Junta de propietarios, 14.b).

Sarrerak

Jabeen batza, 14.b).

Innovaciones, 10 y 11.2.

Disidentes en las innovaciones, 11.2.

Berrikuntzak, 10 eta 11.2.

Berrikuntzen aurka daudenak, 11.2.

Instalaciones

Del piso en régimen de propiedad hori-
zontal, 3.
Modificaciones, 7.
Nuevas, 11.

Instalazioak

Jabetza horizontalaren araubidepeko pi-
suarenak, 3.
Aldarazpenak, 7.
Berriak, 11.

J

Juicio

Monitorio, 21.
Ordinario, 7.2.
Representación, 13.3.

Epaiketa

Monitorioa, 21.
Arrunta, 7.2.
Ordezkaritza, 13.3.

Juicio de equidad

- Costas, 17.3.
- Demanda, 17.3.
- Impugnación de acuerdos, 18.
- Por falta de mayoría, 17.3.

Junta extraordinaria

- Acta, 19.2.
- Citación, 16.3.
- Remoción de cargos, 13.7 y 14.a).

Junta de propietarios

- Actas, 19.
- Acuerdos
 - Adopción, 17.
 - Certificación, 19.
 - Constancia, 19.
 - Contrarios a la ley o a los estatutos, 18.a).
 - Gravemente perjudiciales, 18.b).
 - Mayorías, 17.
 - Notificación, 17.1.
 - Impugnación, 18.
 - Libro de actas, 19.

Asistencia

- Ausentes a las juntas, 17.1.
- Personal o por representante legal o voluntaria, 15.1.
- Pisos o locales pertenecientes pro indiviso a distintos propietarios, 15.1.
- Propietarios sin derecho de voto, 15.2.
- Viviendas o locales en usufructo, 15.1.

Convocatoria

- Asuntos a tratar, 16.2.
- Citaciones, 9.1.h) y 16.3.
- Obligatoriedad de reunirse, 16.1.
- Relación de propietarios sin derecho de voto, 15.2 y 16.2.
- Segunda, 16.2.

Funciones

- Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles, 14.b).
- Aprobar la división o agregación, 8.

Ekitatezko epaiketa

- Kostuak, 17.3.
- Demanda, 17.3.
- Erabakiak aurkaratzea, 18.
- Gehiengo egokia ez lortzea, 17.3.

Batza berezia

- Akta, 19.2.
- Zitazioa, 16.3.
- Norbait kargutik enkaitzea, 13.7 eta 14.a).

Jabeen batza

- Aktak, 19.
- Erabakiak
 - Hartzea, 17.
 - Ziurtatzea, 19.
 - Jasotzea, 19.
 - Legearen edo estatutuen aurkakoak, 18.a).
 - Oso kaltegarriak, 18.b).
 - Gehiengoak, 17.
 - Jakinaratzea, 17.1.
 - Aurkaratzea, 18.
 - Akta-liburua, 19.

Batzara joatea

- Batzara agertu ez direnak, 17.1.
- Jabeak eurak edo haien legezko nahiz borondatezko ordezkariaren bidez, 15.1
- Hainbat jabek indibisioan pisuak edo lokalak izatea, 15.1.
- Boto-eskubiderik gabeko jabeak, 15.2.
- Etxebizitza edo lokalen gainean, gozamina izatea, 15.1.

Deialdia

- Gai-zerrenda, 16.2.
- Zitazioak, 9.1.h) eta 16.3.
- Biltzeko betebeharrak, 16.1.
- Boto-eskubiderik gabeko jabeen zerrenda, 15.2 eta 16.2.
- Bigarren deialdia, 16.2.

Eginkizunak

- Aurreikusteko moduko gastu eta sarriaren plana onestea, 14.b).
- Zatiketa edo eransketa onestea, 8.

Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación, 14.c).

Aprobar los estatutos o su reforma y determinar las normas de régimen interior, 14.d).

Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, 14.e).

Nombrar y remover a los diferentes órganos, 14.a).

Resolver reclamaciones, 14.a).

Representación, 15.

Reunión, 16.

(Véanse *Acta*, *Acuerdos*, *Impugnación de acuerdos* y *Órganos de gobierno de la comunidad*.)

Aurrekontuak eta finka konpontzeko obra guztien betearazpena onestea, 14.c).

Estatutuak onetsi edo eraldatzea, eta barne eraentzari buruzko arauak zehaztea, 14.d).

Gainerako arazoak aztertu eta erabakitzea, horiek erkidegoarentzat intereres orokorrekoak diren heinean, 14.e).

Karguetan arituko direnak izendatu eta kargutik enkaitzea, 14.a).

Erreklamazioak ebaztea, 14.a).

Ordezkatzea, 15.

Biltzea, 16.

(Ikus *Akta*, *Erabakiak*, *Erabakiak aurkaratzea* eta *Erkidegoaren gobernu-organok*.)

L

Laudo

Fijación de la cuota, 5.

Legitimación

De propietarios sobre bienes comunes, 13.

Libro de actas, 19.1 y 19.4.

(Véase *Acta*.)

Linderos

Título constitutivo, 5.

Litisconsorcio pasivo necesario

De los comuneros propietarios de local en edificio en propiedad horizontal, 13.

De Presidente con propietarios, 13.

De vendedor con propietarios, 13.

Locales

Alteraciones, 12.

Copropiedad sobre, 3.b).

Complejos inmobiliarios privados, 24.

Concepto, 1.

División y agregación, 8.

Junta de propietarios, 14.

Título constitutivo, 5.

Laudoa

Kuota finkatzea, 5.

Legitimazioa

Ondasun erkideen gaineko jabeek duten legitimazioa, 13.

Akta-liburua, 19.1 eta 19.4.

(Ikus *Akta*.)

Mugak

Titulu eratzaila, 5.

Nahitaezko auzikidetzatza pasiboa

Jabetza horizontalpeko eraikinean lokalaren jabe diren erkideena, 13.

Lehendakariak jabeekikoa, 13.

Saltzaileak jabeekikoa, 13.

Lokalak

Aldarazpenak, 12.

Lokalen gaineko jabeekidetasuna, 3.b).

Ondasun higiezinaren eremu pribatuak, 24.

Kontzeptua, 1.

Zatitu eta eranstea, 8.

Jabekideen batza, 14.

Titulu eratzaila, 5.

M

Medidas cautelares, 7, 18.4.

Mejoras, 11.5.

Exigibilidad, 11.1.

Inalterabilidad de la cuota, 3.

(Véase *Obras de mejora*.)

Menoscabos

Inalterabilidad de la cuota, 3.

Minusválidos, 17.1.

(Véase *Supresión de barreras arquitectónicas*.)

Modificación

Elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios, 7.1.

Normas de régimen interior, 6.

Título constitutivo, 5 y 17.1.

Muros, 1.

Kautela-neurriak, 7, 18.4.

Hobekuntzak, 11.5.

Eskatu ahal izatea, 11.1.

Kuota ez aldatzea, 3.

(Ikus *Obrak. Hobekuntza-obrak*.)

Narriadurak

Kuota ez aldatzea, 3.

Minusbaliatuak, 17.1.

(Ikus *Oztopo arkitektonikoak ezabatzea*.)

Aldarzteak

Osagai arkitektonikoak, instalazioak edo zerbitzuak, 7.1.

Barne eraentzari buruzko arauak, 6.

Titulu eratzaillea, 5 eta 17.1.

Murruak, 1.

N

Negligencia

Daños, 9.1.b).

Obligación de resarcimiento, 9.1.b).

Normas de régimen interior, 6, 14.d).

Junta de propietarios, 14.d).

Modificación, 6.

Notificación

A los propietarios afectados, 15, 21.2.

Domicilio, 9.1.h).

Nudo propietario

Asistencia a la junta, 15.1.

Nuevas plantas

Acuerdos, 12.

Construcción, 12.

Unanimidad, 12.

Zabarkeria

Kalteak, 9.1.b).

Ordaina eman beharra, 9.1.b).

Barne eraentzari buruzko arauak, 6, 14.d).

Jabeen batza, 14.d).

Aldarzteak, 6.

Jakinaraztea

Ukitutako jabeen, 15, 21.2.

Egoitza, 9.1.h).

Jabe soila

Batzara joatea, 15.1.

Solairu berriak

Erabakiak, 12.

Eraikitzea, 12.

Ahobatezkotasuna, 12.

O

Obligaciones del propietario

Actuar con la diligencia debida, 9.1.g).

Jabearen betebeharrak

Behar besteko arretarekin jardutea, 9.1.g).

Comunicar (a efectos de citaciones y notificaciones)

El cambio de titularidad de la vivienda o local, 9.1.i).

El domicilio en España, 9.1.h).

Con respecto a las instalaciones generales, 9.1.a).

Contribución

Al fondo de reserva, 9.1.f) y disposición adicional.

A los gastos generales, 9.1.e) y 9.2.

De conservación, 9.1.b).

De reparación, 9.1.c).

Permitir la entrada en su vivienda o local, 9.1.d).

Procedimiento a seguir en caso de incumplimiento, 21.

[Véanse *Gastos generales (incumplimiento del pago)* y *Propietario*.]

Obras

De accesibilidad

(Véase *Accesibilidad*).

De conservación, 11.

De innovación, 10, 11.

De mejora

Afectantes a edificio en régimen de propiedad horizontal, 7.1, 9.3, 10, 11, 12 y 17.

De reparación

A cargo de la comunidad, 10.

A cargo del propietario, 9.1.b)

En elementos comunes, 7.1 y 12.

Hechas por el propietario, 7.1 y 12.

Obligatorias para la comunidad, 10.1.

Discrepancia sobre su naturaleza, 10.4.

Gastos, 10.5.

Oposición y demora, 10.3.

Obras extraordinarias

Junta de propietarios, 14.c).

Ocupante

Apercibimiento por actividades prohibidas, 7.2.

Lanzamiento del ocupante no propietario, 7.2.

Komunikatzea (zitazio eta jakinarazpenen ondorioetarako)

Etxebizitza edo lokalaren titulartasuna aldatu dela, 9.1.i).

Espanian dagoen egoitza, 9.1.h).

Instalazio orokorre buruz, 9.1.a).

Ordaintzea

Erreserba-funtsa, 9.1.f) eta xedapen gehigarria.

Gastu orokorrak, 9.1.e) eta 9.2.

Artatzeko betebeharra, 9.1.b).

Konpontzeko betebeharra, 9.1.c).

Norberaren etxebizitza edo lokalean sarreara onartzea, 9.1.d).

Ez-betetze kasuetan bete beharreko prozedura, 21.

[Ikus *Gastu orokorrak (ez ordaintzea)* eta *Jabea*.]

Obrak

Irisgarritasun-obrak

(Ikus *Irisgarritasuna*.)

Artapen-obrak, 11.

Berrikuntza-obrak, 10, 11.

Hobekuntza-obrak

Jabetza horizontalean dagoen eraikinarean gain eragina dutenak, 7.1, 9.3, 10, 11, 12 eta 17.

Konponketa-obrak

Erkidegoaren arduraekoak, 10.

Jabearen arduraekoak, 9.1.b).

Osagai erkideetan, 7.1 eta 12.

Jabeak egindakoak, 7.1 eta 12.

Erkidegoarentzat nahitaezkoak direnak, 10.1.

Obren izaerari buruzko desadostasuna, 10.4.

Gastuak, 10.5.

Aurka jartzea eta atzeratzea, 10.3.

Obra bereziak

Jabeen batza, 14.c).

Okupatzailea

Debekatutako jardueren ondoriozko ohartarazpena, 7.2.

Jabea ez den okupatzailea botatzea, 7.2.

Órganos de gobierno de la comunidad

Enumeración, 13.1.

Plazo, 13.7.

Remoción del cargo, 13.7.

(Véase *Administrador, Junta de propietarios, Presidente, Secretario y Vicepresidente.*)

Erkidegoaren gobernu-organoak

Aipatzea, 13.1.

Epea, 13.7.

Kargutik enkaitzea, 13.7.

(Ikus *Administratzailea, Jabeen batza, Lehendakaria, Idazkaria eta Lehendakariordea.*)

P
Pago

De cuotas y gastos, 9.1.e) y f), y 21.

Funciones del Administrador, 20.d).

Pertenencias comunes, 3.b).

Partes privativas

Ámbito de aplicación de la ley, 2.b).

Mantenimiento en buen estado, 9.b).

Pasos, 1.**Pisos o locales**

Consentir la entrada en, 9.1.b).

Cuota de participación, 3.b).

Desarrollo de actividades, 7.2.

División o agregación, 8.

Fijación de cuota, 5.

Modificación de los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios, 7.1.

Régimen de la comunidad, 6.

Situación, 5.

Título de la propiedad, contenido, 5.

Plazas de garaje, 5.**Plazo**

Acción de impugnación, 18.3.

De privación del derecho al uso de la vivienda o local, 7.2.

Portería

Acuerdo de establecimiento o supresión del servicio, 17.1.

Pozos, 1.**Presidente**

Convocatoria de la junta de propietarios, 16.1.

Ordaintzea

Kuotak eta gastuak, 9.1.e) eta f), eta 21.

Administratzailearen eginkizunak, 20.d).

Ondasun erkideak, 3.b).

Zati pribatiboak

Legearen aplikazio-eremua, 2.b).

Egoera onean artatzea, 9.b).

Igarobideak, 1.**Pisuak edo lokalak**

Sarrera onartzea, 9.1.b).

Partaidetza-kuota, 3.b).

Jarduerak burutzea, 7.2.

Zatitzea edo eranstea, 8.

Kuota finkatzea, 5.

Osagai arkitektonikoen, instalazioen edo zerbitzuen aldarazpena, 7.1.

Erkidegoaren araubidea, 6.

Egoera, 5.

Jabetzaren titulua, edukia, 5.

Garaje-plazak, 5.**Epea**

Aurkaratze-akzioa, 18.3.

Pisua edo lokala erabiltzeko eskubidea kentzea, 7.2.

Atezaindegia

Ezari edo kentzeko erabakia, 17.1.

Putzuak, 1.**Lehendakaria**

Jabeen batzarako deialdia, 16.1.

Ejercicio de las funciones del Secretario y del Administrador, 13.5.

Elección, 13.2, 14.

Imposibilidad de designación, 13.2.

Legitimación procesal, 13.

Plazo, 13.7.

Relevo, 13.2.

Remoción del cargo, 13.7.

Renuncia, 13.2.

Representación judicial y extrajudicial, 13.3.

(Véase *Órganos de gobierno de la comunidad*.)

Presupuesto

Fondo de reserva, 9.1.f) y disposición adicional.

Funciones del Administrador, 20.b).

Junta de propietarios, 14.c) y 16.1.

Privación del derecho al uso

Competencia, 7.2.

Del piso o local, 7.

Por actividades prohibidas, 7.2.

Procedimiento de reclamación, 21.

Propiedad horizontal

Actos de administración, 20.

Cambio de destino de elementos sometidos a, 5, 12.

Concepto, 1.

Constitución, 2.

Derechos, 3.

Extinción, 23.

Título

Contenido, 5.

Modificación, 12.

(Véase *Título constitutivo de la propiedad*.)

Propietario

Acción de división, 4.

Apercibimiento por actividades prohibidas, 7.2, 21.

Derechos, 3 y 7.1.

Deudas, 21.

Imposibilidad de exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras, 11.

Idazkariaren eta administratzailearen eginkizunak, 13.5.

Hautatzea, 13.2, 14.

Izendatzeko ezintasuna, 13.2.

Legitimazio prozesala, 13.

Epea, 13.7.

Beste lehendakari bat izendatzea, 13.2.

Kargutik enkaitzea, 13.7.

Uko egitea, 13.2.

Epaiketa bidez edo epaiketaz kanpo ordezkatzeta, 13.3.

(Ikus *Erkidegoaren gobernu-organoak*.)

Aurrekontua

Erreserba-funtsa, 9.1.f) eta xedapen gehigarria.

Administratzailearen eginkizunak, 20.b).

Jabeen batza, 14.c) eta 16.1.

Erabiltzeko eskubidea kentzea

Eskumena, 7.2.

Pisua edo lokala erabiltzeko eskubidea kentzea, 7.

Debekatutako jardueren ondorioz, 7.2.

Erreklamatzeko prozedura, 21.

Jabetza horizontala

Administrazio-egintzak, 20.

Jabetza horizontalpean dauden osagaien destinoa aldatzea, 5, 12.

Kontzeptua, 1.

Eratzea, 2.

Eskubideak, 3.

Az kentzea, 23.

Titulua

Edukia, 5.

Aldarazpena, 12.

(Ikus *Jabetzaren titulu eratzaillea*.)

Jabea

Zatiketa-akzioa, 4.

Debekatutako jardueren ondoriozko ohartarazpena, 7.2, 21.

Eskubideak, 3 eta 7.1.

Zorrak, 21.

Instalazio, zerbitzu edo hobekuntza berriak eskatzeko ezintasuna, 11.

Notificaciones, 9.1.h).
 Obligaciones, 9 y 21.
 Oposición a la ejecución, 22.2.
 Pérdida del derecho de voto, 15.2 y 16.2.
 Peticiones a la junta de propietarios, 16.2.
 Prohibiciones, 7 y 11.
 Infracciones, 21.
 Que no están al corriente en el pago de las deudas vencidas, 15.2 y 16.2.
 (Véase *Obligaciones del propietario*.)

Jakinarazpenak, 9.1.h).
 Betebeharrak, 9 eta 21.
 Beteazpenaren aurka jartzea, 22.2.
 Boto-eskubidea galtzea, 15.2 eta 16.2.
 Jabeen batzari eskaerak egitea, 16.2.
 Debekuak, 7 eta 11.
 Arau-hausteak, 21.
 Mugaeguneratutako zorrak ordaindu gabe dituztenak, 15.2 eta 16.2.
 (Ikus *Jabearen betebeharrak*.)

R

Reconstrucción del edificio, 23.

Régimen interior, 6.

(Véase *Normas de régimen interior*.)

Registro de la Propiedad

Estatutos, 5.
 Comunidad agrupada, 24.3.
 Inscripción en el Registro de Propiedad, 5, 8.
 Libro de actas, 19.1.
 Título inscrito en, 9.1.e).

Registrador, 19.

Remoción

De cargos, 13.7 y 14.a).
 (Véase *Cargos*.)

Reparaciones

Extraordinarias, 9.1.c).
 Obligaciones, 9.
 Ordinarias, 9.1.c).
 Permiso de entrada, 9.1.d).
 Título constitutivo, 5.
 Urgentes, 7.1 y 20.c).

Representación

Para asistir a junta, 15.1.
 Piso pro indiviso, 15.1.
 Presidente, 13.3.
 Usufructo, 15.1.
 Complejos inmobiliarios privados, 24.3.a).

Eraikina berreraikitzea, 23.

Barne eraentza, 6.

(Ikus *Barne eraentzari buruzko arauak*.)

Jabetza Erregistroa

Estatutuak, 5.
 Elkartutako erkidegoa, 24.3.
 Jabetza Erregistroan inskribatzea, 5, 8.

Akta-liburua, 19.1.

Jabetza Erregistroan inskribatutako tituluak, 9.1.e).

Erregistratzailea, 19.

Enkaitzea

Kargutik, 13.7 eta 14.a).
 (Ikus *Karguak*.)

Konponketak

Bereziak, 9.1.c).
 Betebeharrak, 9.
 Arruntak, 9.1.c).
 Sarrera onartzea, 9.1.d).
 Titulu eratzailea, 5.
 Presakoak, 7.1 eta 20.c).

Ordezkaritza

Batzara joateko, 15.1.
 Pisua indibisoan, 15.1.
 Lehendakaria, 13.3.
 Gozamina, 15.1.
 Ondasun higiezinaren eremu pribatuak, 24.3.a).

Requerimiento fehaciente

Al infractor, 7.1, 7.2 y 21.

Resolución del contrato

A instancia de la Junta de propietarios, 7.2.

Por el arrendador, 7.2.

Responsabilidad

Por deudas, 22.1.

Por hechos no susceptibles de individualización, 9.1.e).

Por hechos propios y ajenos, 9.1.b).

Solidaria, 9.1.i.) y 21.4.

Retracto

Derecho transitorio, disposición transitoria 2.

S

Salida, 1

Secretario

Actuación como Administrador, 13.6.

Custodia de los libros de actas, 19.4.

De la comunidad, 13, 19.

Legitimación para el cargo, 13.6.

Plazo, 13.7.

Remoción del cargo, 13.7.

(Véase *Órganos de gobierno de la comunidad.*)

Segregación, 8.

Que conlleva la alteración del elemento común, 12.

Seguros

Seguridad del edificio, 7.

Título constitutivo, 5.

Servicios

Acción de división, 4.

Comunes, 3.

Contribución, 9.1.e).

Descripción, 5.

Exigencia, 10.

Fijación de la cuota, 5.

Agindei sinesgarria

Urratzaileari, 7.1, 7.2 eta 21.

Kontratua suntsiaraztea

Jabeen batzak hala eskatuta, 7.2.

Errentatzaileak, 7.2.

Erantzukizuna

Zorren gaineko erantzukizuna, 22.1.

Bakoitzu ezin diren egitateen ondorioz, 9.1.e).

Norberaren eta besteen egitateen ondorioz, 9.1.b).

Solidarioa, 9.1.i) eta 21.4.

Eroslehentasuna

Zuzenbide iragankorra, 2. xedapen iragankorra.

Irteera, 1.

Idazkaria

Idazkariak administratzaile gisa jardutea, 13.6.

Akta-liburuak zaintzea, 19.4.

Erkidegoaren idazkaria, 13, 19.

Kargurako legitimazioa, 13.6.

Epea, 13.7.

Kargutik enkaitzea, 13.7.

(Ikus *Erkidegoaren gobernu-organoak.*)

Bereiztea, 8.

Osagai erkidearen aldaketa dakarren banantzea, 12.

Aseguruak

Eraikinaren segurtasuna, 7.

Titulu eratzaillea, 5.

Zerbitzuak

Zatiketa-akzioa, 4.

Arruntak, 3.

Parte-hartzea, 9.1.e).

Deskripzioa, 5.

Eskatzea, 10.

Kuota finkatzea, 5.

Funciones del Administrador, 20.a).
 Modificación, 7.
 No utilización, 9.2.
 Obras, 7.

Sostenimiento del inmueble (saneamiento), 9.1.e).

Sótano

Título constitutivo, 5.

Suministros energéticos colectivos, 17.2.

Superficie

Fijación de la cuota, 5.

Supresión de barreras arquitectónicas

Adopción de acuerdos, 17.1.

Administratzailearen eginkizunak, 20.a).
 Aldaraztea, 7.
 Ez erabiltzea, 9.2.
 Obrak, 7.

Ondasun higiezinari aurre egitea (saneamendua), 9.1.e).

Sotoa

Titulu eratzailea, 5.

Energiaren hornidura kolektiboak, 17.2.

Luze-zabala

Kuota finkatzea, 5.

Oztopo arkitektonikoak ezabatzea

Erabakiak hartzea, 17.1.

T

Tanteo

Derecho transitorio, disposición transitoria 2.
 Por propietario en caso de venta de piso, disposición transitoria 2.
 (Véase *Derechos de tanteo y retracto.*)

Título constitutivo de la propiedad

Alteraciones en la estructura o fábrica, 12.
 Anejos, 5.
 Aprobación o modificación, 17.1.
 Autonomía de la voluntad, 5.
 Contenido, 5.
 Descripción
 Del inmueble, 5.
 Del piso o local, 5.
 Extensión, linderos y situación, 5.
 Modificación, 11 y 12.

Atzera-eskuratzea

Zuzenbide iragankorra, 2. xedapen iragankorra.
 Jabeak pisuaren salmenta kasuan, 2. xedapen iragankorra.
 (Ikus *Eskubideak. Eroslehentasun-eskubidea eta atzera-eskuratzeako eskubidea.*)

Jabetzaren titulu eratzailea

Egitura nahiz fabrikari aldarazpenak egitea, 12.
 Eranskinak, 5.
 Onestea edo aldaraztea, 17.1.
 Borondatearen autonomia, 5.
 Edukia, 5.
 Deskribatzea
 Ondasun higiezinak, 5.
 Pisia edo lokala, 5.
 Luze-zabala, mugak eta egoera, 5.
 Aldaraztea, 11 eta 12.

U

Unanimidad

Acuerdos, 17.1.

Ahobatezkotasuna

Erabakiak, 17.1.

Alteración de la cuota, 8.
Nuevas plantas y alteraciones, 12.

Uso

Elementos y servicios comunes, 5, 6.
Fijación de la cuota, 5.
Obligaciones, 9.
Privación del derecho de uso, 7.2.

Usufructuario

Asistencia a la junta, 15.1.

Kuota aldaraztea, 8.
Solairu berriak eta aldarazpenak, 12.

Erabilera

Osagai eta zerbitzu arruntak, 5, 6.
Kuota finkatzea, 5.
Betebeharrak, 9.
Erabiltzeko eskubidea kentzea, 7.2.

Gozamenduna

Batzara joatea, 15.1.

V

Vicepresidente

Existencia facultativa, 13.4.
Funciones, 13.4.
Nombramiento, 13.2 y 13.4.
Plazo, 13.7.
Remoción del cargo, 13.7.

Vivienda

Cargas, 3.
Cuota de participación, 3.b) y 5.
Modificaciones, 11.2 y 12.
División (prohibición), 4.
Obras
De adecuación a minusvalía, 17.1.
De conservación, 10.
De instalación de infraestructuras para servicios de telecomunicación, 17.2.

Voto

Cómputo para tomar acuerdos, 17.
Favorable, 17.1.
Privación del derecho, 15.2 y 16.2.

Lehendakariordea

Aukerakoa izatea, 13.4.
Eginkizunak, 13.4.
Izendatzea, 13.2 eta 13.4.
Epea, 13.7.
Kargutik enkaitzea, 13.7.

Etxebizitza

Zamak, 3.
Partaidetza-kuota, 3.b) eta 5.
Aldarazpenak, 11.2 eta 12.
Zatitzea (debekua), 4.
Obrak
Minusbaliatuentzat egokitzea, 17.1.
Artapen-obrak, 10.
Telekomunikazio-zerbitzuak eskuratzeko azpiegiturak jartzea, 17.2.

Botoa

Erabakiak hartzeko kopurua, 17.
Erabakiaren aldeko botoa, 17.1.
Boto-eskubiderik ez izatea, 15.2 eta 16.2.

EUSKARA-GAZTELANIA EUSKERA-CASTELLANO

A

Abertimenduak

Administratzailearen eginkizunak, 20.a).

Adieraztea

Obra berria, 2, 5.

Administratzailea

Eginkizunak

Aurreikusteko moduko gastuen plana egitea, 20.b).

Etxearen araubide ona zaintzea, 20.a).

Etxearen artapenari eta mantentzeari aurre egitea, 20.c).

Hartutako erabakiak betearaztea, 20.d).

Kobrantzak, 20.d).

Hautatzea, 13.6 eta 14.

Idazkari jardutea, 13.6 eta 20.e).

Kargurako legitimazioa, 13.6.

Kargutik enkaitzea, 13, 14.

(Ikus *Erkidegoaren gobernu-organoak*.)

Administrazioa

Barne eraentzari buruzko arauak, 6.

Titulu eratzailera, 5.

(Ikus *Administratzailea*.)

Adostasuna

Eskubideak kentzen dituzten berrikuntzak, 11.3.

Jabearen adostasuna

Berrikuntzak egiteko, 11.2 eta 11.4.

Jabeen erkidegoaren adostasuna

Isilbidezkoa, 12.

Titulu eratzaileren gain eragina duten aldakuntzetarako, 11, 16.

Agindei sinesgarria

Urratzaileari, 7.1, 7.2 eta 21.

Advertencias

Funciones del Administrador, 20.a).

Declaración

De obra nueva, 2, 5.

Administrador

Funciones

Preparar el plan de gastos previsibles, 20.b).

Velar por el buen régimen de la casa, 20.a).

Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, 20.c).

Ejecutar los acuerdos adoptados, 20.d).

Cobros, 20.d).

Elección, 13.6 y 14.

Actuación como Secretario, 13.6 y 20.e).

Legitimación para el cargo, 13.6.

Remoción del cargo, 13, 14.

(Véase *Órganos de gobierno de la comunidad*.)

Administración

Normas de régimen interior, 6.

Título constitutivo, 5.

(Véase *Administrador*.)

Consentimiento

Mejoras que privan de derechos, 11.3.

Del propietario

Para la realización de innovaciones, 11.2 y 11.4.

De la comunidad de propietarios

Tácito, 12.

Para las alteraciones que afectan al título constitutivo, 11, 16.

Requerimiento fehaciente

Al infractor, 7.1, 7.2 y 21.

Ahobatezkotasuna

- Erabakiak, 17.1.
- Kuota aldaraztea, 8.
- Solairu berriak eta aldarazpenak, 12.

Akta

- Akta-liburua, 19.1 eta 19.4.
- Aktak jabeei bidaltzea, 9 eta 19.3.
- Beharrezkoak diren sinadurak, 19.3.
- Botorik gabeko jabeak bertan aipatzea, 15.2.
- Edukia, 19.2.
- Ixtea, 19.3.
- Jabeen batzakoa akta, 19.
- Ongitzeko moduko akatsak eta okerrak, 19.3.

Akta-liburua, 19.1 eta 19.4.

(Ikus *Akta*.)

Akzioa

- Aurkaratze-akzioa
 - Erabakiak aurkaratzeko akzioa, 18.
 - Iraungitzea, 18.3.(Ikus *Erabakiak aurkaratzea*.)
- Bukarazte-akzioa, 7.2.
- Okupatzailearen aurkako zuzeneko akzioa, 7.
- Zatiketa-akzioa
 - Debekua, 4.
 - Indibiso-jabetza, 4.

Aldaraztea

- Barne eraentzari buruzko arauak, 6.
- Osagai arkitektonikoak, instalazioak edo zerbitzuak, 7.1.
- Titulu eratzailerak, 5 eta 17.1.

Artatzea

- Administratzailearen eginkizunak, 20.c).
 - Jabetza horizontalaren araubidepeko ondasun higiezinak, 10 eta 11.
 - Pisua edo lokala, 9.1.b).
 - Titulu eratzailerak, 5.
- (Ikus
- Obrak. Artapen-obrak*
- .)

Aseguruak

- Eraikinaren segurtasuna, 7.
- Titulu eratzailerak, 5.

Unanimitate

- Acuerdos, 17.1.
- Alteración de la cuota, 8.
- Nuevas plantas y alteraciones, 12.

Acta

- Libro de actas, 19.1 y 19.4.
- Remisión a los propietarios, 9 y 19.3.
- Firmas necesarias, 19.3.
- Inclusión de propietarios sin voto, 15.2.
- Contenido, 19.2.
- Cierre, 19.3.
- De Junta de Propietarios, 19.
- Defectos y errores subsanables, 19.3.

Libro de actas, 19.1 y 19.4.

(Véase *Acta*.)

Acción

- De impugnación
 - De acuerdos, 18.
 - Caducidad, 18.3.(Véase *Impugnación de acuerdos*.)
- De cesación, 7.2
- Directa contra el ocupante, 7.
- De división
 - Prohibición, 4
 - Propiedad pro indiviso, 4.

Modificación

- Normas de régimen interior, 6.
- Elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios, 7.1.
- Título constitutivo, 5 y 17.1.

Conservación

- Funciones del Administrador, 20.c).
 - Del inmueble en régimen de propiedad horizontal, 10 y 11.
 - Del piso o local, 9.1.b).
 - Título constitutivo, 5.
- (Véase
- Obras de conservación*
- .)

Seguros

- Seguridad del edificio, 7.
- Título constitutivo, 5.

Atezaindegia

Ezari edo kentzeko erabakia, 17.1.

Atzera-eskuratzea

Zuzenbide iragankorra, 2. xedapen iragankorra.

Aukeratzea

Administratzailea, 13.6, 14.

Idazkaria, 13.6, 14.

Lehendakaria, 13.2, 14.

Aurrekontua

Administratzailearen eginkizunak, 20.b).
Erreserba-funtsa, 9.1.f) eta xedapen gehigarria.

Jabeen batza, 14.c) eta 16.1.

Aurreneurritzko enbargoa, 21.

(Ikus *Gastu orokorrak*.)

Autonomia-erkidegoak, 1. xedapen gehigarria.

B
Barne eraientza, 6.

(Ikus *Barne eraentzari buruzko arauak*.)

Barne eraentzari buruzko arauak, 6, 14.d).

Aldaraztea, 6.

Jabeen batza, 14.d).

Batza berezia

Akta, 19.2.

Norbait kargutik enkaitzea, 13.7 eta 14.a).

Zitazioa, 16.3.

Bereiztea, 8.

Osagai erkidearen aldaketa dakarren bariantza, 12.

Berrikuntzak, 10, 11.2.

Berrikuntzen aurka daudenak, 11.2.

Besterentzea

Jabetza horizontalaren araubidepeko pisua edo lokala, 1.

Portería

Acuerdo de establecimiento o supresión del servicio, 17.1.

Retracto

Derecho transitorio, disposición transitoria 2.

Elección

Administrador, 13.6, 14.

Secretario, 13.6, 14.

Presidente, 13.2, 14.

Presupuesto

Funciones del Administrador, 20.b).

Fondo de reserva, 9.1.f) y disposición adicional.

Junta de propietarios, 14.c) y 16.1.

Embargo preventivo, 21.

(Véase *Gastos generales*.)

Comunidades autónomas, disposición adicional 1.

Régimen interior, 6.

(Véase *Normas de régimen interior*.)

Normas de régimen interior, 6, 14.d).

Modificación, 6.

Junta de propietarios, 14.d).

Junta extraordinaria

Acta, 19.2.

Remoción de cargos, 13.7 y 14.a).

Citación, 16.3.

Segregación, 8.

Que conlleva la alteración del elemento común, 12.

Innovaciones, 10, 11.2.

Disidentes en las innovaciones, 11.2.

Enajenación

De piso o local en régimen de propiedad horizontal, 1.

Betearaztea

Erabakiak, 17, 19.3 eta 20.d).
Erabakiak behin-behinean betearaztea,
18.4.

Biderakuntzak, 1.

Bihurtzea

Jabetza horizontala jabetza arrunt edo jabekidetasun arrunt bihurtzea, 23.2.

Bizigarritasuna

Jabetza horizontalaren araubidepeko ondasun higiezinaren bizigarritasuna, 10.1, 11.

Borondatearen autonomia

Titulu eratzailea, 5.

Botoa

Boto-eskubiderik ez izatea, 15.2 eta 16.2.
Erabakiak hartzeko kopurua, 17.
Erabakiaren aldeko botoa, 17.1.

D

Demanda

Ekitatezko epaiketa, 17.3.
Kopurua erreklamatzeko demandaren aurka jartzea, 21.

Dokumentazioa

Zaintzea, 20.e).

E

Egoitza

Batzarako zitazioa, 9.1.h) eta i), eta 16.2.
Erkidegoaren ordezkariari egindako komunikazioa, 9.1.h).

Ekitatea

(Ikus *Ekitatezko epaiketa*.)

Ekitatezko epaiketa

Demanda, 17.3.
Erabakiak aurkaratzea, 18.

Ejecución

De acuerdos, 17, 19.3 y 20.d).
Provisional de acuerdos, 18.4.

Canalizaciones, 1.

Conversión

De la propiedad horizontal en propiedad o copropiedad ordinarias, 23.2.

Habitabilidad

Del inmueble en régimen de propiedad horizontal, 10.1, 11.

Autonomía de la voluntad

Título constitutivo, 5.

Voto

Privación del derecho, 15.2 y 16.2.
Cómputo para tomar acuerdos, 17.
Favorable, 17.1.

Demanda

Juicio de equidad, 17.3.
Oposición a demanda de reclamación de cantidad, 21.

Documentación

Custodia, 20.e).

Domicilio

Citación a la Junta, 9.1.h) e i), y 16.2.
Comunicación a representante de la comunidad, 9.1.h).

Equidad

(Véase *Juicio de equidad*.)

Juicio de equidad

Demanda, 17.3.
Impugnación de acuerdos, 18.

Gehiengo egokia ez lortzea, 17.3.
Kostuak, 17.3.

Elkarbizitza

Barne eraentzari buruzko arauak, 6.

Energiaren hornidura kolektiboak, 17.2.

Enkaitzea

Kargutik, 13.7 eta 14.a).
(Ikus *Karguak*.)

Epaiketa

Arrunta, 7.2.
Monitorioa, 21.
Ordezkaritza, 13.3.

Epea

Aurkaratze-akzioa, 18.3.
Pisua edo lokala erabiltzeko eskubidea kentzea, 7.2.

Erabakiak

Akta-liburua, 19.
Aurkakotasuna, 17, 18.1.
Aurkaratzea, 18.
(Ikus *Akzioa*. *Aurkaratze-akzioa*.)
Baliozkotasuna, 17.3.
Barne eraentzari buruzko arauak, 6.
Berrikuntzak, 10 eta 11.2.
Bete beharrekoak izatea jabe guztientzat, 17.1.
Betearaztea, 17 eta 20.d).
Bigarren deialdia, 16.2, 17.3.
Etetea, 18.4.
Gehiengo, 17.3.
Jabeen batza, 17.
Legearen edo estatutuen aurkako erabakiak, 18.1.a).
Solairu berriak eta egitura aldaraztea, 12.
Zortasunak eratzea, 1, 9.1.c).
(Ikus *Erabakiak aurkaratzea* eta *Ahobatezkotasuna*.)

Erabakiak aurkaratzea

Akzioa iraingitzea, 18.3.
Betearazpena etetea, 18.4.
Kasuak, 18.1.
Legitimazioa, 18.2.

Por falta de mayoría, 17.3.
Costas, 17.3.

Convivencia

Normas de régimen interior, 6.

Suministros energéticos colectivos, 17.2.

Remoción

De cargos, 13.7 y 14.a).
(Véase *Cargos*.)

Juicio

Ordinario, 7.2.
Monitorio, 21.
Representación, 13.3.

Plazo

Acción de impugnación, 18.3.
De privación del derecho al uso de la vivienda o local, 7.2.

Acuerdos

Libro de actas, 19.1.
Oposición, 17, 18.
Impugnación, 18.
(Véase *Acción de impugnación*.)
Validez, 17.3.
Normas de régimen interior, 6.
Innovaciones, 10 y 11.2.
Vinculación para todos los propietarios, 17.1.
Ejecución, 17 y 20.d).
Segunda convocatoria, 16.2, 17.3.
Suspensión, 18.4.
Mayoría, 17.3.
Junta de propietarios, 17.
Contra la Ley y los estatutos, 18.1.a).

Nuevas plantas y alteración en la estructura, 12.
Constitución de servidumbres, 1, 9.1.c).
(Véanse *Impugnación de acuerdos* y *Unanimidad*.)

Impugnación de acuerdos

Caducidad de la acción, 18.3.
Suspensión de la ejecución, 18.4.
Supuestos, 18.1.
Legitimación, 18.2.

Erabilera

- Betebeharrak, 9.
- Erabiltzeko eskubidea kentzea, 7.2.
- Kuota finkatzea, 5.
- Osagai eta zerbitzu arruntak, 5, 6.

Erabiltzeko eskubidea kentzea

- Debekatutako jardueren ondorioz, 7.2.
- Eskumena, 7.2.
- Pisu edo lokala erabiltzeko eskubidea kentzea, 7.

Eraikina berreraikitzea, 23.

Eraikina suntsitzea

- Jabetza horizontala azkentzea, 23.1.

Eraikinaren egitura

- Obrak, 7 eta 12.

Eraikitzea

- Solairu berriak eraikitzea eta aldarazpenak, 12.

Eranskinak

- Jabearen eskubideak, 3.
- Titulu eratzailea, 5.
- Zatitu edo eranstea, 8.

Eranstea

- Pisu, lokal eta horien eranskinak, 8.

Erantzukizuna

- Bakoiztu ezin diren egitateen ondorioz, 9.1.e).
- Norberaren eta besteen egitateen ondorioz, 9.1.b).
- Solidarioa, 9.1.i) eta 21.4.
- Zorren gaineko erantzukizuna, 22.1.

Erkidegoaren gobernu-organoak

- Aipatzea, 13.1.
- Epea, 13.7.
- Kargutik enkaitzea, 13.7.
- (Ikus *Administratzailea, Idazkaria, Ja-been batza, Lehendakaria eta Lehendakariordea*.)

Eroslehetasuna

- Zuzenbide iragankorra, 2. xedapen iragankorra.

Uso

- Obligaciones, 9.
- Privación del derecho de uso, 7.2.
- Fijación de la cuota, 5.
- Elementos y servicios comunes, 5, 6.

Privación del derecho al uso

- Por actividades prohibidas, 7.2.
- Competencia, 7.2.
- Del piso o local, 7.

Reconstrucción del edificio, 23.

Destrucción del edificio

- Extinción de la propiedad horizontal, 23.1.

Estructura del edificio

- Obras, 7 y 12.

Construcción

- Nuevas plantas y alteraciones, 12.

Anejos

- Derechos del propietario, 3.
- Título constitutivo, 5.
- División o agregación, 8.

Agregación

- Pisos, locales y anejos, 8.

Responsabilidad

- Por hechos no susceptibles de individualización, 9.1.e).
- Por hechos propios y ajenos, 9.1.b).
- Solidaria, 9.1.i) y 21.4.
- Por deudas, 22.1.

Órganos de gobierno de la comunidad

- Enumeración, 13.1.
- Plazo, 13.7.
- Remoción del cargo, 13.7.
- (Véase *Administrador, Secretario, Junta de propietarios, Presidente y Vice-presidente*.)

Retracto

- Derecho transitorio, disposición transitoria 2.

Erregistratzailea, 19.

Erreklamatzeko prozedura, 21.

Errentan ematea

Osagai erkidea, 17.

Erreserba-funtsa

Aukera

Aseguru-kontratua sinatzeko, 9.1.f).

Iraunarazpen-kontratua egiteko, 9.1.f).

Bete beharreko prozedura, erreserba-fun-
terako ordainketa egiten ez bada, 21.

Erregelak

Eratzea, 1. xedapen gehigarriaren a) le-
tra.

Gutxieneko zuzkidura, 9.1.f) eta 1. xe-
dapen gehigarriaren b) eta c) le-
trak, eta 2. xedapen gehigarria.

Helburua, 9.1.f).

Titulartasuna, 9.1.f).

Eskaileak, 1.

Eskubideak

Eroslehentasun-eskubidea eta atzera-es-
kuratzeko eskubidea, 2. xedapen ira-
gankorra.

Pisu edo lokal bakoitzaren ugazabak di-
tuen eskubideak, 3.

Xedatzeko eskubidea, 3.

Eskumena

Epaiketa bidezkoa, 18.1, 21.1.

Estalkiak, 1.

Estatutuak, 5.

Eraldatzea, 14.d).

Eroslehentasun-eskubidea eta atzera-es-
kuratzeko eskubidea, 2. xedapen ira-
gankorra.

Estatutuen aurkako erabakiak, 18.1.a).

Legeari egokitzea, 1. xedapen iragan-
korra.

Onestea, 14.d).

(Ikus *Barne eraentzari buruzko arauak*.)

Etxebizitza

Obrak

Artapen-obrak, 10.

Registrador, 19.

Procedimiento de reclamación, 21.

Arrendamientos

De elemento común, 17.

Fondo de reserva

Posibilidad de

Suscribir un contrato de seguro, 9.1.f).

Concluir un contrato de manteni-
miento, 9.1.f).

Procedimiento a seguir si no se contri-
buye, 21.

Reglas

Constitución, disposición adicional
1.a).

Dotación mínima, 9.1.f) y disposi-
ción adicional 1.b), c) y 2.

Objeto, 9.1.f).

Titularidad, 9.1.f).

Escaleras, 1.

Derechos

De tanteo y retracto, disposición transi-
toria 2.

Del dueño de casa piso o local, 3.

De disposición, 3.

Competencia

Judicial, 18.1, 21.1.

Cubiertas, 1.

Estatutos, 5.

Reforma, 14.d).

Derechos de tanteo y retracto, disposi-
ción transitoria 2.

Acuerdos contra los mismos, 18.1.a).

Adaptación a la ley, disposición transi-
toria 1.

Aprobación, 14.d).

(Véase *Normas de régimen interior*.)

Vivienda

Obras

De conservación, 10.

Minusbaliatuentzat egokitzea, 17.1.
 Partaidetza-kuota, 3.b) eta 5.
 Aldarazpenak, 11.2 eta 12.
 Telekomunikazio-zerbitzuak eskuratzeko azpiegiturak jartzea, 17.2.
 Zamak, 3.
 Zatitzea (debekua), 4.

De adecuación a minusvalía, 17.1.
 Cuota de participación, 3.b) y 5.
 Modificaciones, 11.2 y 12.
 De instalación de infraestructuras para servicios de telecomunicación, 17.2.
 Cargas, 3.
 División (prohibición), 4.

F

Finka

Hiri-finka, jabetza horizontalean inskribatzea, 5.
 Kanpoko egoera, 7.

Finca

Urbana, inscripción en propiedad horizontal, 5.
 Estado exterior, 7.

G

Ganbara

Titulu eratzailea, 5.

Garajea

Titulu eratzailea, 5.
 (Ikus *Garaje-plazak*.)

Garaje-plazak, 5.

Gastu orokorrak (ez ordaintzea)

Abokatuaren eta prokuradorearen lanbide-zerbitzuak, 21.6.
 Aurreneurrizko enbargoa, 21.5.
 Aurretiatzko ordainketa-agindeiaren gastuak, 21.3.
 Aurretiatzko ziurtagiria, 21.2.
 Betebeharrak betetzea, 9.1.e) eta 21.1.

Demanda, 21.4.
 Elkartutako erkidegoa, 24.2.b).
 (Ikus *Jabearen betebeharrak*.)

Gastuak

Administratzailearen eginkizunak, 20.b).
 Erabiltzen ez diren zerbitzuak, 9.2. eta 11.2.
 Erkideak, 10.
 Erreklamatzeko epaiketaz kanpokoak, 21.

Buhardilla

Titulo constitutivo, 5.

Garaje

Titulo constitutivo, 5.
 (Véase *Plazas de garaje*.)

Plazas de garaje, 5.

Gastos generales (incumplimiento del pago)

Servicios profesionales de abogado y procurador, 21.6.
 Embargo preventivo, 21.5.
 Gastos del requerimiento previo de pago, 21.3.
 Certificación previa, 21.2.
 Cumplimiento de las obligaciones, 9.1.e) y 21.1.
 Demanda, 21.4.
 Comunidad agrupada, 24.2.b).
 (Véase *Obligaciones del propietario*.)

Gastos

Funciones del Administrador, 20.b).
 Servicios que no se utilizan, 9.2 y 11.2.
 Comunes, 10.
 Extrajudiciales de reclamación, 21.

Jabeen batza, 14.b).
 Titulu eratzailera, 5.
 (Ikus *Zamak*.)

Gozamenduna

Batzara joatea, 15.1.

Junta de propietarios, 14.b).
 Título constitutivo, 5.
 (Véase *Cargas*.)

Usufructuario

Asistencia a la junta, 15.1.

H

Hartzekoduna (erkidegokoa), 21.5, 22.

Hobekuntzak

Eskatu ahal izatea, 11.1.
 Kuota ez aldatzea, 3.
 (Ikus *Obrak. Hobekuntza-obrak*.)

Acreeedor (de la comunidad), 21.5, 22.

Mejoras

Exigibilidad, 11.1.
 Inalterabilidad de la cuota, 3.
 (Véase *Obras de mejora*.)

I

Idazkaria

Akta-liburuak zaintzea, 19.4.
 Epea, 13.7.
 Erkidegoaren idazkaria, 13, 19.
 Idazkariak administratzaile gisa jardutea, 13.6.
 Kargurako legitimazioa, 13.6.
 Kargutik enkaitzea, 13.7.
 (Ikus *Erkidegoaren gobernu-organoak*.)

Igarobideak

1.

Igogailua

Zerbitzua ezarri edo kentzeko erabakia, 17.1.

Indargabetzea

Arauk, azken xedapena.

Indibiso erkidegoa

Nahita ezarri ez dena, 4.

Instalazioak

Aldarazpenak, 7.
 Berriak, 11.
 Jabetza horizontalaren araubidepeko pisuarenak, 3.

Secretario

Custodia de los libros de actas, 19.4.
 Plazo, 13.7.
 De la comunidad, 13, 19.
 Actuación como Administrador, 13.6.
 Legitimación para el cargo, 13.6.
 Remoción del cargo, 13.7.
 (Véase *Órganos de gobierno de la comunidad*.)

Pasos

1.

Ascensor

Acuerdo de establecimiento o supresión del servicio, 17.1.

Derogación

De las normas, disposición final.

Comunidad pro indiviso

No establecida de intento, 4.

Instalaciones

Modificaciones, 7.
 Nuevas, 11.
 Del piso en régimen de propiedad horizontal, 3.

Iraungitzea

Epeak

Erkidegoak hartutako erabakiei buruzkoak, 18, 24.

Irisgarritasuna, 10.2, 10.5, 11.

Desgai direnzentzat, 10.2.

Irisgarritasun-obrak, 10.2, 10.5, 11.3.

Tresna mekaniko eta elektronikoko ego-kietarako, 10.2.

Irteera, 1.

Itxuraketa

Obrak, 7.

Caducidad

De plazos

Sobre acuerdos comunitarios, 18, 24.

Accesibilidad, 10.2, 10.5, 11.

Para discapacitados, 10.2.

Obras de accesibilidad, 10.2, 10.3, 11.3.

Para dispositivos mecánicos y electrónicos adecuados, 10.2.

Salida, 1

Configuración

Obras, 7.

J

Jabe soila

Batzara joatea, 15.1.

Jabea

Betarazpenaren aurka jartzea, 22.2.

Betebeharrak, 9 eta 21.

Boto-eskubidea galtzea, 15.2 eta 16.2.

Debekatutako jardueren ondoriozko ohar-tarazpena, 7.2, 21.

Debekuak, 7 eta 11.

Arau-haustekak, 21.

Eskubideak, 3 eta 7.1.

Instalazio, zerbitzu edo hobekuntza berriak eskatzeko ezintasuna, 11.

Jabeen batzari eskaerak egitea, 16.2.

Jakinarazpenak, 9.1.h).

Mugaeguneratutako zorrak ordaindu gabe dituztenak, 15.2 eta 16.2.

Zatiketa-akzioa, 4.

Zorrak, 21.

(Ikus *Jabearen betebeharrak*.)

Jabearen betebeharrak

Artatzeko betebeharra, 9.1.b).

Behar besteko arretarekin jardutea, 9.1.g).

Ez-betetze kasuetan bete beharreko prozedura, 21.

Instalazio orokorreki buruz, 9.1.a).

Nudo propietario

Asistencia a la junta, 15.1.

Propietario

Oposición a la ejecución, 22.2.

Obligaciones, 9 y 21.

Pérdida del derecho de voto, 15.2 y 16.2.

Apercibimiento por actividades prohibidas, 7.2, 21.

Prohibiciones, 7 y 11.

Infracciones, 21.

Derechos, 3 y 7.1.

Imposibilidad de exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras, 11.

Peticiones a la junta de propietarios, 16.2.

Notificaciones, 9.1.h).

Que no están al corriente en el pago de las deudas vencidas, 15.2 y 16.2.

Acción de división, 4.

Deudas, 21.

(Véase *Obligaciones del propietario*.)

Obligaciones del propietario

De conservación, 9.1.b).

Actuar con la diligencia debida, 9.1.g).

Procedimiento a seguir en caso de incumplimiento, 21.

Con respecto a las instalaciones generales, 9.1.a).

Komunikatzea (zitazio eta jakinarazpenen ondorioetarako)

Espanian dagoen egoitza, 9.1.h).

Etxebizitza edo lokalaren titulartasuna aldatu dela, 9.1.i).

Konpontzeko betebeharra, 9.1.c).

Norberaren etxebizitza edo lokalean sarrera onartzea, 9.1.d).

Ordaintzea

Erreserba-funtsa, 9.1.f) eta xedapen gehigarria.

Gastu orokorrak, 9.1.e) eta 9.2.

[Ikus *Gastu orokorrak (ez ordaintzea)* eta *Jabea.*]

Jabeen batza

Aktak, 19.

Batzara joatea

Batzara agertu ez direnak, 17.1.

Boto-eskubiderik gabeko jabeak, 15.2.

Etxebizitza edo lokalen gainean, gozamina izatea, 15.1.

Hainbat jabek indibisioan pisuak edo lokalak izatea, 15.1.

Jabeak eurak edo haien legezko nahiz borondatezko ordezkariaren bidez, 15.1

Biltzea, 16.

Deialdia

Bigarren deialdia, 16.2.

Biltzeko betebeharra, 16.1.

Boto-eskubiderik gabeko jabeen zerranda, 15.2 eta 16.2.

Gai-zerrenda, 16.2.

Zitazioak, 9.1.h) eta 16.3.

Eginkizunak

Aurreikusteko moduko gastu eta sarreraren plana onestea, 14.b).

Aurrekontuak eta finka konpontzeko obra guztien beteazpena onestea, 14.c).

Erreklamazioak ebatzea, 14.a).

Estatutuak onetsi edo eraldatzea, eta barne eraentzari buruzko arauak zehaztea, 14.d).

Comunicar (a efectos de citaciones y notificaciones)

El domicilio en España, 9.1.h).

El cambio de titularidad de la vivienda o local, 9.1.i).

De reparación, 9.1.c).

Permitir la entrada en su vivienda o local, 9.1.d).

Contribución

Al fondo de reserva, 9.1.f) y disposición adicional.

A los gastos generales, 9.1.e) y 9.2.

[Véanse *Gastos generales (incumplimiento del pago)* y *Propietario.*]

Junta de propietarios

Actas, 19.

Asistencia

Ausentes a las juntas, 17.1.

Propietarios sin derecho de voto, 15.2.

Viviendas o locales en usufructo, 15.1.

Pisos o locales pertenecientes pro indiviso a distintos propietarios, 15.1.

Personal o por representante legal o voluntaria, 15.1.

Reunión, 16.

Convocatoria

Segunda, 16.2.

Obligatoriedad de reunirse, 16.1.

Relación de propietarios sin derecho de voto, 15.2 y 16.2.

Asuntos a tratar, 16.2.

Citaciones, 9.1.h) y 16.3.

Funciones

Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles, 14.b).

Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación, 14.c).

Resolver reclamaciones, 14.a).

Aprobar los estatutos o su reforma y determinar las normas de régimen interior, 14.d).

Gainerako arazoak aztertu eta erabakitzea, horiek erkidegoarentzat interes orokorrekoak diren heinean, 14.e).

Karguetan arituko direnak izendatu eta kargutik enkaitzea, 14.a).

Zatiketa edo eransketa onestea, 8.

Erabakiak

Akta-liburua, 19.

Aurkaratzea, 18.

Gehiengoak, 17.

Hartzea, 17.

Jakinartzea, 17.1.

Jasotzea, 19.

Legareen edo estatutuen aurkakoak, 18.a).

Oso kaltegarriak, 18.b).

Ziurtatzea, 19.

Ordezkatzea, 15.

(Ikus *Akta*, *Erabakiak*, *Erabakiak aurkaratzea* eta *Erkidegoaren gobernu-organoak*.)

Jabeen erkidegoa

Adostasuna, 11, 12, 16.

Batzara joatea, 15.

Betebeharrak, 10.1.

Erreserba-funtsa, 9.1.f).

Estatutuak, inskripzioa, 5.

Gobernu-organoak, 13.1.

Legareen aplikazioa, 2.a), 2.b) eta 1. xedapen iragankorra.

Ordezkatzea, 13.3.

Zatiketa-akzioa, 4.

Zorrak, 22.

Zorren gaineko erantzukizuna, 22.1.

(Ikus *Jabekidetasuna*.)

Jabe-erkidegoak elkartzea, 24.2.b).

Erabakiak hartzea, 24.3.b).

Erreserba-funtsak, 24.3.c).

Gobernu-organoen eskumenak, 24.3.

Jabeen batza, 24.3.a).

(Ikus *Ondasun higiezinaren eremu pribatuak*.)

Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, 14.e).

Nombrar y remover a los diferentes órganos, 14.a).

Aprobar la división o agregación, 8.

Acuerdos

Libro de actas, 19.

Impugnación, 18.

Mayorías, 17.

Adopción, 17.

Notificación, 17.1.

Constancia, 19.

Contrarios a la ley o a los estatutos, 18.a).

Gravemente perjudiciales, 18.b).

Certificación, 19.

Representación, 15.

(Véanse *Acta*, *Acuerdos*, *Impugnación de acuerdos* y *Órganos de gobierno de la comunidad*.)

Comunidad de propietarios

Consentimiento, 11, 12, 16.

Asistencia a junta, 15.

Obligaciones, 10.1.

Fondo de reserva, 9.1.f).

Estatutos, inscripción, 5.

Órganos de gobierno, 13.1.

Aplicación de la ley, 2.a), 2.b) y disposición transitoria 1.

Representante, 13.3.

Acción de división 4.

Deudas, 22.

Responsabilidad por deudas, 22.1.

(Véase *Copropiedad*.)

Agrupación de comunidades de propietarios, 24.2.b).

Adopción de acuerdos, 24.3.b).

Fondos de reserva, 24.3.c).

Competencias de los órganos de gobierno, 24.3.

Junta de propietarios, 24.3.a).

(Véase *Complejos inmobiliarios privados*.)

Jabekidea

Batzara joatea, 15.
(Ikus *Jabea*.)

Jabekidetasuna

Jabekidetasun-eskubidea, 3.
Zatiketa-akzioa, 4.
Zerbitzu erkideak, 3.

Jabetza Erregistroa

Akta-liburua, 19.1.
Elkartutako erkidegoa, 24.3.
Estatutuak, 5.
Jabetza Erregistroan inskribatutako titulu, 9.1.e).
Jabetza Erregistroan inskribatzea, 5, 8.

Jabetza horizontala

Administrazio-egintzak, 20.
Azkentzea, 23.
Eratzea, 2.
Eskubideak, 3.
Jabetza horizontalpean dauden osagaien destinoa aldatzea, 5, 12.
Kontzeptua, 1.
Titulua
Aldarazpena, 12.
Edukia, 5.
(Ikus *Jabetzaren titulu eratzailea*.)

Jabetzaren titulu eratzailea

Aldaraztea, 11 eta 12.
Borondatearen autonomia, 5.
Deskribatzea
Ondasun higiezinak, 5.
Pisua edo lokala, 5.
Edukia, 5.
Egitura nahiz fabrikari aldarazpenak egitzea, 12.
Eranskinak, 5.
Luze-zabala, mugak eta egoera, 5.
Onestea edo aldaraztea, 17.1.

Jakinaztea

Egoitza, 9.1.h).
Ukitutako jabeak, 15, 21.2.

Jarduerak

Arriskutsuak, 7.2.

Copropietario

Asistencia a Junta, 15.
(Véase *Propietario*.)

Copropiedad

Derecho de, 3.
Acción de división, 4.
Servicios comunes, 3.

Registro de la Propiedad

Libro de actas, 19.1.
Comunidad agrupada, 24.3.
Estatutos, 5.
Título inscrito en, 9.1.e).
Inscripción en el Registro de Propiedad, 5, 8.

Propiedad horizontal

Actos de administración, 20.
Extinción, 23.
Constitución, 2.
Derechos, 3.
Cambio de destino de elementos sometidos a, 5, 12.
Concepto, 1.
Título
Modificación, 12.
Contenido, 5.
(Véase *Título constitutivo de la propiedad*.)

Título constitutivo de la propiedad

Modificación, 11 y 12.
Autonomía de la voluntad, 5.
Descripción
Del inmueble, 5.
Del piso o local, 5.
Contenido, 5.
Alteraciones en la estructura o fábrica, 12.
Anejos, 5.
Extensión, linderos y situación, 5.
Aprobación o modificación, 17.1.

Notificación

Domicilio, 9.1.h).
A los propietarios afectados, 15, 21.2.

Actividades

Peligrosas, 7.2.

Debekatuak, 7.2.
Gogaikarriak, 7.2.
Kaltegarriak, 7.2.
Kaltegarriak, 7.2.
Osasungaitzak, 7.2.

Prohibidas, 7.2.
Molestas, 7.2.
Dañosas, 7.2.
Nocivas, 7.2.
Insalubres, 7.2.

K

Kalteak

Finkan, 7.2.
Ordaina eman beharra, 9.1.b) eta 9.1.c).

Zabarkeriaren ondorioz, 9.1.b).

Kalte-ordaina, 7.2.

Karguak

Hautatzea, 13, 14.
Iraupena, 13.7.
(Ikus *Enkaitzea*.)

Kautela-neurriak, 7, 18.4.

Konponketak

Arruntak, 9.1.c).
Bereziak, 9.1.c).
Betebeharrak, 9.
Presakoak, 7.1 eta 20.c).
Sarrera onartzea, 9.1.d).
Titulu eratzaila, 5.

Kontratua suntsiaraztea

Errentatzaileak, 7.2.
Jabeen batzak hala eskatuta, 7.2.

Kontuak

Jabeen batza, 16.1.

Kostuak

Ekitatezko epaiketa, 17.3.
Epaiketa bidezkoak eta epaiketaz kanpoko gastuak erreklamatzeko, 21.
Epaiketa monitorioan, 21.
Jabeen erkidegoaren aurka daudenak, 22.

Kuotak

Batzarako deialdia, 16.2.
Berrikuntzen alde ez daudenak, 11.2
Eskubideak, 3.

Daños

En finca, 7.2.
Obligación de resarcimiento, 9.1.b) y 9.1.c).
Por negligencia, 9.1.b).

Indemnización, 7.2.

Cargos

Elección, 13, 14.
Duración, 13.7.
(Véase *Remoción*.)

Medidas cautelares, 7, 18.4.

Reparaciones

Ordinarias, 9.1.c).
Extraordinarias, 9.1.c).
Obligaciones, 9.
Urgentes, 7.1 y 20.c).
Permiso de entrada, 9.1.d).
Título constitutivo, 5.

Resolución del contrato

Por el arrendador, 7.2.
A instancia de la Junta de propietarios, 7.2.

Cuentas

Junta de propietarios, 16.1.

Costas

Juicio de equidad, 17.3.
Judiciales y gastos extrajudiciales de reclamación, 21.
En juicio monitorio, 21.
Contra la comunidad de propietarios, 22.

Cuotas

Convocatoria de la Junta, 16.2.
Disidentes en las innovaciones, 11.2.
Derechos, 3.

Esleitzea, 3.
 Finkatzea, 5.
 Gastuen aurrekontua, 20.b).
 Kuotak aldatzea, zaitu edo eranstearen ondorioz, 8.
 Ordainketa-kuotak, 21.
 Ordaintzeko betebeharra, 9.1.e) eta 9.1.f).
 Titulu eratzaila, 5.
 Zamak, 3.

Asignación, 3.
 Fijación, 5.
 Presupuesto de gastos, 20.b).
 Alteración en la división o agregación, 8.
 De pago, 21.
 Obligación de pago, 9.1.e) y 9.1.f).
 Título constitutivo, 5.
 Cargas, 3.

L

Laudoa

Kuota finkatzea, 5.

Legitimazioa

Ondasun erkideen gaineko jabeek duten legitimazioa, 13.

Lehendakaria

Beste lehendakari bat izendatzea, 13.2.
 Epaiketa bidez edo epaiketaz kanpo ordezkatzea, 13.3.
 Epea, 13.7.
 Hautatzea, 13.2, 14.
 Idazkariaren eta administratzailearen eginkizunak, 13.5.
 Izendatzeko ezintasuna, 13.2.
 Jabeen batzarako deialdia, 16.1.
 Kargutik enkaitzea, 13.7.
 Legitimazio prozesala, 13.
 Uko egitea, 13.2.
 (Ikus *Erkidegoaren gobernu-organoak*.)

Lehendakariordea

Aukerakoa izatea, 13.4.
 Eginkizunak, 13.4.
 Epea, 13.7.
 Izendatzea, 13.2 eta 13.4.
 Kargutik enkaitzea, 13.7.

Lehenespeneko kredituak

Kuotak ez ordaintzeagatik, 9.1.e).

Lokalak

Aldarazpenak, 12.

Laudo

Fijación de la cuota, 5.

Legitimación

De propietarios sobre bienes comunes, 13.

Presidente

Relevo, 13.2.
 Representación judicial y extrajudicial, 13.3.
 Plazo, 13.7.
 Elección, 13.2, 14.
 Ejercicio de las funciones del Secretario y del Administrador, 13.5.
 Imposibilidad de designación, 13.2.
 Convocatoria de la junta de propietarios, 16.1.
 Remoción del cargo, 13.7.
 Legitimación procesal, 13.
 Renuncia, 13.2.
 (Véase *Órganos de gobierno de la comunidad*.)

Vicepresidente

Existencia facultativa, 13.4.
 Funciones, 13.4.
 Plazo, 13.7.
 Nombramiento, 13.2 y 13.4.
 Remoción del cargo, 13.7.

Créditos preferentes

Por impago de cuotas, 9.1.e).

Locales

Alteraciones, 12.

Jabekideen batza, 14.
Kontzeptua, 1.
Lokalen gaineko jabekidetasuna, 3.b).
Ondasun higiezinaren eremu pribatuak, 24.
Titulu eratzaila, 5.
Zatitu eta eranstea, 8.

Luze-zabala

Kuota finkatzea, 5.

Junta de propietarios, 14.
Concepto, 1.
Coproiedad sobre, 3.b).
Complejos inmobiliarios privados, 24.
Título constitutivo, 5.
División y agregación, 8.

Superficie

Fijación de la cuota, 5.

M

Mantentzea

Administratzailearen eginkizunak, 20.c).

Minusbaliatuak, 17.1.

(Ikus *Oztopo arkitektonikoak ezabatzea*.)

Modu independentean aprobetxatzea

Espazio mugatua eta modu independentean aprobetxa daitekeena, 1, 3.

Jabetza, 3.

Zatitu edo eranstea, 8.

Mugak

Titulu eratzaila, 5.

Murruak, 1.

Entreteneamiento

Funciones del Administrador, 20.c).

Minusválidos, 17.1.

(Véase *Supresión de barreras arquitectónicas*.)

Aprovechamiento independiente

Espacio delimitado y susceptible, 1, 3.

Propiedad, 3.

División y agregación, 8.

Linderos

Título constitutivo, 5.

Muros, 1.

N

Nahitaezko auzikidetzatza pasiboa

Jabetza horizontalpeko eraikinean lokalaren jabe diren erkideena, 13.

Lehendakariak jabeekikoa, 13.

Saltzaileak jabeekikoa, 13.

Narriadurak

Kuota ez aldatzea, 3.

Litisconsorcio pasivo necesario

De los comuneros propietarios de local en edificio en propiedad horizontal, 13.

De Presidente con propietarios, 13.

De vendedor con propietarios, 13.

Menoscabos

Inalterabilidad de la cuota, 3.

O

Obra bereziak

Jabeen batza, 14.c).

Obras extraordinarias

Junta de propietarios, 14.c).

Obrak

- Artapen-obrak, 11.
- Berrikuntza-obrak, 10, 11.
- Erkidegoarentzat nahitaezkoak direnak, 10.1.
 - Aurka jartzea eta atzeratzea, 10.3.
 - Gastuak, 10.5.
 - Obren izaerari buruzko desadostasuna, 10.4.
- Hobekuntza-obrak
 - Jabetza horizontalean dagoen eraikinen gain eragina dutenak, 7.1, 9.3, 10, 11, 12 eta 17.
- Irisgarritasun-obrak
(Ikus *Irisgarritasuna*.)
- Jabeak egindakoak, 7.1 eta 12.
- Konponketa-obrak
 - Erkidegoaren ardurapekoak, 10.
 - Jabearen ardurapekoak, 9.1.b).
- Osagai erkideetan, 7.1 eta 12.

Ohartarazpena

- Administratzailearen eginkizunak, 20.a).
- Debekatutako jardueren ondorioz, 7.2.

Okupatzailea

- Debekatutako jardueren ondoriozko ohartarazpena, 7.2.
- Jabea ez den okupatzailea botatzea, 7.2.

Ondasun higiezinari aurre egitea (saneamendua), 9.1.e).**Ondasun higiezinaren eremu pribatuak**

- Aplikatu beharreko legea, 2.c).
 - Betekizunak, 24.1.
 - Bideak, 24.1.b).
 - Horiek izan ditzaketan formak
 - Bestelakoak, 24.4.
 - Jabe-erkidegoak elkartzeari, 24.2.b).
 - Jabeen erkidego bakarra, 5 eta 24.2.a).
- (Ikus *Jabe-erkidegoak elkartzeari*.)

Ordaintzea

- Administratzailearen eginkizunak, 20.d).

Obras

- De conservación, 11.
- De innovación, 10, 11.
- Obligatorias para la comunidad, 10.1.
 - Oposición y demora, 10.3.
 - Gastos, 10.5.
 - Discrepancia sobre su naturaleza, 10.4.
- De mejora
 - Afectantes a edificio en régimen de propiedad horizontal, 7.1, 9.3, 10, 11, 12 y 17.
- De accesibilidad
(Véase *Accesibilidad*.)
- Hechas por el propietario, 7.1 y 12.
- De reparación
 - A cargo de la comunidad, 10.
 - A cargo del propietario, 9.1.b)
- En elementos comunes, 7.1 y 12.

Apercibimiento

- Funciones del Administrador, 20.a).
- Por actividades prohibidas, 7.2.

Ocupante

- Apercibimiento por actividades prohibidas, 7.2.
- Lanzamiento del ocupante no propietario, 7.2.

Sostenimiento del inmueble (saneamiento), 9.1.e).**Complejos inmobiliarios privados**

- Ley aplicable, 2.c).
 - Requisitos, 24.1.
 - Viales, 24.1.b).
 - Formas que pueden adoptar
 - Otras, 24.4.
 - Agrupación de comunidades de propietarios, 24.2.b).
 - Comunidad de propietarios única, 5 y 24.2.a).
- (Véase *Agrupación de comunidades de propietarios*.)

Pago

- Funciones del Administrador, 20.d).

Kuotak eta gastuak, 9.1.e) eta f), eta 21.
Ondasun erkideak, 3.b).

Ordezkaritza

Batzara joateko, 15.1.
Gozamena, 15.1.
Lehendakaria, 13.3.
Ondasun higiezinaren eremu pribatuak,
24.3.a).
Pisua indibisoan, 15.1.

Osagai erkideak

Errentan ematea, 17.1.
Errespetatzeko betebeharra, 9.a).
Legearen aplikazio-eremua, 2.b).
Obrak, 7 eta 12.
(Ikus *Obrak*).
Partaidetza-kuota, 5.

Osagai pribatiboak, 3.

Oztopo arkitektonikoak

(Ikus *Oztopo arkitektonikoak ezabatzea*.)

Oztopo arkitektonikoak ezabatzea

Erabakiak hartzea, 17.1.

P

Partaidetza-kuota, 5, 9.1, 16.

Aldatzea, 3, 8, 11, 12.

Pisua edo lokala gastuen ordainketari lotuta egotea, 9.1.e).

Pisuak edo lokalak

Egoera, 5.
Erkidegoaren araubidea, 6.
Jabetzaren titulua, edukia, 5.
Jarduerak burutzea, 7.2.
Kuota finkatzea, 5.
Osagai arkitektonikoen, instalazioen edo zerbitzuen aldarazpena, 7.1.
Partaidetza-kuota, 3.b).
Sarrera onartzea, 9.1.b).
Zatitzea edo eranstea, 8.

Putzuak, 1.

De cuotas y gastos, 9.1.e) y f), y 21.
Pertenenencias comunes, 3.b).

Representación

Para asistir a junta, 15.1.
Usufructo, 15.1.
Presidente, 13.3.
Complejos inmobiliarios privados, 24.3.a).
Piso pro indiviso, 15.1.

Elementos comunes

Arrendamiento, 17.1.
Obligación de respeto, 9.a).
Ámbito de aplicación de la ley, 2.b).
Obras, 7 y 12.
(Véase *Obras*.)
Cuota de participación, 5.

Elementos privativos, 3.

Barreras arquitectónicas

(Véase *Supresión de barreras arquitectónicas*.)

Supresión de barreras arquitectónicas

Adopción de acuerdos, 17.1.

Cuota de participación, 5, 9.1, 16.

Variación, 3, 8, 11, 12.

Afección de piso o local al pago de gastos, 9.1.e).

Pisos o locales

Situación, 5.
Régimen de la comunidad, 6.
Título de la propiedad, contenido, 5.
Desarrollo de actividades, 7.2.
Fijación de cuota, 5.
Modificación de los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios, 7.1.
Cuota de participación, 3.b).
Consentir la entrada en, 9.1.b).
División o agregación, 8.

Pozos, 1.

S

Sarrera

Onartzea, 9.1.d).

Sarrerak

Jabeen batza, 14.b).

Solairu berriak

Ahobatezkotasuna, 12.

Erabakiak, 12.

Eraikitzea, 12.

Sotoa

Titulu eratzaila, 5.

Entrada

Permiso de, 9.1.d).

Ingresos

Junta de propietarios, 14.b).

Nuevas plantas

Unanimidad, 12.

Acuerdos, 12.

Construcción, 12.

Sótano

Título constitutivo, 5.

T

Telekomunikazio-zerbitzuak eskuratzeko azpiegitura erkideak

Jartzeko erabakia, 17.2.

Infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación

Acuerdo de instalación, 17.2.

U

Ugazaba

(Ikus *Jabea*.)

Dueño

(Véase *Propietario*.)

Z

Zabarkeria

Kalteak, 9.1.b).

Ordaina eman beharra, 9.1.b).

Zamak

Kuotaren arabera, 3.

Gastu orokorrak, 9.1.e).

Ondasun higiezinarenak

Jabetza horizontalean eraiki izanaren ondoriozkoak, 1.

Parte hartzea, 9.1.e).

Zati pribatiboak

Egoera onean artatzea, 9.b).

Legearen aplikazio-eremua, 2.b).

Negligencia

Daños, 9.1.b).

Obligación de resarcimiento, 9.1.b).

Cargas

Conforme a la cuota, 3.

Gastos generales, 9.1.e).

Del inmueble

Derivados de construcción del inmueble en propiedad horizontal, 1.

Contribución, 9.1.e).

Partes privativas

Mantenimiento en buen estado, 9.b).

Ámbito de aplicación de la ley, 2.b).

Zatitzea

- Eraikina, pisuak edo lokalak adjudikatzearen bidez, 1.
- Pisu, lokal eta eranskinak, 8.
(Ikus *Akzioa. Zatiketa-akzioa.*)

Zerbitzuak

- Administratzailearen eginkizunak, 20.a).
- Aldaraztea, 7.
- Arruntak, 3.
- Deskripzioa, 5.
- Eskatzea, 10.
- Ez erabiltzea, 9.2.
- Kuota finkatzea, 5.
- Obrak, 7.
- Parte-hartzea, 9.1.e).
- Zatiketa-akzioa, 4.

Zimenduak, 1.

Zitazioa

- Deialdia, 9.1.h) eta 16.3.
(Ikus *Jabeen batza.*)

Ziurtagiria

- Zorra onetsi duen erabakiari buruzkoa, 21.2.
- Zorren egoerari buruzkoa eskualdaketa-kasuan, 9.1.e).

Zorrak

- Erkidegoarenak, 22.
- Jabearenak, 21.

Zuloak, 1.

División

- De edificio mediante adjudicación de pisos o locales, 1.
- Pisos, locales y anejos, 8.
(Véase *Acción de división.*)

Servicios

- Funciones del Administrador, 20.a).
- Modificación, 7.
- Comunes, 3.
- Descripción, 5.
- Exigencia, 10.
- No utilización, 9.2.
- Fijación de la cuota, 5.
- Obras, 7.
- Contribución, 9.1.e).
- Acción de división, 4.

Cimentaciones, 1.

Citación

- Convocatoria, 9.1.h) y 16.3.
(Véase *Junta de Propietarios.*)

Certificación

- Del acuerdo aprobatorio de la deuda, 21.2.
- Sobre estado de deudas en caso de transmisión, 9.1.e).

Deudas

- De la comunidad, 22.
- Del propietario, 21.

Fosos, 1.

§2.
Ley 29/1994, de 24 de noviembre,
de Arrendamientos Urbanos

§2.
Azaroaren 24ko 29/1994 Legea,
Hiri-errentamendua

§2. LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS ..	121
Preámbulo	121
Título I Ámbito de la ley	136
Título II De los arrendamientos de vivienda	139
Capítulo I Normas generales	139
Capítulo II De la duración del contrato	140
Capítulo III De la renta	149
Capítulo IV De los derechos y obligaciones de las partes	153
Capítulo V De la suspensión, resolución y extinción del contrato	158
Título III De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda	160
Título IV Disposiciones comunes	164
Título VI Procesos arrendaticios	166
Disposiciones adicionales	166
Primera	166
Segunda	168
Tercera	168
Cuarta	169
Quinta	169
Sexta	172
Séptima	173
Octava	173
Novena	174
Décima	174
Disposiciones transitorias	174
Primera	174
Segunda	176
Tercera	187
Cuarta	198
Quinta	199
Sexta	199
Disposición derogatoria	200
Disposiciones finales	200
Primera	200
Segunda	200
Tercera	201
Cuarta	201
Índices analíticos	203
Castellano-euskera	205
Euskera-castellano	221

§2. AZAROAREN 24ko 29/1994 LEGEA, HIRI-ERRENTAMENDUENA	121
Atariko	121
I. titulua Legearen eremua	136
II. titulua Etxebizitza-errentamenduak	139
I. kapitulua Arau orokorrak	139
II. kapitulua Kontratuaren iraupena	140
III. kapitulua Errenta	149
IV. kapitulua Alderdien eskubideak eta betebeharrak	153
V. kapitulua Kontratua etetea, suntsiaraztea eta azkentzea	158
III. titulua Etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduak	160
IV. titulua Xedapen erkideak	164
V. titulua Errentamendu-prozesuak	166
Xedapen gehigarriak	166
Lehenengoa	166
Bigarrena	168
Hirugarrena	168
Laugarrena	169
Bosgarrena	169
Seigarrena	172
Zazpigarrena	173
Zortzigarrena	173
Bederatzigarrena	174
Hamargarrena	174
Xedapen iragankorrek	174
Lehenengoa	174
Bigarrena	176
Hirugarrena	187
Laugarrena	198
Bosgarrena	199
Seigarrena	199
Xedapen indargabetzailea	200
Azken xedapenak	200
Lehenengoa	200
Bigarrena	200
Hirugarrena	201
Laugarrena	201
Aurkibide analitikoak	203
Gaztelania-euskara	205
Euskara-gaztelania	221

Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos

(«BOE» n.º 282,
de 25 de noviembre)

PREÁMBULO

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 ley 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, so-

Azaroaren 24ko 29/1994 Legea, Hiri-errentamenduen

(EAO, 282. zk.,
1994ko azaroaren 25ekoa)

ATARIKOA

1

Gaur egun, hiri-errentamenduen araubidea Hiri-errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bateginak, abenduaren 24ko 4104/1964 Dekretuaren bidez onetsiak, arautzen du.

Errentamenduei buruzko legearen inguruan 1964an egindako eraldaketak oinarrian izan zuen printzipioa, 40/1964 Legeko zioen azalpenaren arabera, hauxe zen: hiri-jabetzaren mugimendu askatzailea egokitzea, estatuko inguruabar ekonomikoak eta justiziaren betekizunak kontuan hartuta. Hala ere, testu bateginak ez zuen lortu errenta izoztuen egoera desblokeatzeko helburua. Horrez gain, aipatu testuak subrogazioen araubidea jaso zuen, bai inter vivos, bai mortis causa, errentariaren interesen mesederako.

Bi inguruabarron eraginez, arauen esparrua zehaztu zen, eta, praktikan, argi geratu da esparru horrek gutxi bultzatzen zuela errentamenduen erakundea erabiltzea.

Inguruabar horien aurrean, apirilaren 30eko 2/1985 Errege Dekretu-legeak,

bre 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 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

Política Ekonomikoko Neurriei buruzkoak, bi aldaketa egin zituen hiri-errentamenduen araubidean. Aldaketok eragin handia izan dute sektore horren gerroagoko garapenean. Aldaketa horiek izan ziren etxebizitzak negozio-lokal bihurtzeko askatasuna, eta kontratuaren iraupena ituntzeko askatasuna, hiri-errentamenduen kontratuetan nahitaezko luzapenaren derrigorrezko izaera ezabatuta.

2/1985 Errege Dekretu-legeak askotariko emaitzak izan ditu. Batetik, horri esker geldiarazi da laurogeiko hamarkadaren hasieran zegoen joera, alegia, alokatutako etxebizitzaren ehuneko jaistekoa; baina joera horren norabidea ezin izan da aldatu. Xedapen horrek, bestetik, ezegonkortasun handia eragin du alokatutako etxebizitzaren merkatuan, iraupen laburreko kontratuen fenomeno sortu du eta. Horrekin batera, errentak modu esanguratsuan handitu dira, eta, egoera areago okertzeko, aldi berean ondasun higiezinaren merkatuko prezioak igo egin dira.

Gaur egun, etxebizitzaren hiri-errentamenduen merkatuan badira egoera bi, argi eta garbi bereizten direnak, eta aldi berean gertatzen direnak. Hasteko, badira 2/1985 Errege Dekretu-legearen babesean egindako kontratuak, kontratu guztien 100eko 20 gutxi gorabehera; kontratu horiek errenta handiak dituzte, eta okupazioa askotan txandakatzen da, kontratuok orokorrean urtebeteko iraupena izaten dutelako. Jarraitzeko, ba-

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 el arrendamiento en una alternativa poco atractiva frente a la de la adquisición en propiedad en relación con la solución del problema de la vivienda. En este sentido, solo 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 cla-

dira 2/1985 Errege Dekretu-legea indarrean jarri aurretik egindako kontratuak. Oro har, kontratuok ez dituzte errenta oso handiak, eta, 1964ko Legearen aurretik egindako kontratuen kasuan, kontratu guztien 100eko 50ek, gutxi gorabehera, badituzte ez-ekonomikotzat jo daitezkeen errentak.

Egoera horrek disfuntzio handiak eragin ditu merkatuan; disfuntzio handi horien eraginez, errentamenduaren alternatiba ez da oso erakargarria etxebizitzaren arazoa konpontzeko, jabetza eskuratzearen aurrean. Esangura horretan, etxebizitza guztien 100eko 18 inguru soilik dago alokatuta.

Horregatik, eraldaketaren azken xedea da hiri-errentamenduen merkatua bultzatzen laguntzea, horixe baita, izan ere, Konstituzioaren 47. artikuluko manuaik norabidetutako etxebizitza-politikaren oinarritzko osagaia. Manu horren arabera, espainiar guztiek eskubidea dute etxebizitza duin eta egokia izateko.

Helburu hori erdiesteko, beharrezkoa da arauak aldatzea, alderdien prestazioetan oreka egokia ezarri ahal izateko. Argi dago arauen aldaketa hutsa ez dela nahikoa sektore horretako eskaintza bultzatzeko; baina beharrezko baldintza da, horrelakoa gerta dadin.

Errentamendu-kontratuaren arauketa substantiboaren abiapuntua izan be-

ra 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 tuitivo 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 arrendaticios 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 el 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.

har da etxebizitza-errentamenduen eta etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduen tratamenduar argi bereiztea. Izan ere, funtsezko errealitate ekonomikoak, bi kasuotan, erabat desberdinak dira, eta, beraz, batak eta besteak arau-sistema desberdinak behar dituzte, hau da, desberdintasun hori kontuan hartzen dutenak.

Ildo horretatik, etxebizitza-errentamenduen arauketak bere babes-izaerari eutsiko dio. Eta, aldi berean, beste erabilera batzuetara bideratutako errentamenduei dagokienez, alderdien arteko hitzarmen askean erabat datzan arauketa hautatu da.

Horrez gain, legeak jaso ditu errentamendu-prozesuei buruzko arauketaren zatikako eraldaketa eta egun indarrean dauden kontratuen araubidearen aldaketa.

2

Etxebizitza-errentamenduen arauketak berrikuntza esanguratsua ditu, batez ere, iraupenari dagokionez. Esangura horretan, kontratuaren iraupena gutxienez bost urtekoa izatea ezarri da, mota horretako epeak familia-unitateei nolabaiteko egonkortasuna ematen dielako, eta, horri esker unitateok jabetzaren baliozko alternatiba gisa ikusten dutelako errentamendua. Era berean, ez da gehiegizko epea, ez baitu oztoporik jartzen, jabe pribatuek eta enpresasustatzaileek merkatu horretan etxebizitzak jartzeko.

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 asimismo 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*.

Gutxieneko iraupen-epe hori ezartzeko, sistema jakin bat hartzen da abiapuntu, hau da, kontratuaren hasierako iraupenari buruz alderdien artean egindako itun askea gehi nahitaezko urteko luzapenen sistema, epea gutxienez bost urtekoa izan arte, baldin eta hasierako itunaren iraupena laburragoa izan bada.

Legean isilbidezko luzapen-mekanismoa ere gehitu da, gutxienez bost urteko berme-epea igaro ondoren. Mechanismo horrek beste epe bat sortzen du, alegia, urteko aldietan datzana, hiru urtekoa.

Aintzat hartu behar da badirela iraupen-epe laburragoak behar dituzten egoerak, eta legeak aukera hori ezarri du, baldin eta kontratua egiteko unean jakina bada errentatzaileak errentan emandako etxebizitza berreskuratu behar duela bera bertan bizitzeko.

Iraupen-epe mugatua ezartzean, leundu egiten da subrogazioen erakundeak prestazioen orekaren gainean izan dezakeen eragina. Subrogatutako pertsonak badute eskubidea errentapeko etxebizitza erabiltzen jarraitzeko; bada, eskubide horrek irauten du kontratuaren epea bukatu arte. Baina ez dago inongo oztoporik eskubide horri *mortis causa* eremuan eusteko, errentariarekin zuzeneko lotura duten pertsonen mesederako. Berrikuntza gisa, nabarmentzekoa da eskubide hori *more uxorio* bizikideari aitortzea.

En relación con las subrogaciones inter 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 de 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 aquéllos 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 establecimiento de una previsión especial para arrendatarios afectados de minusvalías o con personas minusválidas a su cargo, que pretendan efectuar modificaciones en la

Inter vivos subrogazioei dagokienez, horiek onartzen dira, aldez aurretik errentatzaileak horietarako idatzizko adostasuna eman behar duenean. Era berean, berrikuntza bat gehitu da ebazpen judizialen kasuetan, horiek deuseztasun-, banantze- edo dibortzio-prozesuetan etxebizitza esleitzen badiote titularra ez den ezkontideari. Kasu horietan, ezkontide horri *ex lege* aitortzen zaio eskubidea errentapeko etxebizitza erabiltzen jarraitzeko, kontratua bukatzeko geratzen den denboran.

Errenten araubidea printzipio jakin baten inguruan eraiki da, hau da, hasierako errenta zehazteko alderdien artean dagoen itun-askatasunari buruzko printzipioaren inguruan, bai kontratu berrietan, bai aurretik zehaztutako errentariek ingandakoetan. Modu horretan, beharrezkoa denean bermatuko da kontratuetakoko errenten bidez merkaturako errealtateak islatzea, baldin eta ezarritako eguneratzeen bidez ezinezkoa izan bada errealtate hori errentan jasotzea. Hori horrela izan daiteke, arauan errentak eguneratzeko mekanismoa ezarri delako, Kontsumoko Prezioen Indizeak urtebeteko aldia izan ditzakeen ehuneko-aldaketei lotuta.

Alderdien eskubide eta betebeharrei dagokienez, legeak, oro har, gaur egungo arauetari eutsi dio, berrikuntza handirik erantsi gabe. Baina ezarpen berezia egin da errentariak minusbaliatutasunen bat duenetan, edo errentariek euren ardurapean pertsona minusbaliatuak dituzten kasuetarako, baldin eta finkan aldaketak egin nahi

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

badituzte, berori hobeto erabili ahal izateko.

Lehenespenez eskuratzeko eskubidea aitortu da errentariaren mesederako, errentan emandako etxebizitza errentamenduaren indarraldian besterentzen den kasuan, baina merkatuko baldintzei lotuta. Ulertu ere, ulertzen da eskubide hori tresna dela, alegia, errentatzailearentzat kostu handiegirik ekarri gabe, errentariak etxebizitzan irauteko aukerak handitzen dituen tresna.

Amaitzeko, kontratuen formalizazioari dagokionez, legeak alderdiei askatasuna eman die ahozko edo idatzizko modua hautatzeko. Era berean, beraiazko aukera ezarri da errentamendu-kontratu guztiak, horien iraupena gorabehera, Jabetza Erregistroan jaso ahal izateko. Beste alde batetik, jasoak izateko aukera hori bultzatzeko, sustapen edo etekin-neurri jakin batzuk inskripzioa egitatearekin lotu dira. Egitate horrek alderdien bermeak indartu ez ezik, estatuak eskura duen informazioa ere handitzen du, eta, horrela, estatuak diseina eta betearaz ditzake neurri jakin batzuk, alegia, arauen antolamendua eta errentamenduen praktika hobetzen lagundu dezaketen neurriak.

3

Legeak alde batera utzi du joera jakin bat, alegia, etxebizitza-errentamenduak eta negozio-lokalak eta horiekin

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 continúan la actividad.

Se introduce en esta regulación una novedad consistente en el derecho del

berdinetisitako errentamenduak bereizteko ohiko joera; hartara bereizten ditu, batetik, etxebizitza-errentamenduak, errentariaren, ezkontidearen edo horren mendeko seme-alaben etxebizitza-beharrizan iraunkorra asetzen dutenak, eta, bestetik, etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduak, barnean hartzen dituztenak bigarren bizilekuen errentamenduak, denboraldi batekoak, negozio-lokalenak eta horiekin berdinetisitako ohiko errentamenduak.

Kategoria berri horien oinarria da errentariari babes-neurriak ematea, errentamenduaren xedea denean gizabana-koaren eta horren familiaren etxebizitza-beharrizana asetzea, ez, ostera, beste beharrizan ekonomiko, aisiazkoak edo administratiboak ase behar diren kasuetan.

Horretarako, etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduetan, legeak alderdien arteko itun askearen menpe utzi ditu kontratuaren osagai guztiak. Gisa bertsuan, itun askearen arauketa ordezkoa eratu da, eta horrek ahalbidetzen du Kode Zibilaren araubidera jotzea ere.

Horrela, errentatzailearen eta errentariaren ageriko borondatea osatzeko, eta ordezko izaerarekin, arautu dira, artatze-eta obra-betebeharren eraentza, lehenespenez eskuratzeko eskubidea, intsuldatze-eskubidea eta *mortis causa* subrogazioak; hala ere, halakoxeak dituzte, soil-soilean, jardueran diharduten errentariaren ezkontideak eta seme-alabek.

Arauaketa honi berrikuntza bat erantsi zaio: errentariak kalte-ordaina jaso-

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

tzeko eskubidea du, errentamendupean jarraitu nahi izan arren, lokala bertan behera utzi behar badu ezarritako epea igarotzeagatik, baldin eta errentatzaileak edo errentari berri batek onura ateratzen badu aurreko errentariak lortutako bezeriaren ondorioz, edo, bestela, errentaria behartuta badago bere jarduerara lekualdatzera, lekualdaketa-gastuen eta horretatik sortutako kalteen ondorioz.

4

Errentamenduaren fidantzak nahitaezko izaerari eusten dio, bai etxebizitzan, bai bestelako erabileran. Fidantza horren zenbatekoa errentaren hileko bat edo bi izango dira, etxebizitza-errentamendua izan edo bestelako erabilerakoa izan. Era berean, etxebizitzaren arloan eskumenak dituzten autonomia-erkidegoei baimentzen zaie nahitaezko gordailua arautzea erkidegoaren mesederako; izatez, funts horien ondoriozko etekinak finantziazio-iturri garrantzitsuak dira etxebizitzaren autonomia-politiketarako, horri eutsi egin behar zaiola aintzat hartuta.

5

Errentamendu-prozesuen arauketan, eztabaiden gaineko eskumena dagokio, kasu guztietan, hiri-finka non egon eta leku horretako lehen auzialdiko epaileari, eta eskumen funtzionala aldatzeko aukera baztertu da, hura beste epaile

posibilidad de modificar la competencia funcional por vía de sumisión expresa o tácita a Juez distinto.

Esto no obsta para recordar la posibilidad de que las partes en la relación jurídica puedan pactar, para la solución de sus conflictos, la utilización del procedimiento arbitral.

La tramitación de los procesos arrendaticios se defiende al juicio de cognición, haciendo salvedad expresa de los supuestos de aplicación del juicio de desahucio y del juicio verbal cuando se ejecuten, en este último caso, acciones para determinar rentas o importes que corresponda abonar al arrendatario.

Se regulan, asimismo, las condiciones en las que el arrendatario podrá enervar la acción en los desahucios promovidos por la falta de pago de cantidades debidas por virtud de la relación arrendaticia. Esta regulación matiza de forma significativa las posibilidades de enervación y rehabilitación contenidas en el Texto Refundido de 1964.

En los supuestos de acumulación de acciones se ha establecido, junto a la regulación tradicional, la posibilidad de acumulación que asiste a los arrendatarios cuando las acciones ejercitadas se funden en hechos comunes y se dirijan contra el mismo arrendador. También se permite a éste en los supuestos de resolución del contrato por falta de pago, el ejercicio acumulado y simultáneo de la acción de resolución del contrato y la reclamación de las cantidades adeudadas.

batan menpe berariaz edo isilbidez jarzearen ondorioz.

Hala eta guztiz ere, horrek ez du baztertzen bestelako autua, hau da, alderdiek itun dezakete, euren harreman juridikoetan, tartekaritza-prozedura erabiltzea, gatazkak konpontzeko.

Errentamendu-prozesuen izapidetza kognizio-epaiketarako utzi da, eta berariaz salbuetsi dira botatze-epaiketa eta ahozko epaiketa aplikatzen dituzten kasuak, baldin eta azken kasu horretan betearazten badira errentariak ordaindu beharreko errenta edo diru-kopuruak zehazteko akzioak.

Zinez, baldintzak arautu dira errentariak akzioa ezerezean uzteko, errentamendu-lotura dela bide, berak zorrean dituen kopuruak ez ordaintzeagatik sustatutako botatzeetan. Arauketa horrek modu esanguratsuan ñabartu ditu aukerak, botatzea ezerezean uzteko eta kontratua birgaitzeko, 1964ko Testu Bateginera bilduak direnak.

Akzioen metatze-kasuetan, ohiko arauketarekin batera ezarri da bestelako aukera, hau da, errentariak akziook metatu ahal izatea, horiek egitate erki-deak oinarri dituztenean eta errentatzailer berberaren aurka doazenean. Azken horri ere, kontratua ez ordaintzeagatik berori suntsiarazteko kasuetan ahalbidetzen zaio akzioak modu metatuan eta aldi berean egikaritzea, kontratua suntsiarazteko, bai eta zorrean dauden kopuruak eskatzeko ere.

Por último, y como novedad más significativa de la ley en materia procesal, se establece la regulación del recurso de casación en materia arrendaticia por entender que la materia, dada su importancia y la transcendencia de los cambios normativos que esta norma introduce, debe poder ser objeto de una doctrina jurisprudencial elaborada en sede del Tribunal Supremo. Como notas más características del recurso de casación pueden señalarse las siguientes: sólo serán susceptibles de dicho recurso las sentencias dictadas en los procesos seguidos por los trámites del juicio de cognición, siempre que las sentencias de primera y segunda instancia no sean conformes, y la renta de los contratos se encuentre por debajo de los límites que por ley se consagran.

6

Por lo que se refiere a los contratos existentes a la entrada en vigor de esta Ley, los celebrados al amparo del Real Decreto-Ley 2/1985 no presentan una especial problemática puesto que ha sido la libre voluntad de las partes la que ha determinado el régimen de la relación en lo que a duración y renta se refiere. Por ello, estos contratos continuarán hasta su extinción sometidos al mismo régimen al que hasta ahora lo venían estando. En ese momento, la nueva relación arrendaticia que se pueda constituir sobre la finca quedará sujeta a la nueva normativa. De esta regulación no quedan exceptuados los contratos que, aunque en fecha posterior al

Amaitzeko, legeak prozesuaren arloan duen berrikuntzarik esanguratsuen da errentamenduen arloan kasazio-errekurtsoaren arauketa ezartzea; izan ere, errentamenduaren gaia garrantzitsua izan eta arau honek sortu aldaketen eragina dela eta, ulertzen da Auzitegi Gorenak horren gainean jurisprudentzia-doktrina egin dezakeela. Hauek dira kasazio-errekurtsoaren ezaugarri berezienak: errekurtso hori soilik jarri ahal zaie kognizio-epaiketaren izapideak zein prozesutan egin eta horien epaiei, baldin eta lehen eta bigarren auzialdiko epaiak bat ez badatoz, eta kontratuen errenta legean ezarritako mugen azpitik badago.

6

Lege hau indarrean jarri eta lehendik indarrean dirauten kontratuei dagokienez, 2/1985 Errege Dekretu-legearen babesean egindako kontratuek ez dute arazo berezirik, alderdien borondate askeak loturaren araubidea zehaztu baitu iraupenari eta errentari dagokienez. Hori dela eta, kontratu horiek, azkendu arte, orain arteko araubide berberaren menpe egongo dira. Une horretan, arauketa berriaren menpe geratuko da finkaren gain era daitekeen errentamendu-lotura berria. Arauketa horretatik ez daude salbuetsita, 1985eko maiatzaren 9az geroagokoak izan arren, nahitaezko luzapenaren araubidepean egindako kontratuak, araubide hori al-

9 de mayo de 1985, se hayan celebrado con sujeción al régimen de prórroga forzosa, al derivar éste del libre pacto entre las partes.

Por lo que se refiere a los contratos celebrados con anterioridad, la ley opta por una solución que intenta conjugar el máximo de sencillez posible con un trato equilibrado de las distintas situaciones en que las partes en conflicto se encuentran. Por ello, se introduce un planteamiento que mantiene el criterio de trato diferenciado entre los contratos de arrendamiento de vivienda y los de local de negocio otorgando condiciones más suaves de modificación del arrendatario de vivienda que al de local de negocio.

Teniendo en cuenta los perjudiciales efectos que ha tenido la prolongada vigencia de la prórroga obligatoria impuesta por la Ley de 1964, se aborda la necesidad de poner límite a la duración de esta prórroga obligatoria restableciendo la temporalidad de la relación arrendataria de conformidad con su propia naturaleza, pero esta modificación se realiza teniendo en cuenta los efectos sociales y económicos de la medida tomando en consideración la situación personal y familiar y la capacidad económica de los arrendatarios.

En este sentido, en el arrendamiento de viviendas se opta por la supresión total de la subrogación inter vivos, excepción hecha de la derivada de resolución judicial en procesos matrimoniales y por la supresión gradual de los derechos de subrogación mortis causa que el texto refundido de 1964 reconocía.

derdien arteko itun askeak eratoritzen du eta.

Aurretik egindako kontratuei dago-kienez, legeak hautatutako konponbi-deak bateratu nahi izan ditu, alde bate-tik, erraztasunik handiena, eta, bestetik, gatazkan diren alderdien egoera des-berdinen tratamendu orekatua. Hori dela eta, irizpide jakin bati eutsi zaio, alegia, etxebizitza-errentamenduak eta negozio-lokalen errentamenduak euren artean desberdintzeko tratamendu-aren irizpideari, eta kontratua aldatzeko baldintza leunagoak jarri zaizkio etxe-bizitzaren errentariari, negozio-lokala-ren errentariari baino.

1964ko Legeak nahitaezko luzape-na ezarri zuen; eta beharrezana ikusi da, nahitaezko luzapen horren iraupena-ri muga jartzeko, horren indarraldi lu-zeak ekarri dituen ondore kaltegarriak kontuan hartuta; horretarako, berriz ezarri da errentamendu-loturaren den-bora mugatua, horren izaerarekin bat etorritz. Baina aldaketa hori egiteko, aintzat hartu dira neurri horren gizarte-eta ekonomia-ondoreak, batez ere, errentarien egoera pertsonala, familia-rena eta ahalbide ekonomikoa.

Esangura horretan, etxebizitzaren errentamenduan hautatu da, batetik, in-ter vivos subrogazioa erabat ezabatzea, ezkontza-prozesuetako ebazpen judi-zialak eratorria salbuetsita, eta, beste-tik, 1964ko Testu Bateginak aitortu mortis causa subrogaziorako eskubi-deak ezari-ezarian ezabatzea.

Como esta medida afecta a situaciones cuyos contenidos potenciales de derechos son diferentes, arrendatarios titulares iniciales del contrato, arrendatarios en primera subrogación y arrendatarios en segunda subrogación, la norma debe ofrecer respuestas adecuadas para cada una de ellas. De ahí que la supresión de las subrogaciones sea tanto más gradual cuanto mayor sea el contenido potencial de derechos que la ley contempla para cada supuesto, a partir del principio general de conservar al arrendatario actual y a su cónyuge el derecho a continuar en el uso de la vivienda arrendada hasta su fallecimiento, allí donde este derecho les estuviera reconocido por la legislación de 1964.

En cuanto al régimen de rentas, la ley opta por intentar desbloquear la situación de las rentas congeladas. Para ello, se establece un sistema de revisión aplicable a todos los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, que pretende recuperar las variaciones no repercutidas de la inflación desde la fecha de celebración del contrato o desde la última revisión legal, según proceda. Esta revisión no se produce de manera inmediata sino gradual, incrementándose el número de años en que se produce la revisión total en función inversa de la renta del arrendatario, posibilitando a los arrendatarios de menor nivel económico a que adapten sus economías a la nueva realidad.

En el caso de arrendatarios de bajo nivel de renta, por debajo de dos veces

Neurri horrek egoera batzuen gaindu eragina; hartara, horiei dagozkien eskubideen balizko edukiak desberdinak dira, besteak beste, kontratuaren hasierako errentari titullarrak, lehenengo subrogazioko errentariak eta bigarren subrogazioko errentariak, eta, horregatik, arauak erantzun egokiak eskaini behar ditu horietako bakoitzean. Ondorenez, legeak kasu bakoitzean ezarritako eskubideen balizko edukia zenbat eta zabalagoa izan, orduan eta subrogazioen ezabaketak mailaz mailakoagoa izan behar, betiere horren horren abiapuntuan ezarrita gaur egungo errentariari eta beraren ezkontideari hil arte errentan emandako etxebizitza erabiltzen uzteko printzipioa, 1964ko legeriak eskubide hori aitortzen baldin badie.

Errenten araubideari dagokionez, legea errenta izoztuen egoera desblokeatzen ahalegindu da. Horretarako, berrikuspen-sistema bat ezarri da, 1985eko maiatzaren 9a baino lehen egindako kontratuei aplikatzeko modukoa, eta horren helburua da kontratua egin zen datatik edo legezko azken berrikuspenetik, bidezkoa den moduan, inflazioak sortu eta errentan jasanarazi gabeko aldaketak berreskuratzea. Berrikuspen hori ez da berehala gertatzen, mailaz maila baino. Berrikuspen osoa egiteko, urteak gehituko dira, errentariak ordaindu beharreko errentaren kopurua araberan, eta alderantzizko irizpidea aplikatuz. Hortaz, maila ekonomiko txikia duten errentariek errealtate berria egokitu ahal izango dituzte euren ekonomiak.

Errenta-maila txikia duten errentarien kasuan, lanbidearteko gutxieneko

y media, tres o tres veces y media el salario mínimo interprofesional en función del número de personas que habiten en la vivienda arrendada, se excluye la revisión de las rentas mandatándose al Gobierno para que en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la ley configure un mecanismo de compensación de naturaleza fiscal para aquellos arrendadores que no hayan podido, por las circunstancias antes señaladas proceder a la actualización de las rentas.

Asimismo, se concede a los arrendadores el derecho a disfrutar de beneficios en el Impuesto sobre el Patrimonio, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en los gastos de conservación de la finca arrendada y en el coste de los servicios y suministros de que disfrute la vivienda arrendada, en estos tres últimos casos mediante la imputación de sus importes a los arrendatarios.

En el caso de los arrendamientos de locales de negocio, se ha optado por articular un calendario de resolución temporal de estos contratos, aunque distinguiendo entre los arrendamientos en los que el arrendatario sea una persona física de aquéllos en los que sea una persona jurídica, presumiendo mayor solvencia económica allí donde el entramado organizativo sea más complejo.

Por ello, se mantienen, aunque de forma limitada, derechos de subrogación mortis causa en el primer supuesto, garantizándose al grupo familiar vinculado al desarrollo de la actividad, un plazo mínimo de veinte años, que

alokairua bider bi eta erdi, hiru edo hiru eta erdi baino gutxiago dutenean, errentapeko etxebizitzan bizi den pertsonen kopuruaren arabera, baztertu egin da errenten berrikuspena, eta Gobernua, legea indarrean jarri eta urtebeteko epean, izaera fiskaleko mekanismoa sortu behar du, lehen aipatutako inguruabarrengatik, errenta eguneratu ezin izan duten errentarientzat.

Era berean, errentatzaileei aitortu zaie halako eskubidea, hala nola, Ondarearen gaineko Zergan, Ondasun Hiegiezinen gaineko Zergan, errentan hartutako finka artatzeko gastuetan eta errentan hartutako etxebizitzaren zerbitzu eta horniduren kostuan onurak izatekoa, azken hiru kasuetan horien zerbatekoak errentariei egotzita.

Negozio-lokalen errentamendu-kasuetan, egutegi bat sortzea hautatu da, kontratu horiek denboran zehar suntsiarazteko; baina bereizi egin dira errentari pertsona fisikoa edo pertsona juridikoa duten errentamenduak. Bide beretik, kaudimen ekonomikorik handiena dagoela uste izan da antolakuntza-sarea osotua den guztietan.

Horrengatik, modu mugatuan bada ere, lehenengo kasuan mortis causa subrogazio-eskubideei eutsi zaie, eta hogeituroko gutxieneko epea bermatu zaio jardueraren garapena gauzatzen duen familia-taldeari; epe hori gainditu

podrá superarse mientras el arrendatario y su cónyuge vivan y continúen el ejercicio de la actividad que se venga desarrollando en el local.

Para los arrendamientos de personas jurídicas se configuran plazos de resolución tasados, entre cinco y veinte años, en función de la naturaleza y del volumen de la actividad desarrollada en el local arrendado, configurándose un plazo de duración breve para aquellos arrendamientos en los que se desarrollan actividades con un potencial económico tal que coloquen a los titulares de estos contratos en posiciones de equilibrio respecto de los arrendadores a la hora de negociar nuevas condiciones arrendaticias.

En cuanto a la renta pagada en estos contratos, se reproduce el esquema de revisión establecido para los arrendamientos de viviendas, graduando temporalmente el ritmo de la revisión en función de las categorías antes expuestas.

Para favorecer la continuidad de los arrendatarios, la ley regula una figura de nueva creación que es el derecho de arrendamiento preferente, que concede al arrendatario un derecho preferente a continuar en el uso del local arrendado al tiempo de la extinción del contrato, frente a cualquier tercero en condiciones de mercado.

Asimismo, se estipula un derecho indemnizatorio en caso de no continuar en el uso del local arrendado cuando otra persona, sea el propietario o sea un nuevo arrendatario, pueda beneficiarse de la clientela generada por la actividad del antiguo arrendatario.

ahal izango da errentaria eta ezkontidea bizi, eta horiek lokalean garatu jardueran jarraitzen duten bitartean.

Pertsona juridikoen errentamenduetan, suntuarazpen-epe zehatzak ezarri dira, bost eta hogeit urte bitartekoak, errentapeko lokalean zein jarduera garatu eta horren izaeraren eta bolumenaren arabera; eta, errentamendu batzuetan, iraupen-epe laburra ezarri da, hain zuzen ere, indar ekonomiko jakina duten jardueretan kontratu horien titularrak eta errentatzaileak orekan egon daitezten, errentamendurako baldintza berriak negoziatzerakoan.

Kontratu horietan ordaindutako errentari dagokionez, etxebizitzaren errentamenduetarako ezarri den berrikuspen-eskema jaso da, eta berrikuspenaren erritmoa denboran zehar mailakatu da lehen azaldutako kategorien arabera.

Errentarien jarraitutasunari mesede egiteko, legeak erakunde sortu berria arautu du, hain justu ere, errentan lehenespenez emateko eskubidea. Horren bidez, errentariak lehenespenez eskubidea du, errentapeko lokala erabiltzen jarraitzeko, hirugarrenen aurrean eta, betiere, merkatuko baldintzetan.

Modu bertsuan, errentapeko lokala erabiltzen jarraitzen ez bada, kalte-ordaina jasotzeko eskubidea hizpatu da, beste pertsona batek, jabea zein errentaria izan, lehengo errentariaren jarduerak sortutako bezeriaz baliatzeko aukera duenean.

En cuanto a los arrendamientos asimilados, tanto al inquilinato como al local de negocio, se les da un tratamiento similar al de los arrendamientos de local de negocio, en materia de duración y de régimen de renta.

TÍTULO I ÁMBITO DE LA LEY

Artículo 1. *Ámbito de aplicación*

La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

Artículo 2. *Arrendamiento de vivienda*

1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

Artículo 3. *Arrendamiento para uso distinto del de vivienda*

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda, aquel arrendamiento que recayendo sobre

Negozio-lokalen errentamenduetan ematen den tratamenduaren antzekoa ematen da maiztergoan nahiz negozio-lokalarekin berdinetatik errentamenduetan, iraupenari eta errenta-arabideari dagokienez.

I. TITULUA LEGEAREN EREMUA

1. artikulua. *Aplikazio-eremua*

Lege honek ezartzen du hiri-finken errentamenduei aplikatu beharreko arabidea, horiek etxebizitzarako edo beste erabilera batzuetarako bideratzen direnean.

2. artikulua. *Etxebizitza-errentamendua*

1. Etxebizitza-errentamendua bade-la uste da, errentariak eraikin bizigarri bat errentan hartzen duenean, eraikin horren lehen helburua etxebizitza iraunkorra izateko beharra asetzea dela.

2. Etxebizitza-errentamenduan aplikatzen diren arauak aplikatuko zaizkie, orobat, altzariei, trastelekuiei, garaje-plazei eta gainerako gelei, errentan emandako espazioei edo errentatzaileak berak finkaren eranskin gisa lagatako zerbitzuei.

3. artikulua. *Etxebizitza-erabileraz besteko errentamendua*

1. Etxebizitza-erabileraz besteko errentamendua badela uste da, eraikin bat errentan ematen denean aurreko ar-

una edificación tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.

Artículo 4. *Régimen aplicable*

1. Los arrendamientos regulados en la presente ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I, IV y V de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda 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 300 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 el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.

tikulan ezarritako erabileraz beste baterako.

2. Bereziki, izaera horretako errentamenduak izango dira udarako zein beste denboraldi baterako sinatzen diren hiri-finken errentamenduak, eta finka batean industria-, merkataritza-, eskulangintza-, lanbide-, aisia-, laguntza-, kultura- edo irakaskuntza-jarduera bat egiteko sinatzen direnak, sinatzaileak gorabehera.

4. artikulua. *Aplikatu beharreko araubidea*

1. Lege honetan araututako errentamenduak lege bereko I, IV eta V. tituluetan, eta artikuluko honen hurrengo paragrafoetan xedatutakoaren menpe geratuko dira nahitaez.

2. Aurreko paragrafoan ezarritakoa errespetatuz, lege honen II. tituluan xedatutakoak, eta, halakorik izan ezean, alderdien borondateak arautuko dute etxebizitza-errentamendua, eta, ordezko moduan, Kode Zibilean xedatutakoak.

Xedapen horretatik salbuetsita daude luze-zabalean 300 metro koadrotik gorakoa duten etxebizitza-errentamenduak, edo hasierako errentaren urteko kopurua lanbidearteko gutxieneko alokairuaren urteko kopurua baino 5.5 aldiz handiagoa dutenak. Errentamenduhorietan, alderdien borondatea, eta, halakorik izan ezean, lege honetako II. tituluan xedatutakoa aplikatuko dira, eta, ordezko moduan, Kode Zibilaren xedapenak.

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.

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.

Artículo 5. *Arrendamientos excluidos*

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta Ley:

a. El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.

b. El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.

c. Los contratos en que arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.

d. El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al per-

3. 1. paragrafoan xedatutakoari kalterik egin gabe, etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduetan, alderdien borondatea, eta, halakorik izan ezean, lege honen III. tituluan xedatutakoa aplikatuko dira, eta, ordezko moduan, Kode Zibilean xedatutakoa.

4. Lege honetako manuen aplikazioa baztertu nahi bada, baztertze hori egingarria delarik, berori beren beregi itundu beharko da manu bakoitzari begira.

5. artikulua. *Salbuetsitako errentamenduak*

Lege honen aplikazio-eremutik salbuetsita daude:

a. Atezain, zaintzaile, alokairupeko, enplegatu eta funtzionarioei euren kargua dela-eta edo emandako zerbitzuarengatik esleitutako etxebizitzaren erabilera.

b. Militarren etxebizitzaren erabilera, horien kalifikazioa eta araubidea gorabehera, euren legeria berezian xedatutakoaren arabera arautuko baitira.

c. Laborantza-etxea duen finka bat errentan emateko kontratuak, errentamenduaren helburu nagusia nekazaritza, abeltzaintza- edo baso-aprobetxamendua bada. Kontratu horietan aplikatuko da landa-errentamenduei aplikatu beharreko legerian xedatutakoa.

d. Unibertsitateko etxebizitzaren erabilera, unibertsitateak berak, horien jabe edo arduradun izanda, beren beregi hala kalifikatu dituzenean, baldin eta etxebizitzok esleitzen bazaizkie kasuan kasuko unibertsitatean matrikulatutako ikasleei, eta bertako irakaskuntza, ad-

sonal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.

ministrazio eta zerbitzuetako langileei, horietako bakoitzaren eta unibertsitatearen artean ezarritako lotura dela bide; unibertsitatearen ardura izango da, kasuan-kasuan, etxebizitza horien erabileran aplikatu behar diren arauak ezarzea.

TÍTULO II DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

CAPÍTULO I Normas generales

Artículo 6. *Naturaleza de las normas*

Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.

Artículo 7. *Condición de arrendamiento de vivienda*

El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.

Artículo 8. *Cesión del contrato y subarriendo*

1. El contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento

II. TITULUA ETXEBIZITZA- -ERRENTAMENDUAK

I. KAPITULUA Arau orokorrak

6. artikulua. *Arauen izaera*

Deusezak dira eta ez-jarritzat hartuko dira titulu honen arauak errentariaren edo azpierreantariaren kalterako aldarazten dituzten hizpaketak, salbu eta arauak berak horiek berariaz baimentzen dituenean.

7. artikulua. *Etxebizitza-errentamenduaren izaera*

Etxebizitza-errentamenduak ez du izaera hori galduko, nahiz eta errentariak errentapeko finkan etxebizitza iraunkorra izan ez, baldin eta bertan bizi badira beraren ezkontidea, legez edo egitez banandurik ez dagoena, edo beraren mendeko seme-alabak.

8. artikulua. *Kontratuaren lagatzea eta azpierreantamendua*

1. Errentariak ezin izango du kontratua laga, errentatzaileak idatzizko

escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará la posición del cedente frente al arrendador.

2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador.

El subarriendo se regirá por lo dispuesto en el presente Título para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1. De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes.

El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.

El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponde al arrendamiento.

CAPÍTULO II

De la duración del contrato

Artículo 9. *Plazo mínimo*

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la

adostasuna eman ezean. Lagatzea eginer gero, lagapen-hartzailea lagatzai-learen lekuan subrogatuko da errentatzailearen aurrean.

2. Errentapeko etxebizitza zati batean soilik eman ahal izango da azpierrean, errentatzaileak alde zurretik idatzizko adostasuna eman.

Azpierrentamenduan aplikatuko da titulu honetan errentamendurako xedatutakoa, azpierreariak azpierreapeko finkaren zatia 2.1 artikuluan adierazi helburura bideratzen duenean. Baldintza hori betetzen ez bada, alderdien artean itundutakoa aplikatuko da.

Betiere, azpierreariaren eskubidea azkenduko da, azpierrean eman zuen errentariaren eskubidea azkentzen duenean.

Azpierrentamenduaren prezioa ezin da inola ere izan errentamenduarena baino handiagoa.

II. KAPITULUA

Kontratuaren iraupena

9. artikulua. *Gutxieneko epea*

1. Errentamenduaren iraupena alderdiek itunduko dute askatasunez. Iraupen hori bost urtekoa baino laburragoa bada, kontratua mugaeguneratzean urteko epeekin luzatuko da nahitaez, errentamenduaren gutxieneko iraupena bost urtekoa izan arte, salbu eta errentariak errentatzaileari adierazten dionean ez duela kontratua berrizatu nahi, kontratua edo haren edozein

fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas su voluntad de no renovarlo.

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.

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.

3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato, no hubiera el arrendador procedido a ocupar la vivienda por sí, deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años 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.

luzapen amaitzeko data baino hogeita hamar egun lehenago gutxienez.

Epe hori zenbatzen hasiko da, kontratuaren datatik edo ondasun higieztina errentariaren esku uzten denetik, azken hori geroago gertatzen baldin bada. Errentariak frogatu beharko du ondasun higieztina zein datatan jarri den bere esku.

2. Ulertuko da urte baterako sinatu direla iraupena hizpatu edo zehaztu gabe duten errentamenduak; hala ere, errentariak urtero luzatzeko eskubidea izango du, aurreko paragrafoan ezarritakoaren arabera.

3. Kontratuaren nahitaezko luzapena ez da bidezkoa izango, kontratu hori sinatzean bertan beren beregi agerrarazten denean errentatzaileak errentapeko etxebizitza bost urte baino lehen okupatu behar duela, etxebizitza iraunkor gisa erabiltzeko.

Behin kontratua azkenduta, hiru hilabete igaro badira eta errentatzaileak etxebizitza berarentzat okupatu ez badu, berak errentariari utziko dio errentapeko etxebizitza erabili eta gozatzeko, gehienez bost urterako, eta etxebizitza utzi duenetik berriz okupatu arte sortutako gastuak ordaindu beharko dizkio, edo, bestela, kalte-ordain gisa eman beharko dio, errentariak aukeratuta, bost urteko epea osatu arte geratzen diren urteetako errenten kopurua.

Artículo 10. *Prórroga del contrato*

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, 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 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.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

Artículo 11. *Desistimiento del contrato*

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.

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 cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

10. artikulua. *Kontratuaren luzapena*

Kontratuaren mugaeguna iritsi ondoren, behin bost urte igarota, data hori baino hilabete lehenago gutxienez, alderdietako batek ez badio besteari jakinarazten kontratua berriztatu nahi ez duela, kontratua urteko epeetan luzatuko da nahitaez, gehienez hiru urte gehiagorako, salbu eta edozein urte amaitu baino hilabete lehenago errentariak errentatzaileari adierazten dionean kontratua berriztatu nahi ez duela.

Luzatutako kontratuari aurrerantzean ere aplikatuko zaio berak aurretiaz zuen legezko eta hitzarmenezko araubidea.

11. artikulua. *Kontratuan atzera egitea*

Bost urtetik gorako iraupenarekin itundutako errentamenduetan, errentariak kontratuan atzera egin ahal izango du, baldin eta kontratu horrek gutxienez bost urte iraun badu eta errentatzaileari aurreabisua ematen badio, gutxienez bi hilabete lehenago.

Alderdiek kontratuan itundu ahal izango dute, kontratuan atzera eginez gero, errentariak errentatzaileari kalte-ordain gisa eman beharko diola indarreko errentaren hileko bati dagokion kopurua, betetzeko dagoen kontratualdiaren urte bakoitzeko. Aldiak urtebetekoak baino laburragoak direnean, kalte-ordain horren kopurua proportiozkoa izango da.

Artículo 12. *Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario*

1. Si el arrendatario manifestase su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él, sin el consentimiento del cónyuge que conviviera con dicho arrendatario, podrá el arrendamiento continuar en beneficio de dicho cónyuge.

2. A estos efectos, podrá el arrendador requerir al cónyuge del arrendatario para que manifieste su voluntad al respecto.

Efectuado el requerimiento, el arrendamiento se extinguirá si el cónyuge no contesta en un plazo de quince días a contar de aquél. El cónyuge deberá abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato, si la misma no estuviera ya abonada.

3. Si el arrendatario abandonara la vivienda sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación, el arrendamiento podrá continuar en beneficio del cónyuge que conviviera con aquél, siempre que en el plazo de un mes de dicho abandono, el arrendador reciba notificación escrita del cónyuge manifestando su voluntad de ser arrendatario.

Si el contrato se extinguiera por falta de notificación, el cónyuge quedará obligado al pago de la renta correspondiente a dicho mes.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores será también de aplicación en favor de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de

12. artikulua. *Atzera-egitea eta mu- gaeguneratzea, errentaria ezkondu edo norbaitekin bizi bada*

1. Errentariak berarekin bizi den ezkontidearen adostasunik gabe adierazten badu kontratua berriztatu nahi ez duela edo atzera egin nahi duela, orduan errentamenduak iraun ahal izango du ezkontide horren onurarako.

2. Ondore horietarako, errentatzai- leak errentariaren ezkontideari agindeia egin ahal izango dio, horri buruz duen iritzia adieraz dezan.

Behin agindeia eginda, errentamen- dua azkendu egingo da, ezkontideak erantzunik ematen ez badu agindeia egin eta hamabost eguneko epean. Ezkontideak kontratua azkendu arteko errenta ordaindu beharko du, jada ordainduta ez badago.

3. Errentariak etxebizitza bertan be- hera uzten badu, beren beregi adierazi gabe kontratuan atzera egiten duela edo hura berriztatuko ez duela, errentamen- duak iraun dezake errentariarekin bizi den ezkontidearen onurarako, baldin eta, errentariak etxebizitza utzi eta hila- beteko epean, errentatzaileak ezkontidea- ren jakinarazpen idatzia jasotzen badu, errentari izan nahi duela adieraziz.

Kontratua azkentzen bada jakina- razpenik ez egoteagatik, ezkontideak hil horri dagokion errenta ordaindu be- harko du.

4. Aurreko paragrafoetan xedatuta- koa aplikatuko da, halaber, errentaria- rekin ezkontidearen antzeko maitasun- harremanetan, gutxienez, kontratuan atzera egin edo etxebizitza bertan be-

afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al desistimiento o abandono, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

Artículo 13. *Resolución del derecho del arrendador*

1. Si durante los cinco primeros años de 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, 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.

En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, 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.

2. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuan-

hera utzi baino bi urte lehenagotik modu iraunkorrean bizi izan den personaren mesederako, horren sexu-joe-ra gorabehera, salbu eta elkarrekin seme-alabak izan dituztenean; kasu horretan, elkarrekin bizitzea nahikoa izango da.

13. artikulua. *Errentatzailearen eskubidea suntsiaraztea*

1. Kontratuaren iraupenaren lehenengo bost urteetan errentatzailearen eskubidea suntsiarazten bada hitzarmenezko atzera-eskuratzea egikaritu, fideikomisoazko ordezpena ireki, hipoteka baten betearazpenak edo epai batek eratorri nahitaezko besterentzea egin edo erosteko aukera-eskubidea egikaritu delako, errentariak, betiere, errentamenduan irauteko eskubidea izango du bost urte igaro arte, 9.1 artikuluan kontratua ez berritzatzeko ezarri ahalmenari kalterik egin gabe.

Bost urtetik gorako iraupena itunduta duten kontratuetan, baldin eta aurreko paragrafoan aipaturiko inguruabarretako batek suntsiarazten badu errentatzailearen eskubidea, kontratu horren lehenengo bost urteak igaro ondoren, orduan errentamendua azkendu egingo da. Salbuetsita dago errentamendukontratuak Jabetza Erregistroan jasotzea, errentatzailearen eskubidea suntsiaraztea eragiten duten eskubideen aurretik. Kasu horretan, errentamenduak aurrera egingo du itundutako iraupenarekin.

2. Gozamendunak, azalera-eskubidedunak eta ondasun higiezinaren gain

tos 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.

3. Durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el 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.

Artículo 14. *Enajenación de la vivienda arrendada*

El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun 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.

gozatze-eskubidea duten guztiek egindako errentamenduak azkenduko dira errentatzailearen eskubidea amaitzean, bai eta lege honetan xedatutako gainetarako azkentze-arrazoientatik ere.

3. Inoren etxebizitza errentamendupean jartzeko kontratuek bost urte iraungo dute, errentariak halakoak onustez itundu baditu Jabetza Erregistroan finakaren jabe gisa agertzen den pertsonarekin edo jabearen itxura duenarekin, egiazko jabeari egotzi ahal zaion egoera dela bide. Hori guztia hala da, kontratua ez berrizatzeko, 9.1 artikuluan aipatu ahalmenari kalterik egin gabe.

14. artikulua. *Errentapeko etxebizitza besterentzea*

Errentapeko etxebizitza eskuratzen duena errentatzailearen eskubide eta betebeharretan subrogatuko da, kontratuaren indarraldiko lehenbiziko bost urteetan, nahiz eta Hipoteka Legearen 34. artikuluko baldintzak bete.

Itundutako iraupena bost urtetik gorakoa bada, eskuratzailea itundutako iraupen osorako subrogatuko da, salbu eta Hipoteka Legearen 34. artikulua baldintzak betetzen dituzenean. Kasu horretan, eskuratzaileak bost urteko epea betetzeko falta den denboran soilik jasan beharko du errentamendua, eta besterentzaileak indarreko errentaren hileko bat ordaindu behar dio errentariari, bost urtetik gorako kontratua betetzeko falta den urte bakoitzeko.

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.

Artículo 15. *Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario*

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 arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 90 y 96 del Código Civil.

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.

Artículo 16. *Muerte del arrendatario*

1. En caso de muerte del arrendatario, podrán subrogarse en el contrato:

a. El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.

b. La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años ante-

Alderdiek hizpatzen dutenean etxebizitza besterentzeak errentamendua azkenduko duela, eskuratzailleak bost urteko epea igarotzeko falta den denboran soilik jasan beharko du errentamendua.

15. artikulua. *Errentariaren banantzea, dibortzioa edo ezkontzaren deuseztasuna*

1. Errentariaren kasuan ezkontza-deuseztasuna, epai bidezko banantzea edo dibortzioa gertatzen denean, errentari ez den ezkontideak errentapeko etxebizitza erabili ahal izango du, Kode Zibilaren 90 eta 96. artikuluetan xedatutakoaren arabera hori eratzikitzen zaionean.

2. Ezkontideak etxebizitzaren erabileran jarraitu nahi badu, errentatzaileari komunikatu beharko dio bere borondatea, kasuan kasuko ebazpen judiziala jakinarazten zaionetik bi hileko epean, eta ebazpenaren kopia edo ebazpenaren etxebizitzaren erabilera zehazten duen zatia kopia gehitu beharko du.

16. artikulua. *Errentaria hiltzea*

1. Errentaria hiltzen bada, kontratua subrogatu ahal izango dira:

a. Errentaria hiltzean berarekin bizi den ezkontidea.

b. Errentariarekin modu iraunkorrean eta ezkontidearen antzeko maitasun-harremanetan, gutxienez, kontratuan atzera egin edo etxebizitza utzi baino bi urte lehenagotik modu iraunkorrean bizi izan den pertsona, horren sexu-joe-

riores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

c. Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.

d. Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.

e. Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.

f. Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

2. Si existiesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo unánime sobre quién de ellos será el beneficiario de la subrogación, regirá el orden de prelación establecido en el apartado anterior, salvo en que los padres septuagenarios serán preferidos a los descendientes. Entre los descendientes y entre los ascendientes, tendrá preferencia el más próximo en grado, y

ra gorabehera, salbu eta elkarrekin seme-alabak izan dituztenean; kasu horretan, elkarrekin bizitzea nahikoa izango da.

c. Errentariaren ondorengoak, baldin eta errentaria hiltzean horren guraso-ahalaren edo tutoretzaren menpe badaude, edo heriotzaren aurreko bi urteetan berarekin bizi izan badira.

d. Errentariaren aurrekoak, baldin eta heriotzaren aurreko bi urteetan berarekin bizi izan badira.

e. Errentariaren neba-arrebak, baldin eta aurreko letran ezarritako inguruabarra betetzen badute.

f. Aurreko letretan aipatutako pertsonen bestelakoak, baldin eta 100eko 65eko minusbaliatutasuna edo handiagoa badute, betiere errentariarekin alboko lerroko hirugarren gradurainoko ahaidetasuna izan eta errentaria hil aurreko bi urteetan berarekin bizi izan direnean.

Errentaria hiltzean pertsona horiek ez badaude, errentamendua azkendu egingo da.

Aipatu pertsona horietako batzuk izanez gero, subrogazioaren onuraduna nor izan behar den aho batez erabaki ezean, aurreko paragrafoan ezarri lehentasun-hurrenkera aplikatuko da, baina hirurogeita hamar urtetik gorako gurasoek lehentasuna izango dute ondorengoan aurrean. Ondorengoan eta aurrekoan artean, gradu-hurbiltasun handiena duenak izango du lehenta-

entre los hermanos, el de doble vínculo sobre el medio hermano.

Los casos de igualdad se resolverán en favor de quien tuviera una minusvalía igual o superior al 65 por 100; en defecto de esta situación, de quien tuviera mayores cargas familiares y, en última instancia, en favor del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.

3. El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder al arrendatario salvo los que renuncien a su opción, notificándolo por escrito al arrendador en el plazo del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de dichos tres meses.

Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el arrendador considerarles deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario, mientras mantengan su pretensión de subrogarse.

4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años,

suna, eta, neba-arreben artean, lotura bikoitza duenak, lotura bakarrek neba-arrebaren aurrean.

Berdintasun-kasuak 100eko 65eko minusbaliatutasuna edo handiagoa duenaren alde ebatziko dira; halakorik izan ezean, familia-zama gehien duenaren mesederako, eta, azken buruan, adin txikieneko ondorengoaren, adin handieneko aurrekoaren edo neba-arrebetarik gazteenaren mesederako.

3. Errentamendua azkenduko da, baldin eta, errentaria hil eta hiru hileko epean, errentatzaileak ez badu jasotzen heriotzari buruzko idatzizko jakinarazpenik, erregistroko heriotza-ziurtagiriarekin eta subrogatutakoaren nortasunarekin. Halaber, froga-abiaburua gehitu beharko da azken horrek hildakoarekin duen ahaidetasuna adierazi, eta, hala denean, subrogatzeko legezko baldintzak betetzen dituela egiaztatzen. Errentamendua azkentzen bada, errentariaren oinordeko izan daitezkeen guztiak beharturik egongo dira hiru hilabete horietako errenta modu solidarioan ordaintzera, salbu eta errentaria hil eta hilabeteko epean errentatzaileari aukera horri uko egiten diotela idatziz jakinarazten diotenak.

Errentatzaileak garaiz eta behar bezala jakinarazpen batzuk jasotzen baditu, horien bidaltzaileek subrogazioaren onuradun-izaerari utsita, errentatzaileak errentariaren berezko betebeharren zordun solidariotzat har ditzake horiek, subrogatzeko asma agertzen duten bitartean.

4. Hasierako iraupena bost urtetik gorakoa duten errentamenduetan, alder-

las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.

diek itundu ahal izango dute subrogazio-eskubiderik ez egotea, errentaria errentamenduaren iraupeneko lehenengo bost urteak igaro ondoren hilez gero, edo itundu ahal izango dute errentamendua bost urte horiek igaro ondoren azkentzea, heriotza lehenago gertatzen denean.

CAPÍTULO III

De la renta

Artículo 17. *Determinación de la renta*

1. La renta será la que libremente estipulen las partes.

2. Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

3. El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada.

4. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago, y específicamente, la renta en vigor.

III. KAPITULUA

Errenta

17. artikulua. *Errenta zehaztea*

1. Errenta alderdiek hizpatuko dute askatasunez.

2. Kontrako itunik ez badago, errenta hileror ordainduko da, hileko lehenengo zazpi egunetan. Errentatzaileak ezin eska dezake errentaren hileko bat baino gehiago aurretik ordaintzea.

3. Ordainketa alderdiek hitzartutako tokian eta eran egingo da, edo, hitzarmenik ez badago, eskudirutan eta errentan emandako etxebizitzan.

4. Errentatzailea behartuta dago errentariari ordainagiria ematera, salbu eta ordainketa egitea ituntzen denean errentariak ordainketa hori egiteko betebeharra egiaztatzeko dituen prozeduren bitartez.

Ordainagiriak edo horren ordezko egiaztagiria berezita jaso behar ditu ordainketako kontzeptu bakoitzarengatik emandako diru-kopuruak, eta, zehazki, indarreko errenta.

Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago.

Artículo 18. *Actualización de la renta*

1. Durante los cinco primeros años de duración 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, 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.

2. A partir del sexto año de duración la 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.

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, o haciendo referencia al «Boletín Oficial» en que se haya publicado.

Errentatzaileak ez badu ordainagirik ematen, beraren kontura izango dira errentariari ordainketa agerrarazteagatik eragindako gastu guztiak.

18. artikulua. *Errenta eguneratzea*

1. Kontratuaren iraupeneko lehenengo bost urteetan, errentatzaileak eta errentariak errenta egunera dezakete soilik kontratuaren indarraldiak urtea betetzen duen datan. Aurreko urteko errenta-kopuruari aplikatuko zaio Kontsumoko Prezioen Indize Sistemaren barruko Indize Nazional Orokorrek eguneratze-data bakoitzaren aurretixeko hamabi hilabeteetan izan duen ehuneko-aldaketa. Lehenengo eguneratzea egiteko, erreferentzia gisa hartuko da kontratua egiteko datan argitaratuta zegoen azken indizearen hilabetea, eta, hurrengoetan, aplikatutako azkenari dagokiona.

2. Seigarren urtetik aurrera, errenta eguneratzeko, alderdiek hizpatutakoa aplikatuko da, eta, halakorik izan ezean, aurreko paragrafoan ezarritakoa.

3. Eguneratutako errenta eskatu ahal izango zaio errentariari, alderdi interesdunak beste alderdiari errenta hori idatziz zein hilabetetan jakinarazi eta hurrengo hilabetetik aurrera; jakinarazpen horretan, aplikatutako aldaketaren ehunekoa, eta, errentariak hala eskatuz gero, Estatistikaren Institutu Nazionalaren ziurtagiri egokia erantsi beharko da, edo, bestela, aldaketa hori zein «Aldizkari Ofizial»etan argitaratu den aipatu.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

Artículo 19. *Elevación de renta por mejoras*

1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco 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 20 por 100 de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquéllas.

En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios. En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada.

Baliozkoa izango da aurreko hila-beteari dagokion ordainagirian ohar baten bidez egindako jakinarazpena.

19. artikulua. *Errenta igotzea hobekuntzengatik*

1. Kontratuaren iraupeneko bost urte igaro ondoren, errentatzaileak hobekuntza-obrak egin eta kontrako itunik ez badago, berak eskubidea du urteko errenta igotzeko. Igoera horren zenbatekoa izango da, hobekuntza-obran inbertitutako kapitalari obra bera amaitzean diruak duen legezko korritu-tasa gehi hiru puntu aplikatu eta horrela ateratakoa; dena den, igoera hori ezin izan daiteke une horretan indarrean da goen errentaren 100eko 20koa baino handiagoa.

Inbertitutako kapitala kalkulatzeko, obra egiteko eskuratu diren diru-laguntza publikoak deskontatu behar dira.

2. Hobekuntzak eragina duenean jabetza horizontalaren araubidepeko eraikin baten finka bat baino gehiagoren gain, errentatzaileak proportzioz banatu beharko du inbertitutako kapitala finka horien gutzien artean, eta, ondore horretarako, finka bakoitzari dagokion partaidetza-kuota aplikatuko da.

Jabetza horizontalaren araubidetik kanpo dauden eraikinetan, inbertitutako kapitala proportzioz banatuko da finka ukituen artean, errentatzailearen eta errentarien arteko hitzarmena dela bide. Hitzarmenik ez badago, proportzioz banatuko da, errentapeko finka-aren luze-zabalaren arabera.

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquél en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquélla, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de la obras realizadas.

Artículo 20. *Gastos generales y de servicios individuales*

1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

2. Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado

2. Errenta igoko da, obrak bukatu ondoren errentatzaileak errentariari horien zenbatekoa idatziz zein hilabetetan jakinarazi eta hurrengo hilabetetik aurrera. Jakinarazpen horri erantsi behar zaizkio, zenbatekoa zehazteko kalkulua xehetu eta egindako obren kostua adierazten duten agirien kopiak.

20. artikulua. *Gastu orokorrak eta zerbitzu bakoiztuenak*

1. Alderdiek itun dezakete errentariaren kontura izatea ondasun higiezinak behar den moduan artatzeko gastu orokorrak, horren zerbitzuak eta errentapeko etxebizitzari edo horren eranskinei dagozkien zergak, zamak eta erantzukizunak, baldin eta horiek bakoiztu ezin badira.

Jabetza horizontalaren araubidepeko eraikinetan, gastu horiek izango dira errentapeko finkari dagozkionak, horren partaidetza-kuotaren arabera.

Eraikinak jabetza horizontalaren araubidetik kanpo badaude, gastu horiek izango dira errentapeko finkari bere luze-zabalaren arabera esleitu zaizkionak.

Itun hori baliozkoa izan dadin, idatziz agertu beharko da, eta kontratuaren datan gastu horien urteko zenbatekoa zehaztu beharko da. Zergei buruzko itunak ez du Administrazioan eraginik izango.

2. Kontratuaren indarraldiko lehenengo bost urteetan, urtean behin baino ezin izango da igo errentariak aurreko paragrafoan aipatu kontzeptuarengatik

anterior, con excepción de los tributos, sólo 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.

3. Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

4. El pago de los gastos a que se refiere el presente artículo se acreditará en la forma prevista en el artículo 17.4.

ordaindu behar duen diru-kopurua, zergak alde batera utzita. Igoera hori ezin izan daiteke 18.1 artikuluan xedatutakoaren arabera errenta igo daitekeen ehunekoaren bikoitza baino handiagoa.

3. Errentapeko finkak dituen zerbitzuen gastuak, kontagailuen bidez bakoitz daitezkeenean, errentariaren kontura izango dira.

4. Artikulu honetan aipatutako gastuen ordainketa 17.4 artikuluan ezarritakoaren egiaztatuko da.

CAPÍTULO IV

De los derechos y obligaciones de las partes

Artículo 21. *Conservación de la vivienda*

1. El arrendador está obligado a realitzar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario, a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 28.

2. Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonable-

IV. KAPITULUA

Alderdien eskubideak eta betebeharrak

21. artikulua. *Etxebizitza artatzea*

1. Errentatzaileak egin behar ditu, errenta igotzeko eskubiderik ez duela, etxebizitzan beharrezko diren konponketa guztiak, beraren gain hitzartu erabileraren bizigarritasun-baldintzak gordetzeko, salbu eta konpondu beharreko narriadura errentariari egotzeko modukoa denean, Kode Zibilaren 1563 eta 1564. artikuluetan xedatutakoaren arabera.

Konpontzeko betebeharraren muga da errentatzaileari egotzi ezin zaion arrazoiarengatik etxebizitza suntsitzea. Ondore horretarako, 28. artikuluan xedatutakoa beteko da.

2. Artatze-obra betearaztea zentzuz atzeratu ezin denean errentamendua

mente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda.

Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

Artículo 22. Obras de mejora

1. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

2. El arrendador que se proponga realizar una de tales obras, deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su

amaitu arte, errentariak nahitaez jasan beharko du obra hori, nahiz eta oso go-gaikarria izan edo obrak dirauen bitartean etxebizitzaren zati bat ezin erabili.

Obra egiteko hogeit hamar egun baino gehiago behar badira, errenta gutxitu behar da, errentariak erabili ezin duen etxebizitza-zatiaren arabera.

3. Errentariak, ahalik lasterren, artikuluko honen 1. paragrafoan ezarri konponketen beharrezkoak adierazi behar dituzte errentatzaileari. Ondore horretarako soilik, etxebizitzaren egoerari buruzko zuzeneko egiaztapena eman behar dituzte errentatzaileari, berak zuzenean edo berak izendatutako teknikariek egindakoa. Uneoro, errentatzaileari alde aurretik horren berri emanda, errentariak obrak egin ahal izango ditu, hur-hurreko kalteren bat edo eragozpen larriren bat saihesteko, eta horien zerbaita berehalak eskatu ahal izango dituzte errentatzaileari.

4. Errentariaren kontura izango dira etxebizitzaren ohiko erabilera dardarren higaduraren ondorioz egin beharreko konponketa txikiak.

22. artikulua. Hobekuntza-obrak

1. Errentariak jasan behar du errentatzaileak hobekuntza-obrak egitea, horien gauzatzea zentzuz atzeratu ezin bada errentamendua amaitu arte.

2. Horrelako obra bat egin nahi duen errentatzaileak errentariari idatziz jakinarazi behar dizkio, gutxienez hiru hilabete lehenago, obraren izaera, ha-

naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

3. El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

Artículo 23. *Obras del arrendatario*

1. El arrendatario no podrá realizar, sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

2. Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la

siera, iraupena eta aurreikusitako kostua. Jakinarazpena egin eta hilabeteko epean, errentariak kontratuan atzera egin dezake, salbu eta obra horiek eragirik ez dutenean errentapeko etxebizitzaren gain, edo garrantzi txikiko eraginak dituztenean. Errentamendua atzera-egite horretatik bi hilabeteko epean azkenduko da, eta epe horretan obrak ezin izango dira hasi.

3. Obrak jasaten dituen errentariak errenta txikiagoa ordaintzeko eskubidea du, obrak direla-eta etxebizitzatik erabili ezin duen zatia erabera. Halaber, errentariak eskubidea du obraren ondorioz egin beharreko gastuen ordaina jasotzeko.

23. artikulua. *Errentariaren obrak*

1. Errentatzailearen idatzizko adostasunik gabe, errentariak ezin du egin obrarik, 2. artikulua 2. paragrafoan aipatutako etxebizitzaren edo eranskinen egitura alda dezakeenik, ezta etxebizitza horren egonkortasuna edo segurtasuna gutxitzea eragin dezakeen obrarik ere.

2. Kontratua suntsiarazteko ahalmenari kalterik egin gabe, obrak egiteko adostasunik eman ez duen errentatzaileak eska dezake, kontratua amaitzean, errentariak gauzak lehen zeuden moduan jartzea berriro, edo egindako aldarazpena artatzea; baina errentariak kalte-ordainik ezin izango du eskatu.

Obra horien eraginez eraikinaren egonkortasuna nahiz etxebizitzaren edo horren eranskinen segurtasuna gutxitu bada, errentatzaileak errentariari berehala eskatu ahal izango dio gauzak le-

reposición de las cosas al estado anterior.

Artículo 24. *Arrendatarios con minusvalía*

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o a la de los familiares que con él convivan.

2. El arrendatario estará obligado al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior si así lo exige el arrendador.

Artículo 25. *Derecho de adquisición preferente*

1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.

2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma.

hen zeuden moduan jar ditzala berriro ere.

24. artikulua. *Errentari minusbaliatua*

1. Errentariak, errentatzaileari aurretiaz idatzizko jakinarazpena egin ondoren, etxebizitza egokitzeko beharrezko diren obrak egin ahal izango ditu berak, bere ezkontideak, errentariarekin maitasun-harremanetan era iraunkorren bizi den pertsonak, horren sexu-joera gorabehera, edo errentariarekin bizi diren familiakoek minusbaliatutasunen bat badute.

2. Kontratua amaitzean, errentariak etxebizitza lehengo egoeran jarri beharko du berriro, errentatzaileak hala eskatuz gero.

25. artikulua. *Lehenespenez eskuratzeko eskubidea*

1. Errentapeko etxebizitza salduz gero, errentariak hori lehenespenez eskuratzeko eskubidea izango du, hurrengo paragrafoetan ezarritako baldintzetan.

2. Errentariak eroslehetasun-eskubidea egikaritu ahal izango du errentan hartutako finkaren gain, egutegiko hogeita hamar eguneko epean, errentapeko finka saltzeko erabakia, prezioa eta eskualdaketa gainerako funtsezko baldintzak errentariari sinesgarriro jakinarazten zaizkion egunaren biharamunetik zenbatuta.

Aurreko paragrafoan ezarritako jakinarazpenaren ondoreak iraungiko dira, jakinarazpen hori egin eta egutegiko ehun eta laurogei eguneko epean.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

4. El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condeño de la vivienda o el convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberán justificarse que han tenido lugar en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

3. Aurreko paragrafoan aipatutako kasuan, errentariak atzera-eskuratze-ko eskubidea egikaritu ahal izango du, Kode Zibilaren 1518. artikuluan xedatutakoaren arabera, ezarritako jakinarazpena egin ez zaionean edo jakinarazpen horretan nahitaezko betekizunen bat jarri ez denean, bai eta salerosketaren benetako prezioa txikiagoa denean edo gainerako funtsezko baldintzek karga gutxiago dakartenean ere. Atzera-eskuratze-ko eskubidea egutegiko hogeita hamar eguneko epean iraungiko da; epe hori zenbatzen hasiko da, noiztik eta eskuratzailerak errentariari salerosketaren funtsezko baldintzei buruz sinesgarriro egin behar dion jakinarazpena zein egunetan egin eta hurrengo egunetik aurrera. Jakinarazpen horretan, salerosketa formalizatzeko eskrituraren edo agiriaren kopia emango da.

4. Errentariaren eroslehasun-eskubideak edo atzera-eskuratze-ko eskubideak lehenespena du atzeko eskubideen aurrean, salbu eta etxebizitzaren jakideari aitortutako atzera-eskuratzea edo errentamendu-kontratua egiteko unean Jabetza Erregistroan inskribatuta dagoen hitzarmenezko atzera-eskuratzea.

5. Errentapeko etxebizitzaren salmenta-titulua Jabetza Erregistroan inskribatzeko, egiaztatu beharko da aurreko paragrafoetan ezarritako jakinarazpenak egin eta nahitaezko betekizunak gauzatu direla. Saldutako etxebizitza errentan eman ez denean, eskuraketa inskribatzeko modukoa izateko, saltzailerak eskrituran hala adierazi beharko du, agiri publikoan agertutako faltsutze-zigorpean.

6. Cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el artículo 3, no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda.

7. No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble.

Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.

8. El pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en contratos de duración pactada superior a cinco años.

6. Salmentak eragina duenean, errentapeko etxebizitzaren gain ez ezik, 3. artikuluan aipatutako errentatzaileak alokatutako etxebizitzaren eranskin gisa dauden gainerako objektuen gain ere, errentariak ezin izango ditu etxebizitzaren gainean soil-soilean egikaritu lehenespenez eskuratzeko eskubideak.

7. Ez da eroslehentasun-eskubiderik edo atzera-eskuratzeko eskubiderik egongo, errentatzaileak errentapeko etxebizitza saltzen duenean ondasun higiezin horren jabetzan dituen gainerrako etxebizitza edo lokalekin batera, edo jabe batek baino gehiagok ondasun higiezinako etxebizitza eta lokal guztiak erosle bati saltzen dizkiotenean.

Ondasun higiezinan etxebizitza bakarra badago, errentariak izango ditu artikuluko honetan ezarritako eroslehentasun-eskubidea eta atzera-eskuratzeko eskubidea.

8. Errentariak eroslehentasun-eskubideari eta atzera-eskuratzeko eskubideari uko egiteko erabilitako ituna baliokoa izango da, bost urterako baino gehiagorako itundutako kontratuetan.

CAPÍTULO V

De la suspensión, resolución y extinción del contrato

Artículo 26. *Habitabilidad de la vivienda*

Cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad

V. KAPITULUA

Kontratua etetea, suntsiaraztea eta azkentzea

26. artikulua. *Etxebizitzaren bizigarritasuna*

Errentapeko etxebizitzan artatze-obrak edo agintari eskudunak erabakitako obraak egiteagatik etxebizitzan

competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna.

La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta.

Artículo 27. *Incumplimiento de obligaciones*

1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a. La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

b. La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

c. El subarriendo o la cesión inconsistentes.

d. La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador, cuando el consentimiento de éste sea necesario.

e. Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

bizitza ezinezkoa denean, errentariak aukera izango du kontratua eteteko edo horretan atzera egiteko, eta ez du kalte-ordainik jasoko.

Kontratua eteten bada, kontratuaren epea gerarazi eta errenta ordaintzeko betebeharra eten egingo da, obrak amaitu arte.

27. artikulua. *Betebeharrak ez betetzea*

1. Alderdietako batek kontratuko betebeharrak betetzen ez baditu, betebeharrak bete dituen alderdiak eskubidea izango du beste alderdiari betebeharra bete dezala eskatzeko, edo kontratuaren suntsiaraztea sustatzeko, Kode Zibilaren 1124. artikuluan xedatutakoaren arabera.

2. Halaber, errentatzaileak kontratua eskubide osoz suntsiaraz dezake arrazoi hauek direla bide:

a. Errenta ez ordaintzea, edo, hala denean, errentariak bereganatutako edo berari dagozkion diru-kopuruak ez ordaintzea.

b. Fidantzaren zenbatekoa edo horren eguneratzeari dagokiona ez ordaintzea.

c. Adostasunik gabeko azpierrentamendua edo lagapena.

d. Finkan doloaz kalteak egin edo errentatzaileak adostu gabeko obrak egi-tea, adostasun hori beharrezkoa denean.

e. Etxebizitzan jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri, arriskutsu edo zilegi ez direnak egiten direnean.

f. 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 artículo 7.

3. Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

a. La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21.

b. La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

Artículo 28. *Extinción del arrendamiento*

El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de por las restantes causas contempladas en el presente Título, por las siguientes:

a. Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.

b. Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

f. Etxebizitzaren destino nagusia ez denean errentariaren etxebizitza-beharrizan iraunkorra asetzea edo 7. artikuluan xedatutakoaren arabera etxebizitza era eragingarrian okupatuta duen pertsonaren etxebizitza-beharrizan iraunkorra asetzea.

3. Era berean, errentariak kontratua suntsiaraz dezake, arrazoi hauek direla bide:

a. Errentatzaileak ez egitea 21. artikuluan aipatutako konponketak.

b. Errentatzaileak etxebizitzaren erabileran egitez edo eskubidez eragindako nahasmendua.

28. artikulua. *Errentamendua azkentzea*

Errentamendu-kontratua azkendu da, titulu honetan ezarritako gainerrako arrazoiez gain, arrazoi hauen-gatik:

a. Errentapeko finka galtzea, errentatzaileari egozteko modukoa ez den arrazoia dela bide.

b. Agintari eskudunek aurri-adierazpen irmoa erabakitzea.

TÍTULO III

**DE LOS ARRENDAMIENTOS
PARA USO DISTINTO
DEL DE VIVIENDA**

Artículo 29. *Enajenación de la finca arrendada*

El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y

III. TITULUA

**ETXEBIZITZA-
-ERABILERAZ BESTEKO
ERRENTAMENDUAK**

29. artikulua. *Errentan emandako finka besterentzea*

Errentapeko finkaren eskuratzaillea errentatzailearen eskubide eta betebe-

obligaciones del arrendador salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 30. *Conservación, mejora y obras del arrendatario*

Lo dispuesto en los artículos 21, 22, 23 y 26 de esta ley será también aplicable a los arrendamientos que regula el presente Título. También lo será lo dispuesto en el artículo 19, desde el comienzo del arrendamiento.

Artículo 31. *Derecho de adquisición preferente*

Lo dispuesto en el artículo 25 de la presente ley será de aplicación a los arrendamientos que regula este Título.

Artículo 32. *Cesión del contrato y subarriendo*

1. Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.

2. El arrendador tiene derecho a una elevación de renta del 10 por 100 de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20 en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada.

3. No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión,

harretan subrogatuko da, salbu eta eskuratzaileak Hipoteka Legearen 34. artikuluko baldintzak betetzen dituenan.

30. artikulua. *Artatzea, hobekuntza eta errentariaren obrak*

Lege honen 21, 22, 23 eta 26. artikuluetan xedatutakoa aplikatzeko modukoa izango da titulu honetan araututako errentamenduetan ere. Halaber, 19. artikuluan xedatutakoa aplikatzeko modukoa izango da errentamenduaren hasieratik.

31. artikulua. *Lehenespenez eskuratzeo eskubidea*

Lege honen 25. artikuluan xedatutakoa titulu honetan araututako errentamenduei aplikatuko zaie.

32. artikulua. *Kontratua lagatzea eta azpierreantamendua*

1. Errentapeko finkan enpresa- edo lanbide-jarduera bat egiten denean, errentariak finka azpierreant eman edo errentamendu-kontratua laga ahal izango du, errentatzailearen adostasuna izan beharrik gabe.

2. Zatikako azpierreantamendua eginez gero, errentatzaileak errenta igoetzeko eskubidea du indarreko errentaren 100eko 10ean; kontratua laga edo errentapeko finka osoa azpierreant emanez gero, igoera hori 100eko 20koa izango da.

3. Sozietate errentariak beste sozietate batekin bat egin, bera eraldatu edo zatitzearen ondorioz izandako errenta-

transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el apartado anterior.

4. Tanto la cesión como el subarriendo, deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado.

Artículo 33. *Muerte del arrendatario*

En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad, podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato.

La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

Artículo 34. *Indemnización al arrendatario*

La extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público dará al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del arrendador siempre que el arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado. Se considerará renta de mercado la que al efecto acuerden

ri-aldaketa ez da lagapen gisa ulertuko, baina errentatzaileak eskubidea izango du, aurreko paragrafoan ezarritako errenta-igoera egiteko.

4. Lagapena nahiz azpierrementendua errentatzaileari sinesgarriri jakinarazi behar zaizkio, horiek itundu eta hilabeteke epean.

33. artikulua. *Errentaria hiltzea*

Errentaria hiltzen bada lokalean enpresa- edo lanbide-jarduera egiten dela, jarduera horri eusten dion jaraunlearen edo legatu-hartzailearen eskubide eta betebeharretan subrogatu ahal izango da kontratua azkendu arte.

Subrogazioa errentatzaileari idatziz jakinarazi behar zaio, errentaria hil eta hurrengo bi hilabeteetan.

34. artikulua. *Kalte-ordaina errentariari*

Finkaren errentamendua azkendu bada hitzarmenezko mugaeguna igarotzeagatik, eta finka horretan azken bost urteetan merkataritza-jardueraren bat egin bada jendeari saltzeko, orduan errentariak eskubidea du errentatzailearen kontura kalte-ordaina jasotzeko, betiere, errentariak adierazi duenean, epea agortu baino lau hilabete lehenago, kontratua beste bost urterako eta merkaturako errentaren truk berriztatu nahi duela. Merkaturako errenta izango da alderdiek ondore horretarako hitzartutakoa; itunik ez bada, berriz, alderdiek

las partes; en defecto de pacto, la que, al efecto, determine el árbitro designado por las partes.

La cuantía de la indemnización se determinará en la forma siguiente:

1. Si el arrendatario iniciara en el mismo municipio, dentro de los seis meses siguientes a la expiración del arrendamiento el ejercicio de la misma actividad a la que viniera estando dedicada, la indemnización comprenderá los gastos del traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela ocurrida con respecto a la que tuviera en el local anterior, calculada con respecto a la habida durante los seis primeros meses de la nueva actividad.

2. Si el arrendatario iniciara dentro de los seis meses siguientes a la extinción del arrendamiento una actividad diferente o no iniciara actividad alguna, y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca dentro del mismo plazo la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario, la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades.

Se considerarán afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque sólo sea en parte, de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario.

En caso de falta de acuerdo entre las partes sobre la cuantía de la indemnización, la misma será fijada por el árbitro designado por aquéllas.

izendatutako tartekariak ondore horretarako zehazten duena.

Kalte-ordainaren zenbatekoa moduhonetan zehaztuko da:

1. Errentamendua agortu eta hurrengo sei hilabeteetan, errentaria udalerriberean ordu arteko jarduera bera egiten hasten bada, kalte-ordainak barnean hartuko ditu lekualdatze-gastuak eta aurreko lokalarekin alderatutako bezeria-galerak erakarri kalteak. Bezeria-galera hori kalkulatzeko, kontuan hartuko da jarduera berriaren lehenengo sei hilabeteetan izandakoa.

2. Errentamendua azken du eta hurrengo sei hilabeteetan, errentariak beste jarduera bat hasten badu, edo inolako jarduerarik hasten ez badu, eta errentatzaileak edo hirugarren batek garatzen badute, epe berean, errentariak finkan garatutako jarduera bera edo antzekoa, orduan kalte-ordaina hileko bat izango da, kontratuak irauten duen urte bakoitzeko, eta, gehienez ere, hemezortzi hileko errenta-kopurua.

Errentariak egin duen jarduera dela eta, bezeria bereganatu badu, ulertuko da, aurreko paragrafoaren ondorioetarako antzeko jarduerak direla errentatzaileak edo errentari berriak bezeria hori erakartzeko eginikoak.

Alderdiek egiten ez badute kalte-ordainaren zenbatekoari buruzko tartezar-menik, alderdiek izendatutako tartekariak finkatuko du zenbateko hori.

Artículo 35. *Resolución de pleno derecho*

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.

TÍTULO IV

DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 36. *Fianza*

1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico, en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

2. Durante los cinco 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.

3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, se registrará por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado so-

35. artikulua. *Eskubide osoko suntsiarazpena*

Errentatzaileak eskubide osoz suntsiaraz dezake kontratua, 27.2 artikuluaen a), b) eta e) letretan ezarritako arrazoiengatik, eta, 32. artikuluan xedatutakoa bete gabe, lokala laga edo azpierreant emateagatik.

IV. TITULUA

XEDAPEN ERKIDAEK

36. artikulua. *Fidantza*

1. Kontratua egitean, nahitaezkoa izango da fidantza eskudirutan eskatu eta ematea. Fidantzaren zenbatekoa izango da, errentaren hileko bat etxebizitzaren errentamenduan, eta errentaren bi hileko etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduan.

2. Kontratuaren iraupeneko lehenengo bost urteetan, fidantza ez da eguneratuko. Baina errentamendua luzatzen den bakoitzean, errentatzaileak eskatu ahal izango du fidantza handitzea eta errentariak fidantza gutxitzea, bidezkoa den moduan, fidantza izan dadin luzapenaren unean indarrean dagoen errentaren hileko batekoa edo bikoa.

3. Errentamendua bost urterako baino gehiagorako ituntzen bada, bost urte igaro ondoren fidantza eguneratzeko, alderdiek ondore horretarako hizpatutakoa aplikatuko da. Itun zehatzik ez bada, uste izango da errenta

bre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

4. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

6. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza las Administraciones Públicas, la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas y las entidades que integran la Administración Local, así como los organismos autónomos, entidades de derecho público y demás entes públicos dependientes de ellas, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

Artículo 37. *Formalización del arrendamiento*

Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.

En este caso, se hará constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

eguneratzeko hitzartutakoa nahi dela, orobat, fidantza eguneratzeko ere.

4. Errentamendua amaitu ondoren errentariari itzuli behar zaion eskudiruzko fidantzaren saldoak lege-korritua sortuko du, baldin eta errentariari fidantza itzuli ez bazaio, giltzak eman dituenetik hilabeteko epean.

5. Eskudiruzko fidantzaz gain, alderdiek edozein motatako bermea itundu ahal izango dute, errentariak errentamenduaren betebeharrak bete ditzan.

6. Fidantza emateko betebeharretik salbuetsita daude administrazio publikoak, Estatuko Administrazio Orokorra, autonomia-erkidegoetako administrazioak eta toki-administrazioa osatzen duten erakundeak, baita horien menpeko erakunde autonomoak, zuzenbide publikoko erakundeak eta gainerako herri-erakundeak ere, baldin eta errenta ordaindu behar bada erakunde horien aurrekontuen kontura.

37. artikulua. *Errentamenduaren formalizazioa*

Alderdi batek bestea behartu dezake errentamendu-kontratua idatziz formalizatzen.

Kasu horretan, agerraraziko dira kontratugileen nortasuna, errentapeko finKaren identifikazioa, itundutako iraupena, kontratuaren hasierako errenta eta alderdiek askatasunez hitzartutako gainerako klausulak.

TÍTULO V

PROCESOS ARRENDATICIOS

Art. 38. *Competencia*

Derogado por Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil.

Art. 39. *Procedimiento*

Derogado por Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil.

Art. 40. *Acumulación de acciones*

Derogado por Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. *Régimen de las Viviendas de Protección Oficial en arrendamiento*

1. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas de protección oficial, que se califiquen para arrendamiento a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, concluirá al transcurrir totalmente el período establecido en la normativa aplicable para la amortización del préstamo cualificado obtenido para su promoción o, en caso de no existir dicho préstamo, transcurridos veinticinco años a contar desde la fecha de la correspondiente calificación definitiva.

2. La renta máxima inicial por metro cuadrado útil de las viviendas de protección oficial a que se refiere el apartado anterior, será el porcentaje del precio máximo de venta que corresponda de conformidad con la normativa estatal o autonómica aplicable.

V. TITULUA

ERRENTAMENDU-PROZESUAK

38. art. *Eskumena*

Ezabatua, Prozedura Zibilaren 1/2000 Legearen ondorioz.

39. art. *Prozedura*

Ezabatua, Prozedura Zibilaren 1/2000 Legearen ondorioz.

40. art. *Akzioak metatzea*

Ezabatua, Prozedura Zibilaren 1/2000 Legearen ondorioz.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehenengoa. *Errentan emandako babes ofizialeko etxebizitzaren araubidea*

1. Lege hau indarrean jartzen den unetik errentamendurako kalifikatutako babes ofizialeko etxebizitzaren legezko araubidearen iraupena amaituko da, noiz eta etxebizitzon sustapenerako mailegu kualifikatua amortizatzeari aplika dakioken arauketan ezarri aldia erabat igarotzean, edo, mailegurik ez badago, behin betiko kalifikazioa egiten den datatik zenbatuta hogeita bost urte igaro ondoren.

2. Aurreko paragrafoan aipatu babes ofizialeko etxebizitzetan, hasierako errenta gehienekoa izango da metro koadro erabilgarri bakoitzeko, estatuan edo autonomia-erkidegoan aplikatu beharreko arauketarekin bat etorritz, salmentako gehieneko prezioaren ehunekoa.

3. En todo caso, la revisión de las rentas de las viviendas de protección oficial, cualquiera que fuera la legislación a cuyo amparo estén acogidas, podrá practicarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios de Consumo.

4. Además de las rentas iniciales o revisadas, el arrendador podrá percibir el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador.

5. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas y estipulaciones que establezcan rentas superiores a la máxima autorizadas en la normativa aplicable para las viviendas de protección oficial.

6. Lo dispuesto en los apartados anteriores no será de aplicación a las viviendas de promoción pública reguladas por el Real Decreto-ley 31/1978.

7. Lo dispuesto en los apartados anteriores será de aplicación general en defecto de legislación específica de las Comunidades Autónomas con competencia en la materia.

8. El arrendamiento de viviendas de protección oficial de promoción pública se regirá por las normas particulares de éstas respecto del plazo de duración del contrato, las variaciones de la renta, los límites de repercusión de cantidades por reparación de daños y mejoras, y lo previsto respecto del derecho de cesión y subrogación en el arrendamiento, y en lo no regulado por

3. Nolanahi den ere, babes ofizialeko etxebizitzaren errentak, urtero berrikusi ahal izango dira, horien gain ezarritako legeria edozein dela, Kontsumoko Prezioen Indize Sistemaren barruko Indize Nazional Orokorren ehuneko-alaketan arabera.

4. Hasierako edo berrikusitako errentez gain, errentatzaileak jaso ahal izango du errentariak lupertu eta errentatzaileak ordaintzen dituen zerbitzuen benetako kostua.

5. Bidezko administrazio-zehapenei kalterik egin gabe, klausulak eta hizpaketak deusezak izango dira, horiek ezartzen badituzte errenta handiagoak, babes ofizialeko etxebizitzetara aplikatu beharreko arauetan baimendutako errenta gehienekoak baino.

6. Aurreko paragrafoetan xedatutakoa ez zaie aplikatuko 31/1978 Errege Dekretu-legeak araututako eskaintza publikoko etxebizitzetara.

7. Aurreko paragrafoetan xedatutakoa orokorrean aplikatuko da, baldin eta arlo horretan eskumena duten autonomia-erkidegoek legeria berezirik ez badute.

8. Babes ofizialeko eta eskaintza publikoko etxebizitzaren errentamenduan, etxebizitzetara buruzko arau bereziak aplikatuko dira, kontratuaren iraupenari, errentaren gorabeherei, kalteen konponketaren eta hobekuntzen gastuak jasanarazteko mugei, eta errentamenduko lagapen- eta subrogazio-eskubideari dagokienez; horiek arautu gabeko arazoei dagokienez, lege honen

ellas por las de la presente ley, que se aplicará íntegramente cuando el arrendamiento deje de estar sometido a dichas disposiciones particulares.

La excepción no alcanzará a las cuestiones de competencia y procedimiento en las que se estará por entero a lo dispuesto en la presente Ley.

Segunda. *Modificación de la Ley Hipotecaria*

1. El artículo 2 número 5 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, tendrá la siguiente redacción:

«5. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.»

2. En el plazo de nueve meses desde la entrada en vigor de esta ley se establecerán reglamentariamente los requisitos de acceso de los contratos de arrendamientos urbanos al Registro de la Propiedad.

Tercera. *Depósito de fianzas*

Las Comunidades Autónomas podrán establecer la obligación de que los arrendadores de finca urbana sujetos a la presente ley depositen el importe de la parte en metálico de la fianza regulada en el artículo 36.1 de esta ley, sin devengo de interés, a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe hasta la extinción del correspondiente contrato. Si transcurrido un mes desde la finalización del contrato, la Administración

arauak aplikatuko dira. Lege hau oso-rik aplikatuko da errentamenduak xedapen berezi horien mende egoteari uzten dionean.

Salbuespen horrek ez du eraginik izango eskumen- eta prozedura-arazoen gain. Horiei dagokienez, lege honetan xedatutakoa oso-osorik ezarriko da.

Bigarrena. *Hipoteka Legearen aldatzea*

1. 1946ko otsailaren 8ko Dekretuaren bidez onetsitako Hipoteka Legearen 2. artikuluko 5. zenbakiak idazkera hau izango du:

«5. Ondasun higiezinaren gaineko errentamendu-kontratuak, baita horien azpierrementuak, lagapen eta subrogazioak ere.»

2. Lege hau indarrean jarri eta bederatzi hilabeteko epean, erregelamendu bidez betekizunak ezarriko dira, hiri-errentamenduen kontratuak Jabetza Erregistroan jasotzeko.

Hirugarrena. *Fidantzen gordailua*

Autonomia-erkidegoek betebehargisa ezar dezakete hiri-finken errentatzaileek, lege honen menpe daudenean, kontratua azkendu arte gordailutzea, lege honen 36.1 artikuluan araututako fidantzaren eskudiruzko zatiaren zenbatekoa, korriturik sortu gabe, autonomia-erkidegoetako administrazioan edo izendatzen den beste herri-erakunde batean. Kontratua amaitu eta hilabeteko epean, autonomia-erkidegoetako administrazioak edo herri-erakunde es-

autonómica o el Ente Público competente no procediere a la devolución de la cantidad depositada, ésta devengará el interés legal correspondiente.

Cuarta. *Ayudas para acceso a vivienda*

Las personas que, en aplicación de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la presente Ley, se vean privadas del derecho a la subrogación mortis causa que les reconocía el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, serán sujeto preferente de los programas de ayudas públicas para el acceso a vivienda, siempre que cumplan los requisitos en cuanto a ingresos máximos que se establezcan en dichos programas.

Quinta. *Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil*

1. El artículo 1563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedará redactado en la forma siguiente:

«1. El desahucio por falta de pago de las rentas, de las cantidades asimiladas o de las cantidades cuyo pago hubiera asumido el arrendatario en el arrendamiento de viviendas o en el arrendamiento de una finca urbana habitable en la que se realicen actividades profesionales, comerciales o industriales, podrá ser enervado por el arrendatario si en algún momento anterior al señalado para la celebración del juicio, paga al actor o pone a su disposición en el Juzgado o notarialmente el im-

kudunak itzultzen ez badu gordailututako kopurua, kopuru horrek kasuan kasuko lege-korritua sortuko du.

Laugarrena. *Etxebizitza eskuratzeko laguntzak*

Lege honen bigarren xedapen iragankorrean ezarritakoa aplikatzean, norbaitzuek galtzen badute mortis causa subrogazio-eskubidea, alegia, Hiri-errentamenduei buruzko Legearen Testu Bateginak, abenduaren 24ko 4101/1964 Dekretuaren bidez onetsiak, aitortutakoa, orduan pertsona horiek lehenespena izango dute etxebizitza eskuratzeko laguntza publikoen egitarauetan, baldin eta gauzatzen badituzte egitarautan gehieneko diru-sarrerei buruz ezarritako betekizunak.

Bosgarrena. *Prozedura Zibilaren Legearen aldarazpena*

1. Prozedura Zibilaren Legearen 1563. artikulua idazkera hau izango du:

«1. Etxebizitzen errentamenduan eta lanbide-, merkataritza- zein industria-jarduerak egiteko erabiltzen den hiri-finka bizigarriaren errentamenduan, errentaria botatzen bada errentak, errentarekin berdinetsitako diru-kopuruak edo errentariak bere gain hartutako diru-kopuruak ez ordaintzeagatik, errentariak botatze hori ezerezean utz dezake, baldin eta epaiketa egiteko ezarritako unea heldu aurretik auzi-jartzailari ordaintzen badizkio, edo epaitegian zein notarioaren bidez haren

porte de las cantidades en cuya inefectividad se sustente la demanda y el de las que en dicho instante adeude.

2. Esta enervación no tendrá lugar cuando se hubiera producido otra anteriormente, ni cuando el arrendador hubiese requerido, por cualquier medio que permita acreditar su constancia, de pago al arrendatario con cuatro meses de antelación a la presentación de la demanda y éste no hubiese pagado las cantidades adeudadas al tiempo de dicha presentación.

3. En todo caso, deberán indicarse en el escrito de interposición de la demanda las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no la enervación. Cuando ésta proceda, el Juzgado indicará en la citación el deber de pagar o de consignar el importe antes de la celebración del juicio.»

2. Los recursos contra sentencias en las materias a que se refiere el artículo 38, tendrán tramitación preferente tanto ante las Audiencias Provinciales, como ante los Tribunales Superiores.

En los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, no se admitirán al demandado los recursos de apelación y de casación, cuando procedan, si no acredita al interponerlos tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas, o si no las consigna judicial o notarialmente.

Si el arrendatario no cumpliese lo anterior, se tendrá por firme la senten-

esku jartzen baditu demandaren oinarri diren diru-kopuruak eta une horretan zorrean dituen gainerako diru-kopuruak.

2. Ezerezte hori ez da gertatuko aldez aurretik beste bat gertatu denean, ezta errentatzaileak errentariari demanda aurkeztu baino lau hilabete lehenago ordainketa egitea eskatu eta azken horrek demanda aurkezte-unean zorrean dituen diru-kopuruak ordaintzen ez ditue-nean ere, baldin eta eskaria egin bada hura egin dela frogatzea ahalbidetzen duten bideetatik edozeinez.

3. Nolanahi den ere, demanda jartzeko idazkian adierazi behar dira ezereztea ahalbide dezaketen aldi bereko inguruabarrak. Ezereztea bidezkoa denean, epaitegiak zitazioan adieraziko du epaiketa egin aurretik diru-kopurua ordaindu edo jaso behar dela.»

2. 38. artikulua aipatu gaien epaiei jarritako errekurtsoen izapidetzak lehenespena izango du, bai probintziako audientzietan, bai auzitegi nagusietan.

Maizter-botatzea dakarten prozesuetan, demanduari ez zaizkio onartuko gora jotzeko errekurtsoa eta kasazio-errekurtsoa, bidezkoak izanda ere, horiek jartzean demandatuak egiaztatzen ez badu mugaeguneratutako errentak eta kontratuaren arabera aurreratu behar dituenak ordaindurik dituela, edo errentak epailearen edo notarioaren zainpean uzten ez baditu.

Errentariak aurrekoa betetzen ez badu, epaia irmotzat hartu eta betearazi

cia y se procederá a su ejecución, siempre que requerido por el juez o tribunal que conozca de los mismos no cumpliere su obligación de pago o consignación en el plazo de cinco días.

También se tendrá por desierto el recurso de casación o apelación interpuesto por el arrendatario, cualquiera que sea el estado en que se halle, si durante la sustanciación del mismo dejare aquél de pagar los plazos que venzan o los que deba adelantar. Sin embargo, el arrendatario podrá cautelarmente adelantar o consignar el pago de varios períodos no vencidos, los cuales se sujetarán a liquidación una vez firme la sentencia. En todo caso, el abono de dichos importes no se entenderá novación contractual.

3. El artículo 1687.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedará redactado de la forma siguiente:

«Artículo 1687.3. Las sentencias dictadas por las Audiencias en los juicios de desahucio que no tengan regulación especial, salvo las dictadas en juicio de desahucio por falta de pago de la renta, las dictadas en procesos sobre arrendamientos urbanos seguidos por los trámites del juicio de cognición, en este último supuesto cuando no fuesen conformes con la dictada en primera instancia, y las recaídas en los juicios de retracto, cuando en todos los casos alcancen la cuantía requerida para esta clase de recursos en los declarativos ordinarios.

No obstante, si se tratase de arrendamiento de vivienda bastará con que la cuantía exceda de 1.500.000 pesetas.

egingo da, baldin eta, epaile edo auzitegi eskudunak agindeia eginda, errentariak horiek ordaintzeko edo jasotzeko betebeharra bost eguneko epean betetzen ez badu.

Era berean, ulertuko da errentariak jarritako kasazio-errekurtsoa edo gora jotzeko errekurtsioa alferrikakoa dela, horren egoera edozein izanda ere, errekurtsioa bideratzean errentariak uzten badio mugaeguneratutako epeak edo aurreratu behar dituenak ordaintzeari. Hala ere, errentariak kautelaz aurreratu edo jaso ahal izango du mugaeguneratu gabeko aldi batzuen ordainketa, eta horiek likidatu egingo dira epaia irmoa denean. Zernahi gisaz, zenbateko horiek ordainduta ere, ez da ulertuko kontratua berri dela.

3. Prozedura Zibilaren Legearen 1687.3 artikulua idazkera hau izango du:

«1687.3 artikulua. Audientziek arauketa berezirik ez duten botatze-epaiketetan emandako epaiak, errenta ez ordaintzeagatik egindako botatze-epaiketetan emandakoak salbu; kognizio-epaiketaren izapideen bidez burutako hiri-errentamenduen prozesuetan emandako epaiak, epaiok lehen auzialdian emandakoekin bat ez datozenean; eta atzera-eskuratze epaiketetan emandako epaiak, kasu guztietan horrelako errekurtsioak jarri ahal izateko beharrezkoa den zenbatekoa lortzen denean adierazpenetarako epaiketa arruntetan.

Hala ere, etxebizitza-errentamendua bada, nahiko izango da zenbatekoa 1.500.000 pezetatik gorakoa izatea.

Se entenderá que son conformes la sentencia de apelación y de primera instancia, aunque difieran en lo relativo a la imposición de costas.»

Sexta. *Censo de Arrendamientos Urbanos*

1. El Gobierno procederá, a través del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente ley, a elaborar un censo de los contratos de arrendamiento de viviendas sujetos a la presente ley subsistentes a su entrada en vigor.

2. Este censo comprenderá datos identificativos del arrendador y del arrendatario, de la renta del contrato, de la existencia o no de cláusulas de revisión, de su duración y de la fecha del contrato.

3. A estos efectos, los arrendadores deberán remitir, al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrada en vigor de la Ley, los datos del contrato a que se refiere el párrafo anterior.

4. Los arrendatarios tendrán derecho a solicitar la inclusión en el censo a que se refiere esta Disposición de sus respectivos contratos, dando cuenta por escrito al arrendador de los datos remitidos.

5. El incumplimiento de la obligación prevista en el anterior apartado 3 privará al arrendador que la hubiera in-

Gora jotzeko epaia eta lehen auzialdikoa bat datozela ulertuko da, kostuak ezartzean bestelakoak izan arren.»

Seigarrena. *Hiri-errentamenduen errolda*

1. Gobernuak, Herri Lan, Garraio eta Ingurumen Ministerioaren bitartez, lege hau indarrean jarri eta urtebeteko epean, etxebizitza-errentamenduen kontratuen errolda egingo du, alegia, lege honen menpe egon eta legea indarrean jartzean dirauten kontratuena.

2. Errolda horretan adieraziko da zeintzuk diren errentariaren eta errentatzailearen identifikazio-datuak, eta kontratuaren errenta, bai eta berrikuspen-klausularik dagoen ala ez, eta zeintzuk diren kontratuaren iraupena eta data.

3. Ondore horietarako, errentatzaileek, legea indarrean jarri eta hiru hilabeteko epean gehienez, Herri Lan, Garraio eta Ingurumen Ministerioari igorri behar dizkiote aurreko paragrafoan aipatu kontratuaren datuak.

4. Errentariak eskubidea dute euren kontratuak xedapen honetan aipatu erroldan sar daitezela eskatzeko, eta errentatzaileari igorritako datuen berri idatziz emango diote.

5. Errentatzaileak betetzen ez badu 3. paragrafoan ezarritako betebeharra, galdu egingo du lege honen azken xe-

cumplido del derecho a los beneficios fiscales a que se refiere la Disposición Final Cuarta de la presente Ley.

Séptima. *Modificación Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje*

Se añade al artículo 30 de la Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje, un número 3, cuyo contenido será el siguiente:

«En los procedimientos arbitrales que traigan causa de contratos sometidos al régimen jurídico de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a falta de pacto expreso de las partes, los árbitros deberán dictar el laudo en el término de tres meses, contado como se dispone en el número 1 de este artículo».

Octava. *Derecho de retorno*

El derecho de retorno regulado en la Disposición Adicional Cuarta.³ del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, se regirá por lo previsto en esta Disposición y en su defecto por las normas del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Cuando en las actuaciones urbanísticas aisladas no expropiatorias exigidas por el Planeamiento Urbanístico, fuera necesario proceder a la demolición total o a la rehabilitación integral con conservación de fachada o de estructura de un edificio, en el que existan viviendas urbanas arrendadas sea cualquiera la fecha del arrendamiento,

dapenetatik laugarrenean aipatu zerga-onurak jasotzeko eskubidea.

Zazpigarrena. *Tartekaritzari buruzko abenduaren 5eko 36/1988 Legearen aldarazpena*

Tartekaritzari buruzko abenduaren 5eko 36/1988 Legearen 30. artikuluari 3. zenbakia erantsi zaio:

«Hiri-errentamenduei buruzko Legearen araubidepeko kontratuen ondorio diren tartekaritza-prozeduretan, alderdien artean esanbidezko itunik ez badago, tartekariak hiru hilabeteren buruan eman beharko dute laudoa. Epe hori artikuluko honen 1. zenbakian xedatutako eran zenbatuko da».

Zortzigarrena. *Itzultze-eskubidea*

Ekainaren 26ko 1/1992 Legegintzazko Errege Dekretuak onetsitako Lurzoru Araubideari eta Hirigintza Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategineko laugarren xedapen gehigarriko 3.ean araututako itzultze-eskubideari aplikatuko zaio xedapen honetan ezarritakoa, eta, halakorik ez badago, Hiri-errentamenduei buruzko 1964ko Legearen Testu Bategineko arauak.

Hirigintza-plangintzak ezarri uanean uneko hirigintza-jarduerak direla bide, eta jabetza kendu gabe, eraikin bat erabat erraustu edo goitik behera birgaitu behar bada fatxada edo egitura zaindus, eta eraikin horretan hiri-etxebizitzak errentan emanda badaude, errentamenduaren data gorabehera, errentariak eskubidea izango du aipatu finkaren

el arrendatario tendrá derecho a que el arrendador de la citada finca le proporcione una nueva vivienda de una superficie no inferior al 50 por 100 de la anterior, siempre que tenga al menos 90 metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

Novena. *Declaración de la situación de minusvalía*

A los efectos prevenidos en esta ley, la situación de minusvalía y su grado deberán ser declarados, de acuerdo con la normativa vigente, por los centros y servicios de las Administraciones Públicas competentes.

Décima. *Prescripción*

Todos los derechos, obligaciones y acciones que resulten de los contratos de arrendamiento contemplados en la presente ley, incluidos los subsistentes a la entrada en vigor de la misma, prescribirán, cuando no exista plazo específico de prescripción previsto, de acuerdo con lo dispuesto en el régimen general contenido en el Código Civil.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. *Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985*

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 9 de

errentatzailearengandik beste etxebizitza bat jasotzeko. Etxebizitza berriaren azalera ezin izan daiteke aurrekoaren luze-zabalaren 100eko 50 baino txikiagoa, baldin eta aurrekoak 90 metro koa dro edo gehiago bazituen; edo aurrekoak azalera hori baino txikiagoa bazuen, aurrekoa bestekoa izango da. Etxebizitza berriak aurrekoaren ezaugarri berdintsuak izango ditu, eta erraustu edo birgaitutako eraikinaren orube berean edo inguruan egongo da.

Bederatzigarrena. *Minusbaliatutasun-egoeraren adierazpena*

Lege honetan ezarritako ondoretarako, administrazio publiko eskudunen zentro eta zerbitzuek adierazi beharko dituzte minusbaliatutasun-egoera eta horren gradua, indarreko arautegia- ren arabera.

Hamargarrena. *Preskripzioa*

Lege honetan ezarri errentamendu-kontratuetatik sortutako eskubide, bete behar eta akzio guztiak, lege hau indarrean jartzean dirautenak barne, preskribatuko dira, preskripzio-epe zehatzik ez dagoenean, Kode Zibilaren arabide orokorrean xedatutakoaren arabera.

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehenengoa. *1985eko maiatzaren 9az gero egindako kontratuak*

1. 1985eko maiatzaren 9az gero egindako etxebizitza-errentamenduen

mayo de 1985 que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, y por lo dispuesto para el contrato de inquilinato en el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobada por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de la Disposición Transitoria Segunda.

La tácita reconducción prevista en el artículo 1566 del Código Civil lo será por un plazo de tres años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9 de esta Ley. El arrendamiento renovado se regirá por lo dispuesto en la presente ley para los arrendamientos de vivienda.

2. Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9. del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, y por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el artículo 1566 del Código Civil, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la presente ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación a los contratos de

kontratuek lege hau indarrean jartzean badiraute, aurrerantzean ere Politika Ekonomikoko Neurriei buruzko apirilaren 30eko 2/1985 Errege Dekretu-legearen 9. artikuluan xedatutakoa aplikatuko zaie, bai eta abenduaren 24ko 4104/1964 Dekretuak onetsi Hiri-errentamenduei buruzko Legearen Testu Bateginean maiztergo-kontraturako xedatutakoa ere.

Kontratu horiei aplikatuko zaie bigarren xedapen iragankorraren 2 eta 3. paragrafoetan xedatutakoa.

Kode Zibilaren 1566. artikuluan ezarritako isilbidezko luzapena hiru urteko eperako izango da, lege honen 9. artikuluan epe hori ez berrizatzeko ezarri den ahalmenari kalterik egin gabe. Berriztatutako errentamenduari aplikatuko zaio lege honetan etxebizitza-errentamendurako xedatutakoa.

1985eko maiatzaren 9az gero egin-dako negozio-lokalen errentamendu-kontratuei, kontratuok lege hau indarrean jartzean badiraute, aurrerantzean ere apirilaren 30eko 2/1985 Errege Dekretu-legearen 9. artikuluan xedatutakoa aplikatuko zaie, bai eta Hiri-errentamenduei buruzko 1964ko Legearen Testu Bateginean xedatutakoa ere. Kode Zibilaren 1566. artikuluan xedatutakoaren arabera kontratua isilbidez luzatzen bada, berriztatutako errentamenduari aplikatuko zaizkio lege honetan etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduei buruz ezarritako arauak.

Aurreko lerrokadan xedatutakoa aplikatuko zaie maiztergo-errentamen-

arrendamiento asimilados al de inquilinato y al de local de negocio que se hubieran celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta Ley.

Segunda. *Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985*

A) Régimen normativo aplicable.

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

2. Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en el artículo 12, 15 y 24 de la presente Ley.

3. Dejará de ser aplicable lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

No procederán los derechos de tanteo y retracto, regulados en el Capítulo VI del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, en los casos de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común cuando los contratos de arrendamiento hayan sido otorgados con posterioridad a la constitución de la comunidad sobre la cosa, ni tampoco

duekin eta negozio-lokalen errentamenduarekin berdinetsitako kontratuei, baldin eta 1985eko maiatzaren 9az gero egin eta lege hau indarrean jartzean badiraute.

Bigarrena. *Etxebizitza-errentamenduen kontratuak, 1985eko maiatzaren 9a baino lehen egingoak*

A) Aplikatu beharreko araubidea.

1. Etxebizitza-errentamenduen kontratuei, 1985eko maiatzaren 9a baino lehen egin eta lege hau indarrean jartzen den unean badiraute, aurrerantzean ere Hiri-errentamenduei buruzko 1964ko Legearen Testu Bateginean maiztergo-kontratuari buruz ezarritako arauak aplikatuko zaizkie, xedapen iragankor honen hurrengo paragrafoetara bildutako aldarazpenak salbu.

2. Kontratu horiei aplikatuko zaie lege honen 12, 15 eta 24. artikuluetan xedatutakoa.

3. Hiri-errentamenduei buruzko 1964ko Legearen Testu Bateginaren 24. artikuluko 1. paragrafoan xedatutakoa ez da aurrerantzean aplikatuko.

Hiri-errentamenduei buruzko 1964ko Legearen Testu Bateginaren VI. kapituluaren araututako eroslehentasun-eskubidea eta atzera-eskuratzeko eskubidea ez dira bidezkoak izango, gauza erkidea zatitzearen ondorioz etxebizitza adjudikatzen denean, baldin eta errentamendu-kontratuak egin badira gauzaren gaineko erkidegoa eratu ondoren, ezta jarauntsi nahiz legatu bi-

en los casos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado.

B) Extinción y subrogación.

4. A partir de la entrada en vigor de esta Ley, la subrogación a que se refiere el artículo 58 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho o en su defecto de los hijos, que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al sesenta y cinco por ciento, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o en la fecha en que el subrogado cumpla veinticinco años, si ésta fuese posterior.

No obstante, si el subrogado fuese el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una ulterior subrogación. En este caso, el contrato quedará extinguido a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior, o por su fallecimiento si está afectado por la minusvalía mencionada en el párrafo anterior.

dez eskuratutako gauza erkidea zatitu eta adjudikatzen denean ere.

B) Azkentzea eta subrogazioa

4. Lege hau indarrean jartzen den unetik, Hiri-errentamenduei buruzko 1964ko Legearen Testu Bateginaren 58. artikuluan aipatutako subrogazioaren onuradun bakarra errentariaren ezkontidea izango da, legez edo egitez banandurik ez badago, edo, halakorik izan ezean, errentaria hil aurreko azken bi urteetan berarekin bizi izan diren seme-alabak; semerik edo alabarik ez bada, errentariaren aurrekoak subroga daitezke, beraren ardurapean badaude eta hil aurretik gutxienez azken hiru urteetan berarekin bizi izan badira.

Subrogatua hiltzean, kontratua azkendu egingo da, salbu eta subrogatua errentariaren semea edo alaba denean eta ehuneko hirurogeita bosteko minusbaliatutasuna edo gehiago ez duenean. Kasu horretan, kontratua azkenduko da bi urteko epean edo subrogatuak hogeita bost urte egiten dituen datan, azken data hori geroagokoa bada.

Haatik, subrogatua ezkontidea izanez gero eta bera hiltzean errentariaren semerik edo alabarik badago berarekin bizitzen, beste subrogazio bat egin daiteke. Kasu horretan, kontratua azkenduko da bi urteren buruan edo seme-alabak hogeita bost urte betetzen dituen, azken data hori geroagokoa baldin bada, edo, semeak edo alabak badu aurreko paragrafoan aipatu minusbaliatutasuna, kontratua azkenduko da bera hiltzean.

5. Al fallecimiento de la persona que, a tenor de lo dispuesto en los artículos 24.1 y 58 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se hubiese subrogado en la posición del inquilino antes de la entrada en vigor de la presente ley, sólo se podrá subrogar su cónyuge no separado legalmente o de hecho y, en su defecto, los hijos del arrendatario que habitasen en la vivienda arrendada y hubiesen convivido con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al sesenta y cinco por ciento, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior.

No se autorizan ulteriores subrogaciones.

6. Al fallecimiento de la persona que de acuerdo con el artículo 59 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ocupase la vivienda por segunda subrogación no se autorizan ulteriores subrogaciones.

7. Los derechos reconocidos en los apartados 4 y 5 de esta Disposición al cónyuge del arrendatario, serán también de aplicación respecto de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de

5. Hiri-errentamenduei buruzko 1964ko Legearen Testu Bateginaren 24.1 eta 58. artikuluetan xedatutakoaren arabera, lege hau indarrean jarri aurretik maizterraren lekuan subrogatutako pertsona hiltzean, horren ezkontidea soilik subrogatu ahal izango da, legez edo egitez banandurik ez badago, eta, halakorik izan ezean, errentaria hil aurreko bi urteetan errentapeko etxebizitzan berarekin bizi izan diren seme-alabak subrogatu ahal izango dira.

Subrogatua hiltzean, kontratua azkendu egingo da, salbu eta subrogatua errentariaren semea edo alaba denean eta ehuneko hirurogeita bosteko minusbaliatutasuna edo gehiago ez duenean. Kasu horretan, kontratua azkendu da bi urteko epean edo semeak edo alabak hogeita bost urte egiten dituen datan, azken data hori geroagoa bada.

Ez dira harrezkeroko subrogazioak baimenduko.

6. Hiri-errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bateginaren 59. artikuluaen arabera bigarren subrogazioa dela-bide etxebizitza okupatzen duen pertsona hiltzean, ez dira harrezkeroko subrogazioak baimenduko.

7. Xedapen honetako 4 eta 5. paragrafoetan errentariaren ezkontideari aitortutako eskubideak era berean aplikatuko dira errentariarekin ezkontidearen antzeko maitasun-harremanetan, gutxienez, hil baino bi urte lehenagotik modu iraunkorrean bizi izan den per-

cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

8. Durante los diez años siguientes a la entrada en vigor de la ley, si la subrogación prevista en los apartados 4 y 5 anteriores se hubiera producido a favor de hijos mayores de sesenta y cinco años o que fueren perceptores de prestaciones públicas por jubilación o invalidez permanente en grado de incapacidad permanente absoluta o gran invalidez el contrato se extinguirá por el fallecimiento del hijo subrogado.

9. Corresponde a las personas que ejerciten la subrogación contemplada en los apartados 4, 5 y 7 de esta Disposición probar la condición de convivencia con el arrendatario fallecido que para cada supuesto proceda.

La condición de convivencia con el arrendatario fallecido deberá ser habitual y darse necesariamente en la vivienda arrendada.

Serán de aplicación a la subrogación por causa de muerte regulada en los apartados 4 a 7 anteriores, las disposiciones sobre procedimiento y orden de prelación establecidas en el artículo 16 de la presente Ley.

En ningún caso, los beneficiarios de una subrogación, podrán renunciarla a favor de otro de distinto grado de prelación.

tsionaren mesederako, horren sexu-joe-ra gorabehera, salbu eta elkarrekin seme-alabak izan dituztenean; kasu horretan, elkarrekin bizitzea nahikoa izango da.

8. Lege hau indarrean jarri eta hurrengo hamar urteetan, aurreko 4 eta 5. paragrafoetan ezarritako subrogazioaren onuradunak badira hirurogeita bost urte baino gehiagoko seme-alabak edo erretiroarengatik edo minusbaliatasun iraunkorrarengatik, minusbaliatasun horren gradua erabateko ezintasun iraunkorra edo minusbaliatasun handia dela, prestazio publikoak jasotzen dituzten seme-alabak, kontratua azkenduko da subrogatutako semea edo alaba hiltzean.

9. Xedapen honen 4, 5 eta 7. paragrafoetan ezarritako subrogazioa egikaritzen duten pertsonen dagokie hildako errentariarekin bizi izan direla frogatzea, kasuan-kasuan bidezkoa den eran.

Hildako errentariarekin izandako elkarbizitza ohikoa izan behar da, eta, nahitaez, errentapeko etxebizitzan egingakoa.

Aurreko 4. paragrafotik 7.era araututako heriotzagatiko subrogazioan, lege honen 16. artikuluan ezarri prozedurari eta lehentasun-hurrenkerari buruzko xedapenak aplikatuko dira.

Subrogazioaren onuradunek ezin diote ukorik egin onura horri, lehentasun-gradu desberdina duen beste norbaiten mesederako.

C) Otros derechos del arrendador

10. Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de esta Ley, el arrendador tendrá los siguientes derechos:

10.1. En el Impuesto sobre el Patrimonio, el valor del inmueble arrendado se determinará por capitalización al 4 por 100 de la renta devengada, siempre que el resultado sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas de valoración de bienes inmuebles previstas en la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio.

10.2. Podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al inmueble arrendado. Cuando la cuota no estuviese individualizada se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda.

10.3. Podrá repercutir en el arrendatario el importe de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido, en los términos resultantes del artículo 108 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 o de acuerdo con las reglas siguientes:

1. Que la reparación haya sido solicitada por el arrendatario o acordada por resolución judicial o administrativa firme.

En caso de ser varios los arrendatarios afectados la solicitud deberá haberse efectuado por la mayoría de los arrendatarios afectados o, en su caso,

C) Errentatzailearen beste eskubide batzuk

10. Lege hau indarrean jarri ondoren hasten diren kontratu-urtekoetarako, errentatzaileak eskubide hauek izango ditu:

10.1. Ondarearen gaineko Zergan, errentapeko ondasun higiezinaren balioa zehazteko, sortutako errentaren 100eko 4ko kapitalizazioa egingo da, baldin eta emaitza txikiagoa bada Ondarearen gaineko Zergari buruzko Legean ondasun higiezinak balioesteko arauak aplikatuta, hortik aterako litzatekeena baino.

10.2. Errentariari eskatu ahal izango dio errentapeko ondasun higiezinari dagokion Ondasun Higiezinaren gaineko Zergako kuotaren zenbateko osoa. Kuota hori bakoizturik ez badago, etxebizitza bakoitzaren luze-zabalaren arabera zatituko da.

10.3. Errentariari jasanarazi ahal izango dio, etxebizitza hitzartutako moduan erabili ahal izateko, beharrezkoak diren konponketa-obren zenbatekoa, Hiri-errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bateginaren 108. artikuluan ezarritakoaren arabera edo erregela hauekin bat etorritz:

1. Konponketa errentariak berak eskatzea edo ebazpen judicial edo administratibo irmoaren bidez erabakitzea.

Obren eragina jasan duten errentariak bat baino gehiago badira, eskabi-dea obren eraginpean dauden errentarien gehiengoak egin behar du, edo,

por arrendatarios que representen la mayoría de las cuotas de participación correspondientes a los pisos afectados.

2. Del capital invertido en los gastos realizados, se deducirán los auxilios o ayudas públicas percibidos por el propietario.

3. Al capital invertido se le sumará el importe del interés legal del dinero correspondiente a dicho capital calculado para un período de cinco años.

4. El arrendatario abonará anualmente un importe equivalente al 10 por 100 de la cantidad referida en la regla anterior, hasta su completo pago.

En el caso de ser varios los arrendatarios afectados, la cantidad referida en la regla anterior se repartirá entre éstos de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 2 del artículo 19 de la presente Ley.

5. La cantidad anual pagada por el arrendatario no podrá superar la menor de las dos cantidades siguientes: cinco veces su renta vigente más las cantidades asimiladas a la misma o el importe del salario mínimo interprofesional, ambas consideradas en su cómputo anual.

10.4. Si el arrendador hubiera optado por realizar la repercusión con arreglo a lo dispuesto en el artículo 108 antes citado, la repercusión se hará de forma proporcional a la superficie de la finca afectada.

10.5. Podrá repercutir en el arrendatario el importe del coste de los servi-

hala denean, obren eraginpeko etxebizitzetzi zein partaidetza-kuota egokitu eta horien gehiengoa biltzen duten errentariak.

2. Egindako gastuetan zein kapital inbertitu eta hortik kenduko dira jabeak jaso dituen laguntza publikoak.

3. Inbertitutako kapitalari batuko zaio kapital horri dagokion diruaren lege-korrituaren zenbatekoa, hori bost urteko aldirako kalkulatur.

4. Errentariak urtero ordainduko du aurreko erregelari aipatutako diru-kopuruaren 100eko 10, harik eta zenbateko osoa ordaindu arte.

Eraginpean dauden errentariak bat baino gehiago badira, aurreko erregelan aipatu diru-kopurua haien artean banatuko da, lege honen 19. artikulua-ren 2. paragrafoan ezarritako irizpideen arabera.

5. Errentariak urtean ordaindutako diru-kopuruak ezin du gaintitu bi diru-kopuru hauetatik txikiena: indarreko errenta bost halako gehi errentarekin berdinetsitako kopuruak, edo lanbidearteko gutxieneko alokairuaren zenbatekoa. Kontuan hartuko da bi diru-kopuru horien urteko zenbaketa.

10.4 Errentatzaileak hautatzen badu kopuruak errentariari jasanaraztea lehen aipatu 108. artikuluan xedatutakoaren arabera, jasanarazte hori proportziozkoa izango da eraginpeko finakaren luze-zabalari begira.

10.5 Lege hau noiz jarri indarrean eta une horretatik egiten diren zerbitzu

cios y suministros que se produzcan a partir de la entrada en vigor de la ley.

Se exceptúa el supuesto en que por pacto expreso entre las partes todos estos gastos sean por cuenta del arrendador.

D) Actualización de la renta.

11. La renta del contrato podrá ser actualizada a instancia del arrendador previo requerimiento fehaciente al arrendatario.

Este requerimiento podrá ser realizado en la fecha en que, a partir de la entrada en vigor de la Ley, se cumpla una anualidad de vigencia del contrato.

Efectuado dicho requerimiento, en cada uno de los años en que aplique esta actualización, el arrendador deberá notificar al arrendatario el importe de la actualización, acompañando certificación del Instituto Nacional de Estadística expresiva de los índices determinantes de la cantidad notificada.

La actualización se desarrollará de acuerdo con las siguientes reglas:

1. La renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener, durante cada una de las anualidades en que se desarrolle la actualización, con la renta actualizada la misma proporción que el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo o que el Índice General Nacional o Índice General Urbano del Sistema de Índices de Costes de la Vida del mes anterior a la fecha del contrato con res-

ta horniduren kostuaren zenbatekoa errentariari jasanarazi ahal izango dio.

Salbuespen gisa hartzen da gastu horiek guztiak errentatzailearen kontura izatea alderdien arteko esanbidezko itunaren bidez.

D) Errenta eguneratzea.

11. Kontratuaren errenta eguneratu ahal izango da, errentatzaileak hala eskaturik, aldez aurretik errentariari agindei sinesgarria eginda.

Agindei hori egin daiteke, legea indarrean jartzen den unetik, kontratuaren indarraldiko urteko bat betetzen den datan.

Agindeia egin ondoren, eguneratze hori aplikatzen den urte bakoitzean, errentatzaileak errentariari eguneratze bakoitzaren zenbatekoa jakinarazi behar dio, eta, horrekin batera, Estatistikako Institutu Nazionalaren ziurtagiria gehitu behar da, jakinarazitako dirukopurua zehazteko indizeak adierazten dituen.

Eguneratzea erregela hauen arabera egingo da:

1. Kontratuan lehenez itundutako errentak, errentamendua sortu zuenak, eguneratzea garatzen den urteko bakoitzean, eguneratutako errentari begira izan beharreko proportzioa da, kontratuaren data baino hilabete bat lehenago Kontsumoko Prezioen Indize Sistemaren barruko Indize Nazional Orokorrek edo Bizitzako Kostuen Indize Sistemaren barruko Indize Nazional Orokorrek edo Hiri-Indize Orokorrek eguneratze bakoitzaren data baino hilabete bat le-

pecto al Índice correspondiente al mes anterior a la fecha de actualización.

En los arrendamientos de viviendas comprendidos en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial la revalorizada a que se refiere el artículo 96.10 del citado Texto Refundido, háyase o no exigido en su día por el arrendador, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el del mes de junio de 1964.

En los arrendamientos de viviendas no comprendidas en el artículo 6.2 del citado Texto Refundido celebrados antes del 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial, la que se viniera percibiendo en el mes de julio de 1954, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el mes de marzo de 1954.

2. De la renta actualizada que corresponda a cada período anual calculada con arreglo a lo dispuesto en la regla anterior o en la regla 5, sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que resulta de lo dispuesto en las reglas siguientes siempre que este importe sea mayor que la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta.

En el supuesto de que al aplicar la tabla de porcentajes que corresponda resultase que la renta que estuviera pagando en ese momento fuera superior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente supe-

rior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente supe-

rior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente supe-

rior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente supe-

rior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente supe-

rior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente supe-

rior, o en su caso el siguiente o siguientes que correspondan, hasta que la cantidad exigible de la renta actualizada sea superior a la que estuviera pagando.

3. La renta actualizada absorberá las cantidades asimiladas a la renta desde la primera anualidad de la revisión.

Se consideran cantidades asimiladas a la renta a estos exclusivos efectos la repercusión al arrendatario del aumento de coste de los servicios y suministros a que se refiere el artículo 102 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la repercusión del coste de las obras a que se refiere el artículo 107 del citado Texto legal.

4. A partir del año en que se alcance el cien por cien de actualización, la renta que corresponda pagar podrá ser actualizada por el arrendador o por el arrendatario conforme a la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores por el Índice General del Sistema de Índices de Precios de Consumo, salvo cuando el contrato contuviera expreso otro sistema de actualización en cuyo caso será éste de aplicación.

5. Cuando la renta actualizada calculada de acuerdo con lo dispuesto en la regla 1 sea superior a la que resulte de aplicar lo dispuesto en el párrafo siguiente, se tomará como renta revisada esta última.

La renta a estos efectos se determinará aplicando sobre el valor catastral de la finca arrendada vigente en 1994, los siguientes porcentajes:

keen diru-kopurua ordaintzen ari dena baino handiagoa izan arte.

3. Errenta eguneratuak barruratuko ditu errentarekin berdinetsitako diru-kopuruak, berrikuspenaren lehen urteotik aurrera.

Ondore horietarako soilik, errentarekin berdinetsitako diru-kopuruak izango dira Hiri-errentamenduen Legearen Testu Bategineko 102. artikulua aipatu zerbitzu eta horniduren kostu-igoera errentariari jasanaraztea, eta lege testu horren 107. artikulua aipatu obren kostua jasanaraztea.

4. Eguneratzearen ehuneko ehun lortzen den urtetik aurrera, errentatzaileak edo errentariak eguneratu ahal izango dute ordaindu beharreko errenta, aurreko hamabi hilabeteetan Kontsumoko Prezioen Indize Sistemaren barruko Indize Orokorra izandako ehuneko-aldakuntza kontuan hartuta, salbu eta kontratuak beren begi beste eguneratze-sistemaren bat duenean; kasu horretan, sistema hori aplikatuko da.

5. 1. erregelaren arabera kalkulatu-tako errenta eguneratua handiagoa bada hurrengo lerrokadan xedatutakoa aplikatzean sortzen dena baino, azken hartuko da berrikusitako errentatzat.

Ondore horietarako, errenta zehazteko, errentapeko finkaren katastro-balioari, 1994an indarrean zegoenari, ehuneko hauek aplikatuko zaizkio:

—El 12 por 100, cuando el valor catastral derivara de una revisión que hubiera surtido efectos con posterioridad a 1989.

—El 24 por 100 para el resto de los supuestos.

Para fincas situadas en el País Vasco se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del 24 por 100; para fincas situadas en Navarra se aplicará sobre el valor catastral el porcentaje del 12 por 100.

6. El inquilino podrá oponerse a la actualización de renta comunicándose lo fehacientemente al arrendador en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento de éste, en cuyo caso la renta que viniere abonando el inquilino hasta ese momento, incrementada con las cantidades asimiladas a ella, sólo podrá actualizarse anualmente con la variación experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Los contratos de arrendamiento respecto de los que el inquilino ejercite la opción a que se refiere esta regla, quedarán extinguidos en un plazo de ocho años, aún cuando se produzca una subrogación, contándose dicho plazo a partir de la fecha del requerimiento fehaciente del arrendador.

7. No procederá la actualización de renta prevista en este apartado cuando la suma de los ingresos totales que perciba el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la

—100eko 12, 1989az geroko ondo-reak izan dituen berrikuspenak eratorri badu Katastroko balioa.

—100eko 24, gainerako kasu guztietan.

Euskadin kokatutako finken kasuan, Katastroko balioari 100eko 24 aplikatuko zaio; Nafarroan kokatutako finken kasuan, Katastroko balioari 100eko 12 aplikatuko zaio.

6. Maizterrak uko egin ahal izango dio errenta eguneratzeari, eta hori sinetsgarri komunikatu behar dio errentatzaileari, horren agindeia jasotzen duenetik egutegiko hogeita hamar eguneko epean; kasu horretan, ordu arte maizterrak ordaindu duen errenta gehi horrekin berdinetsitako diru-kopuruak urtean-urtean soilik eguneratu ahal izango dira, Kontsumoko Prezioen Indize Sistemaren barruko Indize Nazional Orokorrek eguneratze bakoitzaren aurretikoko hamabi hilabeteetan izandako aldakuntzaren arabera.

Errentamendu-kontratueta maizterrak egikaritzen badu erregela honetan aipatu aukera, kontratuok zortzi urteko epean azkenduko dira, nahiz eta subrogazioa gertatu. Epe hori zenbatzen hasiko da errentatzaileak agindei sinetsgarria egiten duen datatik aurrera.

7. Paragrafo honetan ezarritako errenta-eguneratzea ez da bidezkoa izango, errentariaren eta horrekin batera errentapeko etxebizitzan modu iraunkorrean bizi diren pertsonen diru-sarre-

vivienda arrendada, no excedan de los límites siguientes:

Número de personas que convivan en la vivienda arrendada:	Límite en número de veces el salario mínimo interprofesional:
1 ó 2	2.5
3 ó 4	3
Más de 4	3.5

Los ingresos a considerar serán la totalidad de los obtenidos durante el ejercicio impositivo anterior a aquel en que se promueva por el arrendador la actualización de la renta.

En defecto de acreditación por el arrendatario de los ingresos percibidos por el conjunto de las personas que convivan en la vivienda arrendada, se presumirá que procede la actualización pretendida.

8. En los supuestos en que no proceda la actualización, la renta que viniese abonando el inquilino, incrementada en las cantidades asimiladas a ella, podrá actualizarse anualmente a tenor de la variación experimentada por el Índice General de Precios al Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

9. La actualización de renta cuando proceda, se realizará en los plazos siguientes:

a. En diez años, cuando la suma de los ingresos totales percibidos por el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada no exceda de 5.5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

ra guztien baturak muga hauek gaintzen ez dituenan:

Errentapeko etxebizitzan bizi den pertsona-kopurua:	Lanbidearteko gutxieneko alokairua zenbat aldiz gaintu ahal den:
1 edo 2	2.5
3 edo 4	3
4 baino gehiago	3.5

Kontuan hartu beharreko diru-sarrerak izango dira errentatzaileak errenta eguneratzea sustatzen duen zerga-ekitaldiaren aurrekoan lortutako guztiak.

Errentariak egiaztatzen ez baditu errentapeko etxebizitzan berarekin bizi diren pertsona guztiek jasotako diru-sarrerak, uste izango da egin nahi den eguneratzea bidezkoa dela.

8. Eguneratzea bidezkoa ez denean, urtean-urtean eguneratu ahal izango dira maizterrak ordu arte ordaindu duen errenta gehi horrekin berdinetatik diru-kopuruak, Kontsumoko Prezioen Indize Orokorra eguneratze bakoitzaren aurretikoko hamabi hilabeteetan izandako aldakuntzaren arabera.

9. Errenta eguneratzea bidezkoa denean, epe hauetan egingo da:

a. Hamar urtean, errentariak eta errentapeko etxebizitzan berarekin modu iraunkorrean bizi diren pertsonak jasotako diru-sarriren batura ez denean lanbidearteko gutxieneko alokairua baino 5.5 aldiz handiagoa.

En este caso, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán los siguientes:

Período anual de actualización a partir de la entrada en vigor de la Ley:	Porcentaje exigible de la renta actualizada:
1	10%
2	20%
3	30%
4	40%
5	50%
6	60%
7	70%
8	80%
9	90%
10	100%

b. En cinco años, cuando la indicada suma sea igual o superior a 5.5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

En este caso, los porcentajes exigibles de la renta actualizada serán el doble de los indicados en la letra a) anterior.

10. Lo dispuesto en el presente apartado sustituirá a lo dispuesto para los arrendamientos de vivienda en los números 1 y 4 del artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Tercera. *Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985*

A) Régimen normativo aplicable

1. Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la

Kasu horretan, errenta eguneratutik ehuneko hauek eska daitezke:

Urteko eguneratze-aldia, legea indarrean jartzen denetik:	Errenta eguneratutik eska daitekeen ehunekoa:
1	%10
2	%20
3	%30
4	%40
5	%50
6	%60
7	%70
8	%80
9	%90
10	%100

b. Bost urtean, aipatu batura lanbi-dearteko gutxieneko alokairua baino 5.5 aldiz handiagoa edo gehiago denean.

Kasu horretan, errenta eguneratutik eska daitezkeen ehunekoak izango dira aurreko a) letran adierazitakoak baino bi aldiz handiagoak.

10. Idatz-zati honetan xedatutakoa ezarriko da, Hiri-errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bategineko 100. artikularen 1 eta 4. zenbakietan etxebizitza-errentamenduei buruz xedatutakoaren ordez.

Hirugarrena. *Negozio-lokalen errentamendu-kontratuak, 1985eko maiatzaren 9a baino lehen egindakoak*

A) Aplikatu beharreko araubidea

1. Negozio-lokalen errentamendu-kontratuak, 1985eko maiatzaren 9a baino lehen egin eta lege hau indarrean

fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por las normas del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

B) Extinción y subrogación

2. Los contratos que en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley se encuentren en situación de prórroga legal, quedarán extinguidos de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 3 a 4 siguientes.

3. Los arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subroge su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local.

En defecto de cónyuge superviviente que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieran transcurrido veinte años a contar desde la aprobación de la ley, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local. En este caso, el contrato durará por el número de años suficiente hasta completar veinte años a contar desde la entrada en vigor de la Ley.

La primera subrogación prevista en los párrafos anteriores no podrá tener lugar cuando ya se hubieran producido en el arrendamiento dos transmisiones

jartzean badiraute, Hiri-errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bateginean negozio-lokalen errentamendukontratuei buruz ezarritako arauak aplikatuko dira, xedapen iragankor honen hurrengo idatz-zatietara bildutako aldarazpenak izan ezik.

B) Azkentzea eta subrogazioa

2. Lege hau indarrean jartzean kontraturen bat legezko luzapen-egoeran badago, azkendu egingo da, hurrengo 3 eta 4. idatz-zatietan xedatutakoaren arabera.

3. Errentamenduko errentaria pertsona fisikoa bada, errentamendu hori azkenduko da errentariak erretiroa hartzean edo hiltzean, salbu eta horren ezkontidea subrogatu eta lokaleko jarduera bera gauzatzeari eusten dionean.

Jarduera gauzatzeari eusteko alargunik ez badago edo errentariak erretiroa hartzen duenean edo bera hiltzean subrogatu bada, eta legea onetsi zenetik hogeitun urte igaro ez badira, kontratuan errentariaren ondorengoren bat subrogatu ahal izango da, baldin eta lokaleko jarduera bera egiteari eusten baidio. Kasu horretan, legea indarrean jartzen denetik hogeitun urte igaro arte iraungo du kontratuak.

Aurreko lerroketan ezarritako lehenengo subrogazioa ezin izango da gauzatu errentamenduan bi eskualdeketa gertatu direnean Hiri-errentamen-

de acuerdo con lo previsto en el artículo 60 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La segunda subrogación prevista no podrá tener lugar cuando ya se hubiera producido en el arrendamiento una transmisión de acuerdo con lo previsto en el citado artículo 60.

El arrendatario actual y su cónyuge, si se hubiera subrogado, podrán traspasar el local de negocio en los términos previstos en el artículo 32 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Este traspaso permitirá la continuación del arrendamiento por un mínimo de diez años a contar desde su realización o por el número de años que queden desde el momento en que se realice el traspaso hasta computar veinte años a contar desde la aprobación de la ley.

Cuando en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la Ley se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos contemplados en este apartado se incrementarán en cinco años.

Se tomará como fecha del traspaso, a los efectos de este apartado, la de la escritura a que se refiere el artículo 32 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

4. Los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea una persona jurídica se extinguirán de acuerdo con las reglas siguientes:

1. Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades comerciales, en veinte años.

duen Testu Bategineko 60. artikuluan ezarritakoaren arabera. Ezarritako bigarren subrogazioa ezin izango da gauzatu errentamenduan eskualdaketa bat gertatu denean, aipatu 60. artikuluan ezarritakoaren arabera.

Gaur egungo errentariak eta beraren ezkontideak, azken hori subrogatubada, negozio-lokala intsuldatu ahal izango dute, Hiri-errentamenduen Legearen Testu Bategineko 32. artikuluan ezarritakoaren arabera.

Lokala intsuldatzen bada, errentamenduak iraungo du gutxienez berori gauzatzen denetik hamar urteko epean, edo lokala intsuldatzen denetik legea onetsi eta hogeit urte bete arte geratzen diren urteetan.

Legea indarrean jarri aurreko hamar urteetan negozio-lokala intsuldatzen bada, idatz-zati honetan ezarritako epeei bost urte gehituko zaizkie.

Idatz-zati honen ondoretarako, intsuldatze-data izango da Hiri-errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bategineko 32. artikuluan aipatu eskrituraren data.

4. Negozio-lokalen errentamenduetan errentaria pertsona juridikoa bada, errentamendu horiek erregela hauen arabera azkenduko dira:

1. Merkataritza-jarduerak dituzten lokalen errentamenduak, hogeit urteren buruan.

Se consideran actividades comerciales a estos efectos las comprendidas en la División 6 de la Tarifa del Impuesto sobre Actividades Económicas.

Se exceptúan los locales cuya superficie sea superior a 2.500 m², en cuyo caso, la extinción se producirá en cinco años.

2. Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades distintas de aquéllas a las que se refiere la regla 1 a las que correspondan cuotas según las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas:

—De menos de 85.000 Ptas., en veinte años.

—Entre 85.001 y 130.000 Ptas., en quince años.

—Entre 130.001 y 190.000 Ptas., en diez años.

—De más de 190.000 Ptas., en cinco años.

Las cuotas que deben ser tomadas en consideración a los efectos dispuestos en el presente apartado son las cuotas mínimas municipales o cuotas mínimas según tarifa, que incluyen, cuando proceda, el complemento de superficie, correspondientes al ejercicio 1994. En aquellas actividades a las que corresponda una bonificación en la cuota del Impuesto sobre Actividades Económicas, dicha bonificación se aplicará a la cuota mínima municipal o cuota mínima según tarifa a los efectos de determinar la cantidad que corresponda.

Los plazos citados en las reglas anteriores se contarán a partir de la entra-

Ondore horietarako, merkataritzajardueratzat hartuko dira Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergaren tarifako 6. zatiketara bildutako guztiak.

Salbuetsita daude 2.500 m² baino gehiagoko lokalak; horiek bost urteren buruan azkenduko dira.

2. 1. erregelari aipatu jarduerak barik, beste batzuk izan eta Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergaren tarifaren arabera kuota dituzten lokalaren errentamenduetan:

—85.000 Pta. baino gutxiagokoak, hogeitau urteren buruan.

—85.001 eta 130.000 Pta. bitartekoak, hamabost urteren buruan.

—130.001 eta 190.000 Pta. bitartekoak, hamar urteren buruan.

—190.000 Pta. baino gehiagokoak, bost urteren buruan.

Idatz-zati honetan xedatutako ondoretarako kontuan hartu beharreko kuota dira udaleko gutxieneko kuota edo tarifaren arabera gutxieneko kuota, 1994ko ekitaldikoak; eta, bidezkoa denean, luze-zabalaren osagarria barnean hartuko dute. Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergaren kuota hobaria duten jardueretan, hobarri hori aplikatuko zaio udaleko gutxieneko kuotari edo tarifaren arabera gutxieneko kuotari, diru-kopurua zehaztu ahal izateko.

Aurreko erregeletan aipatu epeak zenbatuko dira lege hau indarrean jar-

da en vigor de la presente Ley. Cuando en los diez años anteriores a dicha entrada en vigor se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos de extinción de los contratos se incrementarán en cinco años. Se tomará como fecha de traspaso la de la escritura a que se refiere el artículo 32 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Cuando en un local se desarrollen varias actividades a las que correspondan distintas cuotas, sólo se tomará en consideración a los efectos de este apartado la mayor de ellas.

Incumbe al arrendatario la prueba de la cuota que corresponde a la actividad desarrollada en el local arrendado. En defecto de prueba, el arrendamiento tendrá la mínima de las duraciones previstas en el párrafo primero.

5. Los contratos en los que, en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, no haya transcurrido aún el plazo determinado pactado en el contrato, durarán el tiempo que reste para que dicho plazo se cumpla. Cuando este período de tiempo sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas del apartado 4 el arrendatario podrá hacer durar el arriendo el plazo que resulte de la aplicación de dichas reglas.

En los casos previstos en este apartado y en el apartado 4, la tácita reconducción se registrará por lo dispuesto en el artículo 1566 del Código Civil y serán aplicables al arrendamiento renovado las normas de la presente Ley relativas a los arrendamientos de fincas urbanas para uso distinto del de vivienda.

tzen den unetik. Legea indarrean jarri aurreko hamar urteetan negozio-lokala intsuldatu bada, kontratuaren azkentze-epeak bost urte luzatuko dira. Eskualdaketa data izango da Hiri-errentamenduei buruzko Legearen Testu Bategineko 32. artikuluan aipatu eskrituraren data.

Lokal berean garatutako jardueri kuota ezberdinak dagozkienean, horietako handiena soilik hartuko da kontuan idatz-zati honen ondoretarako.

Errentariari dagokio errentapeko lokaleko jardueraren kuota frogatzea. Frogarik ez badago, errentamenduak izango du lehen paragrafoan ezarritako iraupenetatik txikiena.

5. Lege hau indarrean jartzean kontratuan itundutako epea igaro ez bada, kontratuak iraungo du epe hori betetzeko geratzen den denbora. Denbora hori 4. idatz-zatiko erregelak aplikatzean ateratzen dena baino laburragoa denean, errentariak errentamendua luzatu ahal izango du erregela horiek aplikatzean ateratzen den epean.

Idatz-zati honetan eta 4.ean ezarritako kasuetan, isilbidezko luzapenari Kode Zibilaren 1566. artikuluan xedatutakoa ezarriko zaio, eta errentamendu berrizatuari aplikatuko zaizkio lege honetan etxebizitza-erabileraz besteko hiri-finken errentamenduetarako ezarri arauak.

C) Actualización de la renta

6. A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, la renta de los arrendamientos de locales de negocio podrá ser actualizada, a instancia del arrendador, previo requerimiento fehaciente al arrendatario, de acuerdo con las siguientes reglas:

1. La renta pactada inicialmente en el contrato que dio origen al arrendamiento deberá mantener con la renta actualizada la misma proporción que el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo o que el Índice General Nacional o Índice General Urbano del Sistema de Índice de Costes de la Vida del mes anterior a la fecha del contrato con respecto al Índice correspondiente al mes anterior a la fecha de cada actualización.

En los contratos celebrados con anterioridad al 12 de mayo de 1956, se tomará como renta inicial la revalorizada a que se refiere el artículo 96.10 del citado Texto Refundido, háyase o no exigido en su día por el arrendador, y como índice correspondiente a la fecha del contrato el del mes de junio de 1964.

2. De la renta actualizada que corresponda a cada período anual calculado con arreglo a lo dispuesto en la regla anterior, sólo será exigible al arrendatario el porcentaje que resulte de las tablas de porcentajes previstas en las reglas siguientes en función del período de actualización que corresponda, siempre que este importe sea mayor

C) Errenta eguneratzea

6. Lege hau indarrean jartzen den egunetik, kontratuaren indarraldiko urtebete bakoitzean, negozio-lokalen errentamenduen errenta egunera daiteke, errentatzaileak hala eskatzen badu, aldez aurretik errentariari agindei sinisgarria eginda, erregela haukin bat etorriz:

1. Kontratuan lehenez itundutako errentak, errentamendua sortu zue-nak, errenta eguneratuari begira izan beharreko proportzioa da, kontratuaren data baino hilabete bat lehenago Kontsumoko Prezioen Indize Sistemaren barruko Indize Nazional Orokorrak edo Bizitzako Kostuen Indize Sistemaren barruko Hiri-Indize Orokorrak eguneratze bakoitzaren data baino hilabete bat lehenagoko indizeari begira duen proportzio bera.

1956ko maiatzaren 12a baino lehen egindako kontratuetan, hasierako errenta izango da testu bategin horren 96.10 artikuluan aipatu errenta birbaloratua, errentatzaileak hori inoiz eskatu ala ez; eta kontratuaren datari dagokion indizea 1964ko ekainekoa izango da.

2. Aurreko erregelaren xedatutakoaren arabera, urte bakoitzari dagokion errenta eguneratutik errentariari eskatu ahal izango zaio soilik hurrengo erregelatan ezarritako ehunekoen tauletatik ateratzen den ehunekoak, eguneratzealdiaren arabera, baldin eta diru-kopuru hori handiagoa bada errentariak ordu arte ordaindu duen errenta gehi errenta

que la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento incrementada en las cantidades asimiladas a la renta.

En el supuesto de que al aplicar la tabla de porcentajes que corresponda resultase que la renta que estuviera cobrando en ese momento fuera superior a la cantidad que corresponda en aplicación de tales tablas, se pasaría a aplicar el porcentaje inmediatamente superior, o en su caso el siguiente o siguientes que correspondan, hasta que la cantidad exigible de la renta actualizada sea superior a la que se estuviera cobrando sin la actualización.

3. En los arrendamientos a los que corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4, un período de extinción de cinco o diez años, la revisión de renta se hará de acuerdo con la tabla siguiente:

Actualización a partir de la entrada en vigor de la Ley.	Porcentaje exigible de la renta actualizada:
1	10%
2	20%
3	35%
4	60%
5	100%

4. En los arrendamientos comprendidos en el apartado 3, y en aquéllos a los que corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4, un período de extinción de quince o veinte años, la revisión de la renta se hará con arreglo a los porcentajes y plazos previstos en la regla 9, a) del apartado 11 de la disposición transitoria segunda.

horrekin berdinetsitako diru-kopuruak baino.

Ehunekoen taula aplikatu eta une horretan jasotzen ari den errenta taula horietako diru-kopurua baino handiagoa bada, goragoko hurrengo ehuneko ezarriko da, edo, hala denean, horren hurrengo edo hurrengoak, errenta eguneratutik eska daitekeen diru-kopurua eguneratzea egin barik jasotzen ari dena baino handiagoa izan arte.

3. 4. idatz-zatian xedatutakoaren arabera, errentamenduari bost edo hamar urteko azkentze-aldia badagokio, errentaren berrikuspena taula honen arabera egingo da:

Eguneratzea, legea indarrean jartzen denetik aurrera:	Errenta eguneratutik eska daitekeen ehunekoa:
1	%10
2	%20
3	%35
4	%60
5	%100

4. 3. idatz-zatian aipatu errentamenduetan, eta 4. idatz-zatiak xedatutakoaren arabera hamabost edo hogeitaz urteko azkentze-aldia duten errentamenduetan, errentaren berrikuspena egingo da, bigarren xedapen iragankorraren 11. idatz-zatiko 9. a) erregelaren ezarritako ehuneko eta epeen arabera.

5. La renta actualizada absorberá las cantidades asimiladas a la renta desde la primera anualidad de revisión.

Se considerarán cantidades asimiladas a la renta a estos exclusivos efectos la repercusión al arrendatario del aumento de coste de los servicios y suministros a que se refiere el artículo 102 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la repercusión del coste de las obras a que se refiere el artículo 107 del citado Texto Legal.

6. A partir del año en que se alcance el cien por cien de actualización, la renta que corresponda pagar podrá ser actualizada por el arrendador o por el arrendatario conforme a la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores por el Índice General del Sistema de Índices de Precios de Consumo, salvo cuando el contrato contuviera expreso otro sistema de actualización, en cuyo caso será éste de aplicación.

7. Lo dispuesto en el presente apartado sustituirá a lo dispuesto para los arrendamientos de locales de negocio en el número 1 del artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

8. Para determinar a estos efectos la fecha de celebración del contrato, se atenderá a aquella en que se suscribió, con independencia de que el arrendatario actual sea el originario o la persona subrogada en su posición.

7. El arrendatario podrá revisar la renta de acuerdo con lo dispuesto en las reglas 1, 5 y 6 del apartado anterior

5. Errenta eguneratuak irentsiko ditu berrikuspenaren lehen urtekotik aurrera errentarekin berdinetsitako diru-kopuruak.

Ondore horietarako soilik, errentarekin berdinetsitako diru-kopuruak izango dira Hiri-errentamenduen Legearen Testu Bategineko 102. artikuluan aipatu zerbitzu eta horniduren kostu-igoera errentariari jasanaraztea, eta lege testu horren 107. artikulua aipatu obren kostua jasanaraztea.

6. Eguneratzearen ehuneko ehun lortzen den urtetik aurrera, errentatzai-leak edo errentariak eguneratu ahal izango dute ordaindu beharreko errenta, aurreko hamabi hilabeteetan Kontsumoko Prezioen Indize Sistemaren barruko Indize Orokorrak izandako ehuneko-aldakuntza kontuan hartuta, salbu eta kontratuak beren beregi beste eguneratze-sistemaren bat duenean; kasu horretan, sistema hori aplikatuko da.

7. Idatz-zati honetan xedatutakoa ezarriko da, Hiri-errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bategineko 100. artikulua 1. zenbakian negozio-lokalen errentamenduei buruz xedatutakoaren ordez.

8. Ondore horietarako, kontratuaren data zehazteko, kontratua sinatu den eguna hartuko da kontuan, gaur egungo errentaria jatorrizkoa izan zein jatorrizkoaren lekuan subrogatutakoa izan.

7. Errentariak ordaindu behar duen lehenengo errenta-aldian berrikusi ahal izango du errenta, aurreko idatz-zatiko

en la primera renta que corresponda pagar, a partir del requerimiento de revisión efectuado por el arrendador o a iniciativa propia.

En este supuesto, el plazo mínimo de duración previsto en el apartado 3 y los plazos previstos en el apartado 4, se incrementarán en cinco años.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será también de aplicación en el supuesto en que la renta que se estuviera pagando en el momento de entrada en vigor de la ley fuera mayor que la resultante de la actualización prevista en el apartado 7.

8. La revisión de la renta prevista para los contratos a que se refiere el apartado 3 y para aquellos de los contemplados en el apartado 4 que tengan señalado un período de extinción de quince a veinte años, no procederá cuando el arrendatario opte por la no aplicación de la misma.

Para ello, el arrendatario deberá comunicar por escrito al arrendador su voluntad en un plazo de treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento de éste para la revisión de la renta.

Los contratos de arrendamiento respecto de los que el arrendatario ejercite la opción de no revisión de la renta, se extinguirán cuando venza la quinta anualidad contada a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

D) Otros derechos del arrendador

9. Para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en

1, 5 eta 6. erregeletan xedatutakoaren arabera, errentatzailearen berrikuspen-agindeiaz nahiz errentariaren ekimenez.

Kasu horretan, bost urte luzatuko dira 3. idatz-zatian ezarritako gutxieneko iraupen-epea eta 4. idatz-zatian ezarritako epea.

Aurreko lerrokadan xedatutakoa aplikatuko da, orobat, legea indarrean jartzean ordaintzen den errenta handiagoa denean 7. idatz-zatian ezarritako eguneratetik ateratakoa baino.

8. Ez da bidezkoa izango 3. idatz-zatian aipatu kontratuetarako eta 4. idatz-zatian aipatutakoetatik hamabost eta hogeitaz bitarteko azkentze-aldia duten kontratuetarako xedatu errenta berrikustea, errentariak hautatzen duenean berori ez aplikatzea.

Horretarako, errentariak bere asmao errentatzaileari idatziz jakinarazi behar dio, errentatzaileak egindako errenta berrikusteko agindeia errentariak jasotzen duen egunetik egutegiko hogeita hamar eguneko epean.

Errentamendu-kontratuan errentariak egikaritzen badu errenta berrikus-tearen aurkako aukera, kontratua azkenduko da, lege hau indarrean jartzen denetik bosgarren urtekoa mugaeguneratzen denean.

D) Errentatzailearen beste eskubide batzuk

9. Lege hau indarrean jartzean hasten diren kontratu-urtekoetarako, kon-

vigor de esta ley, y hasta que se produzca la extinción del mismo, será también de aplicación a estos contratos lo previsto en el apartado 10 de la disposición transitoria segunda.

E) Otros derechos del arrendatario

10. El arrendatario tendrá derecho a una indemnización de una cuantía igual a dieciocho mensualidades de la renta vigente al tiempo de la extinción del arrendamiento cuando antes del transcurso de un año desde la extinción del mismo, cualquier persona comience a ejercer en el local la misma actividad o una actividad afín a la que aquél ejercitaba. Se considerarán afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque sólo sea en parte, de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario.

11. Extinguido el contrato de arrendamiento conforme a lo dispuesto en los apartados precedentes, el arrendatario tendrá derecho preferente para continuar en el local arrendado si el arrendador pretendiese celebrar un nuevo contrato con distinto arrendatario antes de haber transcurrido un año a contar desde la extinción legal del arrendamiento.

A tal efecto, el arrendador deberá notificar fehacientemente al arrendatario su propósito de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, la renta ofrecida, las condiciones esenciales del contrato y el nombre, domicilio y circunstancias del nuevo arrendatario.

El derecho preferente a continuar en el local arrendado conforme a las

tratua azkendu arte, bigarren xedapen iragankorraren 10. idatz-zatian ezarritakoa aplikatuko da.

E) Errentariaren beste eskubide bazuk

10. Errentariak eskubidea du errentamendua azkentzean indarrean dagoen errentaren hemezortzi hileko kalte-ordaina jasotzeko, errentamendua azkentzen denetik urtebete igaro aurretik norbait lokal horretan aurreko jarduera bera edo antzekoa egiten hasten denean. Errentariak egin duen jarduera dela eta, bezeria bereganatu badu, ulertuko da, aurreko paragrafoaren ondorioetarako antzeko jarduerak direla errentatzaileak edo errentari berriak bezeria hori erakartzeko eginikoak.

11. Aurreko idatz-zatietan xedatutakoaren arabera errentamendu-kontratuazkentzen denean, errentariak lehenezpeneko eskubidea du errentapeko lokalean jarraitzeko, errentatzaileak beste errentariren batekin beste kontratu bat egin nahi badu errentamendua legez azkendu denetik urtebete igaro aurretik.

Ondore horretarako, errentatzaileak errentariari sinesgarriro jakinarazi behar dio beste errentamendu-kontratu bat egin nahi duela, bai eta zein den eskaintako errenta, eta kontratuaren funtsezko baldintzak, eta errentari berriaren izena, helbidea eta inguruabarrak.

Aurretiaz eskaintako baldintzetan lokala errentan hartu eta bertan jarrai-

condiciones ofrecidas, deberá ejercitarse por el arrendatario en el plazo de treinta días naturales a contar desde el siguiente al de la notificación, procediendo en este plazo a la firma del contrato.

El arrendador, transcurrido el plazo de treinta días naturales desde la notificación sin que el arrendatario hubiera procedido a firmar el contrato de arrendamiento propuesto, deberá formalizar el nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de ciento veinte días naturales a contar desde la notificación al arrendatario cuyo contrato se extinguió.

Si el arrendador no hubiese hecho la notificación prevenida u omitiera en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultaran diferentes la renta pactada, la persona del nuevo arrendatario o las restantes condiciones esenciales del contrato, tendrá derecho el arrendatario cuyo contrato se extinguió a subrogarse, por ministerio de la ley, en el nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de sesenta días naturales desde que el arrendador le remitiese fehacientemente copia legalizada del nuevo contrato celebrado seguido a tal efecto, estando legitimado para ejercitar la acción de desahucio por el procedimiento establecido para el ejercicio de la acción de retracto.

El arrendador está obligado a remitir al arrendatario cuyo contrato se hubiera extinguido, copia del nuevo contrato celebrado dentro del año siguiente a la extinción, en el plazo de quince días desde su celebración.

tzeko lehenespeneko eskubidea errentariak egikaritu behar du, jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik zenbatuta, egutegiko hogeita hamar eguneko epean, eta aldi horretan kontratua sinatu behar du.

Jakinarazpenaren egunetik egutegiko hogeita hamar eguneko epe hori igaro, eta errentariak sinatu ez badu proposatutako errentamendu-kontratu, errentatzaileak errentamendu-kontratu berria formalizatu behar du egutegiko ehun eta hogeit eguneko epean, kontratua azkendurik duen errentariari jakinarazpena egiten zaionetik zenbatuta.

Errentatzaileak jakinarazpena egiten ez badu, edo jakinarazpen horretan nahitaezko betekizunen bat jasotzen ez badu, edo desberdinak badira itundutako errenta, errentari berria nahiz kontratuko gainerako funtsezko baldintzak, orduan kontratua azkendurik duen errentariak eskubidea du legearen aginduz errentamendu-kontratu berria subrogatzeko, egutegiko hirurogei eguneko epean, errentatzaileak kontratu berriaren kopia legeztatua sinesgarriro igortzen dion unetik zenbatuta. Errentariak botatze-akzioa egikaritzeko legitimazioa du, atzera-eskuratze akzioa egikaritzeko ezarri prozedura erabiliz.

Kontratua errentariarentzat azkendu ostean, errentatzaileak errentariari igorri behar dio berori azkendu denetik hurrengo urtebetean egindako kontratu berriaren kopia, kontratua egin eta hamabost eguneko epean.

El ejercicio de este derecho preferente será incompatible con la percepción de la indemnización prevista en el apartado anterior, pudiendo el arrendatario optar entre uno y otro.

12. La presente disposición transitoria se aplicará a los contratos de arrendamiento de local de negocio para oficina de farmacia celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan el 31 de diciembre de 1999.

Cuarta. *Contratos de arrendamiento asimilados celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985*

1. Los contratos de arrendamientos asimilados a los de inquilinato a que se refiere el artículo 4.2. del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y los asimilados a los de local de negocio a que se refiere el artículo 5.2 del mismo Texto Legal, celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por las normas del citado Texto Refundido que les sean de aplicación, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

2. Los arrendamientos asimilados al inquilinato se regirán por lo estipulado en la Disposición Transitoria Tercera. A estos efectos, los contratos celebrados por la Iglesia Católica y por Corporaciones que no persigan ánimo de lucro, se entenderán equiparados a aquéllos de los mencionados en la regla 2 del apartado 4 a los que corresponda un plazo de extinción de quince años. Los

Lehenespeneko eskubide hori egikaritzea eta aurreko idatz-zatian ezarritako kalte-ordaina jasotzea ez dira bateragarriak, eta errentariak bata edo bestea hauta dezake.

12. Xedapen iragankor hau aplikatuko zaie farmazia-bulegorako diren negozio-lokalen gaineko errentamendu-kontratuei, baldin eta 1985eko maiatzaren 9aren aurretik egin badira eta 1999ko abenduaren 31n badiraute.

Laugarrena. *1985eko maiatzaren 9a baino lehen egindako kontratuekin berdinetatik errentamendu-kontratuak*

1. Hiri-errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bategineko 4.2 artikuluan aipatu maiztergo-kontratuekin berdinetatik errentamendu-kontratueta, eta lege testu bereko 5.2 artikuluan aipatu negozio-lokalen errentamendu-kontratuekin berdinetatikoaetan, horiek 1985eko maiatzaren 9a baino lehen egin badira eta lege hau indarrean jartzean badiraute, aurrerantzean ere aipatu testu bategineko arauak aplikatuko dira, salbu eta xedapen iragankor honen hurrengo idatz-zatietara bildutako aldarazpenak.

2. Maiztergoarekin berdinetatik errentamenduetan, hirugarren xedapen iragankorra aplikatuko da. Ondore horietarako, ulertuko da Eliza Katolikoak eta irabazteko asmorik ez duten erakundeek egindako kontratuak berdinduta daudela 4. idatz-zatik 2. errege-lan aipatuetaoen artetik hamabost urteko azkentze-epea dutenekin. Gainerakoei buruz ulertuko da, 2. errege-lan

demás se entenderán equiparados a aquellos de los mencionados en la citada regla 2 a los que corresponda un plazo de extinción de diez años.

3. Los arrendamientos asimilados a los de local de negocio se regirán por lo estipulado en la Disposición Transitoria Tercera para los arrendamientos de local a que se refiere la regla 2 del apartado 4 a los que corresponda una cuota superior a 190.000 pesetas.

4. Los arrendamientos de fincas urbanas en los que se desarrollen actividades profesionales se regirán por lo dispuesto en el apartado anterior.

Quinta. *Arrendamientos de Viviendas de Protección Oficial*

Los arrendamientos de Viviendas de Protección Oficial que subsistan a la entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por la normativa que les viniera siendo de aplicación.

Sexta. *Procesos judiciales*

1. El Título V de la presente Ley será aplicable a los litigios relativos a los contratos de arrendamiento de finca urbana que subsistan a la fecha de entrada en vigor de esta ley.

2. Se exceptúa lo establecido respecto al valor de la demanda y a la conformidad de las sentencias, que será inmediatamente aplicable a los recursos de casación en los litigios sobre contratos de arrendamientos de local de negocios en los que la sentencia de la Audiencia Provincial se haya dictado después de la entrada en vigor de la presente Ley.

aipatutakoen artetik hamar urteko azkentze-epaia dutenekin berdinduta daudela.

3. Negozio-lokalen errentamenduekin berdinetatik errentamenduetan aplikatuko da hirugarren xedapen iragankorrean 4. idatz-zatiko 2. erregelari aipatu lokal-errentamenduetarako hizpatutakoa, 190.000 pezetatik gorako kuota badagokie.

4. Lanbide-jarduerak garatzeko erabiltzen diren hiri-finken errentamenduetan, aurreko idatz-zatian xedatutakoa aplikatuko da.

Bosgarrena. *Babes ofizialeko etxebizitzaren errentamenduek*

Babes ofizialeko etxebizitzaren errentamenduetan, lege hau indarrean jartzean badiraute, aurrerantzean ere ordu arte aplikatutako arauketa bera aplikatuko da.

Seigarrena. *Auzibideak*

1. Lege honen V. titulua aplikatuko da hiri-finken errentamendu-kontratuak buruzko auzietan, baldin eta kontratuok lege hau indarrean jartzean badiraute.

2. Salbuetsita dago eskaintzaren balioari eta epaien adostasunari dagokiena; eta hori berehalakoan aplikatuko zaie negozio-lokalen errentamendu-kontratuak auzietan jarritako kasazio-errekurtsoei, baldin eta Probintziako Auzientziaren epaia ematen bada lege hau indarrean jarri ostean.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición derogatoria única. *Disposiciones que se derogan*

Quedan derogados, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de la presente Ley, el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, los artículos 8 y 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley.

También queda derogado el Decreto de 11 de marzo de 1949. Esta derogación producirá sus efectos en el ámbito territorial de cada Comunidad Autónoma cuando se dicten las disposiciones a que se refiere la Disposición Adicional Tercera de la presente Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Naturaleza de la ley*

La presente ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8 de la Constitución.

Segunda. *Entrada en vigor*

La presente ley entrará en vigor el día 1 de enero de 1995.

El apartado 3 de la Disposición Transitoria Segunda entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de la presente Ley en el «Boletín Oficial del Estado».

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Xedapen indargabetzaile bakarra. *Indargabetzen diren xedapenak*

Lege honen xedapen iragankorretan ezarritakoari kalterik egin gabe, indarririk gabe geratzen dira abenduaren 24ko 4104/1964 Dekretua, Hiri-errentamenduen 1964ko Legearen Testu Bategina onetsi duena; Politika Ekonomikoko Neurriei buruzko apirilaren 30eko 2/1985 Errege Dekretu-legearen 8 eta 9. artikulua; eta lege honek ezarritakoarekin bat ez datozen xedapen guztiak, lerrun berekoak edo beheargokoak direnak.

Halaber, 1949ko martxoaren 11ko Dekretua indarririk gabe geratzen da. Indargabetze horrek autonomia-erkidegoen lurraldean ondoreak izango ditu, lege honen hirugarren xedapen gehigarrian aipatu xedapenak ematen direnean.

AZKEN XEDAPENAK

Lehenengoa. *Legearen izaera*

Lege hau Konstituzioaren 149.1.8 artikulua babesean eman da.

Bigarrena. *Indarrean jartzea*

Lege hau 1995eko urtarrilaren 1ean jarriko da indarrean.

Bigarren xedapen iragankorraren 3. idatz-zatia indarrean jarriko da, lege hau «Estatuko Aldizkari Ofizial»ean argitaratu eta hurrengo egunean.

Los trasposos de local de negocio producidos a partir de la fecha señalada en el párrafo anterior se considerarán producidos a partir de la entrada en vigor de la Ley.

Tercera. *Publicación por el Gobierno de los Índices de Precio al Consumo a que se refiere esta Ley*

El Gobierno en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la presente Ley, publicará en el «Boletín Oficial del Estado» una relación de los Índices de Precios al Consumo desde el año 1954 hasta la entrada en vigor de la misma.

Una vez publicada la relación a que se refiere el párrafo anterior, el Instituto Nacional de Estadística, al anunciar mensualmente las modificaciones sucesivas del Índice de Precios al Consumo, hará constar también la variación de la proporción con el índice base de 1954.

Cuarta. *Compensaciones por vía fiscal*

El Gobierno procederá, transcurrido un año a contar desde la entrada en vigor de la Ley, a presentar a las Cortes Generales un proyecto de ley mediante el que se arbitre un sistema de beneficios fiscales para compensar a los arrendadores, en contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 que subsistan a la entrada en vigor de la Ley, mientras el contrato siga en vigor, cuando tales arrendadores no disfruten del derecho a la revisión de la renta del contrato por aplicación de la regla 7 del apartado 11 de la Disposición Transitoria Segunda de esta Ley.

Ulertuko da negozio-lokalen intsul-daketak, aurreko lerrokadan adierazita-ko egunetik aurrera egin direnak, egin direla lege hau indarrean jarri ondoren.

Hirugarrena. *Gobernuak argitaratzea lege honetan aipatu Kontsumoko Prezioen Indizeak*

Lege hau indarrean jarri eta hilabeteke epean, Gobernuak «Estatuko Aldizkari Ofizial»ean argitaratuko du 1954an hasi eta lege hau indarrean jarri arteko Kontsumoko Prezioen Indizeen zerrenda.

Aurreko lerrokadan aipatu zerrenda argitaratu ondoren, Estatistikaren Institutu Nazionalak hilean-hilean Kontsumoko Prezioen Indizearen elkarren segidako aldarazpenak iragartzean, proportzio-aldakuntza ere agerraraziko du, 1954ko oinarri-indizeari dagokionez.

Laugarrena. *Zerga bidezko konpentsazioak*

Lege hau indarrean jarri eta urtebeteko epean, Gobernuak lege-proiektua aurkeztuko die Gorte Nagusiei. Horren bitartez, 1985eko maiatzaren 9a baino lehen egin kontratuetan, lege hau indarrean jartzean dirautenetan, onura fiskalen sistema ezarriko da errentatzailerak konpentsatzeko. Sistema hori aplikatuko da kontratuek irauin bitartean errentatzailerak errenta berrikusteko eskubiderik ez dutenean, lege honetako bigarren xedapen iragankorren 11. idatz-zatiko 7. erregelak aplikatuta.

Índices analíticos

Aurkibide analitikoak

CASTELLANO-EUSKERA GAZTELANIA-EUSKARA

A

Abandono de la vivienda

- Notificación al arrendador, 12.
- Por el arrendatario, 12.3.

Accesorios

- Aplicación de las normas sobre arrendamiento de vivienda, 2.2.
- Gastos generales, 20.1.
- Obras, 23.1.
- Venta de, a los efectos de derecho de adquisición preferente, 25.6.

Actividades

- Artesanales, 3.2.
- Asistenciales, 3.2.
- Comerciales, 3.2, disposición adicional 5.1.1 y disposición transitoria 3.B) 4.1.
 - De venta al público, 34.
- Culturales, 3.2.
- Docentes, 3.2.
- Empresariales, 32.1 y 33.
- Ilícitas, 27.2.e).
- Industriales, 3.2 y disposición adicional 5.1.1.
- Insalubres, 27.2.e).
- Molestas, 27.2.e).
- Nocivas, 27.2.e).
- Peligrosas, 27.2.e).
- Profesionales, 3.2, 32.1, 33 y disposición adicional 5.1.1.
- Recreativas, 3.2.

Actualización de la renta

- Aplicación del Índice General Nacional del Sistema de Índice de Precios al consumo, 18.
- De arrendamientos de vivienda posteriores a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, disposición transitoria 1.

Etxebizitza bertan behera uztea

- Errentatzaileari jakinaraztea, 12.
- Errentariak, 12.3.

Eranskinak

- Etxebizitza-errentamenduan arauak aplikatzea, 2.2.
- Gastu orokorrak, 20.1.
- Obrak, 23.1.
- Saltzea, lehenespenez eskuratzeko eskubidearen ondoretarako, 25.6.

Jarduerak

- Eskulangintza-jarduerak, 3.2.
- Laguntza-jarduerak, 3.2.
- Merkataritza-jarduerak, 3.2, 5.1.1. xedapen gehigarria eta 3.B) 4.1. xedapen iragankorra.
 - Jendeari saltzea, 34.
- Kultura-jarduerak, 3.2.
- Irakaskuntza-jarduerak, 3.2.
- Enpresa-jarduerak, 32.1 eta 33.
- Zilegi ez direnak, 27.2.e).
- Industria-jarduerak, 3.2 eta 5.1.1. xedapen gehigarria.
- Osasungaitzak, 27.2.e).
- Gogaikarriak, 27.2.e).
- Kaltegarriak, 27.2.e).
- Arrakatsuak, 27.2.e).
- Lanbide-jarduerak, 3.2, 32.1, 33 eta 5.1.1. xedapen gehigarria.
- Aisia-jarduerak, 3.2.

Errenta eguneratzea

- Kontsumoko Prezioen Indize Sistemaren barruko Indize Nazional Orokorra aplikatzea, 18.
- 1994ko Hiri-errentamenduei buruzko Legearen ondorengo etxebizitza-errentamendua, 1. xedapen iragankorra.

De arrendamientos de vivienda anteriores a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, disposición transitoria 2.D).

De arrendamientos de local de negocio, disposición transitoria 3.C).

Improcedente, disposición transitoria, 2.D) 11.7 y 8.

Oposición del arrendatario, disposiciones transitorias 2.D) 11.6 y 3.C) 8.

Plazos, disposiciones transitorias 2.D) 11.9 y 3.C) 6.3, 4 y 7.

Acumulación de acciones, 40.

Administrador judicial

Arrendamiento concertado por, 13.

Ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, 1.

Exclusión de sus preceptos, 4.4.

Arbitraje

Modificación de la Ley 36/1988, disposición adicional 7.

Plazo para dictar el laudo, disposición adicional 7.

Procedimiento, disposición adicional 7.

Arrendamientos

Asimilados a los del inquilinato, disposiciones transitorias 1.^ª2 y 4.^ª.

Asimilados a los de local de negocio, disposiciones transitorias 1.^ª 2 y 4.^ª.

De finca con casa-habitación para aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, 5.c).

De inmueble dedicado a vivienda y otros usos, 1.

De temporada, 3.2.

De viviendas de protección oficial, disposición adicional I y disposición transitoria 5.

(Véase *Viviendas de protección oficial*.)

Excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, 5.

1994ko Hiri-Errentamenduei buruzko Legearen aurretik egindako etxebizitza-errentamenduen, 2.D). xedapen iragankorra.

Negozio-lokalen errentamenduen, 3.C). xedapen iragankorra.

Bidegabek, 2.D) 11.7 eta 8. xedapen iragankorra.

Errentariaren aurkakotasuna, 2.D) 11.6 eta 3.C) 8. xedapen iragankorrak.

Epeak, 2.D) 11.9 eta 3.C) 6.3, 4 eta 7. xedapen iragankorrak.

Akzioak metatzea, 40.

Administratzaile judiciala

Administratzaile judicialak itundutako errentamendua, 13.

Hiri-errentamenduei buruzko Legearen aplikazio-eremua, 1.

Legearen manua ez aplikatzea, 4.4.

Tartekaritza

36/1988 Legea aldaraztea, 7. xedapen gehigarria.

Laudoa emateko epea, 7. xedapen gehigarria.

Prozedura, 7. xedapen gehigarria.

Errentamenduak

Maiztergo-errentamenduekin berdintsitakoak, 1.2 eta 4. xedapen iragankorrak.

Negozio-lokalen errentamenduekin berdintsitakoak, 1.2 eta 4. xedapen iragankorrak.

Nekazaritza-, abeltzaintza- edo baso-errentamendurako laborantza-etxearen finkaren errentamendua, 5.c).

Etxebizitzarako eta beste erabilera batzuetarako bideratutako ondasun higiezinaren errentamendua, 1.

Denboraldi batekoak, 3.2.

Babes ofizialeko etxebizitzaren errentamendua, 1. xedapen gehigarria eta 5. xedapen iragankorra.

(Ikus *Etxebizitzak. Babes ofizialekoak*.)

Hiri-errentamenduen Legetik salbuetsitakoak, 5.

Para uso distinto del de vivienda, 29 a 35.

Concepto, 3.

Régimen aplicable, 4.1 y 3.

Arrendamientos de local de negocio

Anteriores al 9 de mayo de 1985, disposición transitoria 3.

Fallecimiento del arrendatario del local o negocio, disposición transitoria 3.

Jubilación del arrendatario del local o negocio, disposición transitoria 3.

Posteriores al 9 de mayo de 1985, disposición transitoria 1.2.

Régimen aplicable, disposición transitoria 1.1.

Arrendamientos de vivienda

Anteriores al 9 de mayo de 1985, disposición transitoria 2.

Censo

(Véase *Censo de arrendamientos urbanos*.)

Concepto, 2.

Condición de tal, 7.

Continuación en beneficio del cónyuge, 12.3.

Cuya renta inicial exceda de 5.5 veces el salario mínimo interprofesional (suntaria), 4.

Cuya superficie sea superior a trescientos metros cuadrados, 4.

Naturaleza de las normas, 6.

(Véase *Naturaleza*.)

Otorgados por usufructuario, superficiario y titulares de análogos derechos de goce sobre el inmueble, 13.2.

Plazo mínimo, 9.

Posteriores al 9 de mayo de 1985, disposición transitoria 1.1.

Régimen aplicable, 4.1 y 2.

Vivienda ajena, 13.3.

Asalariados, empleados, funcionarios guardas y porteros

Uso de viviendas por razón de su cargo, 5.a).

Etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduetarako, 29 a 35.

Kontzeptua, 3.

Aplikatu beharreko araubidea, 4.1 y 3.

Negozio-lokalen errentamenduak

1985eko maiatzaren 9a baino lehen egindakoak, 3. xedapen iragankorra.

Negozio-lokalaren errentaria hiltzea, 3. xedapen iragankorra.

Negozio edo lokalaren errentariak erretiroa hartzea, 3. xedapen iragankorra.

1985eko maiatzaren 9tik aurrera egindakoak, 1.2. xedapen iragankorra.

Aplikatu beharreko araubidea, 1.1. xedapen iragankorra.

Etxebizitza-errentamenduak

1985eko maiatzaren 9a baino lehen egindakoak, 2. xedapen iragankorra.

Errolda

(Ikus *Hiri-errentamenduen errolda*.)

Kontzeptua, 2.

Etxebizitza-errentamenduaren izaera, 7.

Ezkontidearen onurarako irautea, 12.3.

Hasierako errenta lanbidearteko gutxieneko alokairua baino 5.5 aldiz handiagoa denean (luxuzkoak), 4.

Luze-zabalean hirurehun metro koadrotik gorakoa denean, 4.

Arauen izaera, 6.

(Ikus *Izaera*.)

Gozamendunak, azalera-eskubidedunak eta ondasun higiezinaren gain gozatzeko eskubidea duten guztiak egindakoak, 13.2.

Gutxieneko epea, 9.

1985eko maiatzaren 9tik aurrera egindakoak, 1.1. xedapen iragankorra.

Aplikatu beharreko araubidea, 4.1 eta 2.

Inoren etxebizitza, 13.3.

Alokairupekoak, enpleguak, funtzionarioak, zainzaileak eta atezainak

Etxebizitzak erabiltzea karguaren ondorioz, 5.a).

Ayudas para acceso a vivienda, disposición adicional 4.

Etxebizitza eskuratzeko laguntzak, 4. xedapen gehigarria.

B

Beneficios fiscales

Privación, disposición adicional 6.5.
(Véase *Compensaciones por vía fiscal.*)

Buena fe, 13.3.

Zerga-onurak

Galtzea, 6.5. xedapen gehigarria.
(Ikus *Konpentsazioak. Zerga bidez.*)

Onustea, 13.3.

C

Cantidades asimiladas a la renta

Absorción por renta actualizada, disposiciones transitorias 2.D) 11.3 y 3.C) 6.5.

Desahucio por impago, disposición adicional 5.1.1.

Cargas del inmueble

A cargo del arrendatario, 20.

Censo de arrendamientos urbanos, disposición adicional 6.

Cesión del contrato

Con consentimiento escrito del arrendador, 8.1.

Inconsentida, 27.2.c).

No se reputa tal, 32.3.

Notificación fehaciente al arrendador, 32.4.

Sin necesidad de consentimiento del arrendador, 32.1.

Compensaciones

De rentas y fianza, 36.

Por vía fiscal, disposición final 4.

Consentimiento del arrendador

Para la cesión del contrato de arrendamiento de vivienda, 8.1.
(Véase *Cesión del contrato.*)

Errentarekin berdinetsitako diru-kopuruak

Eguneratutako errentak irenstea, 2.D) 11.3 eta 3.C) 6.5. xedapen iragan-korrak.

Ez ordaintzeagatik botatzea, 5.1.1. xedapen gehigarria.

Ondasun higiezinaren zamak

Errentariaren kontura, 20.

Hiri-errentamenduen errolda, 6. xedapen gehigarria.

Kontrata lagatzea

Errentatzailearen idatzizko adostasunarekin, 8.1.

Adostasunik gabe, 27.2.c).

Ez da lagapen gisa ulertuko, 32.3.

Errentatzaileari berori sinesgarriri jakinaraztea, 32.4.

Errentatzailearen adostasuna beharrezko ez denean, 32.1.

Konpentsazioak

Errenta eta fidantzen konpentsazioak, 36.

Zerga bidez, 4. azken xedapena.

Errentatzailearen adostasuna

Etxebizitza-errentamenduaren kontratua lagatzeko, 8.1.
(Ikus *Kontraturua lagatzea.*)

Para el subarriendo de la vivienda arrendada, 8.2.

Para obras que disminuyan la estabilidad o seguridad de la vivienda, 23.1.

Para obras que modifiquen la configuración de la vivienda, 23.1.

Consentimiento del cónyuge del arrendatario

Ausencia, en caso de desistimiento, 12.1.

Contratos

(Véanse *Arrendamientos*, *Arrendamientos de local de negocio* y *Arrendamientos de vivienda*.)

Convivencia con el arrendatario en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, 12.4, 16, 24 y disposición transitoria 2.B) 7.

D

Daños causados dolosamente, 27.2.d).

Declaración

De minusvalía, disposición adicional 9.

(Véase *Minusválidos*.)

Firme de ruina, 28.b).

Denegación de prórroga, 9.3.

(Véase *Prórroga del contrato*.)

Demanda

Anterior a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, disposición final 2.

Demolición

Total del edificio con viviendas arrendadas, disposición adicional 8.

Derecho de adquisición preferente, 25 y 31.

Imposibilidad de ejercitarlo, 25.6 y 25.7.

Preferencia, 25.4.

Errentapeko etxebizitza azpierreant emateko, 8.2.

Etxebizitzaren egonkortasuna edo segurtasuna gutxitzen duten obretarako, 23.1.

Etxebizitzaren egitura aldatzen duten obretarako, 23.1.

Errentariaren ezkontideak emandako adostasuna

Ez izatea, atzera-egite kasuan, 12.1.

Kontratuak

(Ikus *Errentamenduak*, *Negozio-lokalen errentamenduak* eta *Etxebizitza-errentamenduak*.)

Errentariarekin ezkontidearen antzeko maitasun-harremanetan bizitzea, 12.4, 16, 24 eta 2.B) 7. xedapen iragankorra.

Kalteak doloz eragitea, 27.2.d).

Adierazpena

Minusbaliatutasun-adierazpena, 9. xedapen gehigarria.

(Ikus *Minusbaliatuak*.)

Aurri-adierazpen irmoa, 28.b).

Luzapena ukatzea, 9.3.

(Ikus *Kontratuak luzatzea*.)

Demanda

1994ko Hiri-errentamenduen Legea indarrean jarri aurretik, 2. xedapen gehigarria.

Erraustea

Erabatekoa, errentapeko etxebizitzak dituen eraikinarena, 8. xedapen gehigarria.

Lehenespenez eskuratzeko eskubidea, 25 eta 31.

Eskubidea egikaritzeko ezintasuna, 25.6 eta 25.7.

Lehenespena, 25.4.

(Véase *Derecho de tanteo y Derecho de retracto*.)

Derecho de opción de compra, 13.1.

Derecho de retorno, disposición adicional 8

Derecho de retracto

A favor del arrendador

(Véase *Traspaso del local de negocio*.)

A favor del arrendatario, 25.3 y 31.

Derecho de tanteo

A favor del arrendador

(Véase *Traspaso del local de negocio*.)

A favor del arrendatario, 25.2 y 31.

Derechos del arrendador

De local de negocio anterior al 9 de mayo de 1985, disposición transitoria 3.D).

De vivienda anterior al 9 de mayo de 1985, disposición transitoria 2.C).

Subrogación, 14.

Derechos del arrendatario

De local de negocio anterior al 9 de mayo de 1985, disposición transitoria 3.E).

Derechos y obligaciones de las partes, 21 a 25.

Derogación de normas, disposición derogatoria única.

Desahucio

Por impago, disposición adicional 5.1.1.

Desalojo de la vivienda

Indemnización, 9.3.

Desistimiento del contrato

En arrendamientos de duración pactada superior a cinco años, 11.

En caso de matrimonio o convivencia del arrendatario, 12.

Por inhabilitación de la vivienda, 26.

Por obras de mejora, 22.2.

(Ikus *Eroslehentasun-eskubidea eta Atzera-eskuratzeko eskubidea*.)

Erosteo aukera-eskubidea, 13.1.

Itzultze-eskubidea, 8. xedapen gehigarria.

Atzera-eskuratzeko eskubidea

Errentatzailearen mesederako

(Ikus *Negozio-lokala eskualdatzea*.)

Errentariaren mesederako, 25.3 eta 31.

Eroslehentasun-eskubidea

Errentatzailearen mesederako

(Ikus *Negozio-lokala intsuldatzea*.)

Errentariaren mesederako, 25.2 eta 31.

Errentatzailearen eskubideak

1985eko maiatzaren 9a baino lehenago-ko negozio-lokalaren gain, 3.D). xedapen iragankorra.

1985eko maiatzaren 9a baino lehenago-ko etxebizitzaren gain, 2.C). xedapen iragankorra.

Subrogatzea, 14.

Errentariaren eskubideak

1985eko maiatzaren 9a baino lehenago-ko negozio-lokalaren gain, 3.E). xedapen iragankorra.

Alderdien eskubideak eta betebeharrak, 21.etik 25.era.

Arauk indargabetzea, xedapen indargabetzaile bakarra.

Botatzea

Ez ordaintzeagatik, 5.1.1. xedapen gehigarria.

Etxebizitza uztea

Kalte-ordaina ematea, 9.3.

Kontratuan atzera egitea

Bost urtetik gorako iraupenerako itundutako errentamenduetan, 11.

Errentaria ezkondu edo norbaitekin bizibada, 12.

Etxebizitzan bizitzea ezinezkoa denean, 26.

Hobekuntza-obren ondorioz, 22.2.

Dstrucción de la vivienda

Límite de la obligación de conservación,
21.1.

Divorcio, 15.**Eraikina suntsitzea**

Artatzeko betebeharraren muga, 21.1.

Dibortzioa, 15.

E

Ejecución hipotecaria

Subsistencia de arrendamiento, 13.

Enajenación

De la finca arrendada para uso distinto
del de vivienda, 29.

De la vivienda arrendada, 14.

Forzosa de la vivienda, 13.1.

Entrada en vigor, disposición adicional 6,
disposiciones transitorias 2.D) 11 y 3.B)
4 y disposiciones finales 2, 3 y 4.

Entrega

De las llaves, 36.4.

De recibo de pago de la renta, 17.4.

(Véase *Pago de la renta.*)

Extinción

A instancia del arrendador, 27.2.

A instancia del arrendatario, 27.3.

Del arrendamiento, 22.2, 28, disposicio-
nes transitorias 2.B) y 3.B).

Del derecho del subarrendatario, 8.2.

Otras, 28 y 35.

Hipoteka-betearazpena

Errentamenduaren iraupena, 13.

Besterentzea

Errentan emandako finka etxebizitza-era-
bileraz besteko errentamendurako, 29.

Errentan emandako etxebizitza, 14.

Etxebizitza nahitaez besterentzea, 13.1.

Indarrean jartzea, §2, 6. xedapen iraganko-
rra, 2.D) 11 eta 3.B). xedapen iragan-
korra eta 2, 3 eta 4. azken xedapenak.

Ematea

Giltzak, 36.4.

Errentaren ordainagiria, 17.4.

(Ikus *Errenta ordaintzea.*)

Azkentzea

Errentatzailearen eskabidez, 27.2.

Errentariaren eskabidez, 27.3.

Errentamendua, 22.2, 28, 2.B) eta 3.B).
xedapen iragankorrak.

Azpierrrentariaren eskubidea, 8.2.

Bestelakoak, 28 eta 35.

F

Fianza

Actualización, 36.2 y 3.

Cuantía, 36.1.

Depósito, disposición adicional 3.

Excepciones, 36.6.

Falta de pago, 27.2.b).

Garantía, 36.5.

Interés legal, 36.4.

Formalización del arrendamiento, 37.

Fidantza

Eguneratzzea, 36.2 eta 3.

Zenbatekoa, 36.1.

Gordailua, 3. xedapen gehigarria.

Salbuespenak, 36.6.

Ez ordaintzea, 27.2.b).

Bermea, 36.5.

Lege-korritua, 36.4.

Errentamenduaren formalizazioa, 37.

G

Garaje

(Véase *Plazas de garaje*.)

Garantía adicional a la fianza, 36.5.

Gastos

Comunes, 20.1.

Generales, 20.1 y 2.

Por servicios individuales, 20.3.

Prueba de pago, 20.4.

Garajea

(Ikus *Garaje-plazak*.)

Fidantzaren berme gehigarria, 36.5.

Gastuak

Erkideak, 20.1.

Orokorrak, 20.1 eta 2.

Zerbitzu bakoiztuen ondorioz, 20.3.

Ordainketa-froga, 20.4.

H

Habitabilidad

De la vivienda, 26.

Edificación destinada a vivienda, 2.1.

Conservación en condiciones de, 21.

Hereder, 33.

Bizigarritasuna

Etxebizitzaren bizigarritasuna, 26.

Etxebizitza izatera bideratutako eraikina, 2.1.

Bizigarritasun-baldintzetan artatzea, 21.

Jaraunlea, 33.

I

Impuesto

Sobre Actividades Económicas, disposición transitoria 3.B) 4.

Cuotas, disposición transitoria 3.

Sobre Bienes Inmuebles, disposiciones transitorias 2.C) 10.2 y 3.D) 9.

Sobre el Patrimonio, disposiciones transitorias 2.C) 10.1 y 3.D) 9.

Incumplimiento de las obligaciones, 27.

(Véase *Obligaciones*.)

Indemnización

Al arrendador, 11.

Al arrendatario, 34.

Índices de Costes de la Vida, disposiciones transitorias 2.D) 11.1 y 3.C) 6.1.

Índice General de Precios al Consumo,

18 y disposición transitoria 2.D) 11.

Publicación, disposición final 3.

Inhabitabilidad de la vivienda, 26.

Zerga

Jarduera Ekonomikoen gainekoa, 3.B) 4. xedapen iragankorra.

Kuotak, 3. xedapen iragankorra.

Ondasun Higiezinaren gainekoa, 2.C) 10.2 eta 3.D) 9. xedapen iragankorrak.

Ondarearen gainekoa, 2.C) 10.1. eta 3.D) 9. xedapen iragankorrak.

Betebeharrak ez betetzea, 27.

(Ikus *Betebeharrak*.)

Kalte-ordaina ematea

Errentatzaileari, 11.

Errentariari, 34.

Bizitzako Kostuen Indizeak, 2.D) 11.1. eta 3.C) 6.1. xedapen iragankorrak.

Kontsumoko Prezioen Indize Orokorra,

2.D) 11. xedapen iragankorra.

Argitaratzea, 3. azken xedapena.

Etxebizitzan bizitzea ezinezkoa izatea, 26.

Inscripción registral

De arrendamiento urbano, 13.1 y disposición adicional 2.

De títulos de venta de viviendas arrendadas, 25.5.

Instituto Nacional de Estadística, 18, disposición transitoria 2.D) 11 y disposición final 3.

Erregistroan inskribatzea

Hiri-errentamendua, 13.1 eta 2. xedapen gehigarria.

Errentapeko etxebizitzaren salmenta-titulak, 25.5.

Estatistikako Institutu Nazionala, 18, 2.D) 11. xedapen iragankorra eta 3. azken xedapena.

L

Legatario, 33.

Legislación sobre arrendamientos rústicos, 5.c).

Ley de arbitraje

Modificación, disposición adicional 7. (Véase *Arbitraje*.)

Ley de Enjuiciamiento Civil

Modificación, disposición adicional 5.

Ley Hipotecaria

Modificación, disposición adicional 2.1.

Legatu-hartzailea, 33.

Landa-errentamenduei buruzko legeria, 5.c).

Tartekaritzari buruzko Legea

Aldaraztea, 7. xedapen gehigarria. (Ikus *Tartekaritza*.)

Prozedura Zibilaren Legea

Aldaraztea, 5. xedapen iragankorra.

Hipoteka Legea

Aldaraztea, 2.1. xedapen gehigarria.

M

Minusválidos

Declaración de la situación, disposición adicional 9.

Obras de adecuación de la vivienda, 24.

Supuesto de subrogación «mortis causa», 16.1.f) y 2 y disposición transitoria 2.B).

Muerte del arrendatario, 16 y 33.

(Véase *Subrogación «mortis causa»*.)

Minusbaliatuak

Egoera adieraztea, 9. xedapen gehigarria.

Etxebizitza egokitzeko obrak, 24.

«Mortis causa» subrogazioaren kasua, 16.1.f) eta 2 eta 2.B). xedapen iragankorra.

Errentariaren heriotza, 16 eta 33.

(Ikus *Subrogazioa. «Mortis causa»*.)

N

Naturaleza

De la ley, disposición final 1.

De las normas de arrendamientos de vivienda, 6.

Izaera

Legearen izaera, 1. azken xedapena.

Etxebizitza-errentamenduei buruzko arauen izaera, 6.

Necesidad del arrendador, 9.3.

No renovación del contrato, 9.1, 10, 12.1 y 13.1 y 3.

Notificación

Al arrendador

De la realización de obras de adecuación de la vivienda a la condición de minusválido, 24.

De la subrogación de heredero o legatario, 33.

Del cónyuge del arrendatario en caso de abandono de vivienda, 12.

(Véase *Abandono de la vivienda*.)

Del fallecimiento del arrendatario, 16.3 y 33.

Del subarriendo de la finca o cesión del contrato, 32.4.

Al arrendatario

De la adquisición de la finca, 25.3.

De la cuantía de las obras de mejora, 19.

De la decisión de vender la finca, 25.2.

De las obras a realizar, 22.2.

Del importe de la actualización, disposición transitoria 2.D) 11.

Con antelación de la realización de la obra, naturaleza, comienzo, duración y coste previsible, 22.2.

Con posterioridad a la cesión como al subarriendo concertados, 32.4.

De la oposición a la actualización de la renta, disposiciones transitorias 2.D) 11.6 y 3.C) 8.

Justificación, para inscribir los títulos de venta de viviendas arrendadas, 25.5.

Nulidad del matrimonio, 15.

Errentatzailearen beharra, 9.3.

Kontratua ez berriztatzea, 9.1, 10, 12.1 eta 13.1 eta 3.

Jakinaraztea

Errentatzaileari

Minusbaliatutasun-egoerarako etxebizitza egokitzeko obrak, 24.

Jaraunslaren edo legatu-hartzailearen subrogazioa, 33.

Errentariaren ezkontideari buruz, etxebizitza uzten bada, 12.

(Ikus *Etxebizitza bertan behera uztea*.)

Errentariaren heriotza, 16.3 eta 33.

Finkaren azpierrementandua edo kontratuaren lagapena, 32.4.

Errentariari

Finkaren eskuraztea, 25.3.

Hobekuntza-obren zenbatekoa, 19.

Finka saltzeko erabakia, 25.2.

Egiteko dauden obrak, 22.2.

Eguneratzearen zenbatekoa, 2.D) 11. xedapen iragankorra.

Aurretiaz jakinaraztea obraren egiteari, izaerari, hasierari, iraupenari eta aurreikusitako kostuari buruz, 22.2.

Lagapena zein azpierrementandua itundu ostean jakinaraztea, 32.4.

Errenta eguneratzeari begira agertutako aurkakotasuna, 2.D) 22.6 eta 3.C) 8. xedapen iragankorrak.

Egiaztatzea, errentapeko etxebizitzaren salmenta-tituluak inskribatzeko, 25.5.

Ezkontzaren deuseztasuna, 15.

O

Obligaciones

Incumplimiento, 27.

Betebeharrak

Ez betetzea, 27.

Obras

De adaptación de la vivienda a la condición de minusválido, 24.

De conservación, 21 y 30.

De mejora, 19, 21 y 30.

Afectantes a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, 19.2.

De reparación, 21 y 30.

Del arrendatario

Con consentimiento del arrendador, 23.1 y 30.

Inconsentidas, 23.2, 27.2.d).

Previa notificación escrita al arrendador, 24.

(Véanse *Cesión del contrato, Consentimiento del arrendatario y Consentimiento del arrendador.*)

Ordenadas por autoridad competente, 26.

Repercutibles al arrendatario de local o negocio, disposición transitoria 3.D).

Repercutibles al arrendatario de vivienda, disposición transitoria 2.

P**Pago de la renta**

Falta de pago, 27.2.a).

Lugar de pago, 17.3.

Recibo o documento acreditativo del pago, 17.4.

Suspensión de la obligación de pago, 26.

Tiempo del pago, 17.2.

Pérdida

De la finca arrendada, 28.a).

Persona jurídica

Arrendataria de local de negocio, disposición transitoria 3.B) 4.

Perturbación de hecho o de derecho, 27.3.b).**Obrak**

Etxebizitza minusbaliatasun-egoerara egokitzekoak, 24.

Artapen-obrak, 21 eta 30.

Hobekuntza-obrak, 19, 21 eta 30.

Jabetza horizontalaren araubidepeko eraikin baten finka bat baino gehiagoren gain eragina dutenak, 19.2.

Konponketa-obrak, 21 eta 30.

Errentariaren obrak

Errentatzailearen adostasunarekin, 23.1 eta 30.

Adostasunik gabe egindakoak, 23.2, 27.2.d).

Errentatzaileari aurretiaz idatziz jakinaraztea, 24.

(Ikus *Kontratua lagatzea, Errentariaren adostasuna eta Errentatzailearen adostasuna.*)

Agintari eskudunak erabakitakoak, 26.

Negozio-lokalaren errentariari jasanarazi ahal zaizkionak, 3.D). xedapen iragankorra.

Etxebizitzaren errentariari jasanarazi ahal zaizkionak, 2. xedapen iragankorra.

Errenta ordaintzea

Ez ordaintzea, 27.2.a).

Ordaintzeko tokia, 17.3.

Ordainketa egiaztatzen duen ordainagiria edo agiria, 17.4.

Ordaintzeko betebeharrak, 26.

Ordaintzeko aldia, 17.2.

Galtzea

Errentapeko finka, 28.a).

Pertsona juridikoa

Negozio-lokala errentan hartzen duena, 3.B) 4. xedapen iragankorra.

Egitez edo eskubidez nahasmendua eragitea, 27.3.b).

Plazas de garaje, 2.2.

Plazo mínimo de duración del arrendamiento, 9.

Prescripción arrendaticia, disposición adicional 10.

Procesos arrendaticios, 38, 39, 40 y disposición transitoria 6.

Propietarios
Aparentes, 13.3.

Prórroga del contrato, 9 y 10.
Denegación, 9.3.
Duración, 9.1.
Excepción por necesidad del arrendador, 9.3.

Puesta del inmueble a disposición del arrendatario, 9.1.

Garaje-plazak, 2.2.

Errentamenduaren iraupenak duen gutxieneko epea, 9.

Errentamenduaren preskripzioa, 10. xedapen gehigarria.

Errentamendu-prozesuak, 38, 39, 40 eta 6. xedapen iragankorra.

Jabeak
Itxurazkoak, 13.3.

Kontratua luzatzea, 9 eta 10.
Ukatzea, 9.3.
Iraupena, 9.1.
Salbuespena, errentariak duen behararren ondorioz, 9.3.

Ondasun higieztina errentariaren esku uztea, 9.1.

R

Recursos, disposición adicional 5 y disposición transitoria 6.

Régimen aplicable, 4.
A los arrendamientos de local anteriores al 9 de mayo de 1985, disposición transitoria 3.
A los arrendamientos de vivienda anteriores al 9 de mayo de 1985, disposición transitoria 2.

Régimen del suelo, disposición adicional 8.

Rehabilitación
Integral de edificio con viviendas arrendadas, disposición adicional 8.

Renta
Resolución del contrato por impago de la renta, 27.
Cuantía, 17.1.
Elevación de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos

Errekurtsoak, 5. xedapen gehigarria eta 6. xedapen iragankorra.

Aplikatu beharreko araubidea, 4.
1985eko maiatzaren 9tik aurrera egindako errentamenduetan, 3. xedapen iragankorra.
1985eko maiatzaren 9a baino lehen egindako errentamenduetan, 2. xedapen iragankorra.

Lurzuaren araubidea, 8. xedapen gehigarria.

Birgaikuntza
Erabatekoa, errentapeko etxebizitzak dituen eraikinarena, 8. xedapen gehigarria.

Errenta
Kontratua suntsiaraztea errenta ez ordaintzeagatik, 27.
Diru-kopurua, 17.1.
Igotzea, Hiri-errentamenduei buruzko Legearen arabera

Por cesión del contrato y subarriendo, 32.2.

Por mejoras, 19 y 30.

Pago

(Véase *Pago de la renta.*)

Reducción por obras, 22.3.

(Véase *Actualización de la renta.*)

Renuncia de derechos, 25.8.

Reparaciones

Necesarias, 21 y 30.

Pequeñas, 21.4.

Repercusión al arrendatario, disposición transitoria 2.C) 10.3 y 4.

Resolución del contrato por su no realización, 27.3.a).

Urgentes, 21.3.

Requerimiento

Al arrendatario

Del pago de la renta, disposición adicional 5.1.2.

Para actualización de renta, disposiciones transitorias 2.D) 11 y 3.C) 6.

Al cónyuge del arrendatario en caso de desistimiento, 12.

Resolución

Del contrato

Por cualquiera de las partes, 27.1.

Por el arrendador, 27.2, 35.

Por el arrendatario, 27.3.

Por incumplimiento de las obligaciones, 27.

Del derecho del arrendador, 13.

Responsabilidades del inmueble

A cargo del arrendatario, 20.

Retracto

Convencional, 13.1.

(Véase *Derecho de retracto.*)

Azpierrentamendua edo kontratua lagatzearen ondorioz, 32.2.

Hobekuntzen ondorioz, 19 y 30.

Ordaintzea

(Ikus *Errenta ordaintzea.*)

Gutxitzea obren ondorioz, 22.3.

(Ikus *Errenta eguneratzea.*)

Eskubideei uko egitea, 25.8.

Konponketak

Beharrezkoak, 21 eta 30.

Txikiak, 21.4.

Errentariari jasanaraztea, 2.C) 10.3 eta 4. xedapen iragankorra.

Ez egiteagatik kontratua suntsiaraztea, 27.3.a).

Presakoak, 21.3.

Agindeia

Errentariari

Errentaren ordainketari buruz, 5.1.2. xedapen gehigarria.

Errenta eguneratzeko, 2.D) 11 eta 3.C) 6. xedapen iragankorrak.

Errentariaren ezkontideari, atzera-egitearen kasuan, 12.

Suntsiaraztea

Kontratua

Alderdietatik edozeinek, 27.1.

Errentatzaileak, 27.2, 35.

Errentariak, 27.3.

Betebeharrak ez betetzeagatik, 27.

Errentariaren eskubidea, 13.

Ondasun higiezinaren erantzukizunak

Errentariaren kontura, 20.

Atzera-eskuratzea

Hitzarmenezkoa, 13.1.

(Ikus *Atzera-eskuratzeo eskubidea.*)

S

Salario mínimo interprofesional, 4.2 y disposiciones transitorias 2.C) 10.3.5 y 11.7.

Lanbidearteko gutxieneko alokairua, 4.2 eta 2.C) 10.3.5 eta 11.7. xedapen iragankorrak.

Separación matrimonial

De hecho, 7.
Judicial, 7 y 15.

Servicios

Individualizados mediante aparatos contadores, 20.3.
No susceptibles de individualización, 20.1 y 2.
Régimen una vez absorbidos por la renta actualizada, disposición transitoria 2.
Repercusión al arrendatario, disposición transitoria 2.C) 10.2.

Solidaridad

En supuestos de subrogación «mortis causa», 16.3.

Subarriendo

De local de negocio, 32 y disposición transitoria 3.
De vivienda, 8.2 y disposición transitoria 3.
Límite al precio del subarriendo, 8.2.
Notificación fehaciente al arrendador, 32.4.
Parcial, 8.2 y 32.2.
Previo consentimiento escrito del arrendador, 8.2.
Sin necesidad de consentimiento del arrendador, 32.1.
Total, 32.2.

Subrogación

«Mortis causa», 16 y 33, disposición adicional 4 y disposiciones transitorias 2.B) y 3.B).
Por la cesión del contrato, 8.1.
Por la enajenación de vivienda o de finca arrendada, 14 y 29.
Por la jubilación del arrendatario, disposición transitoria 3.3.
Por la separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario, 15.

Superficial

Arrendamiento otorgado por, 13.2.

(Véase *Arrendamientos de vivienda*.)

Banantzea

Egitez, 7.
Epai bidez, 7 eta 15.

Zerbitzuak

Bakoiztuta kontagailuen bidez, 20.3.
Bakoiztu ezin direnak, 20.1. eta 2.

Araubidea, behin eguneratutako errentak irentsita, 2. xedapen iragankorra. Errentariari jasanaraztea, 2.C) 10.2. xedapen iragankorra.

Solidaritatea

«Mortis causa» subrogazioaren kasuetan, 16.3.

Azpierrentan ematea

Negozio-lokala, 32 eta 3. xedapen iragankorra.
Etxebizitza, 8.2 eta 3. xedapen iragankorra.
Azpierrentamenduaren prezioari muga jartzea, 8.2.
Errentatzaileari berori sinesgarriro jakinaraztea, 32.4.
Zatikakoa, 8.2 eta 32.2.
Errentatzaileak alde zuretik adostasuna emanik, 8.2.
Errentariaren adostasuna beharrezkoa ez denean, 32.1.
Osoa, 32.2.

Subrogazioa

«Mortis causa», 16 eta 33, 4. xedapen gehigarria eta 2.B) eta 3.B). xedapen iragankorrak.
Kontratua lagatzearen ondorioz, 8.1.
Errentapeko etxebizitza edo finca besterentzearen ondorioz, 14 eta 29.
Errentatzailearen erretiroagatik, 3.3. xedapen iragankorra.
Errentariaren banantzea, dibortzioa edo ezkontzaren deuseztasuna gertatzeagatik, 15.

Azalera-eskubideduna

Azalera-eskubidedunak egindako errentamendua, 13.2.
(Ikus *Etxebizitza-errentamenduak*.)

Suspensión

De la obligación de pagar la renta, 26.
Del contrato, 26.

Sustitución fideicomisaria, 13.1.

T

Tácita reconducción, disposición transitoria 1.

Transmisión del inmueble arrendado, 25.

Traspaso de local de negocio, 32, disposición transitoria 3.B) 3 y disposición final 2.

Tributos, 20.

U

Usufructuario

Arrendamiento otorgado por, 13.2.

(Véase *Arrendamientos de vivienda*.)

V

Viviendas

Asignadas por razón de cargo, 5.a).

De protección oficial

Arrendamientos, disposición transitoria 5.

Régimen, disposición adicional 1.

Militares, 5.b).

Suntuarias, 4.2.

Universitarias, 5.d).

Etetea

Errenta ordaintzeko betebeharra, 26.
Kontratua, 26.

Fideikomisozko ordezipena, 13.1.

Isilbidez luzatzea, 1. xedapen iragankorra.

Errentapeko ondasun higiezin eskualdatzea, 25.

Negozio-lokala intsuldatzea, 32, 3.B) 3. xedapen iragankorra eta 2. azken xedapena.

Zergak, 20.

Gozamenduna

Gozamendunak egindako errentamendua, 13.2.

(Ikus *Etxebizitza-errentamendua*.)

Etxebizitzak

Karguaren arabera esleitutakoak, 5.a).

Babes ofizialekoak

Errentamendua, 5. xedapen iragankorra.

Araubidea, 1. xedapen gehigarria.

Militarrak, 5.b).

Luxuzkoak, 4.2.

Unibertsitatekoak, 5.d).

EUSKARA-GAZTELANIA EUSKERA-CASTELLANO

A

Adierazpena

Aurri-adierazpen irmoa, 28.b).
Minusbaliatutasun-adierazpena, 9. xedapen gehigarria.
(Ikus *Minusbaliatuak*.)

Administratzaile judiziala

Administratzaile judizialak itundutako errentamendua, 13.

Agindeia

Errentariaren ezkontideari, atzera-egitearen kasuan, 12.
Errentariari
Errenta eguneratzeko, 2.D) 11 eta 3.C) 6. xedapen iragankorrak.
Errentaren ordainketari buruz, 5.1.2. xedapen gehigarria.

Akzioak metatzea, 40.

Alderdien eskubideak eta betebeharrak, 21.etik 25.era.

Alokairupekoak, enplegatua, funtzionarioak, zainzaileak eta atezainak

Etxebizitzak erabiltzea karguaren ondorioz, 5.a).

Aplikatu beharreko araubidea, 4.

1985eko maiatzaren 9a baino lehen egindako errentamenduetan, 2. xedapen iragankorra.
1985eko maiatzaren 9tik aurrera egindako errentamenduetan, 3. xedapen iragankorra.

Araua indargabetzea, xedapen indargabetzaile bakarra.

Atzera-eskuratzea

Hitzarmenezkoa, 13.1.
(Ikus *Atzera-eskuratze eskubidea*.)

Declaración

Firme de ruina, 28.b).
De minusvalía, disposición adicional, 9.

(Véase *Minusválidos*.)

Administrador judicial

Arrendamiento concertado por, 13.

Requerimiento

Al cónyuge del arrendatario en caso de desistimiento, 12.
Al arrendatario
Para actualización de renta, disposiciones transitorias 2.D) 11 y 3.C) 6.
Del pago de la renta, disposición adicional 5.1.2.

Acumulación de acciones, 40.

Derechos y obligaciones de las partes, 21 a 25.

Asalariados, empleados, funcionarios guardas y porteros

Uso de viviendas por razón de su cargo, 5.a).

Régimen aplicable, 4.

A los arrendamientos de vivienda anteriores al 9 de mayo de 1985, disposición transitoria 2.
A los arrendamientos de local anteriores al 9 de mayo de 1985, disposición transitoria 3.

Derogación de normas, disposición derogatoria única.

Retracto

Convencional, 13.1.
(Véase *Derecho de retracto*.)

Atzera-eskuratzeko eskubidea

Errentariaren mesederako, 25.3 y 31.

Errentatzailearen mesederako

(Ikus *Negozio-lokala intsuldatzea.*)

Azalera-eskubideduna

Azalera-eskubidedunak egindako errentamendua, 13.2.

(Ikus *Etxebizitza-errentamenduak.*)

Az kentzea

Azpierrentariaren eskubidea, 8.2.

Bestelakoak, 28 eta 35.

Errentamendua, 22.2, 28, 2.B) eta 3.B).

xedapen iragankorrek.

Errentariaren eskabidez, 27.3.

Errentatzailearen eskabidez, 27.2.

Azpierrentan ematea

Azpierrentamenduaren prezioari muga jartzea, 8.2.

Errentariaren adostasuna beharrezkoa ez denean, 32.1.

Errentatzaileak alde aurretik adostasuna emanik, 8.2.

Errentatzaileari berori sinesgarriro jakinaraztea, 32.4.

Etxebizitza, 8.2 eta 3. xedapen iragankorra.

Negozio-lokala, 32 eta 3. xedapen iragankorra.

Osoa, 32.2.

Zatikakoa, 8.2 eta 32.2.

B

Besterentzea

Errentan emandako etxebizitza, 14.

Errentan emandako finka etxebizitza-erabileraz besteko errentamendurako, 29.

Etxebizitza nahitaez besterentzea, 13.1.

Betebeharrak

Ez betetzea, 27.

Betebeharrak ez betetzea, 27.

(Ikus *Betebeharrak.*)

Derecho de retracto

A favor del arrendatario, 25.3 y 31.

A favor del arrendador

(Véase *Traspaso del local de negocio.*)

Superficial

Arrendamiento otorgado por, 13.2.

(Véase *Arrendamientos de vivienda.*)

Extinción

Del derecho del subarrendatario, 8.2.

Otras, 28 y 35.

Del arrendamiento, 22.2, 28, disposiciones transitorias 2.B) y 3.B).

A instancia del arrendatario, 27.3.

A instancia del arrendador, 27.2.

Subarriendo

Límite al precio del subarriendo, 8.2.

Sin necesidad de consentimiento del arrendador, 32.1.

Previo consentimiento escrito del arrendador, 8.2.

Notificación fehaciente al arrendador, 32.4.

De vivienda, 8.2 y disposición transitoria 3.

De local de negocio, 32 y disposición transitoria 3.

Total, 32.2.

Parcial, 8.2 y 32.2.

Enajenación

De la vivienda arrendada, 14.

De la finca arrendada para uso distinto del de vivienda, 29.

Forzosa de la vivienda, 13.1.

Obligaciones

Incumplimiento, 27.

Incumplimiento de las obligaciones, 27.

(Véase *Obligaciones.*)

Birgaikuntza

Erabatekoa, errentapeko etxebizitzak di-tuen eraikinarena, 8. xedapen gehigarria.

Bizigarritasuna

Etxebizitza izatera bideratutako eraikina, 2.1.

Etxebizitzaren bizigarritasuna, 26.

Bizigarritasun-baldintzetan artatzea, 21.

Bizitzako Kostuen Indizeak, 2.D) 11.1.

eta 3.C) 6.1. xedapen iragankorrak.

Botatzea

Ez ordaintzeagatik, 5.1.1. xedapen gehigarria.

Rehabilitación

Integral de edificio con viviendas arrendadas, disposición adicional 8.

Habitabilidad

Edificación destinada a vivienda, 2.1.

De la vivienda, 26.

Conservación en condiciones de, 21.

Índices de Costes de la Vida, disposiciones transitorias 2.D) 11.1 y 3.C) 6.1.**Desahucio**

Por impago, disposición adicional 5.1.1.

D
Demanda

1994ko Hiri-errentamenduen Legea indarrean jarri aurretik, 2. xedapen gehigarria.

Demanda

Anterior a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, disposición final 2.

Dibortzioa, 15.**Divorcio, 15.**

E
Egitez edo eskubidez nahasmendua eragitea, 27.3.b).**Perturbación de hecho o de derecho, 27.3.b).****Ematea**

Errentaren ordainagiria, 17.4.

Giltzak, 36.4.

(Ikus *Errenta ordaintzea*.)

Entrega

De recibo de pago de la renta, 17.4.

De las llaves, 36.4.

(Véase *Pago de la renta*.)

Eraikina suntsitzea

Artatzeko betebeharraren muga, 21.1.

Destrucción de la vivienda

Límite de la obligación de conservación, 21.1.

Eranskinak

Etxebizitza-errentamenduan arauak aplikatzea, 2.2.

Gastu orokorrak, 20.1.

Obrak, 23.1.

Accesorios

Aplicación de las normas sobre arrendamiento de vivienda, 2.2.

Gastos generales, 20.1.

Obras, 23.1.

Saltzea, lehenespenez eskuratzeko eskubidearen ondoretarako, 25.6.

Eroslehetasun-eskubidea

Errentariaren mesederako, 25.2 eta 31.

Errentatzailearen mesederako

(Ikus *Negozio-lokala intsuldatzea.*)

Erosteke aukera-eskubidea, 13.1.

Erraustea

Erabatekoa, errentapeko etxebizitzak di-tuen eraikinarena, 8. xedapen gehigarria.

Erregistroan inskribatzea

Errentapeko etxebizitzaren salmenta-titulak, 25.5.

Hiri-errentamendua, 13.1 eta 2. xedapen gehigarria.

Errekurtsoak, 5. xedapen gehigarria eta 6. xedapen iragankorra.

Errenta

Diru-kopurua, 17.1.

Gutxitzea obren ondorioz, 22.3.

Igotzea, Hiri-errentamenduei buruzko Legearen arabera

Azpierrentamendua edo kontratua lagatzearen ondorioz, 32.2.

Hobekuntzen ondorioz, 19 y 30.

Kontratua suntsiaraztea errenta ez ordaintzeagatik, 27.

Ordaintzea

(Ikus *Errenta ordaintzea.*)

(Ikus *Errenta eguneratzea.*)

Errenta eguneratzea

1994ko Hiri-errentamenduei buruzko Legearen aurretik egindako etxebizitzaren errentamendua, 2.D). xedapen iragankorra.

1994ko Hiri-errentamenduei buruzko Legearen ondorengo etxebizitzaren errentamendua, 1. xedapen iragankorra.

Bidegabea, 2.D) 11.7 eta 8. xedapen iragankorra.

Epeak, 2.D) 11.9 eta 3.C) 6.3, 4 eta 7. xedapen iragankorrak.

Venta de, a los efectos de derecho de adquisición preferente, 25.6.

Derecho de tanteo

A favor del arrendatario, 25.2 y 31.

A favor del arrendador

(Véase *Traspaso del local de negocio.*)

Derecho de opción de compra, 13.1.

Demolición

Total del edificio con viviendas arrendadas, disposición adicional 8.

Inscripción registral

De títulos de venta de viviendas arrendadas, 25.5.

De arrendamiento urbano, 13.1 y disposición adicional 2.

Recursos, disposición adicional 5 y disposición transitoria 6.

Renta

Cuantía, 17.1.

Reducción por obras, 22.3.

Elevación de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos

Por cesión del contrato y subarrendado, 32.2.

Por mejoras, 19 y 30.

Resolución del contrato por impago de la renta, 27.

Pago

(Véase *Pago de la renta.*)

(Véase *Actualización de la renta.*)

Actualización de la renta

De arrendamientos de vivienda anteriores a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, disposición transitoria 2.D).

De arrendamientos de vivienda posteriores a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, disposición transitoria 1.

Improcedente, disposición transitoria, 2.D) 11.7 y 8.

Plazos, disposiciones transitorias 2.D) 11.9 y 3.C) 6.3, 4 y 7.

Errentariaren aurkakotasuna, 2.D) 11.6 eta 3.C) 8. xedapen iragankorrak.

Kontsumoko Prezioen Indize Sistemaren barruan Indize Nazional Orokorra aplikatzea, 18.

Negozio-lokalen errentamendua, 3.C). xedapen iragankorra.

Errenta ordaintzea

Ez ordaintzea, 27.2.a).

Ordainketa egiaztatzen duen ordainagiria edo agiria, 17.4.

Ordaintzeko aldia, 17.2.

Ordaintzeko betebeharra etetea, 26.

Ordaintzeko tokia, 17.3.

Errentamenduak

Babes ofizialeko etxebizitzaren errentamendua, 1. xedapen gehigarria eta 5. xedapen iragankorra.

(Ikus *Etxebizitzak. Babes ofizialekoak.*)

Denboraldi batekoak, 3.2.

Etxebizitza-erabileraz besteko errentamenduetarako, 29 a 35.

Aplikatu beharreko araubidea, 4.1 y 3. Kontzeptua, 3.

Etxebizitzarako eta beste erabilera batzuetarako bideratutako ondasun hizezinaren errentamendua, 1.

Hiri-errentamenduen Legetik salbuetsitakoak, 5.

Maiztergo-errentamenduekin berdinetzakoak, 1.2 eta 4. xedapen iragankorrak.

Negozio-lokalen errentamenduekin berdinetzakoak, 1.2 eta 4. xedapen iragankorrak.

Nekazaritza-, abeltzaintza- edo baso-errentamendurako laborantza-etxea duen finkaren errentamendua, 5.c).

Errentamenduaren formalizazioa, 37.

Errentamenduaren iraupenak duen gutxieneko epea, 9.

Errentamenduaren preskripzioa, 10. xedapen gehigarria.

Errentamendu-prozesuak, 38, 39, 40 eta 6. xedapen iragankorra.

Oposición del arrendatario, disposiciones transitorias 2.D) 11.6 y 3.C) 8.

Aplicación del Índice General Nacional del Sistema de Índice de Precios al consumo, 18.

De arrendamientos de local de negocio, disposición transitoria 3.C).

Pago de la renta

Falta de pago, 27.2.a).

Recibo o documento acreditativo del pago, 17.4.

Tiempo del pago, 17.2.

Suspensión de la obligación de pago, 26.

Lugar de pago, 17.3.

Arrendamientos

De viviendas de protección oficial, disposición adicional 1 y disposición transitoria 5.

(Véase *Viviendas de protección oficial.*)

De temporada, 3.2.

Para uso distinto del de vivienda, 29 a 35.

Régimen aplicable, 4.1 y 3.

Concepto, 3.

De inmueble dedicado a vivienda y otros usos, 1.

Excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, 5.

Asimilados a los del inquilinato, disposiciones transitorias 1.ª 2 y 4.ª.

Asimilados a los de local de negocio, disposiciones transitorias 1.ª 2 y 4.ª.

De finca con casa-habitación para aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, 5.c).

Formalización del arrendamiento, 37.

Plazo mínimo de duración del arrendamiento, 9.

Prescripción arrendaticia, disposición adicional 10.

Procesos arrendaticios, 38, 39, 40 y disposición transitoria 6.

Errentapeko ondasun higiezin eskualdatzea, 25.

Errentarekin berdinetsitako diru-kopuruak

Eguneratutako errentak irenstea, 2.D) 11.3 eta 3.C) 6.5. xedapen iragankorrak.

Ez ordaintzeagatik botatzea, 5.1.1. xedapen gehigarria.

Errentariarekin ezkontidearen antzeko maitasun-harremanetan bizitzea, 12.4, 16, 24 eta 2.B) 7. xedapen iragankorra.

Errentariaren eskubideak

1985eko maiatzaren 9a baino lehenagoko negozio-lokalaren gain, 3.E). xedapen iragankorra.

Errentariaren ezkontideak emandako adostasuna

Ez izatea, atzera-egite kasuan, 12.1.

Errentariaren heriotza, 16 eta 33.

(Ikus *Subrogazioa*. «*Mortis causa*».)

Errentatzailearen adostasuna

Errentapeko etxebizitza azpierrengan emateko, 8.2.

Etxebizitza-errentamenduaren kontratua lagatzeko, 8.1.

(Ikus *Kontratua lagatzea*.)

Etxebizitzaren egitura aldatzen duten obretarako, 23.1.

Etxebizitzaren egonkortasuna edo segurtasuna gutxitzen duten obretarako, 23.1.

Errentatzailearen beharra, 9.3.

Errentatzailearen eskubideak

1985eko maiatzaren 9a baino lehenagoko etxebizitzaren gain, 2.C). xedapen iragankorra.

1985eko maiatzaren 9a baino lehenagoko negozio-lokalaren gain, 3.D). xedapen iragankorra.

Subrogatzea, 14.

Eskubideei uko egitea, 25.8.

Transmisión del inmueble arrendado, 25.

Cantidades asimiladas a la renta

Absorción por renta actualizada, disposiciones transitorias 2.D) 11.3 y 3.C) 6.5.

Desahucio por impago, disposición adicional 5.1.1.

Convivencia con el arrendatario en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, 12.4, 16, 24 y disposición transitoria 2.B) 7.

Derechos del arrendatario

De local de negocio anterior al 9 de mayo de 1985, disposición transitoria 3.E).

Consentimiento del cónyuge del arrendatario

Ausencia, en caso de desistimiento, 12.1.

Muerte del arrendatario, 16 y 33.

(Véase *Subrogación «mortis causa»*.)

Consentimiento del arrendador

Para el subarriendo de la vivienda arrendada, 8.2.

Para la cesión del contrato de arrendamiento de vivienda, 8.1.

(Véase *Cesión del contrato*.)

Para obras que modifiquen la configuración de la vivienda, 23.1.

Para obras que disminuyan la estabilidad o seguridad de la vivienda, 23.1.

Necesidad del arrendador, 9.3.

Derechos del arrendador

De vivienda anterior al 9 de mayo de 1985, disposición transitoria 2.C).

De local de negocio anterior al 9 de mayo de 1985, disposición transitoria 3.D).

Subrogación, 14.

Renuncia de derechos, 25.8.

Estatistikako Institutu Nazionala, 18, 2.D) 11. xedapen iragankorra eta 3. azken xedapena.

Etetea

Errenta ordaintzeko betebeharra, 26.

Kontratua, 26.

Etxebizitza bertan behera uztea

Errentariak, 12.3.

Errentatzaileari jakinaraztea, 12.

Etxebizitza eskuratzeko laguntzak, 4. xedapen gehigarria.

Etxebizitza uztea

Kalte-ordaina ematea, 9.3.

Etxebizitza-errentamenduak

1985eko maiatzaren 9a baino lehen egindakoak, 2. xedapen iragankorra.

1985eko maiatzaren 9tik aurrera egindakoak, 1.1. xedapen iragankorra.

Aplikatu beharreko araubidea, 4.1 eta 2.

Arauen izaera, 6.

(Ikus *Izaera*.)

Errolda

(Ikus *Hiri-errentamenduen errolda*.)

Etxebizitza-errentamenduaren izaera, 7.

Ezkontidearen onurarako irautea, 12.3.

Gozamendunak, azalera-eskubidedunak eta ondasun higiezinaren gain gozatzeko eskubidea duten guztiek egindakoak, 13.2.

Gutxieneko epea, 9.

Hasierako errenta lanbidearteko gutxieneko alokairua baino 5.5 aldiz handiagoa denean (luxuzkoak), 4.

Inoren etxebizitza, 13.3.

Kontzeptua, 2.

Luze-zabalean hirurehun metro koadrotik gorakoa denean, 4.

Etxebizitzak

Babes ofizialekoak

Araubidea, 1. xedapen gehigarria.

Errentamenduak, 5. xedapen iragankorra.

Instituto Nacional de Estadística, 18, disposición transitoria 2.D) 11 y disposición final 3.

Suspensión

De la obligación de pagar la renta, 26.

Del contrato, 26.

Abandono de la vivienda

Por el arrendatario, 12.3.

Notificación al arrendador, 12.

Ayudas para acceso a vivienda, disposición adicional 4.

Desalojo de la vivienda

Indemnización, 9.3.

Arrendamientos de vivienda

Anteriores al 9 de mayo de 1985, disposición transitoria 2.

Posteriores al 9 de mayo de 1985, disposición transitoria 1.1.

Régimen aplicable, 4.1 y 2.

Naturaleza de las normas, 6.

(Véase *Naturaleza*.)

Censo

(Véase *Censo de arrendamientos urbanos*.)

Condición de tal, 7.

Continuación en beneficio del cónyuge, 12.3.

Otorgados por usufructuario, superficiario y titulares de análogos derechos de goce sobre el inmueble, 13.2.

Plazo mínimo, 9.

Cuya renta inicial exceda de 5.5 veces el salario mínimo interprofesional (suntuario), 4.

Vivienda ajena, 13.3.

Concepto, 2.

Cuya superficie sea superior a trescientos metros cuadrados, 4.

Viviendas

De protección oficial

Régimen, disposición adicional 1.

Arrendamientos, disposición transitoria 5.

Karguaren arabera esleitutakoak, 5.a).
Luxuzkoak, 4.2.
Militarrak, 5.b).
Unibertsitatekoak, 5.d).

Etxebizitzan bizitzea ezinezkoa izatea, 26.

Ezkontza banantzea

Egitez, 7.
Epai bidez, 7 eta 15.

Ezkontzaren deuseztasuna, 15.

Asignadas por razón de cargo, 5.a).
Suntuarias, 4.2.
Militares, 5.b).
Universitarias, 5.d).

Inhabitabilidad de la vivienda, 26.

Separación

De hecho, 7.
Judicial, 7 y 15.

Nulidad del matrimonio, 15.

F

Fidantza

Bermea, 36.5.
Eguneratzea, 36.2 eta 3.
Ez ordaintzea, 27.2.b).
Gordailua, 3. xedapen gehigarria.
Lege-korritua, 36.4.
Salbuespenak, 36.6.
Zenbatekoa, 36.1.

Fidantzaren berme gehigarria, 36.5.

Fideikomisozko ordepena, 13.1.

Fianza

Garantía, 36.5.
Actualización, 36.2 y 3.
Falta de pago, 27.2.b).
Depósito, disposición adicional 3.
Interés legal, 36.4.
Excepciones, 36.6.
Cuantía, 36.1.

Garantía adicional a la fianza, 36.5.

Sustitución fideicomisaria, 13.1.

G

Galtzea

Errentapeko finka, 28.a).

Garajea

(Ikus *Garaje-plazak*.)

Garaje-plazak, 2.2.

Gastuak

Erkideak, 20.1.
Ordainketa-froga, 20.4.
Orokorrak, 20.1 eta 2.
Zerbitzu bakoiztuen ondorioz, 20.3.

Gozamenduna

Gozamendunak egindako errentamendua, 13.2.
(Ikus *Etxebizitza-errentamenduak*.)

Pérdida

De la finca arrendada, 28.a).

Garaje

(Véase *Plazas de garaje*.)

Plazas de garaje, 2.2.

Gastos

Comunes, 20.1.
Prueba de pago, 20.4.
Generales, 20.1 y 2.
Por servicios individuales, 20.3.

Usufructuario

Arrendamiento otorgado por, 13.2.

(Véase *Arrendamientos de vivienda*.)

H

Hipoteka Legea

Aldaraztea, 2.1. xedapen gehigarria.

Hipoteka-betearazpena

Errentamenduaren iraupena, 13.

Hiri-errentamenduei buruzko Legearen aplikazio-eremua, 1.

Legearen manuak ez aplikatzea, 4.4.

Hiri-errentamenduen errolda, 6. xedapen gehigarria.**Ley Hipotecaria**

Modificación, disposición adicional 2.1.

Ejecución hipotecaria

Subsistencia de arrendamiento, 13.

Ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, 1.

Exclusión de sus preceptos, 4.4.

Censo de arrendamientos urbanos, disposición adicional 6.

I

Indarrean jartzea, 6. xedapen iragankorra, 2.D) 11 eta 3.B). xedapen iragankorra eta 2, 3 eta 4. azken xedapenak.

Isilbidez luzatzea, 1. xedapen iragankorra.

Itzultze-eskubidea, 8. xedapen gehigarria.

Izaera

Etxebizitza-errentamenduei buruzko arauen izaera, 6.

Legearen izaera, 1. azken xedapena.

Entrada en vigor, disposición adicional 6, disposiciones transitorias 2.D) 11 y 3.B) 4 y disposiciones finales 2, 3 y 4.

Tácita reconducción, disposición transitoria 1.

Derecho de retorno, disposición adicional 8.

Naturaleza

De las normas de arrendamientos de vivienda, 6.

De la ley, disposición final 1.

J

Jabeak

Itxurazkoak, 13.3.

Jakinaraztea

Aurretiaz jakinaraztea obraren egiteari, izaerari, hasierari, iraupenari eta aurreikusitako kostuari buruz, 22.2.

Egiaztatzea, errentapeko etxebizitzaren salmenta-tituluak inskribatzeko, 25.5.

Errenta eguneratzeari begira agertutako aurkakotasuna, 2.D) 22.6 eta 3.C) 8. xedapen iragankorrak.

Propietarios

Aparentes, 13.3.

Notificación

Con antelación de la realización de la obra, naturaleza, comienzo, duración y coste previsible, 22.2.

Justificación, para inscribir los títulos de venta de viviendas arrendadas, 25.5.

De la oposición a la actualización de la renta, disposiciones transitorias 2.D) 11.6 y 3.C) 8.

Errentariari

- Egiteko dauden obrak, 22.2.
- Eguneratzearen zenbatekoa, 2.D) 11. xedapen iragankorra.
- Finka saltzeko erabakia, 25.2.

- Finkaren eskuratzea, 25.3.
- Hobekuntza-obren zenbatekoa, 19.

Errentatzaileari

- Errentariaren ezkontideari buruz, etxebizitza uzten bada, 12. (Ikus *Etxebizitza bertan behera uztea.*)

- Errentariaren heriotza, 16.3 eta 33.

- Finkaren azpierrentamendua edo kontratuaren lagapena, 32.4.

- Jaraunsearen edo legatu-hartzailearen subrogazioa, 33.

- Minusbaliatutasun-egoerarako etxebizitza egokitze obrak, 24.

- Lagapena zein azpierrentamendua itundu ostean jakinaraztea, 32.4.

Jaraunsea, 33.

Jarduerak

- Aisia-jarduerak, 3.2.
- Arriskutsuak, 27.2.e).
- Enpresa-jarduerak, 32.1 eta 33.
- Eskulangintza-jarduerak, 3.2.
- Gogaikarriak, 27.2.e).
- Industria-jarduerak, 3.2 eta 5.1.1. xedapen gehigarria.
- Irakaskuntza-jarduerak, 3.2.
- Kaltegarriak, 27.2.e).
- Kultura-jarduerak, 3.2.
- Laguntza-jarduerak, 3.2.
- lanbide-jarduerak, 3.2, 32.1, 33 eta 5.1.1. xedapen gehigarria.
- Merkataritza-jarduerak, 3.2, 5.1.1. xedapen gehigarria eta 3.B) 4.1. xedapen iragankorra.
- Jendeari saltzea, 34.
- Zilegi ez direnak, 27.2.e).
- Osasungaitzak, 27.2.e).

Al arrendatario

- De las obras a realizar, 22.2.
- Del importe de la actualización, disposición transitoria 2.D) 11.

- De la decisión de vender la finca, 25.2.

- De la adquisición de la finca, 25.3.
- De la cuantía de las obras de mejora, 19.

Al arrendador

- Del cónyuge del arrendatario en caso de abandono de vivienda, 12. (*Véase Abandono de la vivienda.*)

- Del fallecimiento del arrendatario, 16.3 y 33.

- Del subarriendo de la finca o cesión del contrato, 32.4.

- De la subrogación de heredero o legatario, 33.

- De la realización de obras de adecuación de la vivienda a la condición de minusválido, 24.

- Con posterioridad a la cesión como al subarriendo concertados, 32.4.

Heredero, 33.

Actividades

- Recreativas, 3.2.
- Peligrosas, 27.2.e).
- Empresariales, 32.1 y 33.
- Artesanales, 3.2.
- Molestas, 27.2.e).
- Industriales, 3.2 y disposición adicional 5.1.1.
- Docentes, 3.2.
- Nocivas, 27.2.e).
- Culturales, 3.2.
- Asistenciales, 3.2.
- Profesionales, 3.2, 32.1, 33 y disposición adicional 5.1.1.
- Comerciales, 3.2, disposición adicional 5.1.1 y disposición transitoria 3.B) 4.1.
- De venta al público, 34.
- Ilícitas, 27.2.e).
- Insalubres, 27.2.e).

K

Kalteak doloz eragitea, 27.2.d).

Kalte-ordaina ematea

Errentariari, 34.
Errentatzaileari, 11.

Konpentsazioak

Errenta eta fidantzen konpentsazioak, 36.
Zerga bidez, 4. azken xedapena.

Konponketak

Beharrezkoak, 21 eta 30.
Errentariari jasanaraztea, 2.C) 10.3 eta 4. xedapen iragankorra.
Ez egiteagatik kontratua suntsiaraztea, 27.3.a).
Presakoak, 21.3.
Txikiak, 21.4.

Kontratua ez berriztatzea, 9.1, 10, 12.1 eta 13.1 eta 3.

Kontratua lagatzea

Adostasunik gabe, 27.2.c).
Errentatzailearen idatzizko adostasunarekin, 8.1.
Errentatzailearen adostasuna beharrezko ez denean, 32.1.
Errentatzaileari berori sinesgarriro jakinaraztea, 32.4.
Ez da lagapen gisa ulertuko, 32.3.

Kontratua luzatzea, 9 eta 10.

Iraupena, 9.1.
Salbuespena, errentariak duen behararen ondorioz, 9.3.
Ukatzea, 9.3.

Kontratuak

(Ikus *Errentamenduak*, *Etxebizitza-errentamenduak* eta *Negozio-lokalen errentamenduak*.)

Kontratuan atzera egitea

Bost urtetik gorako iraupenerako itundutako errentamenduetan, 11.
Errentaria ezkondu edo norbaitekin bizibada, 12.
Etxebizitzan bizitzea ezinezkoa denean, 26.

Daños causados dolosamente, 27.2.d).

Indemnización

Al arrendatario, 34.
Al arrendador, 11.

Compensaciones

De rentas y fianza, 36.
Por vía fiscal, disposición final 4.

Reparaciones

Necesarias, 21 y 30.
Repercusión al arrendatario, disposición transitoria 2.C) 10.3 y 4.
Resolución del contrato por su no realización, 27.3.a).
Urgentes, 21.3.
Pequeñas, 21.4.

No renovación del contrato, 9.1, 10, 12.1 y 13.1 y 3.

Cesión del contrato

Inconsentida, 27.2.c).
Con consentimiento escrito del arrendador, 8.1.
Sin necesidad de consentimiento del arrendador, 32.1.
Notificación fehaciente al arrendador, 32.4.
No se reputa tal, 32.3.

Prórroga del contrato, 9 y 10.

Duración, 9.1.
Excepción por necesidad del arrendador, 9.3.
Denegación, 9.3.

Contratos

(Véanse *Arrendamientos*, *Arrendamientos de vivienda* y *Arrendamientos de local de negocio*.)

Desistimiento del contrato

En arrendamientos de duración pactada superior a cinco años, 11.
En caso de matrimonio o convivencia del arrendatario, 12.
Por inhabilitación de la vivienda, 26.

Hobekuntza-obren ondorioz, 22.2.

Kontsumoko Prezioen Indize Orokorra, 2.D) 11. xedapen iragankorra.
Argitaratzea, 3. azken xedapena.

Por obras de mejora, 22.2.

Índice General de Precios al Consumo, 18 y disposición transitoria 2.D) 11.
Publicación, disposición final 3.

L

Lanbidearteko gutxieneko alokairua, 4.2 eta 2.C) 10.3.5 eta 11.7. xedapen iragankorrak.

Landa-errentamenduei buruzko legeria, 5.c).

Legatu-hartzailea, 33.

Lehenespenez eskuratzeko eskubidea, 25 eta 31.

Eskubidea egikaritzeko ezintasuna, 25.6 eta 25.7.

Lehenespena, 25.4.

(Ikus *Eroslehentasun-eskubidea* eta *Atzera-eskuratzeko eskubidea*.)

Lurzorua ren araubidea, 8. xedapen gehigarria.

Luzapena ukatzea, 9.3.
(Ikus *Kontratua luzatzea*.)

Salario mínimo interprofesional, 4.2 y disposiciones transitorias 2.C) 10.3.5 y 11.7.

Legislación sobre arrendamientos rústicos, 5.c).

Legatario, 33.

Derecho de adquisición preferente, 25 y 31.

Imposibilidad de ejercerlo, 25.6 y 25.7.

Preferencia, 25.4.

(Véase *Derecho de tanteo* y *Derecho de retracto*.)

Régimen del suelo, disposición adicional 8.

Denegación de prórroga, 9.3.
(Véase *Prórroga del contrato*.)

M

Minusbaliatuak

Egoera adieraztea, 9. xedapen gehigarria.

Etxebizitza egokitzeko obrak, 24.

«Mortis causa» subrogazioaren kasua, 16.1.f) eta 2 eta 2.B). xedapen iragankorra.

Minusbaldos

Declaración de la situación, disposición adicional 9.

Obras de adecuación de la vivienda, 24.

Supuesto de subrogación «mortis causa», 16.1.f) y 2 y disposición transitoria 2.B).

N

Negozio-lokala intsuldatzea, 32, 3.B) 3. xedapen iragankorra eta 2. azken xedapena.

Traspaso de local de negocio, 32, disposición transitoria 3.B) 3 y disposición final 2.

Negozio-lokalen errentamenduak

- 1985eko maiatzaren 9a baino lehen egin-dakoak, 3. xedapen iragankorra.
- 1985eko maiatzaren 9tik aurrera eginda-koak, 1.2. xedapen iragankorra.
- Aplikatu beharreko araubidea, 1.1. xedapen iragankorra.
- Negozio-lokalaren errentaria hiltzea, 3. xedapen iragankorra.
- Negozio edo lokalaren errentariak erre-tiroa hartzea, 3. xedapen iragan-korra.

O
Obrak

- Agintari eskudunak erabakitakoak, 26.
- Artapen-obrak, 21 eta 30.
- Errentariaren obrak
- Adostasunik gabe egindakoak, 23.2. 27.2.d).
- Errentatzailearen adostasunarekin, 23.1 eta 30.
- Errentatzaileari aurretiaz idatziz ja-kinaraztea, 24.
- (Ikus *Errentariaren adostasuna, Errentatzailearen adostasuna* eta *Kontratua lagatzea*.)
- Etxebizitza minusbaliatutasun-egoerara egokitzekoak, 24.
- Etxebizitzaren errentariari jasanarazi ahal zaizkionak, 2. xedapen iragan-korra.
- Hobekuntza-obrak, 19, 21 eta 30.
- Jabetza horizontalaren araubidepeko eraikin baten finka bat baino gehiagoren gain eragina dutenak, 19.2.
- Konponketa-obrak, 21 eta 30.
- Negozio-lokalaren errentariari jasanarazi ahal zaizkionak, 3.D). xedapen ira-gankorra.

Ondasun higiezina errentariaren esku uztea, 9.1.

Arrendamientos de local de negocio

- Anteriores al 9 de mayo de 1985, dispo-sición transitoria 3.
- Posteriores al 9 de mayo de 1985, dis-po-sición transitoria 1.2.
- Régimen aplicable, disposición tran-sitoria 1.1.
- Fallecimiento del arrendatario del local o negocio, disposición transitoria 3.
- Jubilación del arrendatario del local o negocio, disposición transitoria 3.

Obras

- Ordenadas por autoridad competente, 26.
- De conservación, 21 y 30.
- Del arrendatario
- Inconsentidas, 23.2, 27.2.d).
- Con consentimiento del arrendador, 23.1 y 30.
- Previa notificación escrita al arren-dador, 24.
- (Véanse *Consentimiento del arrenda-tario, Consentimiento del arren-dador* y *Cesión del contrato*.)
- De adaptación de la vivienda a la condi-ción de minusválido, 24.
- Repercutibles al arrendatario de vivien-da, disposición transitoria 2.
- De mejora, 19, 21 y 30.
- Afectantes a varias fincas de un edi-ficio en régimen de propiedad horizontal, 19.2.
- De reparación, 21 y 30.
- Repercutibles al arrendatario de local o negocio, disposición transitoria 3.D).

Puesta del inmueble a disposición del arrendatario, 9.1.

Ondasun higiezinaren erantzukizunak

Errentariaren kontura, 20.

Ondasun higiezinaren zamak

Errentariaren kontura, 20.

Onustea, 13.3.

Responsabilidades del inmueble

A cargo del arrendatario, 20.

Cargas del inmueble

A cargo del arrendatario, 20.

Buena fe, 13.3.

P

Pertsona juridikoa

Negoio-lokala errentan hartzen duena,
3.B) 4. xedapen iragankorra.

Prozedura Zibilaren Legea

Aldaraztea, 5. xedapen iragankorra.

Persona jurídica

Arrendataria de local de negocio, dispo-
sición transitoria 3.B) 4.

Ley de Enjuiciamiento Civil

Modificación, disposición adicional 5.

S

Solidaritatea

«Mortis causa» subrogazioaren kasue-
tan, 16.3.

Subrogazioa

Errentapeko etxebizitza edo finka bes-
terentzearen ondorioz, 14 eta 29.
Errentariaren banantzea, dibortzioa edo
ezkontzaren deuseztasuna gertatzea-
gatik, 15.

Errentatzailearen erretiroagatik, 3.3. xe-
dapen iragankorra.

Kontratua lagatzearen ondorioz, 8.1.

«Mortis causa», 16 eta 33, 4. xedapen
gehigarria eta 2.B) eta 3.B). xedapen
iragankorrak.

Suntsiaraztea

Errentariaren eskubidea, 13.

Kontratua

Alderdietatik edozeinek, 27.1.

Betebeharrak ez betetzeagatik, 27.

Errentariak, 27.3.

Errentatzaileak, 27.2, 35.

Solidaridad

En supuestos de subrogación «mortis
causa», 16.3.

Subrogación

Por la enajenación de vivienda o de fin-
ca arrendada, 14 y 29.

Por la separación, divorcio o nulidad del
matrimonio del arrendatario, 15.

Por la jubilación del arrendatario, dispo-
sición transitoria 3.3.

Por la cesión del contrato, 8.1.

«Mortis causa», 16 y 33, disposición
adicional 4 y disposiciones transito-
rias 2.B) y 3.B).

Resolución

Del derecho del arrendador, 13.

Del contrato

Por cualquiera de las partes, 27.1.

Por incumplimiento de las obligacio-
nes, 27.

Por el arrendatario, 27.3.

Por el arrendador, 27.2, 35.

T

Tartekaritza

36/1988 Legea aldaraztea, 7. xedapen gehigarria.

Laudoa emateko epea, 7. xedapen gehigarria.

Prozedura, 7. xedapen gehigarria.

Tartekaritzari buruzko Legea

Aldaraztea, 7. xedapen gehigarria.
(Ikus *Tartekaritza*.)

Z

Zerbitzuak

Araubidea, behin eguneratutako errentak irentsita, 2. xedapen iragankorra.
Bakoiztu ezin direnak, 20.1. eta 2.

Bakoiztuta kontagailuen bidez, 20.3.

Errentariari jasanaraztea, 2.C) 10.2. xedapen iragankorra.

Zerga

Jarduera Ekonomikoen gainekoa, 3.B) 4. xedapen iragankorra.

Kuotak, 3. xedapen iragankorra.

Ondarearen gainekoa, 2.C) 10.1. eta 3.D) 9. xedapen iragankorrak.

Ondasun Higiezinaren gainekoa, 2.C) 10.2 eta 3.D) 9. xedapen iragankorrak.

Zergak, 20.

Zerga-onurak

Galtzea, 6.5. xedapen gehigarria.
(Ikus *Konpentsazioak. Zerga bidez*.)

Arbitraje

Modificación de la Ley 36/1988, disposición adicional 7.

Plazo para dictar el laudo, disposición adicional 7.

Procedimiento, disposición adicional 7.

Ley de arbitraje

Modificación, disposición adicional 7.
(Véase *Arbitraje*.)

Servicios

Régimen una vez absorbidos por la renta actualizada, disposición transitoria 2.

No susceptibles de individualización, 20.1 y 2.

Individualizados mediante aparatos contadores, 20.3.

Repercusión al arrendatario, disposición transitoria 2.C) 10.2.

Impuesto

Sobre Actividades Económicas, disposición transitoria 3.B) 4.

Cuotas, disposición transitoria 3.

Sobre el Patrimonio, disposiciones transitorias 2.C) 10.1 y 3.D) 9.

Sobre Bienes Inmuebles, disposiciones transitorias 2.C) 10.2 y 3.D) 9.

Tributos, 20.

Beneficios fiscales

Privación, disposición adicional 6.5.
(Véase *Compensaciones por vía fiscal*.)

§3.

**Ley 42/1998, de 15 de diciembre,
sobre Derechos de Aprovechamiento
por Turno de Bienes Inmuebles
de Uso Turístico y Normas Tributarias**

§3.

**Abenduaren 15eko 42/1998 Legea,
Turismo Erabilerako Ondasun
Higiezinen Txandakako
Aprobetxamendu-eskubideena
eta Zerga-Arauena**

§3. LEY 42/1998, DE 15 DE DICIEMBRE, SOBRE DERECHOS DE APROVECHA- MIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES DE USO TURÍSTICO Y NOR- MAS TRIBUTARIAS	241
Exposición de motivos	241
Título I Normas civiles y mercantiles	257
Capítulo I Disposiciones generales	257
Capítulo II Régimen jurídico	262
<i>Sección 1.ª</i> Constitución	262
<i>Sección 2.ª</i> Condiciones de promoción y transmisión	270
Capítulo III Incumplimiento de los servicios y acción de cesación	288
Título II Normas tributarias	291
Disposiciones adicionales	292
Primera	292
Segunda	293
Tercera	293
Disposiciones transitorias	294
Primera	294
Segunda	294
Tercera	296
Disposiciones finales	297
Única	297
Índices analíticos	299
Castellano-euskera	301
Euskera-castellano	309

§3. ABENDUAREN 15eko 42/1998 LEGEA, TURISMO ERABILERAKO ONDASUN HIGIEZINEN TXANDAKAKO APROBETXAMENDU-ESKUBIDEENA ETA ZERGA-ARAUENA	241
Zioen azalpena	241
I. titulua Arau zibilak eta merkataritzako arauak	257
I. kapitulua Xedapen orokorrak	257
II. kapitulua Araubidea	262
1. atala Eratztea	262
2. atala Sustatze- eta eskualdatze-baldintzak	270
III. kapitulua Zerbitzuak ez betetzea eta bukarazte-akzioa	288
II. titulua Zerga-arauak	291
Xedapen gehigarriak	292
Lehenengoa	292
Bigarrena	293
Hirugarrena	293
Xedapen iragankorrak	294
Lehenengoa	294
Bigarrena	294
Hirugarrena	296
Azken xedapenak	297
Bakarra	297
Aurkibide analitikoak	299
Gaztelania-euskara	301
Euskara-gaztelania	309

**Ley 42/1998,
de 15 de diciembre,
sobre Derechos de
Aprovechamiento
por Turno de Bienes
Inmuebles de Uso
Turístico y Normas
Tributarias**

(«BOE» n.º 300,
de 16 de diciembre de 1998)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Con el término impropio de «multi-propiedad» se vienen denominando todas aquellas fórmulas por las que se transmite el derecho a disfrutar de un alojamiento durante un período determinado cada año. El interés en realizar una adquisición de esta naturaleza suele estar justificado en la utilización vacacional del inmueble: por un lado, el adquirente dispone de un lugar estable y seguro para sus vacaciones anuales; por otro, lo hace sin tener que adquirir, y pagar, la entera propiedad del inmueble, con lo que reduce considerablemente la inversión, ajustándola a sus posibilidades reales de disfrute.

Desde el punto de vista jurídico, la figura implica una división temporal del derecho a disfrutar del bien. A pesar de que el 6 de julio de 1960 se inscribió en el Registro de la Propiedad Industrial

**Abenduaren 15eko
42/1998 Legea,
Turismo Erabilerako
Ondasun Higiezin
Txandakako
Aprobetxamendu-
-eskubideena eta
Zerga-Arauena**

(EAO, 300. zk.,
1998ko abenduaren 16koa)

ZIOEN AZALPENA

I

«Multijabetza» termino desegokiaren bidez izendatu izan dira urte bakoitzeko aldi zehatz batean eta bizitegi baten gaineko lupertze-eskubidea eskualdatzeko erabiltzen diren formula guztiak. Izaera horretako eskuraketa egiteko interesaren justifikazioa izan ohi da ondasun higiezina oporretan erabiltzea: bateko, eskuratzailerak leku egonkor eta segurua du urteko oporretarako; besteko, ez du ondasun higiezinaren jabetza osorik eskuratu eta ordaintzeko premiarik. Modu horretan, inbertsioa asko murriztu eta luperketa benetako aukeretara egokitzen da.

Ikuspuntu juridikotik, figura horrek ondasuna lupertzeko eskubidea denboran zehar zatitzea dakar. 1960ko uztailaren 6an Industria Jabetzaren Erregistroan «udako poliza» izeneko batzuen

una patente de invención de unas llamadas «pólizas de verano», que atribuían a sus titulares el derecho a disfrutar de un alojamiento vacacional por «períodos fijos o variables», este sistema de explotación turística de inmuebles era desconocido en España hasta tiempo relativamente reciente; sí pueden encontrarse en cambio fórmulas similares de explotación en otros ámbitos, como son, por ejemplo, el régimen jurídico de dulas, tradicional en Canarias, que consiste en dividir temporalmente la explotación del agua entre sus titulares, o las comunidades pro-diviso con la concurrencia de los derechos dominicales de invernadero, agostadero, pastos y de labor (cada dos, tres o seis años), propios de Extremadura, así como, en nuestro derecho histórico, la dula de aprovechamientos de pastos y la división temporal del uso y disfrute de una finca por razón de diversos cultivos.

Sea como fuere, desde que esta figura se empezó a aplicar, ha tenido un amplio desarrollo, hasta hacer de España el segundo país del mundo en número de complejos explotados de esta forma.

Muy poco después de la introducción de la figura, se convirtió en un lugar común la idea de que la legislación existente era insuficiente para dotar a la misma de un marco legislativo adecuado. Esta idea resultaba cuando menos apresurada. El problema no era tanto de configuración jurídica como de garantizar el efectivo disfrute de cada derecho.

Por otro lado, para la Unión Europea ha sido, hace ya tiempo, motivo de

asmakuntza-patentea inskribatu zen; poliza horien bidez, titularrei oporretarako bizitegi bat «aldi finko edo aldakorretan» lupertzeko eskubidea eratxiki zitzaien. Hala ere, ondasun higiezinaren turismo-ustiapenerako sistema hori ezezaguna izan da Espainian oraintsu arte. Zernahi gisaz, beste eremu batzuetan badira antzeko ustiapen-formulak, besteak beste, dulen araubidea, Kanarietan ohikoa dena; formula hori datza uraren ustiapena titularren artean denbora baterako zatitze horretan; edo, pro-indibiso erkidegoak, negutegi, larre, bazkaleku eta nekazaritzarekin zerikusia duten jabetza-eskubideekin batera (bi, hiru edo sei urterik behin), jatorriz Extremadurakoak izanik; eta, zuzenbide historikoan, bazken aprobetxamendurako dula eta zenbait lugintza direla-eta finka baten erabilera eta luperketa denbora baterako zatitzea.

Nolanahi den ere, figura hori, aplikatzen hasi zenetik, asko garatu da. Horren eraginez, Espainia da munduan era horretan ustiatutako eremu gehien dituen bigarren estatua.

Figura hori asmatu eta gutxira zabaldu zen ustea, hain zuzen ere, orduan zegoen legeria lege-esparru egokia emateko askieza zela zioena. Ideia hori azkarregi sortu zen. Eraketa juridikoa ez zen horrenbesteko arazoa, ezpada eskubide bakoitzaren luperketa eragin-garria bermatzea.

Bestalde, aspalditik izan dira kezka-iturri Europar Batasunerako sektore

preocupación la gran cantidad de abusos que se han dado en este sector: desde la «propuesta de Resolución sobre la necesidad de colmar la laguna jurídica existente en materia de multi-propiedad», que fue presentada al Parlamento Europeo el 17 de octubre de 1986, hasta la Directiva 94/147/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, «relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido». Hitos importantes en ese camino fueron las Resoluciones del Parlamento Europeo de 13 de octubre de 1988 y de 11 de junio de 1991. También cabe citar la Resolución de 14 de septiembre de 1989, que se enmarca en el campo de las adquisiciones inmobiliarias transfronterizas.

Al final, la propia Unión Europea llegó al convencimiento de que el problema no estaba tanto en una teórica insuficiencia legislativa como en el hecho de tratarse de un sector donde el consumidor está especialmente desprotegido, de modo que lo procedente era la elaboración de una Directiva que estableciera una normativa de carácter excepcional y que limitara, en este ámbito, la autonomía de la voluntad hasta donde fuera aconsejable.

Las medidas concretas adoptadas por la Directiva son las siguientes:

Estableció, en favor del adquirente, un derecho de desistimiento unilateral durante los diez días siguientes a la celebración del contrato. La Directiva, en

horretan egin izan diren abusuak; horretara datoz, ulerbidez, «multijabetzaren arloan dagoen hutsune juridikoa betetzeko beharrari buruzko ebazpen-proposamena», Europako Parlamentuan 1986ko urriaren 17an aurkeztu zena, eta 94/147/EE Zuzentaraua, Europako Parlamentuarena eta Kontseiluarena, 1994ko urriaren 26koa, «denbora banatuko araubidepean ondasun higiezinak erabiltzeko eskubidearen eskuratze-kontratueta, kontratuon zati batzuei dagokienez, eskuratzailleak babesteari buruzkoa». Bide horretan, mugarri garrantzitsuak izan ziren Europako Parlamentuaren ebazpenak, 1988ko urriaren 13koa eta 1991ko ekainaren 11koa. Era berean, 1989ko irailaren 14ko Ebazpena aipatu behar da, mugaz bestaldeko ondasun higiezinaren eskuraketan eremuan sartzen dena.

Azkenean, Europar Batasunak onartu zuen arazoa ez zela legeriaren gutxiegitasun teorikoa, baizik eta sektore horretan zegoen kontsumitzailearen babesik eza. Hortaz, bidezkoa zen zuzentzarau bat egitea, eta, bertan, salbuespen-izaerako arauketa ezartzea, eremu horretan borondatearen autonomia mugatzeko, komeni zen mugaraino.

Hauek dira zuzentzarauan hartutako neurri zehatzak:

Eskuratzaillearen mesederako, kontratua egin eta hurrengo hamar egunetan, berak bakarrik atzera-egiteko eskubidea ezarri zen. Zuzentzarauak, espainierako

su traducción al español, lo llama «derecho de resolución», y añade la caracterización «ad nutum» para indicar que el mismo se ejerce sin necesidad de alegar ningún motivo o razón. Sin embargo, precisamente porque no es necesario alegar ningún motivo, y no lo es porque no es necesario que exista, al ser una facultad que se concede al adquirente por el mero hecho de serlo y que puede ejercitar libremente sin necesidad de que concurra ninguna condición ulterior, parece más ajustado denominarlo facultad de «desistimiento», que es expresión que acentúa ese carácter unilateral e incondicionado.

Además de esta facultad de desistimiento, la Directiva impone al vendedor una obligación de información, que se desglosa en los siguientes aspectos: en primer lugar, el vendedor debe disponer, a favor de cualquiera que lo solicite, de un documento informativo, en el que se recojan determinados extremos; en segundo lugar, el contrato debe contener ciertas menciones, que tienen por objeto, en definitiva, informar al adquirente de aspectos esenciales de lo que está adquiriendo. Para hacer plenamente eficaz este deber de información, se establece que, en el caso de que el contrato no contuviera alguna de las menciones exigidas, el adquirente tendrá el derecho a resolver unilateralmente el contrato en el plazo de tres meses, a contar desde su celebración. Esta facultad conserva en el texto la denominación de «facultad de resolución» porque tiene una naturaleza distinta a la del desistimiento en cuanto es necesaria-

itzulpenean, «suntsiarazte-eskubide» izendatu du hori, eta «ad nutum» ezauzgarria gehitu dio, inongo arrazoirik alegatzeko beharrik gabe egikaritzen dela adieraziz. Zernahi gisaz, eta inongo arrazoirik alegatzea beharrezkoa ez delako, zehatzago dirudi «atzera-egiteko» ahalmena dela esatea, alde bakarreko eta baldintzarik gabeko izaera hori azpimarratzen duen adierazmoldea da hori eta. Ez da beharrezkoa inongo arrazoirik alegatzea, horrelako arrazoirik egotea ez baita beharrezkoa; ahalmen hori eskuratzaileari ematen zaio eskuratzaile izateagatik, eta horrek askatasunez egikari dezake, gerorako baldintza-premiarik gabe.

Atzera-egiteko ahalmen horrez gain, zuzentarauak saltzaileari informazio-betebeharra ezarri dio, eta betebeharrorretan alderdi hauek bereiz daitezke: lehenengo eta behin, saltzaileak informazio-agiri bat izan behar du, halakoa eskatzen duen edonoren eskura, eta, horretan, gai jakin batzuk jaso behar dira; bigarren, kontratuan zenbait aipamen jaso behar dira, eskuratzaileari eskuratzen ari den horren funtsezko ezauzgarriei buruzko informazioa emateko. Informatzeko eginbehar hori eragingarria izan dadin, ezarri da kontratuak beharrezko aiparmenen bat izan ezean, eskuratzaileak berak bakarrik izango duela kontratua suntsiarazteko eskubidea hiru hilabeteko epean, kontratua egin denetik zenbatzen hasita. Ahalmen horrek «suntsiarazte-ahalmen» izena du testuan, atzera-egiteko ahalmena baino, bestelako izaera duelako; izan ere, lehenengo horretan beharrezkoa da aurretiaz baldintza bat izatea,

rio que exista una previa condición, como es el incumplimiento, por parte del vendedor, del deber de información que le incumbe.

Como disposición complementaria de las facultades de desistimiento y de resolución, la Directiva establece que, para el caso de que la adquisición se haya financiado con un préstamo del vendedor o de un tercero, previo acuerdo celebrado entre el tercero y el vendedor, el ejercicio de la facultad de desistimiento o de resolución implicará, igualmente, la resolución del préstamo.

Por último, la Directiva se ocupa de otros aspectos, como son el de la lengua en que debe ir redactado el contrato que firma el adquirente o la sujeción a determinados fueros.

La figura suscitaba dos cuestiones jurídicas: una de orden terminológico y otra de política legislativa.

El término «multipropiedad» tenía la gran ventaja de haber calado en la opinión pública, hasta el punto de ser, con mucho, la forma más habitual de denominar entre nosotros a la institución, con independencia de que se hubiera constituido como una forma de propiedad o como una forma de derecho personal. Pero es precisamente ese carácter globalizador con el que normalmente se utiliza, por un lado, y el hecho de hacer referencia a una forma concreta de propiedad, por otro, lo que lo hacen un término inadecuado por equívoco.

Otra opción era utilizar la fórmula empleada en la Directiva: «tiempo

alegia, saltzaileak ez betetzea berari dagokion informazio-eginbarra.

Atzera-egiteko ahalmenaren eta suntsiarazte-ahalmenaren xedapen osagarri moduan, zuzentarauak ezarri du, eskuraketa saltzailearen edo hirugarren baten maileguarekin finantzatu bada, hirugarrenaren eta saltzailearen artean aurretiaz hitzarmena eginda, atzera-egiteko ahalmenak edo suntsiarazte-ahalmenak, era berean, maileguaren suntsiaraztea ekarriko duela.

Amaitzeko, zuzentarian beste gai batzuk jaso dira, besteak beste, eskuratzailak sinatutako kontratua zein hizkuntzatan idatzi behar den edo zein foruren menpe egon behar den.

Figurak bi arazo juridiko eragiten zituen: terminologiaren arlokoa, bata; eta legegintza-politikakoa, bestea.

«Multijabetza» kontzeptuaren abantaila handia zen iritzi publikoan arrakasta izatea. Ondorioz, gure artean erakundea izendatzeko modurik ohikoena zen, nahiz eta kontzeptu horrek jabetza-mota baten edo eskubide pertsonal baten izaera gogoratu. Ondorenez, kontzeptu desegokia da hori, ohiko moldez izaera globalizatzaile horrekin erabiltzen delako, batetik, eta jabetza-mota zehatz bati aipamen egiten diolako, bestetik; hori guztia dela eta, adierazmolde hori zehaztugabekoa da.

Beste aukera bat zuzentarian erabilitako formula erabiltzea zen: «erki-

compartido». Sin embargo, esta forma de denominar a la institución resulta también poco satisfactoria. En principio, parece un término más genérico que el de «multipropiedad, pero hay que tener en cuenta que «tiempo compartido» no es más que la traducción al español de la forma inglesa «time-sharing». La expresión «tiempo compartido» aunque no parece presentar serios inconvenientes para denominar con ella la forma societaria del derecho francés, no es adecuada para incluir cualesquiera otras fórmulas, tanto si son de derecho personal (el multiarriendo griego) o de derecho real (el derecho de habitación periódica portugués). Además, tiene el inconveniente de que parece dar a entender que, entre los titulares de estos derechos, lo que se comparte es el tiempo, cuando es precisamente lo contrario, puesto que los titulares lo son respecto de períodos de tiempo diferentes y excluyentes. Por ello, resulta preferible la expresión «derecho de aprovechamiento por turno», en primer lugar, porque es menos comprometida, en el sentido de ser una expresión más genérica y más descriptiva, y, en segundo lugar, porque se ajusta perfectamente a la regulación que del mismo se hace. Nada obsta, sin embargo, a que se mantenga la utilización de esta denominación, o de cualquier otra, en particular a efectos promocionales, siempre que no contenga la palabra propiedad, o no pueda ser equívoca en cuanto al contenido del derecho a que se hace referencia.

La cuestión clave de política legislativa consistía en determinar si debían

degopeko denbora». Alabaina, erakundea izendatzeko modu hori ere ez da egokia. Funtsean, «multijabetza» baino hitz orokorragoa dirudi, baina kontuan izan behar da «erkidegopeko denbora» ez dela «time sharing» ingeleseko formaren itzulpena baino. «Erkidegopeko denbora» adierazpenak ez du, itxuraz, Frantziako zuzenbideko forma sozietarioa izendatzeko oztopo larririk; hala eta guztiz ere, ez da egokia bestelako formulak sartzeko, zuzenbide pertsonalekoak izan (Greziako multierrentamendua) zein zuzenbide errealekoak izan (Portugalgo aldizkako biztante-eskubidea). Gainera, oztopo bat du horrek, itxuraz adierazten duela eskubide horien titularren artean denbora erkidegoan dagoela, eta, egia-tan, guztiz alderantzizkoa da, titularrak titular direlako denboraldi desberdinetan, eta denboraldiok elkar baztertzen dutelako. Hori horrela, komenigarriagoa da «txandakako aprobetxamendu-eskubide» adierazmoldea, lehenengoz, hain zaila ez delako, orokrago eta deskriptiboa baita, eta, bigarrenaz, horri buruz egindako arauketari ezin hobeto egokitzen zaiolako. Hala ere, aurrerantzean izendapen hori edo beste edozein erabiliko da, zehazki sustapen-ondoreetarako, baldin eta jabetza hitza barnean hartzen ez bada, edo aipatzen den eskubidearen adiera zehaztugabea ez bada, beraren edukiari dagokionez.

Legegintza-politikaren funtsezko arazoa zen formula instituzional ba-

regularse varias fórmulas institucionales o si se debía limitar su regulación a una sola, dejando fuera de la ley a las demás. Se ha optado por una vía intermedia, consistente en la detallada regulación de un nuevo derecho real de aprovechamiento por turno, permitiendo sin embargo la configuración del derecho como una variante del arrendamiento de temporada, al que resultarán aplicables el conjunto de disposiciones de la Ley en cuanto no contradigan su naturaleza jurídica.

La Ley, por otra parte, no se limita a la transposición estricta de la Directiva, sino que procura dotar a la institución de una regulación completa. Así determina la posibilidad de constituir un derecho de naturaleza real, por el que se adquiere la facultad de disfrutar de un inmueble durante un período determinado del año; regula cómo se constituye sobre un inmueble el régimen jurídico del aprovechamiento por turno y dispone cómo han de ejercitarse en España los derechos de desistimiento y resolución que establece la Directiva europea.

No es la primera vez que un texto comunitario es origen de una regulación interna más amplia de la exigida por aquél y, más aún, tratándose de Directivas que establecen unas garantías mínimas de protección.

Todas estas cuestiones pueden encuadrarse dentro del Derecho privado civil y mercantil del Estado y, por tanto, la Ley se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.1, 8.1 y 14.1 de la Constitución. Lógicamente,

tzuk edo bakarra arautzea, gainerakoak legetik baztertuz. Erdiko bidea hautatu da, hots, txandakako aprobetxamenduaren beste eskubide erreal bat modu xehean arautzea eta, hala ere, eskubidea denboraldi bateko errentamenduaren aldagai gisa eratztea. Eskubide horri legearen xedapen guztiak aplikatuko zaizkio, beraren izaera juridikoaren aurkakoak ez badira.

Bestalde, legeak ez du zuzentaraua zehatz-mehatz jasotzen, erakundearen arauketa osoa jasotzen ahalegindu da eta. Horrenbestez, legeak aukera zehaztu du izaera errealeko eskubide bat eratzeko. Eskubide horren bidez, ahalmena eskuratzen da, ondasun higiezin bat urteko aldi zehatz batean lupertzeko; legeak ondasun higiezina txandaka aprobetxatzeko araubidea nola eratzten den arautu du, eta xedatu du nola egikaritu behar diren Espainian Europako Zuzentarauak ezarri dituen atzera-egiteko eskubidea eta suntsiarazte-eskubidea.

Ez da lehenengo aldia Europar Batasunaren testu batek eskatutako barne arauketa baino zabalagoa eragiten duena, are gehiago, gutxieneko babes-bermeak ezartzen dituzten zuzentarauak izanda.

Arazo horiek guztiak sar daitezke estatuko zuzenbide pribatu zibilaren eta merkataritzakoaren barruan, eta, beraz, legea eman da Konstituzioaren 149.1.6.1, 8.1 eta 14.1 artikuluetan ezarritakoaren babesean. Esan beharrik

ello se entiende sin perjuicio de las competencias que la propia Constitución reconoce en cuanto a la conservación, modificación o desarrollo de los derechos civiles de las Comunidades Autónomas.

Además, la Ley contiene una expresa mención de la empresa de servicios, esencial para la vida del régimen y para el adecuado disfrute del derecho adquirido. Sin empresa de servicios, o si ésta funciona incorrectamente, el derecho no podrá ser ejercitado en la práctica y de poco le servirá al adquirente que el contenido jurídico del mismo esté en otros aspectos perfectamente determinado.

II

El texto está dividido en dos Títulos (normas civiles y mercantiles y normas tributarias) y desarrollado en veinte artículos, tres disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias y una disposición final. El Título I se divide en tres capítulos (disposiciones generales, régimen jurídico e incumplimiento de los servicios); el capítulo II, a su vez, está dividido en dos secciones (constitución y condiciones de promoción y transmisión).

El capítulo I está dedicado a las disposiciones generales. Al definir el ámbito de aplicación, la Ley utiliza la expresión «alojamientos» para denominar los elementos sujetos al régimen. Tal expresión incluye tan sólo los elementos que sean susceptibles de ser utilizados como alojamiento. Por eso, luego

ez dago hori guztia ulertzen dela Konstituzioak autonomia-erkidegoetako zuzenbide zibilak gorde, aldatu edo garatzeko ezarri eskumenei kalterik egin gabe.

Horrez gain, legean berriazko aipamena egin zaio zerbitzu-enpresari, araubideak iraun dezan eta eskuratutako eskubidearen luperketa ganorazkoa izan dadin. Zerbitzu-enpresarik ez badago edo hori modu desegokian bada, eskubidea ezin da praktikan egikaritu, eta eskuratzailarentzat ez da nahikoa izango horren eduki juridikoa beste arazo batzuei begira erabat zehaztuta egotea.

II

Testuak baditu bi titulu (arau zibilak eta merkataritzakoak, eta zerga-arauak), hogen artikulua, hiru xedapen gehigarri, hiru xedapen iragankor eta azken xedapen bat. I. titulua hiru kapitulutan zatituta dago (xedapen orokorrak, araubidea eta zerbitzuak ez betetzea); II. kapitulua ere bi ataletan zatituta dago (eratzea, eta sustatze- eta eskualdatze-baldintzak).

I. kapitulua xedapen orokorrei buruzkoa da. Aplikazio-eremua definitzean, legeak «bizitegiak» esamoldea erabili du araubidepeko osagaiak izendatzeko. Esamolde horrek bizitegi gisa erabil daitezkeen osagaiak baino ez ditu hartzen. Hori dela eta, gero, lokalak araubidearen eraketatik salbuetsi dira, hau da,

se excluyen de la constitución los locales, entendiendo por tales todos los elementos que no pueden tener tal destino y por eso se exige, antes de la constitución del régimen, la obtención de las correspondientes cédulas de habitabilidad, requisito que sólo tiene sentido para elementos destinados a alojamiento.

Además, se establece que el régimen sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de éstos arquitectónicamente diferenciado para evitar que en una edificación o grupo de edificaciones el propietario de tan sólo alguno o algunos alojamientos, físicamente dispersos, constituya un régimen de derechos de aprovechamiento por turno sobre los mismos. No se impide la extinción parcial del régimen siempre que se respete esa identidad física y los derechos preexistentes. Se permite, no obstante, la explotación mixta de un inmueble siempre que el tipo de explotación que tenga que convivir con un régimen de derechos de aprovechamiento por turno sea otro tipo de explotación turística, pues, en este caso, las dos actividades, a efectos materiales de convivencia, son tan próximas que ningún perjuicio grave para los clientes y los titulares de los derechos puede derivarse de ello.

El ámbito de aplicación restrictivo ha aconsejado establecer una norma para determinar el régimen de los derechos de aprovechamiento por turno o similares a éstos que se constituyan sin ajustarse a la Ley, pues aunque es evidente que se trataría de supuestos de fraude de ley y deberán, en consecuen-

helburu hori izan ezin duten osagai guztiak; horregatik, araubidea eratu aurretik, kasuan kasuko bizigarritasun-zedulak lortu behar dira, betekizun horrek bizitegi izatera bideratutako osagaietan baitu soil-soilik zin-zinezko esangura.

Ezarri da, bestalde ere, araubidea eraikin baten, ondasun higiezinaren multzo baten edo multzo horien sektore baten —arkitekturari begira bereizita baldin badago— gain soilik gertatu ahal izatea. Modu horretan saihestu da eraikin batean edo eraikinen multzo batean bizitegi baten edo fisikoki sakabanatuta dauden bizitegi batzuen jabe denak horiek txandaka aprobetxatzeko eskubideen araubidea eratzea. Ez da eragotzi araubidea zati batean azkentzea, izate fisiko hori eta aurretik dauden eskubideak errespetatzen badira. Beraz, ondasun higiezina modu mistoan ustiatzea ahalbidetu da, txandakako aprobetxamendu-eskubideen araubidearekin batera iraun behar duen ustiapen-mota beste mota bateko turismo-ustiapena baldin bada; izan ere, kasu horretan, bi jarduerak, elkarbizitzaren ondore materialetarako, oso hurbilekoak dira, eta hortik ezin sor daiteke kalte larririk bezeroentzat, ez eskubideen titularrentzat ere.

Aplikazio-eremu murrizgarriaren eraginez, komenigarri izan da legeari lotu gabe eratu diren txandakako aprobetxamendu-eskubideen edo horien antzekoen araubidea zehazteko arau bat ezartzea. Izatez, nabaria izan arren horiek lege-maularen kasuak direla, eta, ondorenez, horiei Kode Zibilaren

cia, someterse a la solución del artículo 6.4 del Código Civil, ésta no parece por sí sola norma suficiente para evitar que, de hecho, el fraude de ley se produzca en la práctica.

No obstante, como ha quedado dicho, se incluyen a todos los efectos en el ámbito de la Ley los arrendamientos de temporada que tengan por objeto más de tres de ellas y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas.

Se establece una duración mínima (tres años) y máxima (cincuenta años) del régimen. Dentro de estos límites caben todas las opciones de lo que puede ser un tiempo razonable para agotar las posibilidades reales de disfrute del adquirente. Esta limitación de la duración del régimen es, además, la que permite que el propietario que lo ha constituido siga, durante la vida de éste, vinculado al inmueble. Esta vinculación es deseable a partir del momento en que se considera que lo que ofrece el propietario no es sólo una titularidad inmobiliaria, sino también un servicio durante la existencia del derecho, que es lo que explica la naturaleza necesariamente compleja de la relación entre el titular de un derecho de aprovechamiento por turno y el propietario del inmueble. Así pues, el propietario debe garantizar que los titulares de los derechos reciban los debidos servicios implícitos en su titularidad. Esta garantía mínima exigible existe desde el momento en que el propietario sigue vinculado al inmueble, lo cual sólo puede ser así porque los derechos por él ena-

6.4 artikuluko konponbidea aplikatu behar zaiela, badirudi arau hori, bera bakarrik, ez dela nahikoa, lege-maula praktikan saihesteko.

Hala eta guztiz ere, esandako moduan, denboraldi bateko errentamenduak legearen eremuan sartu dira ondore guztietarako, horiek xedetzat hiru denboraldi baino gehiago badituzte eta kontratatutako denboraldi batzuei edo guztiei dagozkien errentak aurreratzen badira.

Araubidearen gutxieneko iraupena (hiru urte) eta gehieneko iraupena (berrogeita hamar urte) ezarri dira. Muga horien barruan sartzen dira arrazoizko denbora-aukera guztiak, esku-ratzaileak dituen benetako lupertze-aukera guztiak agortu ahal izateko. Horrez gain, araubidearen iraupena mugatuta, araubide hori eratu duen jabeak ondasun higiezinari lotuta iraungo du, araubideak irauten duen bitartean. Lotura hori desiratzeko modukoa da kontuan hartzen denetik jabeak ez duela ondasun higiezinari begira titulartasuna bakarrik eskaintzen; zerbitzu bat ere eskaintzen du, eskubideak irauten duen bitartean. Horrexek azaltzen du, hain zuzen ere, txandakako aprobtxamendu-eskubidea duen titularraren eta ondasun higiezinaren jabearen arteko lotura konplexua. Horrenbestez, jabeak bermatu behar du eskubideen titularrek jasoko dituztela titulartasunak barnean daramatzen zerbitzuak. Eska daitekeen gutxieneko berme horrek iraungo du jabea ondasun higiezinari lotuta dagoen bitartean, eta hori horrela izan daiteke, berak besterendutako es-

jenados no son plenos, sino limitados. Y la limitación, en este caso, sólo puede afectar a la duración del régimen.

III

La formalización del régimen en escritura pública se establece como constitutiva, y se impone como obligatoria su inscripción en el Registro de la Propiedad, con el fin de evitar que se puedan iniciar las transmisiones de derechos de aprovechamiento por turno antes de que tanto el fedatario autorizante como el registrador controlen la legalidad del régimen y se haga público. Así, los adquirentes, antes o después de su adquisición, podrán acudir al Registro para recabar la información esencial sobre el régimen al que se encuentra sometida su adquisición, con plena garantía de su adecuación a la legalidad.

Al otorgamiento de la escritura reguladora ha de concurrir la empresa que ha de prestar los servicios propios del contenido esencial del derecho de aprovechamiento por turno, salvo que el propietario o promotor manifieste expresamente que asume directamente su prestación.

En la sección dedicada a las «condiciones de promoción y transmisión» se transponen la mayoría de las normas de la Directiva de 1994. Aparte de su naturaleza restrictiva del principio de autonomía de la voluntad, en la transposición no hay problemas especiales, salvo por lo que se refiere al caso de que el contrato se celebre di-

kubideak ez baitira osoak, mugatuak baino. Eta, kasu horretan, mugapenak araubidearen iraupena soilik uki dezake.

III

Araubidea eskritura publikoan formalizatzea eratzaila dela ezarri da, eta nahitaezkoa da berori Jabetza Erregistroan inskribatzea; horrela eragotzi ahal izango da txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskualdaketak hasia, bai fedemaile eskuesleak bai erregistrazailak araubidearen legezotasuna kontrolatu eta berori publiko egin aurretik. Horrela, eskuratzailak, eskuraketa egin aurretik edo ondoren, Erregistro-ra joan ahal izango dira, eskuraketaren gain ezarritako araubideari buruz funtsezko informazioa jasotzeko, eta berme osoa izango dute horren legezotasunari dagokionez.

Eskritura arau-emailea egilestean, parte hartu behar du txandakako aprobetxamendu-eskubidearen funtsezko edukaren zerbitzuak egin beharreko enpresak, salbu eta jabeak edo sustatzailak berariaz adierazten duenean horiek egitea bere gain hartzen duela.

«Sustatze- eta eskualdatze-baldintzei» buruzko atalean, 1994ko Zuzentarauko arau gehienak jaso dira. Borondatearen autonomia-printzipioa murrizteaz aparte, ez dago arazo berezirik, salbu eta kontratua zuzenean notarioaren aurrean egilesten denean. Fedemaile publikoaren eskuespena nahikoa izango da, eskuratzailari atzera-egiteko ahalmena

rectamente ante notario. La intervención del fedatario público sería suficiente para considerar innecesario conceder al adquirente la facultad de desistimiento, pues su presencia impide el que la otra parte haga valer su preponderancia, pero, puesto que la Directiva no establece ninguna excepción en favor de estos contratos intervenidos, ha sido necesario conservar esa facultad de desistimiento, si bien exigiendo que el mismo se haga por acta notarial, como documento público equivalente a la escritura en la que se ha formalizado el contrato sobre un derecho de aprovechamiento por turno.

La facultad resolutoria que, salvo pacto en contrario, se reconoce al transmitente en el contrato de adquisición de un derecho de aprovechamiento por turno (artículo 13) está justificada por la singular naturaleza de tal derecho, donde el valor del mismo depende tanto de los servicios como de su contenido, de forma que es perfectamente lógico que el impago de aquéllos pueda implicar la resolución del derecho. Se permite, asimismo, pactar una cláusula penal que compense al propietario o promotor que opta por resolver el contrato cuando el adquirente deje de pagar las cuotas debidas al prestador de servicios.

IV

La Ley, de ámbito estrictamente civil, no impone sanciones administrativas para el caso de incumplimiento de sus normas. Pero es obvio que ello no impide que tales incumplimientos,

ematea beharrezkoa ez dela uste izateko, fedemailea egotean beste alderdiak ezin duelako bere nagusitasuna baliarazi. Hala ere, zuzentarauak kontratu eskuetsien mesederako salbuespenik ezarri ez duenez, beharrezkoa izan da atzera-egiteko ahalmen horri eustea; nolana ere, berori notario-aktaren bidez egin behar da, agiri publiko gisa, eta agiri hori izango da txandakako aprobetxamendu-eskubideari buruzko kontratua formalizatzeko erabili den eskrituraren baliobestekoa.

Kontrako itunik egin ezean, txandakako aprobetxamendu-eskubidea eskuratzeko kontratuan eskualdatzaileari aitortu zaion suntsiarazte-ahalmena (13. artikulua) eskubide horren izaera bereziaren bidez justifikatzen da, eskubidearen balioa zerbitzuen eta horien edukiaren araberakoa izanik. Hori dela bide, guztiz logikoa da zerbitzuak ordaindu ezean eskubidea suntsiarazi ahal izatea. Gisa berean, zigor-klausula bat itundu daiteke; horrek konpentsatuko du kontratua suntsiaraztea aukeratzeko duen jabea edo sustatzailea, baldin eta eskuratzailleak ordaintzen ez baditu zerbitzuen emaitzari zor dizkion kuotak.

IV

Legeak, hertsia-hertsian esparru zibilekoa baita, ez du administrazio-zeharpenik ezarri, arauak betetzen ez diren kasurako. Baina argi dago autonomia-erkidegoek jarduera turismo-jarduera

cuando la actividad sea calificada como turística por las Comunidades Autónomas o mediante el desarrollo de la normativa autonómica en materia de protección a los consumidores y usuarios, puedan ser consideradas por la legislación de aquéllas como infracciones administrativas sancionables, sin perjuicio de los derechos que la Ley reconoce a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno. No obstante, la Ley intenta que, a través de la exigencia de unos requisitos previos muy rigurosos, cuyo cumplimiento es indispensable para constituir el régimen y cuyo control se atribuye a notarios y registradores, los incumplimientos sean aislados o, al menos, poco frecuentes, haciendo mínima la necesidad de la intervención administrativa.

V

El Título II contiene una serie de normas tributarias aplicables a los derechos contemplados en la presente Ley y que tienen por finalidad no discriminar en el plano fiscal a los titulares de los derechos reales de aprovechamiento por turno en relación con los titulares de otras posibles fórmulas de utilización de inmuebles a tiempo parcial.

En efecto, de no introducirse esta regulación, los citados derechos reales seguirían el régimen previsto en las diferentes leyes de los tributos para los derechos de esta naturaleza y, como consecuencia de su carácter de derechos reales de disfrute sobre bienes in-

gisa kalifikatzen badute, edo kontsumitzaileak eta erabiltzaileak babesteko autonomia-arauketa garatuta, ez-betetze horiek kasuan kasuko legeriaren arabera zehatzeko moduko arau-hauste administratibo moduan har daitezkeela, legeak txandakako aprobetxamendu-eskubideen titularrei aitortutako eskubideei kalterik egin gabe. Haatik, legeak lortu nahi du ez-betetze horiek isolatuak, edo, gutxienez, oso ohikoak ez izatea, eta, beraz, Administrazioak esku hartzeko beharra gutxietan gertatzea. Hori lortzeko, beharrezkoak dira legearen aurretiazko betekizun zorrotzak, betekizunok arabidea eratzeko nahitaezkoak izanik, eta horien kontrola notarioei eta erregistro-tzailei eratzikita.

V

II. tituluan, lege honetako eskubideei aplikatzeko moduko zerga-arau batzuk gehitu dira, eta horien xedea da bereizkeriarik ez egitea txandakako aprobetxamendu-eskubide errealeen titularren aurka arlo fiskalean, ondasun higiezinak zati batean erabiltzeko bes-telako formulen titularren aurrean.

Hain zuzen ere, arauketa hau sartu ezean, aipatu eskubide errealetan, izaera bereko eskubideetarako zergen lege ezberdinetan ezarritako araubidea aplikatuko litzateke, eta, ondasun higiezinak lupertzeko eskubide errealean izararen ondorioz, kasu batzuetan aplikatu ahal izango dira izaera pertsonaleko

muebles, darían lugar, en algunos supuestos, a la aplicación de tipos impositivos superiores a los previstos para la transmisión o adquisición de derechos de carácter personal.

De acuerdo con lo anterior, y, teniendo presente el carácter particular de las normas contempladas en este Título, que no constituyen, en puridad, un régimen tributario específico, sino que contienen, únicamente, ciertas especialidades que no impiden la aplicación, en lo no previsto expresamente, de la normativa tributaria general y de las disposiciones propias del Impuesto sobre el Patrimonio, del Impuesto sobre el Valor Añadido y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, a los que se hace referencia en el citado Título.

En el Impuesto sobre el Patrimonio, cualquiera que sea la naturaleza del derecho en cuestión, se unifica el criterio para su valoración, a efectos de su integración en la base imponible de este impuesto, determinando la valoración por el precio de la adquisición.

En el Impuesto sobre el Valor Añadido, se generaliza la aplicación del tipo reducido al 7 por ciento a las prestaciones de servicios consistentes en la cesión de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles como en otras formas de utilización de los bienes inmuebles por período determinado o determinable del año, con prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera.

eskubideak eskualdatu edo eskuratze-ko zerga-tasak baino handiagoak.

Aurrekoarekin bat etorritz, kontuan hartu behar da titulu honetan ezarritako arauen izaera berezia, arauok huts-hutsen ez baitute zerga-araubide zehatzik eratzen; berezitasun batzuk soil-soilean biltzen dituzte. Berezitasun horiek ez dute eragozten aplikatzea, berariaz aurreikusi ez diren kasuetan, zerga-arauketa orokorra, bai eta titulu horretan aipatu Ondarearen gaineko Zergaren, Balio Erantsiaren gainerako Zergaren, eta Ondare Eskualdaketa eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren berezko xedapenak ere.

Ondarearen gaineko Zergan, esku-bidearen izaera gorabehera, berori baliosteko irizpidea bateratu da, esku-bidea zerga honen zerga-oinarrian sartzeko, eta balorazioa eskuraketa-prezioaren arabera zehaztu da.

Balio Erantsiaren gaineko Zergan, ehuneko 7ra murriztutako tasaren aplikazioa zerbitzuen prestazioetara zabaldu da, besteak beste, ondasun higiezinak txandaka aprobetxatzeko eskubideak lagatzera, edota ondasun higiezinak urteko aldi zehatz batean edo zehazteko modukoan erabiltzeko bestelako moduetara, baldin eta hotel-industriari dagokion zerbitzu osagarrien bat ere egiten bada.

Finalmente, en el ámbito del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se establece la aplicación del tipo de gravamen del 4 por 100, propio de la transmisión de derechos de carácter personal.

En definitiva, pues, el régimen tributario contemplado en la presente Ley asimila el tratamiento en los supuestos contemplados en la misma de los derechos reales de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles y otros de derechos de naturaleza personal distintos de los anteriores, con la finalidad ya señalada de no discriminar negativamente a los primeros.

Esta finalidad responde plenamente al objeto de la presente Ley, así como de la Directiva 94/47/CE, en cuanto que incentiva sustancialmente la adquisición de los derechos contemplados.

VI

La disposición adicional segunda está justificada por la propia Directiva, que en su artículo 9 exige a los Estados miembros adoptar las medidas necesarias para que, en cualquier caso, el adquirente no quede privado de la protección que le concede la misma. La disposición pretende precisamente eso, en cuanto se trate de derechos de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles situados en España, soslayando la posibilidad de que el contrato se someta a la jurisdicción pactada por las

Amaitzeko, Ondare Eskualdaketa eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren eremuan, 100eko 4ko karga-tasa aplikatzea ezarri da, izaera pertsonaleko eskubideen eskualdaketan aplikatzen dena.

Hainbatez, azken buruan, lege honetan ezarritako zerga-araubideak tratamendua berdinetse du, legean bertan ezarri kasuetan; egin-eginean ere, xedea aurretiaz aipatutakoa da ondasun higiezinak txandaka aprobetxatzeko eskubide errealei buruzko kasuetan, eta aurrekoak modukoak ez diren izaera pertsonaleko eskubideei buruzkoetan, alegia, lehenengoen aurka bereizkeriarik ez egitea.

Helburu hori lege honen eta 94/47/EE Zuzentarauaren xedarekin guztiz bat dator; izan ere, arau horrek bultzatzen du, funtsean, ezarritako eskubideak eskuratzea.

VI

Bigarren xedapen gehigarria zuzentarauak berak justifikatu du, 9. artikuluan estatu kideei eskatu die-eta beharrezko neurriak hartzea, edozein kasutan, eskuratzailera zuzentarauak emandako babesik gabe ez geratzeko. Izatez, xedapenak asmo hori du, Espainian kokatutako ondasun higiezinak txandaka aprobetxatzeko eskubideak izanez gero, eta saihestu egin da kontratua alderdiek itundutako jurisdikzioaren menpe jartzeko aukera. Azken finean, lege-maulak saihestu nahi dira, «na-

partes. En definitiva, se trata de evitar los posibles fraudes de ley, los llamados «fraudes de ley internacionales», que se pueden dar amparándose en la existencia, dentro de un espacio común, de Estados donde la Directiva comunitaria no haya sido traspuesta por no haberse sentido la necesidad de hacerlo, al no comercializarse en sus territorios esta clase de derechos. Este mismo camino es el que está tratando de tomar la Unión Europea en lo que se refiere a Directivas comunitarias de protección a los consumidores, para evitar precisamente que su falta de trasposición en algunos Estados sirva de medio para soslayar la aplicación de las normas dictadas por los otros para la integración en sus respectivos ordenamientos. Y así, en esta dirección apunta la iniciativa comunitaria relativa a las acciones de cesación en materia de protección de los intereses de los consumidores. La disposición está además apoyada, a mayor abundamiento, en los artículos 16 de los Convenios de Bruselas de 27 de septiembre de 1968 y de Lugano de 16 de septiembre de 1988, y en los artículos 3 y 4 del Convenio de Roma sobre la Ley aplicable a las obligaciones contractuales de 19 de junio de 1980.

VII

En cuanto al régimen transitorio, trata de que la Ley sea aplicable, en cuanto a los regímenes existentes, a la promoción y transmisión de derechos que contienen la facultad de disfrutar de un alojamiento por un tiempo al

zioarteko lege-maula» izenekoak; horrelakoak gertatzen dira, batez ere, espazio erkide baten barruko estatu batzuetan Europar Batasuneko zuzentzaraua jasotzen ez denean, horretarako beharra ikusi ez delako, lurralde horietan eskubide mota hori ez baita merkaturatu. Europar Batasunak bide bera hartu nahi du kontsumitzaileak babesteko, Europar Batasuneko zuzentzarauetarako dagoenez; izan ere, saihestu nahi da estatu batzuetan zuzentzarauon jasotze eza gainerakoek emandako arauak ez aplikatzeko baliabide izatea. Horrela, bada ekimen bat, norabide hori duena, alegia, kontsumitzaileen interesak babesteko bukarazte-akzioei lotuta dagoen Europar Batasunaren ekimena. Are gehiago, xedapenak oinarri du Bruselako 1968ko irailaren 27ko eta Luganoko 1988ko irailaren 16ko hitzarmenen 16. artikuluetan, bai eta Kontratu Betebeharrei Aplikatu Beharreko Legeari buruzko 1980ko ekainaren 19ko Erromako Hitzarmenaren 3 eta 4. artikuluetan ere.

VII

Araubide iragankorrari dagokionez, horren xedea da, jada diren araubideei begira, urtero denbora batez bizitegi baten lupertze-ahalmenak barnean hartutako eskubideak sustatzeari eta eskualdatzeari aplikatzeko modukoa izateko.

año, estableciendo, además, para estos regímenes, en todo caso, la obligación de adaptarse en el plazo de dos años, a contar desde la entrada en vigor de la Ley. Naturalmente, la adaptación que exige la disposición transitoria segunda no pretende la transformación de los regímenes preexistentes, sino tan sólo que se dé publicidad a éstos y a su forma de explotación, con pleno respeto de los derechos ya adquiridos. Por eso, la disposición exige solamente los requisitos del artículo 5 y no el cumplimiento de todas las obligaciones que la Ley impone al que se proponga constituir un régimen de derechos de aprovechamiento por turno una vez que haya entrado en vigor y, aun aquéllos, sólo en la medida en que sean compatibles con la propia naturaleza del régimen preexistente.

tea; gainera, araubide horietarako kasu guztietan ezarri da bi urtetan egokitzeko betebeharra, legea indarrean jartzen denetik zenbatuta. Esan gabe doa, bigarren xedapen iragankorrean agindutako egokitzapenak ez duela nahi jada diren araubideak eraldatzea, horiei eta horiek ustiatzeko moduei publikizitatea ematea baino, aurretiaz eskuraturako eskubideak erabat errespetatuz. Horregatik, xedapenak 5. artikuluko betekizunak soilik ezartzen ditu, eta ez legeak ezarritako betebeharrak guztiak betetzea, legea indarrean jarri ondoren txandakako aprobetxamendu-eskubideen araubidea eratu nahi duenari begira; betekizun horiek ere aurretiazko araubidearen izaerarekin bat datozen neurrian beteko dira.

TÍTULO I NORMAS CIVILES Y MERCANTILES

CAPÍTULO PRIMERO Disposiciones generales

Artículo 1. *Ámbito objetivo*

Es objeto de esta Ley la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período especifi-

I. TITULUA ARAU ZIBILAK ETA MERTARITZAKO ARAUAK

LEHENENGO KAPITULUA Xedapen orokorrak

1. artikulua. *Eremu objektiboa*

Lege honen xedea da ondasun hiegizinak txandaka aprobetxatzeko eskubidea eratzea, egikaritzea, eskualdatzea eta azkentzearen arauketa. Horren bidez, titularrari ahalmena ematen zaio, modu eksklusiboan, urte bakoitzeko aldi zehatz batean, bide publikora edo erai-

co de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario. El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo.

2. El régimen de aprovechamiento por turno sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado. Todos los alojamientos independientes que lo integren, con la necesaria excepción de los locales, deben estar sometidos a dicho régimen. Será necesario que el conjunto tenga, al menos, diez alojamientos. Se permite, no obstante, que un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto, al tiempo, a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno y a otro tipo de explotación turística, siempre que los derechos de aprovechamiento por turno recaigan sobre alojamientos concretos y para períodos determinados.

3. El período anual de aprovechamiento no podrá ser nunca inferior a siete días seguidos. En todo caso, dentro de un régimen, los turnos han de tener todos la misma duración. Deberá, además, quedar reservado para repa-

kinaren osagai erkide batera irteera izateagatik modu independentean erabil daitekeen bizitegia lupertzeko, baldin eta modu iraunkorrean ondore horretarako altzari egokiak baditu, bai eta zerbitzu osagarriak jasotzeko eskubidea ere. Lupertze-ahalmen horretan ez dira sartzen bizitegiaren edo altzarien aldakuntzak. Txandakako aprobetxamendu-eskubidea era daiteke eskubide erreal mugatu gisa edo artikuluko honen 6. paragrafoan xedatutakoaren arabera.

2. Txandakako aprobetxamenduen araubidea gerta daiteke eraikin baten gain, ondasun higiezin multzo baten gain, edo, arkitekturari dagokionez, berezita dagoen sektore baten gain. Horiek osatzen dituzten bizitegi independente guztiak, lokalak nahitaez alde batera utzita, araubide horren menpe egongo dira. Beharrezkoa izango da multzoak, gutxienez, hamar bizitegi izatea. Hala ere, ondasun higiezin multzo bat egon daiteke, aldi berean, txandakako aprobetxamendu-eskubideen araubidepean eta bestelako turismo-ustiapenen menpean, baldin eta txandakako aprobetxamendu-eskubideak gertatzen badira bizitegi zehatzen gain eta aldi jakin batzuetarako.

3. Urteko aprobetxamendu-aldia ezin daiteke inoiz izan ondoko ondoko zazpi egunetakoa baino laburragoa. Edonola ere, araubide beraren barruan, txandek iraupen bera izan behar dute. Horrez gain, araubide honen menpeko

raciones, limpieza u otros fines comunes un período de tiempo que no podrá ser inferior a siete días por cada uno de los alojamientos sujetos al régimen.

4. El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad.

A los efectos de publicidad, comercialización y transmisión del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles podrá utilizarse cualquier otra denominación, siempre que no induzca a confusión a los consumidores finales y del mismo se desprenda con claridad la naturaleza, características y condiciones jurídicas y económicas de la facultad de disfrute.

Cada uno de los derechos reales de aprovechamiento por turno gravará, en conjunto, la total propiedad del alojamiento o del inmueble, según esté previamente constituida o no una propiedad horizontal sobre el mismo. La reunión de un derecho real de aprovechamiento y la propiedad, o una cuota de ella, en una misma persona no implica extinción del derecho real limitado, que subsistirá durante toda la vida del régimen.

El propietario del inmueble, sin perjuicio de las limitaciones que resultan del régimen y de las facultades de los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno, podrá libremente

bizitegi bakoitzeko, gutxienez, zazpi eguneko aldia erreserbatuta egon behar da hobekuntzetarako, garbiketarako edo bestelako xede erkideetarako.

4. Txandakako aprobetxamendua-ren eskubide erreala inoiz ere ezin zaio lotu jabetzaren kuota indibisoari, ezta multijabetza izendatu, edota jabetza hitza erabiltzen duen beste modu batean ere.

Ondasun higiezinak txandaka aprobetxatzeko eskubidearen publizitatea egin, eskubide berori merkaturatu eta eskualdatu nahi bada, beste izendapen bat erabili ahal izango da, azken kontsumitzaileak nahasten ez baditu, eta izen horretan lupertze-ahalmenaren izaera, ezaugarriak eta baldintza juridiko eta ekonomikoak argi ikusten badira.

Txandakako aprobetxamenduaren eskubide erreal bakoitzak bizitegiaren edo ondasun higiezinaren jabetza osoa kargatuko du, horren gainean jabetza horizontala aurretik eratuta egon zein egon ez. Aprobetxamendu-eskubide erreala eta jabetza edo horren kuota bat pertsona berarengan elkartzeak ez dakar eskubide erreal mugatua azkentzea, horrek araubidearen bizitza osoan iraungo du eta.

Ondasun higiezinaren jabeak jabetza-eskubidea askatasunez xedatu ahal izango du, zuzenbide pribatuko arauetara lotuta, txandakako aprobetxamenduari buruzko araubidetik eta eskubideen ti-

disponer de su derecho de propiedad con arreglo a las normas del Derecho privado.

5. Lo dispuesto en la presente Ley se aplicará al propietario, promotor y a cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de derechos de aprovechamiento por turno.

6. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de tres de ellas, hasta un máximo de cincuenta años, y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, quedarán sujetos a lo dispuesto en la presente Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Tales contratos deberán referirse necesariamente a una temporada anual determinada que se corresponda con un período determinado o determinable de esa temporada y a un alojamiento determinado o determinable por sus condiciones genéricas, siempre que esté especificado el edificio o conjunto inmobiliario donde se va a disfrutar del derecho.

7. El contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año, al margen de la presente Ley, será nulo de pleno derecho, debiéndole ser devueltas al adquirente o cesionario cualesquiera rentas o contraprestaciones satisfechas, así como

tularrek dituzten ahalmenetatik sortutako mugapenak gorabehera.

5. Lege honetan xedatutakoa aplikatuko zaie jabeari, sustatzaileari eta txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskualdaketan edo merkaturatzean modu profesionalean parte hartzen duen pertsona fisiko edo juridikoari.

6. Oporretako ondasun higiezinak denboraldika errentan emateko kontratuak lege honetan xedatutakoaren menpe geratuko dira, hiru denboraldi baino gehiagorako eta gehienez berrogeita hamar urterako egiten badira, edota kontratatutako denboraldi batzuei edo gutxiei dagozkien errentak aurreratzen badira, betiere Hiri-errentamenduen Legean ezarritakoari kalterik egin gabe. Kontratuok nahitaez izan behar dute urteko denboraldi zehatz bati buruzkoak, denboraldi horretako aldi zehatz bati edo zehazteko modukoari dagozkiona barneratuz; halaber, bizitegiek zehatzak edo zehazteko modukoak izan behar dute, betiere eskubidea zein erakinetan edo ondasun higiezinaren multzotan lupertuko den zehaztuta.

7. Kontratu baten bidez beste edozein eskubide, erreal edo pertsonal, eratu edo eskualdatzen bada hiru urte baino gehiagorako, eta zerikusia badu urtero aldi zehatz batean edo zehazteko modukoan ondasun higiezin bat edo gehiago erabiltzearekin, orduan lege hau baztertuta, kontratu hori zuzenbide osoko deuseza izango da, eta eskuratzailleari edo lagapen-hartzailleari itzuli behar zaizkio ordaindutako errentak

indemnizados los daños y perjuicios sufridos.

Artículo 2. *Límites y consecuencias del incumplimiento*

1. Son nulas las cláusulas mediante las cuales el adquirente renuncie anticipadamente a los derechos que le atribuye la presente Ley. Asimismo, serán nulas las cláusulas que exoneren al propietario o promotor, o a cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de aprovechamiento por turno, de las responsabilidades que le son propias conforme a lo establecido por aquélla.

2. Son nulas las estipulaciones de sumisión a arbitraje, salvo si estas últimas se conciertan una vez que haya surgido la cuestión discutida o son de sometimiento al sistema arbitral de consumo o a un Tribunal arbitral especializado que pudiera constituirse, siempre que en su composición participen, en régimen de igualdad, las organizaciones de consumidores.

Artículo 3. *Duración*

1. La duración del régimen será de tres a cincuenta años, a contar desde la fecha de inscripción del régimen jurídico o desde la inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción.

2. Extinguido el régimen por transcurso del plazo de duración, los titulares no tendrán derecho a compensación alguna.

edo kontraprestazioak, eta eman behar zaio jasandako kalte-galeren ordaina.

2. artikulua. *Ez-betetzearen mugak eta ondorioak*

1. Deusezak dira lege honek eraxkitako eskubideei eskuratzaileak aurretiaz uko egiteko klausulak. Era berean, deusezak izango dira klausula hauek, alegia, jabea edo sustatzailea edo txandakako aprobetxamendu-eskubidearen eskualdaketan edo merkaturatzean modu profesionallean parte hartzen duen pertsona fisikoa edo juridikoa, lege honen arabera erantzukizunetatik askatzeko klausulak.

2. Deusezak dira arazoak tartekaritzaren menpe jartzeko hizpaketak, salbu eta hizpaketa horiek hitzartzen direnean eztabaidapeko arazoa sortu ondoren, edota kontsumoko tartekaritza-sistemaren menpean jartzekoak direnean, edota tartekaritza-auzitegi espezializatu baten menpean jartzekoak, baldin eta hori osatzeko kontsumitzaileek berdintasun-egoeran parte hartzen badute.

3. artikulua. *Iraupena*

1. Araubidearen iraupena hiru urte eta berrogeita hamar urte bitartekoa izango da, araubidea inskribatzen den datatik, edo eraikitze-bidean dagoen ondasun higiezinaren gainean eratu bada, obraren amaiera inskribatzen den datatik zenbaita.

2. Iraupen-epaia igarotzeagatik araubidea azkendu bada, titularrek ez dute ezein konpentsaziorik jasatzeko eskubiderik izango.

CAPÍTULO II
Régimen jurídico

SECCIÓN 1.^a
Constitución

Artículo 4. *Constitución del régimen*

1. El régimen de aprovechamiento por turno deberá ser constituido por el propietario registral del inmueble. Para poder hacerlo, deberá previamente:

a) Haber inscrito la conclusión de la obra en el Registro de la Propiedad. En el caso de que la obra esté iniciada, deberá haber inscrito la declaración de obra nueva en construcción.

b) Haber obtenido de las autoridades competentes las licencias necesarias para ejercer la actividad turística, las de apertura, las necesarias para la primera ocupación de los alojamientos, zonas comunes y servicios accesorios que sean necesarias para el destino y la correspondiente cédula de habitabilidad. En el caso de que la obra esté tan sólo iniciada, bastará haber obtenido la licencia de obra y la necesaria para la actividad turística.

Esta última, tanto si la obra está terminada como si tan sólo iniciada, solamente será exigible en aquellas Comunidades Autónomas donde la comercialización de derechos que impliquen la facultad de disfrute de un alojamiento durante un período de tiempo al año tenga, con arreglo a su legislación, la calificación de actividad turística sometida a licencia.

II. KAPITULUA
Araubidea

1. ATALA
Eratzea

4. artikulua. *Araubidea eratzea*

1. Ondasun higiezinaren erregistrojabeak eratuko du txandakako aprobetxamenduaren araubidea. Hori egin ahal izateko, aurretiaz:

a) Obraren amaiera Jabetza Erregistroan inskribatu behar du. Obra hasita badago, eraikitze-bidean dagoen obra berriari buruzko adierazpena inskribatu beharko du.

b) Agintari eskudunengandik lortu behar ditu turismo-jarduera burutzeko eta irekitzeko lizentziak, bizitegiak, gune erkideak eta eraikinaren destino-rako zerbitzu osagarriak lehenengoz okupatzeko beharrezko lizentziak, eta kasuan kasuko bizigarritasun-zedula. Obra hasita baino ez badago, nahikoa izango da obra-lizentzia eta turismo-jarduerarako beharrezko lizentzia lortzea.

Azken hori, bai obra amaituta egon, bai obra hasita egon baino ez, autonomia-erkidego batzuetan bakarrik izango da nahitaezkoa, bertako legeriaren arabera, lizentziapeko turismo-jardueratzat hartzen denean urtero denboraldi batean bizitegi bat lupertzeko ahalmena dakarten eskubideak merkaturatzea.

c) Haber celebrado, de conformidad con lo establecido en la presente Ley, el contrato con una empresa de servicios que reúna, en aquellas Comunidades Autónomas donde se establezcan, los requisitos que se exijan a éstas, salvo que el propietario, cumpliendo los mismos requisitos, haya decidido asumirlos directamente él.

Las empresas de servicios no podrán estar domiciliadas en paraísos fiscales y tendrán que tener, al menos, una sucursal domiciliada en España.

d) Haber concertado los seguros a los que se refiere el artículo 7.

2. El propietario que constituya el régimen sobre un inmueble en construcción deberá, además, contratar a favor de los futuros adquirentes de derechos de aprovechamiento por turno un aval bancario con alguna de las entidades registradas en el Banco de España, o un seguro de caución con entidad autorizada que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición del derecho, actualizadas con arreglo al índice anual de precios al consumo, si la obra no ha sido finalizada en la fecha fijada o no se ha incorporado el mobiliario descrito en la escritura reguladora cuando el adquirente del derecho opte por la resolución del contrato en los términos previstos en el artículo 10 de la presente Ley. Las cantidades así recibidas serán independientes de las que deba satisfacer el propietario o promotor en concepto de indemnización de daños y perjuicios, consecuen-

c) Lege honetan ezarritakoaren arabera, kontratua zerbitzu-enpresa batekin egin behar da, eta horrek, halako enpresak zein autonomia-erkidegoetan ezarrita egon eta autonomia-erkidego horietan nahitaezkoak diren betekizunak gauzatu behar ditu, salbu eta jabeak, betekizun horiek gauzatzean, zerbitzuok berak zuzenean bereganatzea erabakitzen duenean.

Zerbitzu-enpresen egoitzak ezin dira zerga-paradisuetan egon, eta, behintzat, Espainian izan behar dute sukursal baten egoitza.

d) 7. artikuluan aipatu aseguruak itundu behar dira.

2. Eraikitze-bidean dagoen ondasun higiezin baten jabeak, horren gainean araubidea eratzen duenean, gainera, bankuko abal bat kontratatu beharko du Espainiako Bankuan erregistratutako erakunde batekin, txandakako aprobetxamendu-eskubideen etorkizuneko eskuratzaileren mesederako, edo, bestela, kausio-aseguru bat, erakunde baimendu batekin, horrek bermatuko duela eskubidea eskuratzeko asmoarekin kontura emandako diru-kopuruen itzultzea; diru-kopuru horiek kontsumo-precioen urteko indizearen arabera eguneratuko dira, baldin eta obra amaitu ez bada finkatutako datan, edo eskritura arau-emailean deskribatutako altzariak gehitu ez badira, eskubidearen eskuratzailak, lege honen 10. artikuluan ezarritakoaren arabera, kontratua suntsiaraztea erabaki duenean. Horrela jasotako diru-kopuruek ez dute zerikusirik jabeak edo sustatzailak kalte-galeren ordain gisa eman behar dituen

cia del incumplimiento de sus obligaciones.

Las garantías de las cantidades entregadas a cuenta se regirán, en todo aquello que les sea aplicable, por la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, y sus normas de desarrollo.

Mientras no esté inscrita el acta notarial donde conste la finalización de la obra, en ningún caso podrá quedar liberado el aval constituido, ni extinguirse el contrato de seguro.

3. El régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble se constituirá mediante su formalización en escritura pública, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Al otorgamiento de la escritura deberá concurrir la empresa que haya asumido la administración y prestación de los servicios, salvo manifestación expresa del propietario de que son por él asumidos directamente.

A los contratos por virtud de los cuales se constituyan o transmitan derechos de aprovechamiento por turno antes de estar válidamente constituido el régimen, se les aplicará lo dispuesto en el artículo 1.7 de esta Ley.

4. Los Notarios no autorizarán una escritura reguladora de un régimen de aprovechamiento por turno y los registradores no lo inscribirán mientras no se les acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en los apartados 1 y 2 de este artículo.

diru-kopuruekin, azken horiek betebeharrak ez betetzearen ondorio baitira.

Kontura emandako diru-kopuruen bermeak arautuko dira, aplikatzeko modukoa duten neurrian, uztaillaren 27ko 57/1968 Legearen bidez, etxebizitzaren eraikintzan eta salmentan diru-kopuru aurreratuak jasotzeari buruzkoa, eta lege horren garapen-arauen bidez.

Obra amaitu dela agertzen duen notario-akta inskribatuta ez dagoen bitartean, ezin izango da askatu aurretiaz eraturako abala, eta aseguru-kontratua ere ez da azkenduko.

3. Ondasun higiezin txandaka aprobetxatzeko araubidea eskritura publikoan formalizatu eta eraturako da, eta Jabetza Erregistroan inskribatuko da. Eskritura egilestean, zerbitzuak administratzea eta egitea bere gain hartu dituen enpresa agertu beharko da, salbu eta jabeak berak horiek zuzenean bereganatzen dituela beren beregi adierazten duenean.

Araubidea baliozkotasunez eraturako aurretik eskubideak kontratuaren bidez eratu edo eskualdatu direnean, kontratu horiei lege honen 1.7 artikuluan xedaturakoa aplikatuko zaie.

4. Notarioek ez dute eskuetsiko txandakako aprobetxamenduari buruzko araubidearen eskritura arau-mailerik, eta erregistratzaileek ez dute araubidea inskribatuko, egiaztatzen ez zaien bitartean artikuluko honen 1 eta 2. paragrafoetan ezarritako baldintzak bete direla.

Artículo 5. Escritura reguladora

1. La escritura pública reguladora del régimen de aprovechamiento por turno deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

1.º La descripción de la finca sobre la que se constituye el régimen de aprovechamiento por turno y del edificio o edificios que en ella existan, con reseña de los servicios comunes a que tengan derecho los titulares de los aprovechamientos. Si la construcción está únicamente comenzada, se indicará la fecha límite para la terminación de la misma.

2.º La descripción de cada uno de los alojamientos que integren cada edificación, a los que se dará una numeración correlativa con referencia a la finca. Si el inmueble se ha de destinar a explotación turística al tiempo que se constituye sobre él un régimen de aprovechamiento por turno, se determinará cuáles de los alojamientos son susceptibles de ser gravados con derechos de aprovechamiento por turno y para qué períodos al año.

3.º En cada alojamiento destinado a aprovechamiento por turno se expresará el número de éstos, su duración, indicando el día y hora inicial y final, la cuota que corresponda a cada turno con relación al alojamiento, si está previamente constituida la división horizontal, o con relación al total del inmueble, si no lo está, el mobiliario que tenga destinado, así como su valor, y los días del año no configurados como turnos de aprovechamiento por estar reservados, en ese alojamiento, a repa-

5. artikulua. Eskritura arau-emailea

1. Txandakako aprobetxamenduari buruzko araubidearen eskritura publiko arau-emaileak, gutxienez, inguruabar hauek adierazi beharko ditu:

1) Txandakako aprobetxamendua-
ren araubidea zein finkaren gain eratu eta finka horren deskripzioa, bai eta bertan dagoen eraikinaren edo dauden eraikinen deskripzioa ere, aprobetxamenduen titularrek zein zerbitzu erkidetarako eskubidea duten adierazita. Eraikuntza hasita baino ez badago, bero-ri amaitzeko epe-muga adieraziko da.

2) Eraikin bakoitza osatzen duten bizitegi guztien deskripzioa. Horietako bakoitzari zenbaki korrelatiboa emango zaio, finkari erreferentzia eginda. Ondasun higiezin turismo-ustiapenera bideratu behar bada, eta, aldi berean, ondasun higiezin hori txandaka aprobetxatzeko araubidea eratan bada, zehaztuko da txandakako aprobetxamendu-eskubideen kargak zein bizitegiren gain eta urteko zein alditarako ezar daitezkeen.

3) Txandakako aprobetxamendura bideratutako bizitegi bakoitzean adieraziko da aprobetxamenduen kopurua, iraupena, hasierako eta amaierako eguna eta ordua, txanda bakoitzari dago-kion kuota bizitegiari begira, zatiketa horizontala alde zurretik eratuta bada, edo ondasun higiezin osoari begira, horrelako zatiketarik eratuta ez badago, zein altzari duen, bai eta altzari horien balioa ere, eta urteko zein egun ez diren txandaka aprobetxatzekoak, bizitegi horretan hobekuntzetarako eta

raciones y mantenimiento. A cada aprovechamiento se le dará también un número correlativo respecto a cada alojamiento.

4.º Referencia a los servicios que se han de prestar y que son inherentes a los derechos de aprovechamiento por turno, expresando que éstos se asumen directamente por el propietario o por una empresa de servicios.

5.º En su caso, los estatutos a los que se somete el régimen de aprovechamiento por turno. De los mismos no podrá resultar para los titulares de los derechos ninguna obligación o limitación contraria a lo establecido en la presente Ley.

6.º La situación registral, catastral, urbanística y, en su caso, turística del inmueble. Se acompañará igualmente el plano de distribución de los distintos alojamientos en la respectiva planta.

7.º La retribución de los servicios y, en su caso, los gastos de comunidad.

8.º Duración del régimen.

2. Además deberán incorporarse a la escritura, originales o por testimonio, el contrato celebrado con la empresa de servicios y los contratos de seguro a que se refiere el artículo 7. Deberá acompañarse una copia autenticada de éstos para su archivo en el Registro.

En el caso de que el inmueble se encuentre en construcción, deberá incorporarse documento acreditativo de haberse constituido el aval o el seguro de caución a los que se refiere el artículo 4.2.

mantentzerako erreserbatuta izateagatik. Horrez gain, aprobetxamendu bakoitzari zenbaki korrelatiboa emango zaio, bizitegi bakoitzari dagokionez.

4) Egin behar diren zerbitzuen aipamena, txandakako aprobetxamendu-eskubideei datxezkienak. Horiek jabeak zuzenean edo zerbitzu-enpresa batek bereganatzen dituen adierazi behar da.

5) Hala denean, txandakako aprobetxamenduaren araubidea zein estatuturen menpe dagoen. Estatutu horietatik ezin da atera eskubideen titularrentzat lege honetan ezarritakoaren aurkako betebeharririk edo mugapenik.

6) Ondasun higiezinak erregistroan, katastroan, hirigintzan eta, hala denean, turismoari dagokionez duen egoera. Solairu bakoitzean bizitegiek duten banaketaren planoarekin ere gehituko da.

7) Zerbitzuen ordainketa, eta, hala denean, erkidegoko gastuak.

8) Araubidearen iraupena.

2. Horrez gain, eskrituran gehitu behar dira, jatorrizkoak izan zein leku-kotza bidezkoak izan, zerbitzu-enpresarekin egindako kontratua eta 7. artikuluan aipatutako aseguru-kontratuak. Horien kopia kautoa erantsi beharko da erregistroan artxibatzeko.

Ondasun higiezina eraikitze-bidean dagoenean, 4.2 artikuluan aipatu abala edo kauzio-asegurua eratu izanaren egiaztatzea erantsi beharko da.

La persona o personas físicas que otorguen la escritura serán responsables de la realidad de los contratos incorporados.

3. En el caso de que el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción, la terminación de la obra deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses, a contar desde su conclusión. Para realizar tal constancia, será necesario aportar las licencias a las que se refiere el artículo 4.1, letra b), y que no se aportaron en el momento de inscribir la obra nueva en construcción.

El propietario o promotor, una vez inscrita la terminación de la obra, deberá notificar el hecho a quienes adquirieron derechos de aprovechamiento por turno sobre el inmueble en cuestión mientras este último se encontraba en construcción.

Artículo 6. *Inscripción del régimen y su modificación*

1. Presentada la escritura reguladora para su inscripción en el Registro de la Propiedad, el registrador suspenderá la inscripción de aquellos apartados o artículos de los estatutos que impongan a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno alguna obligación o limitación contraria a lo establecido en la presente Ley.

Si al inscribir el régimen en el Registro mediante la escritura reguladora no constaren como fincas registrales independientes los distintos alojamientos destinados a aprovechamientos por

Escritura egilesten duen pertsona fisikoa edo egilesten duten pertsona fisikoak izango dira erantsitako kontratuen egiatasunaren erantzule.

3. Araubidea eratu bada eraikitze-bidean dagoen ondasun higiezin baten gain, obraren amaiera Jabetza Erregistroan agerrarazi behar da hiru hileko epean, obrak amaitzen direnetik zenbaita. Agerrarazpen hori egiteko, beharrezkoa izango da 4.1 artikulua b) letrak aipatu lizentziak gehitzea, baldin eta horiek ekarri ez baziren eraikitze-bidean dagoen obra berria inskribatzeko ulean.

Jabeak edo sustatzaileak jakinarazi beharko die, behin obraren amaiera inskribatuta, egitate hori ondasun higiezina txandaka aprobetxatzeko eskubideak eskuratu zituztenei, azken hori eraikitze-bidean zegoen bitartean.

6. artikulua. *Araubidea inskribatzea eta horren aldarazpena*

1. Eskritura arau-emailea Jabetza Erregistroan inskribatzeko aurkeztu ondoren, erregistratzaileak estatutuen paragrafo edo artikulua batzuen inskripzioa etengo du, baldin eta paragrafo edo artikulua horiek betebeharren edo mugapenen bat ezartzen badiete txandakako aprobetxamendu-eskubideen titularrei, lege honetan ezarritakoaren aurka.

Araubidea eskritura arau-emailearen bidez erregistroan inskribatzean, txandaka aprobetxatzera bideratutako bizi-tegiak erregistroko finka independente gisa agertzen ez badira, erregistratzaile

turno, el registrador les abrirá folio, aunque en la escritura reguladora no se haga división horizontal del inmueble. Al hacerlo, deberá expresar, en cada uno de ellos, los turnos y las demás circunstancias a que se refiere el número 3 del apartado 1 del artículo anterior.

Al inscribir la primera adquisición de un derecho de aprovechamiento por turno podrá asimismo inscribirse, si así se hubiera pactado en la escritura o en el contrato elevado a público, la subrogación en la parte proporcional del crédito hipotecario que pese sobre la totalidad del inmueble sin necesidad del consentimiento del acreedor hipotecario si, al constituirse la hipoteca, se pactó un sistema objetivo de distribución de la responsabilidad hipotecaria entre todos los derechos de aprovechamiento por turno resultantes de la constitución del régimen.

2. Una vez inscrita la escritura reguladora, y antes de restituir el título al presentante, el registrador archivará copia de los contratos incorporados a la misma, haciéndolo constar en la inscripción del régimen y en toda la publicidad que dé, tanto del inmueble, como de los derechos de aprovechamiento por turno, debiendo acompañar copia de tales contratos a las certificaciones que expida relativas al inmueble sobre el que se ha constituido el régimen, cuando así se le hubiera pedido expresamente en la solicitud de certificación.

3. Si después de constituido el régimen se aportaran para su archivo en el Registro un nuevo contrato con una empresa de servicios, en el caso de que

leak folioa irekiko die, eskritura arau-emailean ondasun higiezinaren zatiketa horizontalik egin ez arren. Hori egitean, horietako bakoitzean, aurreko artikulua 1. paragrafoko 3. zenbakian aipatutako txandak eta gainerako inguruabarrak adierazi beharko dira.

Txandakako aprobetxamendu-eskubide baten lehenengo eskuraketa inskribatzean, era berean inskriba daiteke, eskrituran edo kontratu publikoan hala itunduz gero, ondasun higiezin osoaren gain ezarritako hipoteka-kredituaren proportziozko zatian subrogatzea; ez da behar hipoteka-hartzekodunaren adostasunik, baldin eta hipoteka egitean txandakako aprobetxamendu-eskubide guztien artean hipoteka-erantzukizuna banatzeko sistema objektiboa itundu bazen, eskubide horiek araubidea eratzearen ondoriozkoak izanik.

2. Behin eskritura arau-emailea inskribatuta, eta aurkezleari titulua itzuli aurretik, erregistratzaileak artxibatuko du eskritura horri erantsitako kontratuen kopia; hori agerrarazi beharko du araubidearen inskripzioan, eta ondasun higiezinari eta txandakako aprobetxamendu-eskubideei buruz emandako publicitate guztian. Kontratu horien kopia gehitu behar da araubidea zein ondasun higiezinaren gainean eratu eta ondasun higiezin horri buruzko ziurtagirietan, beren beregi hala eskatu bada ziurtagiria emateko eskabidean.

3. Araubidea eratu ondoren, zerbitzu-enpresarekin egindako kontratu berri bat Erregistrora ekartzen bada artxibatze, erregistratzaileak kopia

el propietario no quiera seguir haciéndose cargo de los mismos o por haberse extinguido el contrato, o en caso de resolución, o un acta de manifestaciones en la que el propietario se haga cargo directamente de los servicios o cuando se aporte el documento informativo a que se refiere el artículo 8.2, el registrador archivará copia y hará constar el hecho por nota al margen de la inscripción del régimen con referencia al legajo donde hayan sido archivados. El registrador suspenderá el archivo si en el acta el propietario o, en el nuevo contrato, la empresa de servicios no hacen asunción expresa de las condiciones del anterior, si el contrato se hubiera celebrado antes de la constitución del régimen o si el documento informativo no contuviera las menciones exigidas en el artículo 8.2. También suspenderá el registrador el archivo de aquellos contratos que no tengan las firmas legitimadas notarialmente.

Cualquier modificación que se realice en los contratos y documento anteriores, siempre que esté permitida por esta Ley, no será válida mientras no se haga constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior.

4. El régimen sólo podrá ser modificado por el propietario registral, con el consentimiento de la empresa de servicios y de la Comunidad de Titulares, conforme a lo establecido en el artículo 15.4 de esta Ley, debiendo constar tal modificación en escritura pública y ser inscrita en el Registro de la Propiedad, en los términos señalados en el artículo 4.3.

artxibatuko du, eta araubidearen inskripzio-bazterrean oharraren bidez jasoko du, kontratuak artxibatuta dauden paper-sortari erreferentzia eginda, ondoko kasuotan: jabeak horren gaineko ardurarekin jarraitu nahi ez izanaren kasuan, kontratua azkentzen denean, edo suntsiarazte-kasuan, edo jabeak zerbitzuen gaineko zuzeneko ardura hartzeko duen adierazpen-akta baten kasuan, edo 8.2 artikuluan aipatutako informazio-agiria ekarriz gero. Erregistratzaileak artxibatzea etengo du, aktan jabeak, edo kontratu berrian zerbitzu-enpresak, ez badituzte aurrekoaren baldintzak berariaz bereganatzen, kontratua araubidea eratu aurretik egin bada, edo informazio-agiriak ez baditu 8.2 artikuluan ezarritako aipamenak. Era berean, erregistratzaileak eten egingo du kontratuok artxibatzea, horien sinadurak notario bidez legitimatuta ez badaude.

Ez da baliozkoa izango ezein aldatarik, lege honek baimendu, eta aurreko kontratuetan eta agirian egindakoe-tatik, Jabetza Erregistroan agerrarazten ez den bitartean, aurreko paragrafoan xedatutakoaren arabera.

4. Araubidea erregistroko jabeak soilik aldatu ahal izango du, zerbitzu-enpresaren eta titularren erkidegoaren adostasunarekin, lege honen 15.4 artikuluan ezarritakoaren arabera. Eraldaketa eskritura publikoan agertu eta Jabetza Erregistroan inskribatu behar da, 4.3 artikuluan adierazitakoaren arabera.

Artículo 7. *Seguro*

Antes de la constitución del régimen de derechos de aprovechamiento por turno, el propietario deberá suscribir y mantener en vigor una póliza de seguro que cubra, por todo el tiempo que dure la promoción y hasta la transmisión de la totalidad de los derechos de aprovechamiento por turno, el riesgo de nacimiento a su cargo de la obligación de indemnizar a terceros los daños causados y perjuicios causados por él o cualquiera de sus dependientes, hasta que dicha transmisión se produzca.

Además, deberá suscribir y mantener en vigor un seguro que cubra la responsabilidad civil en que puedan incurrir los ocupantes de los alojamientos derivada de la utilización de los mismos, así como de seguro de incendios y otros daños generales del edificio o del conjunto de sus instalaciones y equipos. Sin perjuicio de la responsabilidad del propietario o promotor con la compañía de seguros, éste y la empresa de servicios pueden pactar que esta última se haga cargo del pago de las primas de estos seguros.

SECCIÓN 2.^a

Condiciones de promoción y transmisión

Artículo 8. *Información general*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.4 de la presente Ley, está prohibida la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno con la

7. artikulua. *Asegurua*

Txandakako aprobetxamenduaren araubidea eratu aurretik, jabeak aseguru-poliza harpidetu eta indarrean irau-narazi behar du, eta horrek estali behar du arrisku jakin bat, alegia, sustapenak irauten duen denbora osoan eta txandakako aprobetxamendu-eskubide guztiak eskualdatu arte, berak edo beraren menpekoren batek, eskualdaketa hori gauzatu arte, hirugarrenei eragindako kalteen ordaina emateko betebeharraren sorrera-arriskua.

Horrez gain, asegurua harpidetu eta indarrean irau-narazi behar du, bizi-tegia erabiltzen duten okupatzaileek horiek erabiltzean eragin dezaketen erantzukizun zibila estaltzeko, baita sute-asegurua eta eraikinaren edo instalazio eta ekipoen multzoan eragindako bestelako kalte orokorren asegurua ere. Jabeak edo sustatzaileak aseguru-konpainiarekin duen erantzukizunari kalterik egin gabe, hark eta zerbitzu-enpresak itun dezakete azkenak bere kontura hartzea aseguru horietako primen ordainketa.

2. ATALA

Sustatze- eta eskualdatze-baldintzak

8. artikulua. *Informazio orokorra*

1. Lege honen 1.4 artikuluan xedatutakoari kalterik egin gabe, debekatuta dago txandakako aprobetxamendu-eskubideak eskualdatzea multijabetza

denominación de multipropiedad o cualquier otra que contenga la palabra propiedad.

2. El propietario, el promotor o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno, que se proponga iniciar la transmisión de estos derechos, deberá editar, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, un documento informativo con el carácter de oferta vinculante, que entregará gratuitamente, después de haber sido archivado en el Registro de la Propiedad correspondiente, a cualquier persona que solicite información. En tal documento se mencionarán los siguientes extremos:

a) Identidad y domicilio del propietario o promotor y de cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de aprovechamiento por turno.

b) La naturaleza real o personal de los derechos que van a ser objeto de transmisión, con indicación de la fecha en que, según lo que resulte de la nota del Registro de la Propiedad al pie de la escritura reguladora, se ha de extinguir el régimen.

En todo caso, se indicarán los requisitos y condiciones que para el ejercicio de tales derechos se exigen en el lugar donde está situado el inmueble, y si están cumplidos o, en caso contrario, los requisitos o condiciones que todavía deberán cumplirse.

edo jabetza hitza duen beste edozein izendapen erabiliz.

2. Jabeak, sustatzaileak edo txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskualdaketan modu profesionalean diharduen pertsona fisiko edo juridikoak eskubideok eskualdatu nahi baditu, autonomia-erkidego eskudunak, hala denean, informazio-agiria argitaratu behar du, kontsumo-arloan onetsitako arauketarekin bat etorritz, eskaintza loteslearen izaerarekin, eta doan emango dio, kasuan kasuko Jabetza Erregistroan artxibatu ondoren, informazioa eskatzen duen pertsona orori. Agiri horretan, alderdi hauek aipatuko dira:

a) Jabearen edo sustatzailearen eta txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskualdaketan edo merkaturatzean modu profesionalean parte hartzen duen pertsona fisiko edo juridikoaren nortasuna eta egoitza.

b) Eskualdatuko diren eskubideen izaera erreala edo pertsonala; Jabetza Erregistroak eskritura arau-emailearen oinean egindako oharraren arabera adierazi behar da araubidea zein datatan azkenduko den.

Nolanahi ere, eskubide horiek egikaritzeko ondasun higiezinak non kokatu eta leku horretan nahitaezkoak diren betekizunak eta baldintzak adieraziko dira; horiek beteta dauden, edo, alderantzizko kasuan, artean bete gabe dauden betekizunak eta baldintzak.

c) Si la obra está en construcción, indicación de la fecha límite para su terminación, también según lo que resulte de la escritura reguladora, e indicación de la fecha estimada de extinción del régimen, calculada sobre la fecha límite de la terminación de la obra.

d) Descripción precisa del inmueble sobre el que se ha constituido el régimen y de su situación, y si la obra está concluida o se encuentra en construcción.

e) Los servicios comunes que permiten la utilización del inmueble y los demás de los que puede o podrá disfrutar el adquirente, con indicación de la fase en que se encuentran y las condiciones de tal disfrute.

f) Instalaciones de uso común a las que el titular podrá tener acceso y, si procede, condiciones para ese acceso, con indicación expresa de su importe o de las bases para su determinación.

g) Indicación, en su caso, de la empresa de servicios que se hará cargo de la administración, con expresión de su denominación y sus datos de inscripción en el Registro Mercantil.

h) Precio medio de los derechos de aprovechamiento por turno y precio de los que lo tengan más alto; las cargas legalmente obligatorias, como contribuciones o exacciones fiscales, entre otras; los gastos anuales o su estimación, por ocupación del inmueble, por utilización de las instalaciones y servicios comunes, así como los derivados de la administración, conservación y el

c) Obra eraikitze-bidean badago, adierazi behar da berori amaitzeko epe-muga, hau ere eskritura arau-emaitzean ezarritakoaren arabera, eta arabi-dea azkentzeko aurreikusitako data, obra amaitzeko epe-mugaren arabera kalkulatuta.

d) Arabidea zein ondasun higiezinaren gain eratu, eta horren eta kokapenen deskripzio zehatza, eta obra amaituta dagoen ala eraikitze-bidean dagoen.

e) Ondasun higiezina erabiltzea ahalbidetzen duten zerbitzu erkideak, bai eta eskuratzailerak orain edo etorkizunean luper ditzakeenak ere, zein fasetan dauden eta luperketa horren baldintzak adieraziz.

f) Titularra erabilera erkideko zein instalaziotara sar daitekeen, eta, hala denean, sarbide horren baldintzak, zenbatekoa edo berori zehazteko oinarriak beren beregi adieraziz.

g) Hala denean, administrazioaren ardura hartuko duen zerbitzu-enpresa, horren izena eta Merkataritza Ganberako inskripzio-datuak adieraziz.

h) Txandakako aprobetxamendu-eskubideen batez besteko prezioa eta garestien prezioa; legez nahitaezkoak diren kargak, besteak beste, kontribuzioak edo zerga-ordainarazpenak; urteko gastuak edo horien zenbatespena, bai ondasun higiezina okupatzeagatik, bai instalazioak eta zerbitzu erkideak erabiltzeagatik, baita bizitegi eta osagai erkideak administratu, artatu

mantenimiento del alojamiento y elementos comunes, con indicación del procedimiento de cálculo de las futuras anualidades.

Asimismo, se expresará que la adquisición de los derechos de aprovechamiento por turno no supondrá desembolso, gasto u obligación alguna distintos de los mencionados en el contrato.

i) Información sobre el número de alojamientos susceptibles de aprovechamiento por turno y del número de turnos por alojamiento.

j) Información sobre los derechos de desistimiento, y de resolución unilateral que tendrá el adquirente, expresando el tiempo de que dispondrá, según esta Ley, para ejercitarlo, que no tendrá a su cargo ningún gasto por el ejercicio del mismo, e indicación de la persona y domicilio a quien deberá comunicarse, si se ejercita. Si la obra está en construcción, indicación del aval o del seguro constituido para garantizar la terminación de la misma.

k) Si existe o no la posibilidad de participar en un sistema de intercambio y, en caso positivo, el nombre, denominación o la razón social del tercero que se va a hacer cargo del servicio, haciéndose mención del documento que, con carácter anual, expedirá dicho tercero acreditando la participación del régimen en el programa de intercambio. El documento, firmado por el representante legal de la empresa de intercambio, expresará que el contrato del adquirente o titular del derecho de aprovechamiento con la empresa de in-

ta mantentzeak sortutako gastuak ere, etorkizunean urtekoak kalkulatzeko prozedura adieraziz.

Era berean, txandakako aprobetxamendu-eskubideak eskuratzean ez da sortuko kontratuan bertan aipatu ordainketa, gastu edo betebeharez besterik.

i) Txandaka aprobetxatzeko moduko bizitegien kopuruari eta bizitegi bakoitzeko txanda-kopuruari buruzko informazioa.

j) Eskuratzaileak atzera egiteko eta berak bakarrik suntsiarazteko dituen eskubideei buruzko informazioa, lege honen arabera eskubide hori egikaritzeko denbora adieraziz, gasturik ez duela izango eskubide hori bere kontura egikaritzeagatik, eta, eskubidea egikaritzuz gero, hori zein egoitzara komunikatu behar den. Obra eraikitze-bidean badago, berorren amaiera bermatzeko eraturako abala edo aseguru adierazi beharko da.

k) Elkartruke-sistema batean parte hartzeko aukerarik dagoen ala ez, eta, horretarako aukera izanez gero, ezbitzuaren ardura hartuko duen hirugarrenaren izena, izendazioa edo sozietatearen izena; hirugarren horrek urtero luzatzen duen agiria aipatuko du, bertan araubideak elkartruke-programan izandako parte-hartzea egiaztatuz. Agiria elkartruke-enpresaren legezko ordezkariak sinatuko du, eta aprobetxamendu-eskubidearen eskuratzaileak edo titularrak adieraziko du elkartruke-enpresarekin egindako kontratua

tercambio es un contrato independiente y distinto del contrato que vincula al adquirente con el promotor o propietario del régimen de aprovechamiento por turno. En el documento se hará constar además la cuota de participación como socio en el programa de intercambio y las cuotas de intercambio correspondientes.

En el documento se expresará además el número total de socios afiliados al programa de intercambio, así como el número de regímenes que participan en dicho programa y una reseña general sobre el funcionamiento del sistema. El documento expedido por la sociedad de intercambio se incorporará y formará parte integrante del documento informativo previsto en este artículo.

1) Si existe la posibilidad de participar en un sistema organizado para la cesión a terceros del derecho objeto del contrato y, caso de que dicho sistema esté organizado por el propietario o promotor, por sí o por medio de cualquier otra persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno, indicación de los posibles costes de dicha cesión.

3. El propietario, el promotor o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno deberá también, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, informar al adquirente sobre cómo puede solicitar información genérica y gratuita acerca

independente dela, eta, eskuratzaila eta txandakako aprobetxamendurako araubidearen sustatzailea edo jabea lotzen dituen kontratuarekin zerikusirik ez duela. Agirian, gainera, elkartruke-programan bazkide gisa parte hartzeko kuota eta kasuan kasuko elkartruke-kuotak agerraraziko dira.

Agirian, berebat, elkartruke-programan afiliatutako bazkideen kopuru osoa adieraziko da, bai eta programa horretan parte hartzen duten araubideen kopurua eta sistemaren jardunbideari buruzko aipamen orokorra ere. Artikulu honetan ezarritako informazio-agiriari erantsi eta horren zati osagarria izango da elkartruke-sozietatearen agiria.

1) Aukera badago parte hartzeko kontratuaren xedepeko eskubidea hiru-garrenei lagatzeko sistema antolatu batean, eta sistema hori jabeak edo sustatzaileak antolatzen badu, bere kabuz edo txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskualdaketan modu profesionalean diharduen pertsona fisiko edo juridiko baten bidez, lagatze horrek izan ditzakeen kostuak adieraztea.

3. Jabeak, sustatzaileak edo txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskualdaketan modu profesionalean diharduen pertsona fisiko edo juridikoak, orobat, kontsumo-arloko autonomia-erkidego eskudunak onetsitako arauketarekin bat etorritik, eskuratzailari informazioa eman beharko dio, hark dituen eskubideen inguruko informazio orokor eta doakoa erakundeei

de los derechos que, en general, le asisten en los organismos y a los profesionales oficiales siguientes, indicando la dirección y teléfono de los más próximos al lugar donde se encuentre el inmueble sobre el que se ha constituido el régimen:

Oficinas de Turismo.

Instituto Nacional del Consumo.

Organismos de las Comunidades Autónomas competentes en materia de turismo y consumo.

Oficinas Municipales de Consumo.

Registradores de la Propiedad.

Notarios.

Todo ello sin perjuicio de la información que puedan prestar los Colegios Profesionales de Arquitectos, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Administradores de Fincas, Abogados, Notarios y Registradores.

4. El propietario, el promotor o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno deberá tener también, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, a disposición de las personas a quienes proponga la celebración del contrato, un inventario completo de todos los muebles, instalaciones y ajuar con que cuente el alojamiento y en el que conste el valor global del mismo.

5. Toda publicidad, incluido el documento informativo a que se refiere el

nahiz profesional ofizialei eskatzeko; horretarako, araubidea zein ondasun higiezinaren gain eratu eta berori non egon kokatuta eta hortik hurbilen dauden hurrengoan helbidea eta telefonoa adieraziko ditu:

Turismo-bulegoak.

Kontsumoko Institutu Nazionala.

Turismo eta kontsumo-arloetan eskumena duten autonomia-erkidegoetako erakundeak.

Kontsumoko udal-bulegoak.

Jabetza erregistratzaileak.

Notarioak.

Hori guztia, arkitektoen elkargo ofizialek, ondasun higiezinaren jabetzako agenteek, finken administratzaileek, abokatuek, notarioek eta erregistratzaileek eman dezaketen informazioari kalterik egin gabe.

2. Era berean, jabeak, sustatzaileak edo txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskualdaketan modu profesionalean diharduen pertsona fisiko edo juridikoak, kontsumo-arloko autonomia-erkidego eskudunak onetsitako arauketarekin bat etorritik, kontratua egitea zein pertsonari proposatu eta horren eskura utzi beharko du bizitegiak dituen altzari, instalazio eta ostilamendu guztien inbentarioa, eta, bertan, horren guztiaren balio osoa agertu behar da.

5. Txandakako aprobetxamendu-eskubideen publizitatean, artikulua ho-

apartado 2 del presente artículo, promoción u oferta relativa a derechos de aprovechamiento por turno, ha de indicar los datos de inscripción del régimen en el Registro de la Propiedad, expresando la titularidad y cargas, advirtiendo que aquél debe consultarse a efectos de conocer la situación jurídica de la finca y el íntegro contenido del régimen de aprovechamiento por turno.

Artículo 9. *Contenido mínimo del contrato*

1. El contrato celebrado por toda persona física o jurídica en el marco de su actividad profesional y relativo a derechos de aprovechamiento por turno de alojamientos deberá constar por escrito y en él se expresarán, al menos, los siguientes extremos:

1.º La fecha de celebración del contrato, los datos de la escritura reguladora del régimen, con indicación del día del otorgamiento, del Notario autorizante y del número de su protocolo, y los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

2.º Referencia expresa a la naturaleza real o personal del derecho transmitido, haciendo constar la fecha en que el régimen se extinguirá de conformidad con las disposiciones de la presente Ley.

3.º Descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina.

nen 2. paragrafoak aipatu informazio-agiria barne, sustapenean edo eskaintzan adierazi behar dira araubidea Jabetza Erregistroan inskribatzeko datuak, titulartasuna eta kargak adieraziz, eta ohartarazi behar da hura kontsultatu behar dela finkaren egoera juridikoa eta txandakako aprobetxamenduari buruzko araubidearen eduki osoa zein diren jakiteko.

9. artikulua. *Kontratuaren gutxieneko edukia*

1. Pertsona fisiko edo juridiko orok egindako kontratua, beraren lanbide-jardueraren esparruan eta bizitegiak txandaka aprobetxatzeko eskubideekin zerikusia izanez gero, idatziz agertu behar da, eta, horretan, gutxienez, alderdi hauek aipatuko dira:

1) Kontratuaren data, araubidea barneratzen duen eskrituraren datuak, egilespenaren eguna, notario eskueslea eta horren protokoloko zenbakia, eta Jabetza Erregistroko inskripzio-datuak.

2) Eskualdatutako eskubidearen izaera errearen edo pertsonalaren berariazko aipamena, eta, lege honen xedapenekin bat etorritz, araubidea zein datatan azkenduko den agerraraztea.

3) Eraikinaren, beraren kokapenaren eta eskubidea zein bizitegiren gainekoa izan eta horren deskripzio zehatza, erregistroko datuei eta kontratuaren xededen txandari berariazko aipamena egin da, eta noiz hasi eta noiz amaituko diren egunok eta orduok.

4.º Expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción. En este último caso habrá de indicarse:

a) Fase en que se encuentra la construcción.

b) Plazo límite para la terminación del inmueble.

c) Referencia a la licencia de obra e indicación y domicilio del Ayuntamiento que la ha expedido.

d) Fase en que se encuentran los servicios comunes que permitan la utilización del inmueble.

e) Domicilio indicado por el adquirente donde habrá de notificársele la inscripción de la terminación de la obra y la fecha a partir de la cual se computará la duración del régimen.

f) Una memoria de las calidades del alojamiento objeto del contrato.

g) Relación detallada del mobiliario y ajuar con que contará el alojamiento, así como el valor que se le ha atribuido a efectos del aval o del seguro a los que se refiere el artículo 4.2.

h) Referencia expresa a dicho aval o seguro, con indicación de la entidad donde se ha constituido o con quien se ha contratado y que el mismo podrá ser ejecutado o reclamado por el adquirente en el caso de que la obra no esté concluida en la fecha límite establecida al efecto o si no se incorpora al alojamiento el mobiliario establecido.

5.º El precio que deberá pagar el adquirente y la cantidad que conforme a

4) Obra amaituta dagoela edo eraikitze-bidean dagoela adieraztea. Azken kasu horretan, hurrengo hauek adierazi beharko dira:

a) Eraikuntza zein fasetan dagoen.

b) Ondasun higiezina amaitzeko epe-muga.

c) Obra-lizentziaren aipamena eta hori luzatu duen udalaren egoitza.

d) Ondasun higiezina erabiltzea ahalbidetzen duten zerbitzu erkideak zein fasetan dauden.

e) Eskuratzaileak adierazitako egoitza; bertara jakinaraziko da obra-amaieraren inskripzioa eta araubidearen iraupena zein datatatik zenbatuko den.

f) Kontratuaren xede den bizitegiaren kalitateei buruzko txostena.

g) Bizitegiak izango dituen altzarrien eta ostilamenduen zerrenda xehea, bai eta 4.2 artikulua aipatu abalaren edo aseguruaren ondoretarako eratxiki zaien balioa ere.

h) Abal edo aseguru horri berariaz egindako aipamena, eta bertan adierazi beharko da zein erakundetan eratu den, edo norekin kontratatu den, eta eskuratzaileak berori betearaz edo erreklama dezakeela, obra ezarritako epe-mugan amaitzen ez bada edo ezarritako altzariak bizitegira gehitzen ez badira.

5) Eskuratzaileak ordaindu behar duen prezioa, eta, eskubidea eskuratu

la escritura reguladora deba satisfacer anualmente, una vez adquirido el derecho, a la empresa de servicios o al propietario que se hubiera hecho cargo de éstos en la escritura reguladora, con expresión de que se actualizará con arreglo al índice de precios al consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística, salvo que las partes hayan establecido otra forma de actualización, que no podrá quedar al arbitrio de una de ellas, indicando, a título orientativo, cuál ha sido la media de dicho índice en los últimos 5 años. También se hará expresión del importe de los impuestos que, conforme a lo establecido en la presente Ley, lleva aparejada la adquisición, así como una indicación somera de los honorarios notariales y registrales para el caso de que el contrato se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

6.º Inserción literal del texto de los artículos 10, 11 y 12, haciendo constar su carácter de normas legales aplicables al contrato.

7.º Servicios e instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar y, en su caso, las condiciones para ese disfrute.

8.º Si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio de períodos de aprovechamiento. Cuando exista esta posibilidad, se expresarán los eventuales costes y se hará referencia al documento acreditativo sobre el intercambio previsto en el artículo 8.2.k) de esta Ley.

9.º Expresión del nombre o razón social, con los datos de la inscripción en

ondoren, eskritura arau-emailearen arabera zerbitzu-enpresari edo zerbitzuen ardura hartu duen jabeari urtero ordaindu beharreko diru-kopurua, Estatistikaren Institutu Nazionalak argitaratzen duen Kontsumoko Prezioen Indizearen arabera eguneratuko dela adieraziz, salbu eta alderdiek eguneratzeko beste modu bat ezartzen dutenean; eguneratze hori ezin da alderdi baten esku utzi, eta, gutxi gorabeherako irizpide gisa, indize horrek azken 5 urteetan izandako batez bestekoa adieraziko da. Era berean, zergen zenbatekoa aipatuko da, lege honen arabera eskuraketa horrekin batera ekarriz, bai eta zerbitzu-sariak eta erregistroko sariak azaletik aipatuz ere, baldin eta kontratua eskritura publikoan jaso eta Jabetza Erregistroan inskribatzen bada.

6) 10, 11 eta 12. artikuluetako testua hitzez hitz sartzea, eta artikuluko horiek kontratuan aplikatzeko moduko lege-arauen izaera dutela agerraraztea.

7) Eskuratzailerak luper ditzakeen zerbitzuak eta instalazio erkideak, eta, hala denean, luperketa horretarako baldintzak.

8) Aprobetxamendu-aldiak elkarrekin trukatzeko zerbitzuetan parte hartzeko aukerarik dagoen ala ez. Aukera hori dagoenean, balizko kostuak adieraziko dira, eta lege honetako 8.2.k) artikuluan elkartrukeari buruz ezarritako egiaztatzea aipatuko da.

9) Izena edo sozietatearen izena, Merkataritza Erregistroko inskripzio-da-

el Registro Mercantil en el caso de que se trate de sociedades, y el domicilio:

- a) Del propietario o promotor.
- b) Del transmitente, con indicación precisa de su relación jurídica con el propietario o promotor en el momento de la celebración del contrato.
- c) Del adquirente.
- d) De la empresa de servicios.
- e) Del tercero que se hubiera hecho cargo del intercambio, en su caso. Este tercero si es una persona jurídica, deberá tener sucursal abierta e inscrita en España.

10.º Duración del régimen, con referencia a la escritura reguladora y a la fecha de la inscripción de ésta. Si el inmueble está en construcción, con referencia a la fecha límite en que habrá de inscribirse el acta de terminación de la obra.

11.º Expresión del derecho que asiste al adquirente a:

- a) Comprobar la titularidad y cargas del inmueble, solicitando la información del registrador competente, cuyo domicilio y número de fax constará expresamente.
- b) Exigir el otorgamiento de escritura pública.
- c) Inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad.

12.º Lugar y firma del contrato.

13.º Si existe la posibilidad de participar en un sistema organizado de cesión a terceros del derecho objeto

tuékin sozietateak baldin badira, eta egoitza, hauen kasuan:

- a) Jabea edo sustatzailea.
- b) Eskualdatzailea; kontratua egiteko unean jabearekin edo sustatzailearekin duen lotura juridikoa zehatz adieraziko da.
- c) Eskuratzailea.
- d) Zerbitzu-enpresa.
- e) Hala denean, elkartrukearen ardur hartzen duen hirugarrena. Hirugarren hori pertsona juridikoa bada, Espainian sukurtsala irekita eta inskribatuta izan behar du.

10) Araubidearen iraupena, eskritura arau-emailea eta berori inskribatzeko data aipatuta. Ondasun higiezinara erakitzeko bidean badago, obraren amaierari buruzko akta inskribatzeko epe-muga.

11) Eskuratzaileak jarraikoak egiteko duen eskubidea adieraztea:

- a) Ondasun higiezinaren titulartasuna eta kargak egiaztzeko, erregistratzaile eskudunari informazioa eskatuta, horren egoitza eta fax-zenbakia beren beregi agertuz.
- b) Eskritura publikoaren egilespena eskatzeko.
- c) Eskuraketa Jabetza Erregistroan inskribatzeko.

12) Kontratuaren lekua eta sinadura.

13) Kontratuaren xedepeko eskubidea hirugarrenei lagatzeko sistema antolatu batean parte har daitekeen ala

del contrato. Cuando exista esa posibilidad, se expresarán los eventuales costes, al menos aproximados, que dicho sistema supondrá para el adquirente.

2. El inventario y, en su caso, las condiciones generales no incluidas en el contrato, así como las cláusulas estatutarias inscritas, figurarán como anexo inseparable suscrito por las partes.

3. El contrato y los documentos informativos prevenidos por esta Ley se redactarán en la lengua o en una de las lenguas, elegida por el adquirente, del Estado miembro de la Unión Europea en que resida o del que sea nacional aquél, siempre que sea una de las lenguas oficiales de dicha Unión. Además, se redactarán en castellano o en cualquiera de las otras lenguas españolas oficiales en el lugar de celebración del contrato. Asimismo, el transmitente deberá entregar al adquirente la traducción del contrato a la lengua o a una de las lenguas oficiales del Estado miembro de la Unión Europea en que esté situado el inmueble, siempre que sea una de las lenguas oficiales de la Unión.

Los adquirentes extranjeros que no sean nacionales de algún Estado miembro de la Unión Europea ni residentes en los mismos podrán exigir que el contrato y los demás documentos se les entreguen traducidos a la lengua de un Estado miembro de la Unión Europea que ellos elijan.

Los propietarios, promotores o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmi-

ez. Aukera hori dagoenean, eskuratzailerari sistema horrek eragingo dizkion balizko kostuak, gutxi gorabeherakoak badira ere, adierazi behar dira.

2. Inbentarioa eta, hala denean, kontratuan jaso ez diren baldintza orokorrak, bai eta inskribatutako estatutu-klausulak ere, alderdiek sinatutako eranskin bazez moduan agertuko dira.

3. Kontratua eta lege honetan ezarritako informazio-agiriak idatziko dira eskuratzailerak Europar Batasuneko zein estatu kideetan bizi edo nongo naziotasuna izan eta bertako hizkuntzan edo hizkuntzetako batean, eskuratzailerak hala hautatuta, baldin eta Batasuneko hizkuntza ofizialetako bat bada. Horrez gain, gaztelaniaz edo kontratua egiteko lekuan ofiziala den beste hizkuntza batez idatziko dira. Era berean, eskualdatzailerak eskuratzailerari kontratua eman beharko dio, ondasun higiezina Europar Batasuneko zein estatu kideetan egon eta bertako hizkuntza ofizialera edo ofizialetako batera itzulita, baldin eta Batasuneko hizkuntza ofizialetako bat bada.

Atzerriko eskuratzailerak Europar Batasuneko estatu kideren batekoak ez badira eta bizilekua horietan ez badute, eskatu ahal izango dute kontratua eta gainerako agiriak Europar Batasuneko estatu kide bateko hizkuntzara itzulzea, haiek aukeraturik.

Jabeek, sustatzaileek edo txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskualdetan modu profesionalean diharduten

sión de derechos de aprovechamiento por turno deberán conservar, a disposición de las organizaciones de consumidores previstas en la disposición adicional primera de esta Ley y, en su caso, de las autoridades turísticas, las traducciones de los documentos que deben entregar a cualquier adquirente y de las cláusulas que tengan la consideración de condiciones generales.

Sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar, en caso de existir alguna divergencia entre las distintas versiones, se aplicará la más favorable al adquirente.

4. Todo el contenido del documento informativo previsto por el apartado 2 del artículo anterior deberá incorporarse y formar parte integrante del contrato.

Los cambios introducidos en dicho documento informativo, que a falta de acuerdo expreso de las partes sólo podrán ser resultado de circunstancias ajenas a la voluntad del transmitente, deberán comunicarse al adquirente antes de la celebración del contrato.

El incumplimiento de esta obligación implica el deber de información a los efectos establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 10. *Desistimiento y resolución del contrato*

1. El adquirente de derechos de aprovechamiento por turno tiene un plazo de diez días, contados desde la firma del contrato, para desistir del mismo a su libre arbitrio. Si el último

persona físico edo juridikoek gorde behar dituzte, lege honen lehenengo xedapen gehigarrian ezarritako kontsumitzaileen erakundeentzat, eta, hala deanean, turismo-agintarientzat ere, edozein eskuratzaileari eman beharreko agirien eta baldintza orokortzat hartzen diren klausulen itzulpenak.

Kasuan-kasuan sor daitezkeen erantzukizunei kalterik egin gabe, bertsio desberdinen artean desadostasuna baldin badago, eskuratzailearentzat mesedegarriena dena aplikatuko da.

4. Aurreko artikulua 2. paragrafoan ezarritako informazio-agiriaren eduki osoa gehitu eta kontratuaren zati osagarri bihurtu behar da.

Informazio-agiri horretan egindako aldaketak eskuratzaileari komunikatu behar zaizkio kontratua egin aurretik, alderdien berriazko adostasunik izan ezean, eskualdatzailearen borondate-tik kanpo dauden inguruabarren ondoriozkoak izanik.

Betebehar hori ez betetzeak informazio-eginbearra ez betetzea dakar, hurrengo artikuluan ezarritako ondoretarako.

10. artikulua. *Kontratuan atzera egi-tea eta berori suntsiaraztea*

1. Txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskuratzaileak hamar egun ditu, kontratua sinatzen denetik zenbaita, kontratu horretan askatasunez atzera egiteko. Epe horren azken eguna

día del mencionado plazo fuese inhábil, quedará excluido del cómputo, el cual terminará el siguiente día hábil. Ejercitado el desistimiento, el adquirente no abonará indemnización o gasto alguno.

2. Si el contrato no contiene alguna de las menciones o documentos a los que se refiere el artículo 9, o en el caso de que el adquirente no hubiera resultado suficientemente informado por haberse contravenido la prohibición del artículo 8.1, o incumplido alguna de las obligaciones de los restantes apartados de ese mismo artículo, o si el documento informativo entregado no se correspondía con el archivado en el Registro, el adquirente podrá resolverlo en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno.

En el caso de que haya falta de veracidad en la información suministrada al adquirente, éste podrá, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiera podido incurrir el transmitente y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, instar la acción de nulidad del contrato conforme a lo dispuesto en los artículos 1300 y siguientes del Código Civil.

Completada la información antes de que expire el citado plazo, el adquirente podrá desistir dentro de los diez días siguientes al de la subsanación, según lo establecido en el apartado 1 de este artículo.

Transcurridos los tres meses sin haberse completado la información y sin

baliogabea bada, zenbaketatik kanpo geratu eta epea hurrengo egun baliodunean amaituko da. Atzera-egitea egikaritzuz gero, eskuratzailleak ez du kalte-ordainik emango edo gasturik ordainduko.

2. Kontratuak 9. artikuluko aipamenei edo agiriren bat ez badu, edo eskuratzailari behar besteko informaziorik eman ez bazaio, 8.1 artikuluko debekua urratu edo artikuluko bereko gainerako paragrafoetako betebeharren bat bete ez delako edo emandako informazio-agiria erregistroan artxibatutakoarekin bat ez datorrelako, eskuratzailleak kontratua suntsiaraz dezake hiru hilabete epean, kontratuaren datatik zenbatzen hasita, eta ezin izango zaio eskatu inongo zigor edo gasturik ordaintzerik.

Eskuratzailari emandako informazioari buruz egitasunik ez badago, eskuratzaille horrek, eskualdatzailleak izan dezakeen zigor-erantzukizunari kalterik egin gabe eta aurreko paragrafoan ezarritakoari kalterik egin gabe, kontratuaren deuseztasun-akzioa eragin dezake, Kode Zibilaren 1300. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoaren arabera.

Aipatu epea agortu aurretik informazioa osatzen bada, eskuratzailleak atzera egin ahal izango du ongitze-eparean hurrengo hamar egunetan, artikuluko honen 1. paragrafoan ezarritakoaren arabera.

Hiru hilabeteak informazioa osatu gabe eta eskuratzailleak suntsiarazte-es-

que el adquirente haya hecho uso de su derecho de resolución, éste podrá igualmente desistir dentro de los diez días siguientes al de expiración del plazo, según lo establecido en el citado apartado 1 de este artículo.

3. El desistimiento o resolución del contrato deberá notificarse al propietario o promotor en el domicilio que a estos efectos figure necesariamente en el contrato. La notificación podrá hacerse por cualquier medio que garantice la constancia de la comunicación y de su recepción, así como de la fecha de su envío. Tratándose de desistimiento, será suficiente que el envío se realice antes de la expiración del plazo.

Si el contrato se celebra ante Notario, y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, el desistimiento podrá hacerse constar en acta notarial, que será título suficiente para la reinscripción del derecho de aprovechamiento a favor del transmitente.

Artículo 11. *Prohibición de anticipos*

1. Queda prohibido el pago de cualquier anticipo por el adquirente al transmitente antes de que expire el plazo de ejercicio de la facultad de desistimiento o mientras disponga de la facultad de resolución a las que se refiere el artículo anterior. No obstante, podrán las partes establecer los pactos y condiciones que tengan por convenientes para garantizar el pago del precio aplazado, siempre que no sean contra-

kubidea erabili gabe igaro badira, azken horrek epea agortu eta hurrengo hamar egunetan atzera egin ahal izango du, artikuluko honetako aipatu 1. paragrafoan ezarritakoaren arabera.

3. Kontratuan atzera egitea edo berriro suntsiaraztea jabeari edo sustatzaileari jakinarazi behar zaio, ondore horietarako kontratuan nahitaez agertzen den egoitzan. Jakinarazpena egin daiteke komunikazioa jasotzea eta bidalketaren data agertzea bermatzen duten bideetatik edozein erabiliz. Atzera egitearen kasuan, nahikoa izango da bidalketa-epea agortu aurretik egitea.

Kontratua notarioaren aurrean egingen bada, eta aurreko paragrafoan ezarritakoari kalterik egin gabe, atzera-egitea notario-aktan agerrarazi ahal izango da, eta hori behar besteko titulua izango da aprobetxamendu-eskubidea berriro inskriba dadin eskualdatzailearen mesederako.

11. artikulua. *Aurrerakinen gaineko debekua*

1. Debekatuta dago eskuratzaileak eskualdatzaileari aurrerakinak ordaintzea, atzera-egiteko ahalmena egikaritzeko epea agortu aurretik edo lehenengoak aurreko artikuluan aipatu suntsiarazte-ahalmena duen bitartean. Hala ere, alderdiek komenigarri dituzten itunak eta baldintzak ezarri ahal izango dituzte, geroraturako prezioaren ordaintzea bermatzeko, debeku horren aurkakoak ez badira, eta, eskualdatzaileak,

rios a dicha prohibición y no impliquen que el transmitente reciba, directa o indirectamente, cualquier tipo de contraprestación en caso de ejercicio de la mencionada facultad de desistir.

2. Si el adquirente hubiera anticipado alguna cantidad al transmitente, tendrá derecho a exigir en cualquier momento la devolución de dicha cantidad duplicada, pudiendo optar entre resolver el contrato en los tres meses siguientes a su celebración o exigir su total cumplimiento.

Artículo 12. *Régimen de préstamos a la adquisición*

Los préstamos concedidos al adquirente por el transmitente o por un tercero que hubiese actuado de acuerdo con él quedarán resueltos cuando el primero desista o resuelva en alguno de los casos previstos en el artículo 10.

No podrán incluirse en los préstamos cláusulas que impliquen una sanción o pena impuesta al adquirente para el caso de desistimiento o resolución.

Si el adquirente se hubiera subrogado en un préstamo concedido al transmitente, ejercitado el desistimiento o resolución, subsistirá el préstamo a cargo de éste.

Artículo 13. *Resolución por falta de pago de las cuotas*

1. Salvo pacto en contrario, el propietario tendrá una facultad resolutoria en el caso de que el adquirente titular

zuzenean edo zeharka, atzera-egiteko aipatu ahalmena egikaritzuz gero, kontraprestaziorik jaso behar ez badu.

2. Eskuratzailleak eskualdatzaileari diru-kopururen bat aurreratuz gero, eskuratzailleak eskubidea du, edozein unetan diru-kopuru hori bikoiztuta itzultzea eskatzeko, eta aukera du, kontratua egin eta hurrengo hiru hilabeteetan berori suntsiarazteko edo erabat betetzea eskatzeko.

12. artikulua. *Eskuraketarako maileguen araubidea*

Eskualdatzaileak edo horrekin ados jarrita jardun duen hirugarren batek eskuratzailleari emandako maileguak suntsiarazi egingo dira, azken horrek atzera egin edo kontratua suntsiarazten badu 10. artikuluan ezarritako kasuetako batean.

Maileguetan ezin izango dira klausulak sartu, horiek eskuratzailleari zehapena edo isuna ezartzen badiote atzera-egitearen kasuan edo suntsiarazte-kasuan.

Eskuratzaillea subrogatuz gero eskualdatzaileari emandako maileguan, behin atzera-egitea edo suntsiarazpena egikaritzuta, maileguak azken horren kontura iraungo du.

13. artikulua. *Suntsiaraztea, kuotak ez ordaintzeagatik*

1. Aurkako itunik egin ezean, jabeak suntsiarazte-ahalmena izango du, txandakako aprobetxamendu-eskubi-

del derecho de aprovechamiento por turno, una vez requerido, no atienda al pago de las cuotas debidas por razón de los servicios prestados durante, al menos, un año.

El propietario podrá ejercer esta facultad de resolución, a instancia de la empresa de servicios, previo requerimiento fehaciente de pago al deudor en el domicilio registral o, en su defecto, en el que conste a tal fin en el contrato, bajo apercibimiento de proceder a la resolución del mismo si en el plazo de treinta días naturales no se satisfacen íntegramente las cantidades reclamadas.

2. Para llevar a cabo la resolución el propietario deberá consignar a favor del titular del derecho, la parte proporcional del precio correspondiente al tiempo que le reste hasta su extinción.

No obstante, mediante cláusula penal podrá pactarse la pérdida en todo o en parte de las cantidades que con arreglo al párrafo anterior corresponda percibir al titular del derecho resuelto. Todo ello sin perjuicio de la facultad moderadora de los tribunales establecida en el artículo 1154 del Código Civil.

3. El propietario que ejercite la facultad resolutoria regulada en este artículo quedará obligado a atender las deudas que el titular del derecho de aprovechamiento por turno tuviere pendientes con la empresa de servicios, salvo pacto en contrario con ésta.

dearen eskuratzaille titularrak, behin agindeia hartuta, emandako zerbitzuengatik, gutxienez, urtebetean zordituen kuotak ordaintzen ez baditu.

Jabeak suntsiarazte-ahalmen hori egikaritu ahal izango du, zerbitzu-enpresak hala eskaturik, zordunari aurretiaz agindei sinesgarria eginda erregistroko egoitzan, edo, halakorik ez dagoenean, kontratuan xede horretarako agertzen den horretan, eta kontratua suntsiarazteko ohartarazpena egingo da, baldin eta erreklamaturako diru-kopuruak osorik ordaintzen ez badira egutegiko hogeita hamar egunetan.

2. Suntsiarazpena gauzatzeko, jabeak eskubidearen titularrarentzat zainpean utzi beharko du kontratua azkendu arte zenbat denbora geratu eta horri dago-kion prezioaren proportziozko zatia.

Dena den, zigor-klausularen bidez itundu ahal izango da suntsiarazitako eskubidearen titularrari aurreko paragrafoaren arabera dagozkion diru-kopuruak erabat edo zati batean galtzea. Hori guztia hala da, Kode Zibilaren 1154. artikuluaen arabera auzitegiek duten moldatze-ahalmenari kalterik egin gabe.

3. Artikulu honetan araututako suntsiarazte-ahalmena egikaritzen duen jabeak betebeharra du, txandakako aprobetxamendu-eskubidearen titularrak zerbitzu-enpresari ordaindu beharreko zorren ardura hartzeko, salbu eta azken horrekin kontrako ituna egiten denean.

Artículo 14. *Formalización notarial y publicidad registral del contrato*

1. La adquisición y transmisión de derechos de aprovechamiento por turno podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siempre que el contrato se haya celebrado o formalizado mediante escritura pública y el Registrador abra folio al turno cuyo derecho de aprovechamiento sea objeto de transmisión, quedando siempre a salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Al inscribir la primera transmisión de un derecho de aprovechamiento por turno, el Registrador hará constar, mediante nota marginal, que el mismo queda gravado con carácter real para responder de las dos últimas cuotas, a contar desde el momento de la reclamación por vía judicial o notarial, por todo el tiempo de vida del régimen. Para hacer efectiva la garantía, el prestador de los servicios podrá recurrir a cualquiera de los procedimientos ejecutivos que la Ley de Propiedad Horizontal permite utilizar a la comunidad de propietarios para reclamar las cuotas por gastos comunes y al procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria.

2. Si el contrato se celebrara ante Notario, éste advertirá del derecho de desistimiento que el artículo 10 establece en favor del adquirente, que podrá hacerse por acta notarial, y de los demás derechos que le reconoce la presente Ley.

3. El notario no autorizará la escritura, ni el Registrador inscribirá el de-

14. artikulua. *Kontratua notarioaren bidez egitea eta kontratuaren erregistro-publizitatea*

1. Txandakako aprobetxamendu-eskubideak eskuratu eta eskualdatzea Jabetza Erregistroan inskriba daiteke, kontratua eskritura publikoaren bidez egin edo formalizatu bada eta erregistratzaileak aprobetxamendu-eskubidearen zein txanda eskualdatu eta horri buruzko folioa irekitzen badu, Hipoteka Legean xedatutakoari beti kalterik egin gabe.

Txandakako aprobetxamendu-eskubide baten lehenengo eskualdaketa inskribatzean, erregistratzaileak orribazterreko oiharraren bidez agerraraziko du, eskubideari, izaera errealekin, azken bi kuotak ordaintzeko karga ezarriko zaiola, epailearen edo notarioaren bidez erreklamazioa egiten den unetik zenbatuta, araubideak irauten duen bitartean. Bermea kobratzeko, zerbitzu-egileak erabili ahal izango ditu jabeen erkidegoak gastu erkideak eskatzeko erabiltzen dituen betearazpen-bideak, Jabetza Horizontalari buruzko Legearen arabera, bai eta hipoteka-betearazpenaren epaiketaz kanpoko prozedura ere.

2. Kontratua notarioaren aurrean egiten bada, azken horrek ohartarazi behar du badela 10. artikuluko eskuratzailerentzat ezarri atzera-egiteko eskubidea, notario-aktaren bidez egin daitekeena, eta ohartaraziko du badirela lege hone-tan ezarri gainerako eskubideak.

3. Notarioak ez du eskritura eskuetsiko, eta erregistratzaileak ez du eskubidea

recho si el contrato no contiene las menciones exigidas por el artículo 9.

Artículo 15. *Facultades del titular de derechos de aprovechamiento por turno*

1. El titular de un derecho de aprovechamiento por turno puede libremente disponer de su derecho sin más limitaciones que las que resultan de las leyes y sin que la transmisión del mismo afecte a las obligaciones derivadas del régimen.

2. El titular de derechos de aprovechamiento por turno que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de derechos reales constituidos sobre los mismos quedará sujeto a lo dispuesto en los artículos 2 y 8 a 12 de la presente Ley. Los adquirentes de estos derechos quedarán subrogados en los que correspondan al titular del derecho de aprovechamiento por turno con arreglo a esta Ley y, en especial, los que le corresponden frente al propietario del inmueble.

3. En el caso del apartado anterior, si el derecho de aprovechamiento por turno no estuviera inscrito a favor del transmitente del derecho real o cedente del derecho personal, el adquirente o cesionario podrá solicitar la inscripción del derecho de aprovechamiento por turno a nombre del transmitente o cedente por el procedimiento regulado en el artículo 312 del Reglamento Hipotecario.

4. La escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turno de-

inskribatuko, kontratuak ez baldin baditu 9. artikuluan ezarritako aipamenak.

15. artikulua. *Txandakako aprobetxamendu-eskubideen titularrak dituen ahalmenak*

1. Txandakako aprobetxamendu-eskubide baten titularrak eskubide hori askatasunez xeda dezake, legeetan ezarri mugapenekin soilik, eta eskubide hori eskualdatzean araubideak eratorri betebeharrak ukitu gabe.

2. Txandakako aprobetxamendu-eskubideen titularrak modu profesionalen parte hartzen badu horien gain eratutako eskubide errealeen eskualdaketa edo merkaturatzean, lege honen 2. artikuluan eta 8. artikulutik 12. erakoetan xedatutakoaren menpe egongo da. Eskubide horien eskuratzailerak lege honen arabera txandakako aprobetxamendu-eskubidearen titularrei dagozkien eskubideetan subrogatuko dira, eta, bereziki, ondasun higiezinaren jabearen aurrean dituen horietan.

3. Aurreko paragrafoaren kasuan, txandakako aprobetxamendu-eskubidea ez badago inskribatuta eskubide errealearen eskualdatzailearen edo eskubide pertsonalaren lagatzailearen izenean, orduan eskuratzailerak edo lagapen-hartzaileak eska dezake txandakako aprobetxamendu-eskubidea eskualdatzailearen edo lagatzailearen izenean inskribatzea, Hipoteka Erregelamenduaren 312. artikuluan arautu prozedura erabilita.

4. Txandakako aprobetxamenduari araubideari dagokion eskritura

berá prever la constitución de una comunidad de titulares. La comunidad de titulares se registrará por los estatutos previstos en la escritura reguladora o los que libremente adopten los titulares de los derechos y sus acuerdos se registrarán por las siguientes normas:

1.º Los acuerdos que tiendan a modificar el régimen constituido deberán ser tomados por la mayoría de dos tercios de los titulares.

2.º Los demás acuerdos requerirán únicamente la mayoría simple de los titulares del derecho de aprovechamiento por turno.

3.º Cada persona tendrá tantos votos como derechos de los que es titular.

4.º Si no resultare mayoría, o el acuerdo de éste fuere gravemente perjudicial para los interesados, el Juez proveerá a instancia de parte lo que corresponda.

5.º Las normas de la Ley de Propiedad Horizontal reguladoras del funcionamiento de las comunidades de propietarios se aplicarán supletoria y subsidiariamente a las presentes.

arau-emailean, titularren erkidegoa eraztea ezarri behar da. Titularren erkidegoari aplikatuko zaizkio eskritura arau-emailean ezarritako estatutuak edo eskubideen titularrek askatasunez hartzen dituztenak, eta erabakiei arau hauek aplikatu zaizkie:

1) Titularren bi hereneko gehien-goak hartu beharko ditu araubidea eraldatzen duten erabakiak.

2) Gainerako erabaketan, txandakako aprobetxamendu-eskubidearen titularren gehiengo soila behar da.

3) Pertsona bakoitzak zenbat esku-bideren titular izan eta beste horrenbeste boto izango ditu.

4) Gehiengorik lortu ez bada edo gehiengoaren erabakia interesdunentzat oso kaltegarria bada, epaileak bidetzkoa dena erabakiko du, alderdiak hala eskatuta.

5) Jabetza Horizontalari buruzko Legearen arauak, jabeen erkidegoen jardunbidea arautzen dutenak, arau hauen ordezeko eta subsidiarioak izango dira.

CAPÍTULO III

Incumplimiento de los servicios y acción de cesación

Artículo 16. *Incumplimiento de los servicios*

El propietario o promotor es responsable, frente a los titulares de dere-

III. KAPITULUA

Zerbitzuak ez betetzea eta bukarazte-akzioa

16. artikulua. *Zerbitzuak ez betetzea*

Jabea edo sustatzailea da erantzule, txandakako aprobetxamendu-eskubideen

chos de aprovechamiento por turno, de la efectiva prestación de los servicios. En caso de incumplimiento por la empresa de servicios, el propietario o promotor deberá resolver el contrato y exigir el rescarcimiento de daños y perjuicios. La acción de resolución corresponde al propietario o promotor. En todo caso, cualquier titular de un derecho de aprovechamiento por turno podrá reclamar del propietario la efectiva prestación de los servicios y las indemnizaciones que correspondan en el caso de que tal prestación no se efectúe. Una vez resuelto el celebrado con la primitiva empresa de servicios, el propietario o promotor deberá asumir directamente la prestación del servicio o contratarla con otra empresa de servicios. Cualquier alteración del contrato no perjudicará, en ningún caso, a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno.

Artículo 16 bis. *Acción de cesación*

1. Podrá ejercitarse la acción de cesación contra las conductas contrarias a la presente Ley que lesionen los intereses tanto colectivos como difusos de los consumidores y usuarios.

2. La acción de cesación se dirige a obtener una sentencia que condene al demandado a cesar en la conducta contraria a la presente Ley y a prohibir su reiteración futura. Así mismo, la acción podrá ejercerse para prohibir la realización de una conducta cuando ésta haya finalizado al tiempo de ejercitar la acción, si existen indicios suficientes que hagan temer su reiteración de modo inmediato.

titularren aurrean, zerbitzuak modu eragingarrian egiteko. Zerbitzu-enpresak ez-betetzea eginez gero, jabeak edo sustatzaileak kontratua suntsiarazi eta kalte-galerak ordaintzea eskatu beharko du. Suntsiarazte-akzioa jabeari edo sustatzaileari dagokio. Betiere, txandakako aprobetxamendu-eskubide baten titularrak jabeari eska diezaiok zerbitzuak modu eragingarrian egitea, eta, horrelakorik egin ezean, kalte-ordainak ematea. Hasierako zerbitzu-enpresarekin egindako kontratua suntsiarazi ondoren, jabeak edo sustatzaileak zerbitzua bere gain hartu behar du zuzenean, edo zerbitzuen beste enpresa batekin kontratatu. Kontratuan izandako aldaketek, edonola ere, ez diete kalterik egingo txandakako aprobetxamendu-eskubideen titularrei.

16. artikulua bis. *Bukarazte-akzioa*

1. Lege honen aurkako jokabideak bukarazteko akzioa egikari daiteke, kontsumitzaileen eta erabiltzaileen interes kolektibo eta zehaztugabeei kalte egiten bazaie.

2. Bukarazte-akzioaren bidez, demandatua kondenatzeko epaia lortu nahi da, lege honen aurkako jokabidea utzi eta etorkizunean berori errepikatzea debeka dadin. Era berean, akzioa egikari daiteke, jokabide zehatz bat egitea debeka dadin, jokabide hori akzioa egikaritzeko unean amaitzen denean, baldin eta behar beste arrazoi badago jokabide hori berehala errepikatuko dela pentsatzeko.

3. Estarán legitimados para ejercitar la acción de cesación:

a) El Instituto Nacional del Consumo y los órganos o entidades correspondientes de las Comunidades Autónomas y de las Corporaciones locales competentes en materia de defensa de los consumidores.

b) Las asociaciones de consumidores y usuarios que reúnan los requisitos establecidos en la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, o, en su caso, en la legislación autonómica en materia de defensa de los consumidores.

c) El Ministerio Fiscal.

d) Las entidades de otros Estados miembros de la Comunidad Europea constituidas para la protección de los intereses colectivos y de los intereses difusos de los consumidores que estén habilitadas mediante su inclusión en la lista publicada a tal fin en el «Diario Oficial de las Comunidades Europeas».

Los Jueces y Tribunales aceptarán dicha lista como prueba de la capacidad de la entidad habilitada para ser parte, sin perjuicio de examinar si la finalidad de la misma y los intereses afectados legitiman el ejercicio de la acción.

Todas las entidades citadas en este artículo podrán personarse en los procesos promovidos por otra cualquiera de ellas, si lo estiman oportuno para la defensa de los intereses que representan.

3. Bukarazte-akzioa egikaritzeko legitimatuta daude:

a) Kontsumoko Institutu Nazionala, eta autonomia-erkidegoei eta kontsumitzaileak defenditzeko tokiko korporazio eskudunei dagozkien organoak edo erakundeak.

b) Kontsumitzaileen eta erabiltzaileen elkarteak, horiek uztailaren 19ko 26/1984 Legean, Kontsumitzaileak eta Erabiltzaileak Defenditzeari buruzkoan, edo, hala denean, kontsumitzaileak defenditzeari buruz autonomia-legerian ezarritako betekizunak betetzen badituzte.

c) Fiskaltza.

d) Europar Batasuneko beste estatu kide batzuetako erakundeak, kontsumitzaileen interes kolektiboak eta zehaztugabeak babesteko eratutakoak, «Europako Erkidegoetako Aldizkari Ofizialean» xede horretarako argitaratutako zerrendan sarturik, eta, horren ondorioz, horretarako gaituta badaude.

Epaileek eta auzitegiek zerrenda hori onartuko dute, alderdi izateko gaitutako erakundeak duen gaitasunaren froga gisa; hala ere, epaile edo auzitegiok aztertuko dute erakundearen xedeak eta ukitutako interesek akzioa egikaritzea legitimatzen duten.

Artikulu honetan aipatu erakunde guztiak aurkez daitezke horietako edozeinek sustatutako prozesuetan, erakundeok ordezkatzan dituzten interesak defenditzeko egokia dela uste badute.

TÍTULO II

NORMAS TRIBUTARIAS

Artículo 17. *Ámbito de aplicación*

Las normas tributarias contempladas en este título se aplicarán a los derechos regulados en la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en los Tratados y Convenios Internacionales que hayan pasado a integrar el ordenamiento interno.

En lo no previsto en el presente Título, se aplicarán las disposiciones tributarias generales.

Artículo 18. *Impuesto sobre el Patrimonio*

Los derechos contemplados en la presente Ley, cualquiera que sea su naturaleza, se valorarán, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.31) de la Ley 19/1991 de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, por su precio de adquisición.

Artículo 19. *Impuesto sobre el Valor Añadido e Impuesto General Indirecto Canario*

1. Se aplicará el tipo reducido del 7 por 100 del Impuesto sobre el Valor Añadido a las siguientes operaciones:

1.º Las prestaciones de servicios que consistan en la cesión de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles contemplados en el artículo 1 de la presente Ley.

2.º Cualquier otra forma de utilización de los bienes inmuebles por período determinado o determinable de año

II. TITULUA

ZERGA-ARAUAK

17. artikulua. *Aplikazio-eremua*

Lege honetan araututako eskubideei aplikatuko zaizkie titulu honetako zerga-arauak, barne antolamendua osatzen duten nazioarteko itun eta hitzarmenetan xedatutakoari kalterik egin gabe.

Titulu honetan ezarrita ez dagoenari zerga-xedapen orokorrak aplikatuko zaizkio.

18. artikulua. *Ondarearen gaineko Zerga*

Lege honetan ezarritako eskubideak balioetsiko dira, euren izaera edozein delarik ere, zelan eta Ondarearen gaineko Zergari buruzko ekainaren 6ko 19/1991 Legearen 10.31) artikuluan ezarritakoaren arabera, eskuratze-prezioaren arabera.

19. artikulua. *Balio Erantsiaren gaineko Zerga eta Kanarietako Zeharkako Zerga Orokorra*

1. Eragiketa hauetan, Balio Erantsiaren gaineko Zergaren 100eko 7ko tasa murriztua aplikatuko da:

1) Zerbitzu-egitearen gain, zerbitzuok badira lege honetako 1. artikuluan arauturiko ondasun higiezinak txandaka aprobetxatzeko eskubideak lagatzeko.

2) Urteko aldi zehatz batean edo zehazteko modukoan ondasun higiezinaren beste edozein erabileratan, hotel-indus-

con prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera.

3. Los servicios contemplados en el artículo 91.uno.2.segundo de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, prestados por las personas físicas o jurídicas a las que se refiere el artículo 4.3 de la presente Ley.

2. A las operaciones señaladas en el apartado anterior, cuando se realicen en la Comunidad Autónoma de Canarias, les será de aplicación el tipo general que, conforme a su legislación, esté previsto para el Impuesto General Indirecto Canario.

Artículo 20. *Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*

A las transmisiones entre particulares no sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido o al Impuesto General Indirecto Canario de los derechos contemplados en la presente Ley, cualquiera que sea su naturaleza, les será aplicable el tipo de gravamen del 4 por ciento en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. *Organizaciones de consumidores y usuarios*

Las organizaciones de consumidores y usuarios legalmente constituidas

triari dagokion zerbitzu osagarriren bat eginez.

3) Balio Erantsiaren gaineko Zergari buruzko abenduaren 28ko 37/1992 Legearen 91.bat.2.bigarrena artikulua ezarritako zerbitzuetan, lege honen 4.3 artikuluan aipatu pertsona fisiko edo juridikoek egindakoetan.

2. Aurreko paragrafoan adierazitako eragiketegi, Kanarietako autonomia-erkidegoan egiten direnean, legeriaren arabera Kanarietako Zeharkako Zerga Orokorrean ezarritako tasa orokorra aplikatuko zaie.

20. artikulua. *Ondare Eskualdaketan eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zerga*

Balio Erantsiaren gaineko Zerga edo Kanarietako Zeharkako Zerga Orokorren menpe ez dauden norbanakoen arteko eskualdaketegi, euren izaera edozein izanda ere, ehuneko 4ko karga-tasa aplikatuko zaie, Ondare Eskualdaketan eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren eretzeari.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehenengoa. *Kontsumitzaileen eta erabiltzaileen erakundeak*

Legearen arabera eratutako kontsumitzaileen eta erabiltzaileen erakundeak

tendrán derecho a recibir, a costa del propietario o promotor, copia de toda la documentación que, en cumplimiento de las normas de la presente Ley, haya elaborado el mismo, con el objeto de verificar si éstas han sido observadas.

Segunda. *Imperatividad de la Ley*

Todos los contratos que se refieran a derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles situados en España durante un período determinado o determinable del año quedan sujetos a las disposiciones de esta Ley, cualquiera que sea el lugar y la fecha de su celebración.

Los contratos que, habiendo sido celebrados en España, se refieran a inmuebles situados fuera de ella quedarán sujetos a los artículos 1.3, 2 y 8 a 12 de la presente Ley. En tales casos el adquirente podrá exigir, además, que el contrato se le entregue redactado en alguna de las lenguas oficiales del Estado en que radique cuando éste sea miembro de la Unión Europea.

Tercera. *Regímenes fiscales forales*

Las normas tributarias contempladas en la presente Ley se entenderán sin perjuicio de los regímenes fiscales forales de concierto y convenio económico, en vigor en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, respectivamente.

eskubidea dute, jabearen edo sustatazilearen kontura, lege honetako arauak betetzearen ondorioz, azken horrek egin dituen agiri guztien kopia jasotzeko, horiek bete diren egiaztatzeko.

Bigarrena. *Legearen aginduzko izaera*

Ondasun bat edo gehiago urteko aldi zehatz batean edo zehazteko modukoan erabiltzeko eskubideak aipatzen dituzten kontratu guztiak, ondasun higiezin horiek Espainian kokatuta egonez gero, lege honetako xedapenen menpe daude, horiek egin diren lekua eta data edozein direlarik ere.

Espainian egindako kontratuak Espainiatik kanpo kokatutako ondasun higiezin buruzkoak badira, lege honen 1.3 eta 2. artikuluen menpe, eta 8. artikulutik 12. erakoen menpe daude. Kasu horietan, eskuratzailerak eskatu ahal izango du, gainera, kontratua ondasun higiezina kokatuta dagoen estatuko hizkuntza ofizialen batean idatzia emateko, estatua Europar Batasuneko kidea baldin bada.

Hirugarrena. *Foruetako zerga-arau-bideak*

Ulertuko da lege honetan ezarritako zerga-arauak indarrean daudela, foruetako zerga-arau-bideen ekonomia-itunari eta ekonomia-hitzaumenari kalterik egin gabe, Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde historikoetan eta Nafarroako Foru Komunitatean, hurrenez hurren.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. *Promoción y Transmisión*

1. A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, la promoción de cualquier derecho relativo a la utilización de uno o más inmuebles, construidos o en construcción, durante un período determinado o determinable del año, quedará sujeta a lo prescrito en ella.

2. La transmisión de tales derechos se regirá por el régimen que hasta la entrada en vigor de la Ley regule el inmueble. Una vez transcurrido el período de adaptación, si ésta no se hubiera realizado, se regirá por la presente Ley. Si tal adaptación se hubiera realizado, a partir de la fecha de la misma, la transmisión se realizará de conformidad con el régimen publicado en el Registro.

3. Serán en todo caso de aplicación los artículos 2 y 8 a 12 de la presente Ley.

Segunda. *Regímenes preexistentes*

1. Los regímenes preexistentes de derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles, construidos o en construcción, durante un período determinado o determinable del año, cuya constitución conste de cualquier forma admitida en derecho deberán adaptarse, en el plazo de dos años, a las disposiciones de la presente Ley.

Si el régimen preexistente estuviera inscrito, se podrá solicitar del registrador el informe no vinculante a que se refiere el artículo 355 del Reglamento

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehenengoa. *Sustatzea eta eskualdatzea*

1. Lege hau indarrean jarri ondoren, urteko aldi zehatz batean edo zehazteko modukoan ondasun higiezin bat edo gehiago erabiltzeko eskubideen sustatzea, horiek eraikita egon zein eraikitze-bidean egon, lege honetan ezarritakoaren menpe geratuko da.

2. Halako eskubideen eskualdaketan, legea indarrean jarri arte ondasun higiezinari aplikatutako araubidea ezarriko da. Behin egokitze-aldia igarota, eskualdaketa egin ez bada, lege hau aplikatuko da. Egokitze hori egin bada, horren datatik aurrera, eskualdaketa egingo da erregistroan argitaratutako araubidearekin bat etorritz.

3. Edonola ere, lege honetako 2. artikulua eta 8. artikulutik 12. erakoak aplikatuko dira.

Bigarrena. *Aurretiazko araubideak*

1. Urteko aldi zehatz batean edo zehazteko modukoan ondasun higiezin bat edo gehiago erabiltzeko eskubideen aurretiazko araubideak eratu bada, horiek eraikita egon zein eraikitze-bidean egon, zuzenbideak onartu edozein moduren arabera, bi urteko epean egokitu beharko dira lege honetako xedapenetara.

Aurretiazko araubidea inskribatuta badago, erregistratzaileari eskatu ahal izango zaio Hipoteka Erregelamenduan 355. artikuluan aipatu txosten

Hipotecario, sobre la forma en que ha de realizarse la adaptación.

Transcurridos los dos años, cualquier titular de un derecho, real o personal, relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable del año, podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición.

2. Para esta adaptación será necesario, en todo caso, otorgar la escritura reguladora con los requisitos del artículo 5 que sean compatibles con la naturaleza del régimen e inscribirla en el Registro de la Propiedad, a los solos efectos de publicidad y con pleno respeto a los derechos adquiridos. De los contratos a que se refiere el artículo citado sólo deberán incorporarse los que existan en el momento de la adaptación. La escritura deberá ser otorgada por el propietario único del inmueble.

Si el régimen preexistente se constituyó de tal modo que los titulares de los derechos son propietarios del inmueble por cuotas indivisas que llevan aparejado el disfrute de un turno determinado, la escritura de adaptación deberá ser otorgada por el Presidente de la comunidad de propietarios, previo acuerdo de la propia Comunidad adoptado por mayoría simple de asistentes a la Junta que se convoque al efecto.

En la escritura de adaptación, el propietario único del inmueble deberá describir el régimen preexistente y manifestar que los derechos que se van a transmitir en el futuro tendrán la naturaleza que resulte de aquél, idéntica a la

ez-loteslea, egokitzea egiteko moduari buruz.

Bi urte igaro ondoren, urteko aldi zehatz batean edo zehazteko modukoan erabiltzeari lotutako eskubide baten titularrak, eskubidea erreala izan zein pertsonala izan, modu judizialean eragin dezake xedapen honetan ezarritakoa egokitzea.

2. Egokitze hori egiteko, eskritura arau-emailea egiletsi, araubidearen izaerarekin bat datozen 5. artikuluko betekizunekin, eta Jabetza Erregistroan inskribatu behar da, publizitatearen ondoretarako soilik; betiere eskuratutako eskubideak erabat errespetatuz. Aipatu artikuluan agertzen diren kontratuetatik soil-soilik hartu beharko dira barnean, egokitzearen unean direnak. Eskritura ondasun higiezinaren jabe bakarrak egiletsi beharko du.

Aurretiazko araubidea eratzean, eskubideen titularrak ondasun higiezinaren jabeak baziren kuota indibisoetan, eta txanda jakin bat lupertzea horri lotuta bazuten, orduan egokitze-eskritura jabeen erkidegoko presidenteak egiletsi beharko du; baina erkidegoak alde zuzeneko erabakia hartu beharko du, horretarako deitutako batzara azaldutako gehiengo soilarekin.

Egokitze-eskrituran, ondasun higiezinaren jabe bakarrak aurretiazko araubidearen deskripzioa eman beharko du, eta adierazi beharko du etorkizunean eskualdatuko diren eskubideak araubide haren ondoriozkoak izango direla,

de los ya enajenados. Si desea comercializar los turnos aún no transmitidos como derechos de aprovechamiento por turno deberá, además, constituir el régimen respecto de los períodos disponibles con los requisitos establecidos en esta Ley, pero sin necesidad de que el régimen se constituya sobre todo el inmueble, sino sólo respecto de los turnos no enajenados. Si desea transformar todo el régimen para convertirlo en un régimen de derechos de aprovechamiento por turno, tal y como lo regula la Ley, podrá hacerlo cumpliendo todos los requisitos establecidos en ésta, pero manteniendo la duración que tuviera el régimen preexistente, incluso si era indefinida.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, todos los regímenes preexistentes tendrán una duración máxima de cincuenta años, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, salvo que sean de duración inferior, o que hagan, en la escritura de adaptación, declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido o plazo cierto.

Tercera. *Incumplimiento de la obligación de adaptación*

El incumplimiento, por parte del propietario, de la obligación de adaptar el régimen dará derecho a los adquirentes, aunque no contraten con él directamente, a resolver los contratos que se hubieran celebrado después de la entrada en vigor de la Ley, pudiendo exigirle la devolución de las cantidades satisfechas y la indemnización de daños y perjuicios.

eta izaera hori dela ordurako besteren-dutakoen izaera bera. Jabeak merkaturatu nahi baditu oraindik txandakako aprobetxamendu-eskubide gisa eskualdatu gabeko txandak, gainera, araubidea eratu beharko du xedatu gabe dauden aldiei begira, lege honetan ezarritako betekizunekin, baina araubidea ondasun higiezin osoaren gain eratzeko beharrik gabe, besterendu gabeko txanden gain baino. Araubide osoa aldatu eta txandakako aprobetxamendu-eskubideen araubide bihurtu nahi badu, legeak araututako moduan, bertan ezarritako betekizun guztiak gauzatu beharko ditu; baina aurretiazko araubidearen iraupenari eutsi beharko dio, hura mugagabea bazen ere.

3. Aurreko paragrafoan xedatutakoari kalterik egin gabe, aurretiazko araubide guztiak berrogeita hamar urteko gehieneko iraupena izango dute, lege hau indarrean jartzen den unetik, salbu eta iraupen laburragoak direnean, edo berariaz adierazten dutenean egokitze-eskirituran iraupen mugagaberako edo epe jakin baterako izango direla.

Hirugarrena. *Egokitze-betebeharra ez betetzea*

Jabeak araubidea egokitzeko duen betebeharra betetzen ez badu, eskuratzailerak eskubidea izango dute, berekin zuzenean kontratatu ez arren, legea indarrean jarri ondoren egindako kontratuak suntsiarazteko, eta eskatu ahal izango diote ordaindutako diru-kopuruak eta kalte-galeren ordaina itzultzeko.

DISPOSICIONES FINALES

Única. *Competencia constitucional*

Esta norma se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.^a, 8.^a y 14.^a de la Constitución, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan.

AZKEN XEDAPENAK

Bakarra. *Konstituzio-eskumena*

Arau hau Konstituzioaren 149.1 artikulua 6, 8 eta 14. puntuetan ezarritakoaren babesean eman da, autonomia-erkidegoek zuzenbide zibil, foru-zuzenbide edo zuzenbide bereziak, halakoak daudenetan, gorde, aldatu eta garatzeko eskumenei kalterik egin gabe.

Índices analíticos

Aurkibide analitikoak

CASTELLANO-EUSKERA GAZTELANIA-EUSKARA

A

Acción de cesación

Cesación en la conducta y prohibición de su reiteración futura, 16 bis 2.

Contra conductas que lesionan los intereses colectivos como difusos de los consumidores y usuarios, 16 bis 1.

Legitimación, 16 bis 3.a) a 3.d).

Ámbito objetivo

Aplicación al propietario, promotor y cualquier persona física o jurídica, 1.5.

Compatibilidad con otro tipo de explotación turística, 1.2.

Contrato de arrendamientos de bienes inmuebles vacacionales por temporada, 1.6.

Denominación del derecho real de aprovechamiento por turno, 1.4.

Nulidad de pleno derecho, 1.7.

Período anual de aprovechamiento, 1.3.

Publicidad, comercialización y transmisión, 1.4.

Posibilidad de recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado, 1.2.

Regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, 1.1.

Bukarazte-akzioa

Jokabidea utzi eta etorkizunean berorren errepikapena debekatzea, 16 bis 2.

Kontsumitzaileen eta erabiltzaileen interes kolektibo eta zehaztugabeei kalte eragiten dieten jokabideen aurka, 16 bis 1.

Legitimazioa, 16 bis 3.a).tik 3.d).ra.

Eremu objektiboa

Jabeari, sustatzaileari eta edozein pertsona fisiko nahiz juridikori aplikatzea, 1.5.

Bestelako turismo-ustiapenekin bat etortzea, 1.2.

Oporretako ondasun higiezinak denboraldi baterako errentan emateko kontratua, 1.6.

Txandakako aprobetxamendu-eskubide erreala izendatzea, 1.4.

Zuzenbide osoko deuseztasuna, 1.7.

Urteko aprobetxamendu-aldia, 1.3.

Publizitatea eman, merkaturatu eta eskualdatzea, 1.4.

Eraikin baten gain, ondasun higiezinaren multzo baten gain edo, arkitekturari dagokionez, berezita dagoen horien sektore baten gain gertatzea, 1.2.

Ondasun higiezinak txandaka aprobetxatzeko eskubidea eratu, egikaritu, eskualdatu eta azkentzearen arauketa, 1.1.

C

Competencia constitucional, disposición final única.

Contenido del contrato

Contenido y cambios del documento informativo, 8.2 y 9.4.

Konstituzio-eskumena, azken xedapen bakarra.

Kontratuaren edukia

Informazio-agiriaren edukia eta aldaketak, 8.2 eta 9.4.

- Descripción del edificio, 9.1.3.
- Desistimiento, prohibición de anticipos y régimen de préstamos, 9.1.6.
(Véanse *Desistimiento y resolución del contrato, Prohibición de anticipos y Régimen de préstamos a la adquisición.*)
- Duración del régimen, 9.1.10.
(Véase *Duración del régimen jurídico.*)
- Expresión del derecho que asiste al adquirente
A comprobar la titularidad y cargas, 9.1.11.
A exigir la escritura pública y la inscripción, 9.1.11.
- Expresión del nombre o razón social, 9.1.9.
- Fecha de celebración, datos de la escritura reguladora y datos de inscripción en el Registro de Propiedad, 9.1.1.
- Inventario, condiciones generales no incluidas en el contrato y cláusulas estatutarias inscritas, 9.2.
- Lugar y firma del contrato, 9.1.12.
- Obra concluida o en construcción, 9.1.4.
- Posibilidad de participación en un sistema de servicios de intercambio, 9.1.8.
- Posibilidad de participación en un sistema organizado de cesión a terceros del derecho objeto del contrato, 9.1.13.
- Precio que debe pagar el adquirente anualmente, 9.1.5.
- Redacción en lengua oficial optada por el adquirente, 9.3.
Conservación de las traducciones de documentos, 9.3.
Aplicación de la traducción más favorable al adquirente, 9.3.
- Referencia expresa a la naturaleza real o personal del derecho transmitido, 9.1.2.
- Servicios e instalaciones, 9.1.7.
(Véanse *Régimen jurídico e Información general sobre promoción y transmisión del derecho.*)
- Eraikina deskribatzea, 9.1.3.
- Atzera-egitea, aurrerakinak debekatzea eta maileguen araubidea, 9.1.6.
(Ikus *Kontratuaren atzera egitea eta berori suntsiaraztea, Aurrerakinen gaineko debekua eta Eskuraketarako maileguen araubidea.*)
- Araubidearen iraupena, 9.1.10.
(Ikus *Araubidearen iraupena.*)
- Eskuratzailleak duen eskubidea adieraztea
Titulartasuna eta kargak egiaztatze-ko, 9.1.11.
Eskritura publikoa eta inskripzioa eskatzeko, 9.1.11.
- Izena edo sozietatearen izena adieraztea, 9.1.9.
- Kontratuaren data, eskritura arau-emai-learn datuak eta Jabetza Erregistro-ko inskripzio-datuak, 9.1.1.
- Inbentarioa, kontratuan jasotzen ez diren baldintza orokorrak eta inskribatuta-ko estatutu-klausulak, 9.2.
- Kontratuaren lekua eta sinadura, 9.1.12.
- Amaitutako obra edo eraikitze-bidean dagoena, 9.1.4.
- Elkarrekin trukatzeko zerbitzu-siste-man parte hartzeko aukera izatea, 9.1.8.
- Kontratuaren xedepeko eskubidea hiru-garrenei lagatzeko sistema antolatu batean parte hartzeko aukera izatea, 9.1.13.
- Eskuratzailleak urtero ordaindu behar duen prezioa, 9.1.5.
- Eskuratzailleak hautatutako hizkuntza ofizialean idaztea, 9.3.
Agirien itzulpenak gordetzea, 9.3.
- Eskuratzaillearentzat mesedegarriena den itzulpena aplikatzea, 9.3.
- Eskualdatutako eskubidearen izaera erreala edo pertsonala berariaz aipatzea, 9.1.2.
- Zerbitzuak eta instalazioak, 9.1.7.
(Ikus *Araubidea eta Eskubidea Sustatzeko eta eskualdatzeko informazio orokorra.*)

D

Desistimiento y resolución del contrato

Constancia del desistimiento en acta notarial, 10.3.

Falta de menciones o documentos en el contrato o incumplimiento de las obligaciones, 10.2.

(Véase *Contenido del contrato e Información general sobre promoción y transmisión del derecho.*)

Falta de veracidad en la información, 10.2.

Notificación al propietario o promotor por cualquier medio, 10.3.

Plazo de desistimiento del adquirente, 10.1.

Duración del régimen jurídico

Desde la fecha de inscripción del régimen jurídico o terminación de la obra, 3.1.

Sin derecho a compensación, 3.2.

Kontratuan atzera egitea eta berori suntsiaraztea

Atzera-egitea notario-aktan jasotzea, 10.3.

Kontratuan aipamenean edo agirirean bat ez agertzea edo betebeharrak ez betetzea, 10.2.

(Ikus *Kontratuaren edukia eta Eskubidea sustatzeko eta eskualdatzeko informazio orokorra.*)

Informazioari buruzko egitasunik ez izatea, 10.2.

Jabeari edo sustatzaileari edozein bide-tatik jakinaraztea, 10.3.

Eskuratzaileak atzera egiteko duen epea, 10.1.

Araubidearen iraupena

Araubidea inskribatzen den datatik edo eraikitze-bidea amaitzen denetik, 3.1.

Kontentsazioa jasotzeko eskubiderik ez izatea, 3.2.

F

Facultades del titular de derechos de aprovechamiento por turno

Aplicación de los estatutos de la escritura reguladora a la comunidad de titulares, 15.4.

Contenido, 15.4.1 a 15.4.5.

(Véase *Régimen jurídico.*)

Disponer libremente de su derecho, 15.1.

Subrogación del adquirente en lo que corresponde al titular, 15.2.

Formalización notarial y publicidad registral del contrato

Falta de menciones en el contrato, 14.3.

(Véase *Contenido del contrato.*)

Txandakako aprobetxamendu-eskubideen titularrak dituen ahalmenak

Eskritura arau-emailearen estatutuak titularren erkidegoari aplikatzea, 15.4.

Edukia, 15.4.1.etik 15.4.5.era.

(Ikus *Araubidea.*)

Eskubidea askatasunez xedatzea, 15.1.

Eskuratzailea titularrari dagokion hartan subrogatzea, 15.2.

Kontratua notarioaren bidez egitea eta kontratuaren erregistro-publizitatea

Aipamenean bat kontratuan ez agertzea, 14.3.

(Ikus *Kontratuaren edukia.*)

Formalización del contrato mediante escritura pública, 4.3 y 14.1.

Realización del contrato por acta notarial, 14.2.

(Véase *Desistimiento y resolución del contrato.*)

Reclamación por vía judicial o notarial, 14.1.

Kontratua eskritura publikoaren bidez formalizatzea, 4.3 eta 14.1.

Kontratua notario-aktaren bidez egitea, 14.2.

(Ikus *Kontratuan atzera egitea eta berori suntsiaraztea.*)

Epailearen edo notarioaren bidez erreklamazioa egitea, 14.1.

I

Imperatividad de la ley

Utilización de inmuebles situados en España, disposición adicional 2.

Utilización de inmuebles situados fuera de España, disposición adicional 2.

Impuesto sobre el patrimonio, 18.

Impuesto sobre el Valor Añadido e Impuesto General Indirecto Canario, 19.

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, 20.

Incumplimiento de la obligación de adaptación

Exigencia de cantidades satisfechas e indemnización de daños y perjuicios, disposición transitoria 3.

Resolución del contrato celebrado después de la entrada en vigor de la ley, disposición transitoria 3.

Incumplimiento de los servicios

Contratar la prestación del servicio con otra empresa, 16.

(Véase *Régimen jurídico.*)

Resolución del contrato y resarcimiento de daños y perjuicios por el propietario o promotor, 16.

Información general sobre promoción y transmisión del derecho

A falta de transmisión en el período de adaptación, disposición transitoria 1.2.

Legearen aginduzko izaera

Espainian kokatutako ondasun higiezinak erabiltzea, 2. xedapen gehigarria.

Espainiatik kanpo kokatutako ondasun higiezinak erabiltzea, 2. xedapen gehigarria.

Ondarearen gaineko Zerga, 18.

Balio Erantsiaren gaineko Zerga eta Kanarrietako Zeharkako Zerga Orokorra, 19.

Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zerga, 20.

Egokitze-betebeharra ez betetzea

Ordaindutako diru-kopuruak eta kalte-galeren ordaina eskatzea, 3. xedapen iragankorra.

Legea indarrean jarri ondorengo kontratuak suntsiaraztea, 3. xedapen iragankorra.

Zerbitzuak ez betetzea

Zerbitzuak egitea beste enpresa batekin kontratatzea, 16.

(Ikus *Araubidea.*)

Jabeak edo sustatzaileak kontratua suntsiaraztea eta kalte-galeren ordaina ematea, 16.

Eskubidea sustatzeko eta eskualdatzeko informazio orokorra

Egokitze-aldian eskualdatzerik ez dagoenean, 1.2. xedapen iragankorra.

(Véanse *Regímenes preexistentes e Incumplimiento de la obligación de adaptación.*)

- Aplicación en la transmisión del régimen que hasta la entrada en vigor regula el inmueble, disposición transitoria 1.2.
- Indicación de los datos de inscripción en el Registro de Propiedad, 4.3, 8.5 y 9.1.1.
- Informar al adquirente sobre cómo puede solicitar la asistencia por parte de los organismos y profesionales oficiales, 8.3.
- Inventario de todos los elementos, 8.4.
- Obligación de editar documento informativo, 8.2.
- Descripción del inmueble, 8.2.d).
- Fecha límite para la terminación de la obra y fecha estimada de extinción del régimen, 8.2.c).
- Indicación de la empresa de servicios, 8.2.g).
- Información sobre derechos de desistimiento y de resolución unilateral, 8.2.j) y 10.
- Información sobre el número de alojamientos y turnos, 8.2.i).
- Posibilidad de participación en un sistema de intercambio, 8.2.k).
- Posibilidad de participación en un sistema organizado para la cesión a terceros del derecho objeto del contrato, 8.2.l).
- Prohibición de transmisión de derechos de aprovechamiento por turno, 1.4 y 8.1.
- Sujeción de la promoción a la ley desde su entrada en vigor, disposición transitoria 1.1.

(Ikus *Aurretizko araubideak eta Egokitze-betebeharra ez betetzea.*)

- Legea indarrean jarri arte ondasun higiezinari aplikatutako araubidea ezartzea, 1.2. xedapen iragankorra.
- Jabetza Erregistroko inskripzio-datuak aipatzea, 4.3, 8.5 eta 9.1.1.
- Eskuratzaileari informazioa ematea, erakunde eta profesional ofizialei laguntza eskatzeko moduari buruz, 8.3.
- Osagai guztien inbentarioa egitea, 8.4.
- Informazio-agiria idazteko betebeharra, 8.2.
- Ondasun higiezina deskribatzea, 8.2.d).
- Obra amaitzeko epe-muga eta araubidea azkentzeko gutxi gorabeherako data, 8.2.c).
- Zerbitzu-enpresa aipatzea, 8.2.g).
- Atzera egiteko eta berak bakarrik suntsiarazteko eskubideei buruzko informazioa, 8.2.j) eta 10.
- Bizitegi eta txanda-kopuruari buruzko informazioa, 8.2.i).
- Elkartruke-sistema batean parte hartzeko aukera izatea, 8.2.k).
- Kontratua xedepeko eskubidea hirugarrenei lagatzeko sistema antolatua batean parte hartzeko aukera izatea, 8.2.l).
- Txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskualdaketa debekatzea, 1.4 eta 8.1.
- Sustapena legearen menpe egotea, berriri indarrean jartzen den unetik, 1.1. xedapen iragankorra.

L

Límites y consecuencias del incumplimiento, 2.

Ez-betetzearen mugak eta ondorioak, 2.

N

Normas tributarias

Ámbito de aplicación, 17.

Zerga-arauak

Aplikazio-eremua, 17.

O

Organizaciones de consumidores y usuarios

Derecho a recibir copia de toda documentación, disposición adicional 1.

Excepción de nulidad de las estipulaciones, 2.2.

Kontsumitzaileen eta erabiltzaileen erakundeak

Agiri guztien kopia jasotzeko eskubidea, 1. xedapen gehigarria.

Hizpaketen deuseztasuna salbustea, 2.2.

P

Prohibición de anticipos

Devolución de la cantidad anticipada, 11.2.

Pactos y condiciones para garantizar el pago del precio aplazado, 11.1.

Prohibición del pago de cualquier anticipo, 11.1.

Aurrerakinen gaineko debekua

Aurreratutako diru-kopurua itzultzea, 11.2.

Geroratutako prezioaren ordainketa bermatzeko itunak eta baldintzak ezartzea, 11.1.

Edozein aurrerakin ordaintzeko debekua, 11.1.

R

Régimen de préstamos a la adquisición

Subrogación del adquirente, 12.

Régimen jurídico

Constitución

Aval bancario o seguro de caución, 4.2.

Documento acreditativo del aval o seguro de caución, 5.2. y 4.2.

Formalización en escritura pública e inscripción en el Registro de Propiedad, 4.3 y 4.4.

Incorporación del contrato celebrado con la empresa y contrato de seguro, 5.2 y 7.

Eskuraketarako maileguen araubidea

Eskuratzailera subrogatzea, 12.

Araubidea

Eratzea

Bankuko abala edo kauzio-segurua, 4.2.

Abala edo kauzio-segurua eratu izanaren egiaztagiria, 5.2 eta 4.2.

Eskritura publikoan formalizatzea eta Jabetza Erregistroan inskribatzea, 4.3 eta 4.4.

Enpresarekin egindako kontratua eta aseguru-kontratua gehitzea, 5.2. eta 7.

- Por el propietario registral del inmueble, 4.1.
 Celebrar un contrato con una empresa de servicios, 4.1.c).
 Licencias necesarias, 4.1.b).
 Inscribir la conclusión de la obra, 4.1.a).
 Seguro, 4.1.d) y 7.
- Escritura reguladora
 Constancia de la terminación de la obra, 5.3.
- Contenido
 Descripción de cada uno de los alojamientos, 5.1.2.
 Descripción de la finca y edificios, 5.1.1.
 Duración, día, hora y cuota, 5.1.3.
 Duración del régimen, 5.1.8 y 3.1.
 Estatutos, 5.1.5, 15.4.1 a 15.4.5.
 Retribución y gastos, 5.1.7.
 Situación registral, catastral, urbanística y turística del inmueble, 5.1.6.
- Inscripción y modificación
 Consentimiento de la empresa de servicios y comunidad de titulares, 4.3, 6.4 y 15.4.
 Expresión de turnos y demás circunstancias, 6.1 y 5.1.3.
 Inscripción de la subrogación, 6.1.
 Modificación por el propietario registral, 6.4.
 Nuevo contrato con otra empresa de servicios
 Constancia del hecho por nota al margen, 6.3.
 Documento informativo, 6.3 y 8.2.
 Firmas legitimadas, 6.3.
 Suspensión de apartados o artículos que impongan obligaciones o limitaciones a los titulares, 6.1.
- Ondasun higiezinaren erregistro-jabeak, 4.1.
 Zerbitzu-enpresa batekin kontratua egitea, 4.1.c).
 Beharrezko lizentziak, 4.1.b).
 Obraren amaiera inskribatzea, 4.1.a).
 Asegurua, 4.1.d) eta 7.
- Eskritura arau-emailea
 Obraren amaiera agerraraztea, 5.3.
- Edukia
 Bizitegi bakoitza deskribatzea, 5.1.2.
 Finka eta eraikinak deskribatzea, 5.1.1.
 Iraupena, eguna, ordua eta kuota, 5.1.3.
 Araubidearen iraupena, 5.1.8 eta 3.1.
 Estatutuak, 5.1.5, 15.4.1.etik 15.4.5.era.
 Ordainketa eta gastuak, 5.1.7.
 Ondasun higiezinak erregistroan, katastroan, hirigintzan eta turismoari dagokionez duen egoera, 5.1.6.
- Inskripzioa eta aldarazpena
 Zerbitzu-enpresaren eta titularren erdikidegoaren adostasuna, 4.3, 6.4 eta 15.4.
 Txandak eta bestelako inguruabarrak adieraztea, 6.1 eta 5.1.3.
 Subrogazioa inskribatzea, 6.1.
 Erregistroko jabeak aldaraztea, 6.4.
 Beste zerbitzu-enpresa batekin kontratu berri egitea
 Egitatea orri-bazterrean egindako oharraren bidez jasotzea, 6.3.
 Informazio-agiria, 6.3 eta 8.2.
 Legitimatutako sinadurak, 6.3.
 Titularrei mugapenak eta betebeharrak ezartzen dizkieten para-grafo edo artikuluak etetea, 6.1.

Seguro

Obligación de indemnizar a terceros los daños y perjuicios, 7.

Responsabilidad civil, seguro de incendios y otros daños generales del edificio, instalaciones o equipos, 7.

Regímenes fiscales forales

Situación de las normas tributarias en los Territorios Históricos del País Vasco y Comunidad Foral de Navarra, disposición adicional 3.

Regímenes preexistentes

Duración, disposición transitoria 2.3.

(Véase *Duración del régimen jurídico*.)

Otorgar la escritura reguladora con requisitos compatibles con la naturaleza del régimen e inscripción en el Registro de Propiedad, disposición transitoria 2.2.

Por el Presidente de la comunidad de propietarios, disposición transitoria 2.2.

Por el propietario único del inmueble, disposición transitoria 2.2.

Plazo de adaptación, disposición transitoria 2.1.

(Véase *Incumplimiento de la obligación de adaptación*.)

Resolución por falta de pago de las cuotas

Atender el propietario a las deudas pendientes del adquirente, 13.3.

Facultad resolutoria del propietario frente al adquirente, 13.1.

Pacto de la pérdida en todo o en parte de las cantidades mediante cláusula penal, 13.2.

Asegurua

Hirugarrenei eragindako kalte-galeren ordaina emateko betebeharra, 7.

Erantzukizun zibila, sute-asegurua eta eraikinaren edo instalazio eta ekipoen multzoan eragindako beste-lako kalte orokorren aseguru, 7.

Foruetako zerga-araubideak

Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde historikoetan eta Nafarroako Foru Komunitatean dauden zerga-arauen egoera, 3. xedapen gehigarria.

Aurretiakozko araubideak

Iraupena, 2.3. xedapen iragankorra.

(Ikus *Araubidearen iraupena*.)

Araubidearen izaerarekin bat datorren eskritura arau-emailea egilestea betekizunekin batera eta Jabetza Erregistroan inskribatzea, 2.2. xedapen iragankorra.

Jabeen erkidegoko presidentek, 2.2. xedapen iragankorra.

Ondasun higiezinaren jabe bakarrek, 2.2. xedapen iragankorra.

Egokitze-epea, 2.1. xedapen iragankorra.

(Ikus *Egokitze-betebeharra ez betezea*.)

Suntsiaraztea, kuotak ez ordaintzeagatik

Jabeak eskuratzailak ordaindu beharreko kuoten ardura hartzea, 13.3.

Jabeak duen suntsiarazte-ahalmena eskuratzailari begira, 13.1.

Diru-kopuruak zigor-klausularen bidez erabat edo zati batean galtzeko itun-zea, 13.2.

EUSKARA-GAZTELANIA EUSKERA-CASTELLANO

A

Araubidearen iraupena

Araubidea inskribatzen den datatik edo eraikitze-bidea amaitzen denetik, 3.1.
Konpentsazioa jasotzeko eskubiderik ez izatea, 3.2.

Araubidea

Asegurua

Erantzukizun zibila, sute-asegurua eta eraikinaren edo instalazio eta ekipoen multzoan eragindako bestelako kalte orokorren aseguru, 7.

Hirugarrenei eragindako kalte-galeren ordaina emateko betebarra, 7.

Eratzea

Abala edo kauzio-segurua eratu izanaren egiaztagiria, 5.2 eta 4.2.

Bankuko abala edo kauzio-segurua, 4.2.

Enpresarekin egindako kontratua eta aseguru-kontratua gehitzea, 5.2. eta 7.

Eskritura publikoan formalizatzea eta Jabetza Erregistroan inskribatzea, 4.3 eta 4.4.

Ondasun higiezinaren erregistro-jabeak, 4.1.

Asegurua, 4.1.d) eta 7.

Beharrezko lizentziak, 4.1.b).

Obraren amaiera inskribatzea, 4.1.a).

Zerbitzu-enpresa batekin kontratua egitea, 4.1.c).

Eskritura arau-emailea

Edukia

Araubidearen iraupena, 5.1.8 eta 3.1.

Bizitegi bakoitza deskribatzea, 5.1.2.

Duración del régimen jurídico

Desde la fecha de inscripción del régimen jurídico o terminación de la obra, 3.1.
Sin derecho a compensación, 3.2.

Régimen jurídico

Seguro

Responsabilidad civil, seguro de incendios y otros daños generales del edificio, instalaciones o equipos, 7.

Obligación de indemnizar a terceros los daños y perjuicios, 7.

Constitución

Documento acreditativo del aval o seguro de caución, 5.2. y 4.2.

Aval bancario o seguro de caución, 4.2.

Incorporación del contrato celebrado con la empresa y contrato de seguro, 5.2 y 7.

Formalización en escritura pública e inscripción en el Registro de Propiedad, 4.3 y 4.4.

Por el propietario registral del inmueble, 4.1.

Seguro, 4.1.d) y 7.

Licencias necesarias, 4.1.b).

Inscribir la conclusión de la obra, 4.1.a).

Celebrar un contrato con una empresa de servicios, 4.1.c).

Escritura reguladora

Contenido

Duración del régimen, 5.1.8 y 3.1.

Descripción de cada uno de los alojamientos, 5.1.2.

Estatutuak, 5.1.5, 15.4.1.etik 15.4.5.era.

Finka eta eraikinak deskribatzea, 5.1.1.

Iraupena, eguna, ordua eta kuota, 5.1.3.

Ondasun higiezinak erregistroan, katastroan, hirigintzan eta turismoari dagokionez duen egoera, 5.1.6.

Ordainketa eta gastuak, 5.1.7.

Obraren amaiera agerraraztea, 5.3.

Inskripzioa eta aldarazpena

Beste zerbitzu-enpresa batekin kontratu berri egitea

Egitatea orri-bazterrean egindako oharren bidez jasotzea, 6.3.

Informazio-agiria, 6.3 eta 8.2.

Legitimatutako sinadurak, 6.3.

Erregistroko jabeak aldaraztea, 6.4.

Subrogazioa inskribatzea, 6.1.

Titularrei mugapenak eta betebeharrak ezartzen dizkieten paragrafo edo artikuluaq etetea, 6.1.

Txandak eta bestelako inguruabarrak adieraztea, 6.1 eta 5.1.3.

Zerbitzu-enpresaren eta titularren erkidegoaren adostasuna, 4.3, 6.4 eta 15.4.

Aurrerakinen gaineko debekua

Aurreratutako diru-kopurua itzultzea, 11.2.

Edozein aurrerakin ordaintzeko debekua, 11.1.

Geroratutako prezioaren ordainketa bermatzeko itunak eta baldintzak ezartzea, 11.1.

Aurretiazko araubideak

Araubidearen izaerarekin bat datorren eskritura arau-emailea egilestea betekizunekin batera eta Jabetza Erregistroan inskribatzea, 2.2. xedapen iragankorra.

Estatutos, 5.1.5, 15.4.1 a 15.4.5.

Descripción de la finca y edificios, 5.1.1.

Duración, día, hora y cuota, 5.1.3.

Situación registral, catastral, urbanística y turística del inmueble, 5.1.6.

Retribución y gastos, 5.1.7.

Constancia de la terminación de la obra, 5.3.

Inscripción y modificación

Nuevo contrato con otra empresa de servicios

Constancia del hecho por nota al margen, 6.3.

Documento informativo, 6.3 y 8.2.

Firmas legitimadas, 6.3.

Modificación por el propietario registral, 6.4.

Inscripción de la subrogación, 6.1.

Suspensión de apartados o artículos que impongan obligaciones o limitaciones a los titulares, 6.1.

Expresión de turnos y demás circunstancias, 6.1 y 5.1.3.

Consentimiento de la empresa de servicios y comunidad de titulares, 4.3, 6.4 y 15.4.

Prohibición de anticipos

Devolución de la cantidad anticipada, 11.2.

Prohibición del pago de cualquier anticipo, 11.1.

Pactos y condiciones para garantizar el pago del precio aplazado, 11.1.

Regímenes preexistentes

Otorgar la escritura reguladora con los requisitos compatibles con la naturaleza del régimen e inscripción en el Registro de Propiedad, disposición transitoria 2.2.

Jabeen erkidegoko presidenteak, 2.2. xedapen iragankorra.

Ondasun higiezinaren jabe bakarrak, 2.2. xedapen iragankorra.

Egokitze-epaia, 2.1. xedapen iragankorra.

(Ikus *Egokitze-betebeharra ez bete-tzea.*)

Iraupena, 2.3. xedapen iragankorra.

(Ikus *Araubidearen iraupena.*)

Por el Presidente de la comunidad de propietarios, disposición transitoria 2.2.

Por el propietario único del inmueble, disposición transitoria 2.2.

Plazo da adaptación, disposición transitoria 2.1.

(Véase *Incumplimiento de la obligación de adaptación.*)

Duración, disposición transitoria 2.3.

(Véase *Duración del régimen jurídico.*)

B

Balio Erantsiaren gaineko zerga eta Kanarietako Zeharkako Zerga Orokorra, 19.

Bukarazte-akzioa

Jokabidea utzi eta etorkizunean berorren errepikapena debekatzea, 16 bis 2.

Kontsumitzaileen eta erabiltzaileen interes kolektibo eta zehaztugabeei kalte eragiten dieten jokabideen aurka, 16 bis 1.

Legitimazioa, 16 bis 3.a).tik 3.d).ra.

Impuesto sobre el Valor Añadido e Impuesto General Indirecto Canario, 19.

Acción de cesación

Cesación en la conducta y prohibición de su reiteración futura, 16 bis 2.

Contra conductas que lesionan los intereses colectivos como difusos de los consumidores y usuarios, 16 bis 1.

Legitimación, 16 bis 3.a) a 3.d).

E

Egokitze-betebeharra ez betetzea

Legea indarrean jarri ondorengo kontratuak suntsiaraztea, 3. xedapen iragankorra.

Ordaindutako diru-kopuruak eta kalte-galeren ordaina eskatzea, 3. xedapen iragankorra.

Eremu objektiboa

Bestelako turismo-ustiapenekin bat etortzea, 1.2.

Eraikin baten gain, ondasun higiezinaren multzo baten gain edo arkitekturari begira berezita dagoen horien sektore baten gain gertatzea, 1.2.

Incumplimiento de la obligación de adaptación

Resolución del contrato celebrado después de la entrada en vigor de la ley, disposición transitoria 3.

Exigencia de cantidades satisfechas e indemnización de daños y perjuicios, disposición transitoria 3.

Ámbito objetivo

Compatibilidad con otro tipo de explotación turística, 1.2.

Posibilidad de recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado, 1.2.

Jabeari, sustatzaileari eta edozein persona fisiko nahiz juridikori aplikatzea, 1.5.

Oporretako ondasun higiezinak denboraldi baterako errentan emateko kontratua, 1.6.

Publizitatea eman, merkaturatu eta eskualdatzea, 1.4.

Txandakako aprobetxamendu-eskubide erreala izendatzea, 1.4.

Ondasun higiezinak txandaka aprobetxatzeko eskubidea eratu, egikaritu, eskualdatu eta azkentzearen arauketa, 1.1.

Urteko aprobetxamendu-aldia, 1.3.

Zuzenbide osoko deuseztasuna, 1.7.

Eskubidea sustatzeko eta eskualdatzeko informazio orokorra

Egokitze-aldian eskualdatzerik ez dagoenean, 1.2. xedapen iragankorra.

(Ikus *Aurretiazko araubideak* eta *Egokitze-betebeharra ez betetzea*.)

Eskuratzaileri informazioa ematea, erakunde eta profesional ofizialei laguntza eskatzeko moduari buruz, 8.3.

Informazio-agiria idazteko betebeharra, 8.2.

Atzera egiteko eta berak bakarrik suntsiarazteko eskubideei buruzko informazioa, 8.2.j) eta 10.

Bizitegi eta txanda-kopuruari buruzko informazioa, 8.2.i).

Elkartruke-sistema batean parte hartzeko aukera izatea, 8.2.k).

Kontratuaren xedepeko eskubidea hirugarrenei lagatzeko sistema antolatuta batean parte hartzeko aukera izatea, 8.2.l).

Obra amaitzeko epe-muga eta araubidea azkentzeko gutxi gorabeherako data, 8.2.c).

Ondasun higiezina deskribatzea, 8.2.d).

Zerbitzu-enpresa aipatzea, 8.2.g).

Aplicación al propietario, promotor y cualquier persona física o jurídica, 1.5.

Contrato de arrendamientos de bienes inmuebles vacacionales por temporada, 1.6.

Publicidad, comercialización y transmisión, 1.4.

Denominación del derecho real de aprovechamiento por turno, 1.4.

Regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, 1.1.

Período anual de aprovechamiento, 1.3.

Nulidad de pleno derecho, 1.7.

Información general sobre promoción y transmisión del derecho

A falta de transmisión en el período de adaptación, disposición transitoria 1.2. (Véanse *Regímenes preexistentes e Incumplimiento de la obligación de adaptación*.)

Informar al adquirente sobre cómo puede solicitar la asistencia por parte de los organismos y profesionales oficiales, 8.3.

Obligación de editar documento informativo, 8.2.

Información sobre derechos de desistimiento y de resolución unilateral, 8.2.j) y 10.

Información sobre el número de alojamientos y turnos, 8.2.i)

Posibilidad de participación en un sistema de intercambio, 8.2.k).

Posibilidad de participación en un sistema organizado para la cesión a terceros del derecho objeto del contrato, 8.2.l).

Fecha límite para la terminación de la obra y fecha estimada de extinción del régimen, 8.2.c).

Descripción del inmueble, 8.2.d).

Indicación de la empresa de servicios, 8.2.g).

Jabetza Erregistroko inskripzio-datuak aipatzea, 4.3, 8.5 eta 9.1.1.

Legea indarrean jarri arte ondasun higiezinari aplikatutako araubidea ezartzea, 1.2. xedapen iragankorra.

Osagai guztien inbentarioa egitea, 8.4.

Sustapena legearen menpe egotea, bero-ri indarrean jartzen den unetik, 1.1. xedapen iragankorra.

Txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskualdaketa debekatzea, 1.4 eta 8.1.

Eskuraketarako maileguen araubidea

Eskuratzaila subrogatzea, 12.

Ez-betetzearen mugak eta ondorioak, 2.

Indicación de los datos de inscripción en el Registro de Propiedad, 4.3, 8.5 y 9.1.1.

Aplicación en la transmisión del régimen que hasta la entrada en vigor regula el inmueble, disposición transitoria 1.2.

Inventario de todos los elementos, 8.4.

Sujeción de la promoción a la ley desde su entrada en vigor, disposición transitoria 1.1.

Prohibición de transmisión de derechos de aprovechamiento por turno, 1.4 y 8.1.

Régimen de préstamos a la adquisición

Subrogación del adquirente, 12.

Límites y consecuencias del incumplimiento, 2.

F

Foruetako zerga-araubideak

Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde historikoetan eta Nafarroako Foru Komunitatean dauden zerga-arauen egoera, 3. xedapen gehigarria.

Regímenes fiscales forales

Situación de las normas tributarias en los Territorios Históricos del País Vasco y Comunidad Foral de Navarra, disposición adicional 3.

K

Konstituzio-eskumena, azken xedapen bakarra.

Competencia constitucional, disposición final única.

Kontratua notarioaren bidez egitea eta kontratuaren erregistro-publikitate

Aipamenen bat kontratuan ez agertzea, 14.3.

(Ikus *Kontratuaren edukia*.)

Epailearen edo notarioaren bidez erreklamazioa egitea, 14.1.

Kontratua eskritura publikoaren bidez formalizatzea, 4.3 eta 14.1.

Kontratua notario-aktaren bidez egitea, 14.2.

(Ikus *Kontratuan atzera egitea eta berori suntsiaraztea*.)

Formalización notarial y publicidad registral del contrato

Falta de menciones en el contrato, 14.3.

(Véase *Contenido del contrato*.)

Reclamación por vía judicial o notarial, 14.1.

Formalización del contrato mediante escritura pública, 4.3 y 14.1.

Realización del contrato por acta notarial, 14.2.

(Véase *Desistimiento y resolución del contrato*.)

Kontratuan atzera egitea eta berori suntsiaraztea

- Atzera-egitea notario-aktan jasotzea, 10.3.
- Eskuratzailleak atzera egiteko duen epea, 10.1.
- Informazioari buruzko egiatasunik ez izatea, 10.2.
- Jabeari edo sustatzaileari edozein bide-tatik jakinaraztea, 10.3.
- Kontratuan aipamenera edo agiriren bat ez agertzea edo betebeharrak ez betetzea, 10.2.
- (Ikus *Kontratuaren edukia* eta *Eskubidea sustatzeko eta eskualdatzeko informazio orokorra*.)

Kontratuaren edukia

- Amaitutako obra edo eraikitze-bidean dagoena, 9.1.4.
- Araubidearen iraupena, 9.1.10.
- (Ikus *Araubidearen iraupena*.)
- Atzera-egitea, aurrerakinak debekatzeko eta maileguren araubidea, 9.1.6.
- (Ikus *Aurrerakinen gaineko debekua*, *Eskuraketarako maileguren araubidea* eta *Kontratuan atzera egitea eta berori suntsiaraztea*.)
- Elkarrekin trukatzeko zerbitzu-sisteman parte hartzeko aukera izatea, 9.1.8.
- Eraikina deskribatzea, 9.1.3.
- Eskualdatutako eskubidearen izaera erreal edo pertsonala berariaz aipatzea, 9.1.2.
- Eskuratzailleak duen eskubidea adieraztea
 - Eskritura publikoa eta inskripzioa eskatzeko, 9.1.11.
 - Titulartasuna eta kargak egiaztatzea, 9.1.11.
- Eskuratzailleak hautatutako hizkuntza ofizialean idaztea, 9.3.
- Agirien itzulpenak gordetzea, 9.3.

Desistimiento y resolución del contrato

- Constancia del desistimiento en acta notarial, 10.3.
- Plazo de desistimiento del adquirente, 10.1.
- Falta de veracidad en la información, 10.2.
- Notificación al propietario o promotor por cualquier medio, 10.3.
- Falta de menciones o documentos en el contrato o incumplimiento de las obligaciones, 10.2.
- (Véanse *Contenido del contrato e Información general sobre promoción y transmisión del derecho*.)

Contenido del contrato

- Obra concluida o en construcción, 9.1.4.
- Duración del régimen, 9.1.10.
- (Véase *Duración del régimen jurídico*.)
- Desistimiento, prohibición de anticipos y régimen de préstamos, 9.1.6.
- (Véanse *Prohibición de anticipos, Régimen de préstamos a la adquisición y Desistimiento y resolución del contrato*.)
- Posibilidad de participación en un sistema de servicios de intercambio, 9.1.8.
- Descripción del edificio, 9.1.3.
- Referencia expresa a la naturaleza real o personal del derecho transmitido, 9.1.2.
- Expresión del derecho que asiste al adquirente
 - A exigir la escritura pública y la inscripción, 9.1.11.
 - A comprobar la titularidad y cargas, 9.1.11.
- Redacción en lengua oficial optada por el adquirente, 9.3.
- Conservación de las traducciones de documentos, 9.3.

Eskuratzailereantzat mesedegarriena den itzulpena aplikatzea, 9.3.

Eskuratzailreak urtero ordaindu behar duen prezioa, 9.1.5.

Inbentarioa, kontratuan jasotzen ez diren baldintza orokorrak eta inskribatutako estatutu-klausulak, 9.2.

Informazio-agiriaren edukia eta aldaketak, 8.2 eta 9.4.

Izena edo sozietatearen izena adieraztea, 9.1.9.

Kontratuaren data, eskritura arau-emai-learen datuak eta Jabetza Erregistroko inskripzio-datuak, 9.1.1.

Kontratuaren lekua eta sinadura, 9.1.12.

Kontratuaren xedepeko eskubidea hirugarrenei lagatzeko sistema antolatut batean parte hartzeko aukera izatea, 9.1.13.

Zerbitzuak eta instalazioak, 9.1.7.

(Ikus *Araubidea* eta *Eskubidea sustatzeko eta eskualdatzeko informazio orokorra*.)

Kontsumitzaileen eta erabiltzaileen erakundeak

Agiri guztien kopia jasotzeko eskubidea, 1. xedapen gehigarria.

Hizpaketen deuseztasuna salbustea, 2.2.

Aplicación de la traducción más favorable al adquirente, 9.3.

Precio que debe pagar el adquirente anualmente, 9.1.5.

Inventario, condiciones generales no incluidas en el contrato y cláusulas estatutarias inscritas, 9.2.

Contenido y cambios del documento informativo, 8.2 y 9.4.

Expresión del nombre o razón social, 9.1.9.

Fecha de celebración, datos de la escritura reguladora y datos de inscripción en el Registro de Propiedad, 9.1.1.

Lugar y firma del contrato, 9.1.12.

Posibilidad de participación en un sistema organizado de cesión a terceros del derecho objeto del contrato, 9.1.13.

Servicios e instalaciones, 9.1.7.

(Véanse *Régimen jurídico e Información general sobre promoción y transmisión del derecho*.)

Organizaciones de consumidores y usuarios

Derecho a recibir copia de toda documentación, disposición adicional 1.

Excepción de nulidad de las estipulaciones, 2.2.

L

Legearen aginduzko izaera

Espainian kokatutako ondasun higiezinak erabiltzea, 2. xedapen gehigarria.

Espainiatik kanpo kokatutako ondasun higiezinak erabiltzea, 2. xedapen gehigarria.

O

Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zerga, 20.

Ondarearen gaineko zerga, 18.

Imperatividad de la ley

Utilización de inmuebles situados en España, disposición adicional 2.

Utilización de inmuebles situados fuera de España, disposición adicional 2.

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, 20.

Impuesto sobre el patrimonio, 18.

S

Suntsiaraztea, kuotak ez ordaintzeagatik

Diru-kopuruak zigor-klausularen bidez erabat edo zati batean galtzeko ituntzea, 13.2.

Jabeak duen suntsiarazte-ahalmena eskuratzailerari begira, 13.1.

Jabeak eskuratzailerak ordaindu beharreko kuoten ardura hartzea, 13.3.

Resolución por falta de pago de las cuotas

Pacto de la pérdida en todo o en parte de las cantidades mediante cláusula penal, 13.2.

Facultad resolutoria del propietario frente al adquirente, 13.1.

Atender el propietario a las deudas pendientes del adquirente, 13.3.

T

Txandakako aprobetxamendu-eskubideen titularrak dituen ahalmenak

Eskritura arau-emailearen estatutuak titularren erkidegoari aplikatzea, 15.4.

Edukia, 15.4.1.etik 15.4.5.era.
(Ikus *Araubidea*.)

Eskubidea askatasunez xedatzea, 15.1.

Eskuratzailerak titularrari dagokion hartan subrogatzea, 15.2.

Facultades del titular de derechos de aprovechamiento por turno

Aplicación de los estatutos de la escritura reguladora a la comunidad de titulares, 15.4.

Contenido, 15.4.1 a 15.4.5.

(Véase *Régimen jurídico*.)

Disponer libremente de su derecho, 15.1.

Subrogación del adquirente en lo que corresponde al titular, 15.2.

Z

Zerbitzuak ez betetzea

Jabeak edo sustatzailerak kontratua suntsiaraztea eta kalte-galeren ordaina ematea, 16.

Zerbitzuak egitea beste enpresa batekin kontratatzea, 16.

(Ikus *Araubidea*.)

Incumplimiento de los servicios

Resolución del contrato y resarcimiento de daños y perjuicios por el propietario o promotor, 16.

Contratar la prestación del servicio con otra empresa, 16.

(Véase *Régimen jurídico*.)

Zerga-arauak

Aplikazio-eremua, 17.

Normas tributarias

Ámbito de aplicación, 17.

§4.
Ley 49/2003, de 26 de noviembre,
de Arrendamientos Rústicos

§4.
Azaroaren 26ko 49/2003 Legea,
Landa-errentamendua

§4. LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS ..	321
Exposición de motivos	321
Capítulo I Disposiciones generales	331
Capítulo II Partes contratantes	335
Capítulo III Forma	339
Capítulo IV Duración del arrendamiento	340
Capítulo V Renta	341
Capítulo VI Gastos y mejoras	343
Capítulo VII Enajenación y subarriendo	347
Capítulo VIII Terminación del arrendamiento	352
Capítulo IX De las aparcerías	354
Capítulo X Normas procesales	357
Disposiciones adicionales	358
Primera	358
Segunda	358
Tercera	360
Cuarta	361
Disposiciones transitorias	361
Primera	361
Segunda	361
Disposición derogatoria	362
Única	362
Disposiciones finales	363
Primera	363
Segunda	363
Tercera	363
Índices analíticos	365
Castellano-euskera	367
Euskera-castellano	377

§4. AZAROAREN 26ko 29/2003 LEGEA, LANDA-ERRENTAMENDUENA	321
Zioen azalpena	321
I. kapitulua Xedapen orokorrak	331
II. kapitulua Alderdi kontratugileak	335
III. kapitulua Forma	339
IV. kapitulua Errentamenduaren iraupena	340
V. kapitulua Errenta	341
VI. kapitulua Gastuak eta hobekuntzak	343
VII. kapitulua Besterentzea eta azpierreantamendua	347
VIII. kapitulua Errentamenduaren amaiera	352
IX. kapitulua Apartzeriak	354
X. kapitulua Prozesuko arauak	357
Xedapen gehigarriak	358
Lehenengoa	358
Bigarrena	358
Hirugarrena	360
Hirugarrena	361
Xedapen iragankorrak	361
Lehenengoa	361
Bigarrena	361
Xedapen indargabetzailea	362
Bakarra	362
Azken xedapenak	363
Lehenengoa	363
Bigarrena	363
Hirugarrena	363
Aurkibide analitikoak	365
Gaztelania-euskara	367
Euskara-gaztelania	377

Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos

(«BOE» n.º 26,
de 27 de noviembre de 2003)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La adecuación socioeconómica de las estructuras de las explotaciones agrarias es un elemento clave en cualquier estrategia de modernización de la agricultura que pretenda mejorar su competitividad en los mercados y consolidar empresas viables, capaces de generar niveles de renta y de ocupación satisfactorios. Por ello, la reforma o mejora estructural es especialmente necesaria en una buena parte de la agricultura española que, a pesar de los cambios, a veces muy profundos, que se vienen produciendo en los últimos años, se caracteriza por tener todavía acusadas deficiencias estructurales, tanto en términos globales y territoriales, como en relación a otros países con los que comparte intereses y mercados cada día más abiertos y competitivos. Un elemento decisivo en esa mejora estructural ha de ser la movilidad de la tierra, y uno de los mecanismos más idóneos para lograr este objetivo es la figura del arrendamiento.

II

La Constitución Española de 1978, en su artículo 130.1, encomienda a los

Azaroaren 26ko 49/2003 Legea, Landa-errentamendua

(EAO, 26. zk.,
2003ko azaroaren 27koa)

ZIOEN AZALPENA

I

Gizarteari eta ekonomiari dagokien arloan, nekazaritza-ustiategien egiturak egokitzea giltzarria da, nekazaritza modernizatzeko edozein estrategiatan, batez ere merkatuetan lehia hobetu eta enpresa bideragarriak sendotu nahi badira, errenta- eta okupazio-maila egokiak sortzeko. Hori dela eta, egitura berritzea edo hobetzea beharrezkoa da Espainiako nekazaritzaren zati zabal batean, azkenaldian egiten ari diren aldaketa sakonak gorabehera, zati horrek oraindik egitura-gutxiegitasunak dituelako, bai oro har eta lurraldeari begira, bai beste estatu batzuen aldean; hain zuzen ere, azken horiekin batera, egunean-egunean irekia-goak eta lehiakorragoak diren merkatuak eta interesak ditu. Egitura hobetzeko, funtsezko osagaietako bat luraren mugikortasuna da, eta helburu hori lortzeko mekanismorik egokienetarikoa errentamenduaren erakundea da.

II

Espainiako 1978ko Konstituzioaren 130.1 artikulua arabera, botere pu-

poderes públicos «la modernización y desarrollo de todos los sectores económicos y, en particular de la agricultura, de la ganadería, de la pesca y de la artesanía, a fin de equiparar el nivel de vida de todos los españoles». En consecuencia, el establecimiento de una adecuada regulación de los arrendamientos rústicos, en cuanto coadyuva a la modernización de las explotaciones agrarias, se convierte no ya en un instrumento de política económica y social, sino también en un mandato constitucional dirigido a los poderes públicos. Y concretamente al Estado, en virtud del artículo 149.1 de la Norma Fundamental, cuya regla 8.a atribuye a aquél la competencia exclusiva sobre «legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las comunidades autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan».

III

En las últimas décadas, se han observado diferentes tendencias en la tenencia de la tierra en España que, sin duda, han influido en su movilidad y en el proceso de ajuste estructural. En este sentido, se constata un aumento relativo del arrendamiento respecto a las demás formas de tenencia de la tierra. Así, la reestructuración de los años 60 está asociada con una fuerte expansión del arrendamiento. Por el contrario, en los 70 y, sobre todo, los 80, se reduce la intensidad del redimensionamiento de las explotaciones como consecuencia del bloqueo en la movilidad de la

blikoak «sektore ekonomiko guztien modernizazio eta garapenaz arduratuko dira, eta, batez ere, nekazaritza, abeltzaintza, arrantza eta eskulangintzaren kasuan, espainiar guztien bizitza-maila berdina izan dadin». Horren ondorioz, landa-errentamenduen arauketa egokia ezartzea, nekazaritza-ustiategiak modernizatzen laguntzen duenez, ez da soil-soilean ekonomia- eta gizarte-politikaren tresna, botere publikoei zuzendutako konstituzio-agindua baizik, eta, zehazki, estatuari zuzendutakoa, Oinarriko Arauaren 149.1 artikulua 8.a erregelak estatuari eman baitio horren gaineko eskumen eskusiboa: «legegintza zibila; horri kalterik egin gabe, autonomia-erkidegoek zuzenbide zibilak, forudunak nahiz bereziak, iraunarazi, aldatu eta garatu ahal izango dituzte, halakoak direnetan».

III

Joera desberdinak ikusi izan dira azken hamarkadetan, Espainian, lurra-
ren edukitzari dagokionez. Zalantzarik gabe, joera horiek eragina izan dute lurra-
ren mugikortasunean eta egitura egokitzeko prozesuan. Esangura horretan, errentamenduak gora egin duela ikusi da, lurra edukitzeko gainerako moduekin alderatuta. Horrela, errentamenduaren zabalkunde handiari lotuta dago 60ko hamarkadako berregituraketa. Aitzitik, 70eko hamarkadan, eta, batez ere, 80koan, ustiategien neurriak aldatzeko joera murriztu zen, errentamenduen zabalkunde gelditzean, lu-

tierra al frenarse la expansión de los arrendamientos, en parte, por efecto de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980. Esta ley vino a adaptar la institución a la nueva Constitución de 1978, así como a situarla en la perspectiva de la integración plena de España en la Unión Europea y, en fin, como toda norma cabal debe hacerlo, respondió a las circunstancias de nuestra agricultura, radicalmente distintas entonces, no ya de las de su antecesor, la Ley de 1935, sino de las propias de los años 60 y 70. Se impone ahora una revisión, por diferentes motivos.

En la Unión Europea se están produciendo cambios de gran trascendencia en el pensamiento que inspira las reformas de la política agrícola común. El desafío fundamental que se plantea es lograr un aumento de la eficiencia de las explotaciones, que compense posibles pérdidas de renta a agricultores y ganaderos.

Generalmente se estima que ello requiere explotaciones mucho mayores que las actuales, en términos de superficie y de rendimientos, y, sobre todo, una dinamización del mercado de la tierra. Y es aquí donde aparece el instrumento arrendaticio como uno de los más indicados para lograr nuevas tierras, que los agricultores con vocación de permanencia puedan agregar a las suyas. Existen, así, núcleos rurales donde unos pocos empresarios llevan en cultivo todo el término, manteniendo labradas y vivas las tierras, y permitiendo que sigan siendo comunidades viables, capaces de acoger, por otra parte, el turismo de los habitantes de la

rraren eskualdagarritasuna oztopatu zelako, nola edo hala, Landa-errentamenduen 1980ko Legearen ondorioz. Lege horrek 1978ko Konstituzio berriaren arabera erakundea egokitu eta Espainia Europar Batasunean erabat integratzeko ikuspegian kokatu zuen, eta, azken buruan, zentzuzko arau orok egin behar duen bezala, nekazaritzaren inguruabarrei erantzun zien, orduan oso desberdinak ziren eta, ez 1935eko Legeko inguruabarrak, ezpada 60ko eta 70eko hamarkadetakoak. Orain berri-kuspenna nahitaezkoa da, arrazoiak bestelakoak badira ere.

Europar Batasunean, nekazaritza-politikako eraldaketak oinarri duen pentsamoldean, garrantzi handiko aldaketak gertatzen ari dira. Oinarrizko erronka ustiatzearen eragingarritasuna handitzea da, nekazariak eta abeltzainek izan ditzaketan errenta-galerak konpentsatzeko.

Oro har, horretarako gaur egungo ustiatzei baino askoz handiagoak behar direla jotzen da, lur-azalerari eta emankortasunari begira; eta, batez ere, lurraren merkatua dinamizatu behar dago. Eta, hain zuzen ere, puntu horretan errentamendua agertzen da lur berriak lortzeko tresnarik egokienetako bat legez, horren bidez ere, euren zereginetan irauteko asmoa duten nekazariak lur berri horiek euren lurrei gehitu ahal izateko. Modu horretan, landa-gune batzuetan, enpresaburu gutxi batzuek barruti osoa landatu, eta lurra landatu, bizirik eusten diete haiei, eta, horri esker, erkidegoak bideragarriak dira; bestalde, hiriko biztanleen turis-

ciudad, lo que proporciona a su vez rentas complementarias a los agricultores, que permiten cumplir la doble función de producción de alimentos y conservación del medio ambiente. Fue la Declaración de Cork, de 9 de noviembre de 1996 (de donde surgen en gran medida las nuevas tendencias de reordenación de las explotaciones) la que asumió inequívocamente el objetivo del desarrollo rural, incorporado, desde entonces, al marco del sector agrario.

Por lo que se refiere a las características presentes de la agricultura, se han producido cambios de gran relieve que exigen nuevas normas para las nuevas realidades y perspectivas de futuro, que se traducen en la actualidad en la necesidad de mejorar las condiciones de vida y el nivel de empleo, así como la diversificación de la actividad económica en el medio rural.

Es previsible que en el futuro continúe la tendencia a la disminución de la población activa agraria, sin que ello suponga desconocer los favorables efectos de las políticas de ayudas a la instalación de jóvenes agricultores que, junto a otros factores, tienden a moderar esa disminución. Las estadísticas revelan que casi la mitad de los responsables de explotación agraria declaran no tener sucesor en ella. De acuerdo con el Censo Agrario de 1999, había en esa fecha 746.944 explotaciones dirigidas por un titular de 55 o más años que carecía de sucesor, lo que supone el 44 por ciento de las explotaciones con empresario persona física y el 42.3 por ciento del total de explotacio-

moa hartzeko gaitasuna dute. Horrela, nekazariak errenta osagarriak eskuratzten dituzte, eta, horrenbestez, eginkizun bikoitza lor daiteke, alegia, elikagaiak ekoiztea eta ingurumena zaintzea. Cork-eko Adierazpenean, 1996ko azaroaren 9koan (hortik sortu ziren, neurri handi batean, ustiategiak berrantolatze-ko joerak), nekazaritza garatzeko helburua zalantzarik gabe jaso zen, eta, ordutik aurrera, helburu hori nekazari-tza-sektoreari lotuta dago.

Nekazaritzaren gaur egungo ezau-garriari dagokienez, garrantzi handiko aldaketak gertatu dira, eta, beraz, errealitate berriei eta etorkizuneko ikuspegiei erantzuteko arau berriak behar dira. Horrenbestez, gaur egun bizi-baldintzak eta enplegu-maila hobetu behar dira, eta landa-inguruan jarduera ekonomikoa dibertsifikatu behar da.

Ziurrenik, etorkizunean nekazari-tzako biztanleria aktiboak behera egiten jarraituko du, baina horrek ez du esan nahi nekazari gazteak kokatzeko laguntza-politiken ondore mesedegarriak ezagunak ez direnik, beste faktore batzuekin batera, beharokada hori leuntzen laguntzen dute eta. Estatistiken arabera, nekazaritza-ustiategietako arduradunen artean, erdiek baino gehiagok ez dute ondorengorik ustiategian. 1999ko Nekazaritza Erroldaren arabera, data horretan, 746.944 ustiategiren buruzagitzan 55 urteko edo gehiagoko titular bat zegoen, eta horrek ez zuen ondorengorik, alegia, enpresaburutzat pertsona fisikoa duten ustiategien ehuneko 44 ziren, erroldatutako

nes censadas (aproximadamente el 20 por ciento de la superficie censada total), que son las que podrían desaparecer durante el próximo decenio. Es deseable que las tierras que queden sin cultivar puedan pasar a otros, lo que les permitirá agrupar una buena base superficial: existe ya una tendencia clara, especialmente en el sur de España, a la proliferación de sociedades de administración o arrendamiento de fincas ajenas, que ha de dar como frutos unidades de producción mayores, más tecnificadas, mejor informatizadas, con una integración más intensa en redes de comercialización, llevadas, pues, con criterios empresariales.

En este sentido, las estimaciones realizadas apuntan a que en el próximo decenio abandonarán la actividad agraria entre 400.000 y 500.000 explotaciones que liberarán alrededor de cuatro millones de hectáreas, que teóricamente quedarán disponibles para su incorporación a otras explotaciones, normalmente bajo la forma de arrendamiento. Por ello resulta necesaria una revisión de su régimen jurídico, que aumente su eficacia y permita canalizar las superficies liberadas al redimensionamiento o mejora de las explotaciones con mayores perspectivas de futuro, ya que en principio no cabe esperar que la reestructuración transcurra a través de la compraventa de tierras, dado su elevado precio.

En definitiva, la orientación fundamental que inspira la ley es lograr una flexibilización del régimen de los arrendamientos rústicos en España, siguiendo la senda abierta en 1995 por la

ustiategi guztien ehuneko 42.3 (gutxi gorabehera, erroldatutako azalera osoaren ehuneko 20), hain zuzen ere, hurrengo hamarkadan desager daitezkeenak. Landatu gabe geratzen diren lurrak beste batzuen eskuetara igaro beharko lirateke, eta, horri esker, azalera-oinarri ona pilatuko lukete: gaur egun, Espainiaren hegoaldean batez ere, joera argia dago inoren finkak administratu edo errentan emateko, sozietateak ugaltze aldera; horiek ekoizpen-unitate handiagoak ekarriko dituzte, teknifikatuagoak, hobeto informatizatuak, merkataritza-sareetan hobeto integratuak, berba gutxitan esateko, enpresa-irizpideak dituztenak.

Esangura horretan, eta egindako aurreikuspenen arabera, hurrengo hamarkadan, 400.000-500.000 ustiategi inguruk nekazaritza-jarduera bertan behera utziko dute, eta, gutxi gorabehera, lau milioi hektarea libre geratuko dira; teorian, hektarea horiek beste ustiategi batzuei erantsi ahal izango zaizkie, eskuarki, errentamendua erabiliz. Hori dela eta, beharrezkoa da horien araubidea berrikustea, eragingarritasuna handitzeko, eta libre geratu azaleren bidez etorkizun hobea duten ustiategiak neurritz aldatzeko edo hobetzeko. Izan ere, hasteko, ez bide da berregituratze hori lurren salerosketaren bidez egingo, horien salneurria anitz garestitu baita.

Azken buruan, legeak oinarri duen funtsezko orientabidea da Espainian landa-errentamenduen araubidea malgutzea, 1995. urtean, uztailearen 4ko 19/1995 Legeak, nekazaritza-ustiate-

Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias. Esta ley reformó la de 1980, en lo que se refiere a la duración de los arrendamientos, suprimiendo las prórrogas legales y estableciendo un nuevo plazo de duración mínima, de cinco años, frente a los 21 a que daba lugar la anterior regulación. La consecuencia fue una revitalización de los arrendamientos rústicos. Durante los años 90 se registra, así, una fuerte expansión del arrendamiento, con un aumento de 2.3 millones de hectáreas. La nueva ley profundiza en esta dirección.

IV

En el capítulo I se consagra el objetivo de dar primacía a la autonomía de la voluntad de las partes (artículo 1), en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la ley. Se incluye no sólo el arrendamiento de fincas, sino también de explotaciones (artículo 2), así como una referencia al régimen de los derechos de producción agrícola en caso de arrendamiento (artículo 3), todo ello en concordancia con la importancia que estas figuras han adquirido en el derecho comunitario.

El capítulo II regula las partes contratantes, donde se introducen importantes novedades, como lo es permitir celebrar el contrato a cualquier persona física o jurídica con capacidad de contratar y a las comunidades de bienes, una forma asociativa crecientemente utilizada, tal y como pone de manifiesto el Censo Agrario de 1999 (artículo 9).

giak modernizatzeari buruzkoak, irekitako bideari jarraituz. Lege horrek 1980koa eraldatu zuen errentamenduen iraupenari dagokionez; legezko luzapenak ezabatu eta gutxienerako iraupenep berria ezarri zuen, bost urtekoa, aurreko arauketako 21 urteen aurrez aurre. Horren ondorioz, landa-errentamenduak berpiztu egin ziren. Horrela, 90eko hamarkadan, errentamendua indartsu zabaldu eta 2.3 milioi hektareatan handitu da. Lege berriak harago eramaten du norabide berbera.

IV

I. kapituluan, alderdien borondatearen autonomiari lehentasuna emateko helburua aipatu da (1. artikulua), legegaren eduki aginduzko eta oso mugatuaren aurkakoa ez den guztiaren inguruan. Finken errentamenduaz gain, ustiategiaren ere aipatu da (2. artikulua); eta, errentamenduaren kasuan, nekazaritza-ekoizpeneko eskubideen araubideari aipamen egin zaio (3. artikulua), Europar Batasunaren zuzenbidean horiek hartu duten garrantziarekin bat etorritz.

II. kapituluan, alderdi kontratugileak arautu dira, eta, horretarako, berrikuntza garrantzitsuak egon dira, besteak beste, ondasun-erkidegoek eta kontratatzeko gaitasuna duten pertsona fisiko edo juridiko guztiek kontratuak egin ahal izatea. Hain zuen ere, erkidegoa gero eta gehiago erabiltzen den elkarte-modua da, 1999ko Nekazaritza Erroldak erakusten duenez (9. artikulua).

Destaca el cambio de orientación que representa la supresión del requisito de la «profesionalidad», exigido por la Ley de 1980, y del tope cuantitativo que ésta dejó establecido para evitar la acumulación de tierras. Puede decirse que la norma fracasó en su aplicación práctica, ya que la misma ley había desvirtuado su alcance al permitir que fueran arrendatarias las sociedades con requisitos mínimos, bien fáciles de constituir, amén de carecer de sanciones adecuadas el incumplimiento de tales normas. Fue una reforma sin paralelo en ningún otro Estado comunitario, con la que se pretendía proteger al «agricultor a título principal», personaje central en el edificio de las estructuras agrarias europeas, desde los Reglamentos socio-estructurales de 1972. Sin embargo, el criterio comunitario cambia en el importante Reglamento (CE) n. 1257/1999 del Consejo, de 17 de mayo de 1999, sobre la ayuda al desarrollo rural a cargo del Fondo Europeo de Orientación y de Garantía Agrícola (FEOGA), por el que se modifican y derogan determinados reglamentos. Esta norma prescinde por completo de aquella figura del agricultor a título principal (ATP), aunque respete la normativa en la materia de cada Estado miembro, basando la nueva política estructural en el criterio de viabilidad de las explotaciones agrarias. La evolución reciente de la titularidad de las explotaciones en España muestra un notable descenso de las explotaciones individuales, en tanto que aquellas cuyo titular es una persona jurídica privada (así, las sociedades mercantiles o las cooperativas) están adquiriendo un

Aipatzekoa da gertatutako orientabide-aldaketa, ezabatu direlako, bai 1980ko Legeak eskatutako «profesionaltasun»-betekizuna, bai lege horrek lurren metatzea saihesteko kopuruari begira ezarrita utzi zuen muga ere. Arauak aplikazio praktikoan huts egin zuela esan daiteke, legeak bere norainokoa hutsaldu zuen eta, gutxieneko betekizunak zituzten sozietateei, erraz-erraz eratzen zirenei, errentari izaten utzi zielako, eta arauok ez betetzeagatik zehapen egokirik ezarri ez zuelako. Europako gainerako estatuetan, ez zen pareko eraldaketarik jazo; horren bidez, «titulu nagusi gisa nekazari zena» babestu nahi zen, Europako nekazaritza-egituren pertsonaia nagusia zen eta, 1972ko gizarte- eta egitura-araudietatik aurrera. Hala ere, Europar Batasuneko irizpidea aldatu egin zen Kontseiluan 1257/1999 Araudiaren bidez (EB), 1999ko maiatzaren 17koaz, Nekazaritza Bideratu eta Bermatzeko Europako Funttsaren (NBBEF) kontura nekazaritzaren garapenerako emandako laguntzari buruzkoaz, horrek zenbait erregelamendu aldarazi eta indargabetu zituen eta. Arau horretan titulu nagusi gisa erabat desagertu da nekazari den horren irudia, baina arlo horretan estatu kide bakoitzaren arauketa errespetatu da; horrenbestez, nekazaritza-ustiategien bideragarritasuna izango da egitura-politika berriaren oinarria. Espainiako ustiategien titulartasunak adierazten du, arestian izandako garapenari erreparaturaz gero, banakako ustiategiek behera egin dutela; aitzitik, pertsona juridiko pribatua (esaterako, merkataritza-sozietateak edo kooperatibak) titular gisa duten ustiategiak eginkizun garrantzitsua

papel muy destacado en la reestructuración de la agricultura española, sin que ello suponga desconocer el papel y la necesaria protección de la explotación familiar, imprescindible para garantizar un adecuado desarrollo social en el medio rural.

Uno de los aspectos fundamentales de la nueva norma es la duración del arrendamiento, regulada en el capítulo IV. La experiencia liberalizadora de la Ley de 1995 ha sido, como antes se dijo, básica para configurar la actual regulación, que sigue ese mismo camino, acortando incluso el plazo de cinco años a tres, y estableciendo un sistema de prórrogas tácitas por tres años. Hay países comunitarios de nuestro entorno donde se ha llegado a admitir la total libertad de pacto en este punto de la duración, lo que en España ha parecido excesivo, pues no cabe duda de que el arrendatario precisa de algún tiempo para amortizar los capitales empleados y dotar a su empresa de la indispensable estabilidad.

Ahora bien, la reforma de 1995 puso de manifiesto que, modificada de esa forma la duración, se venía abajo la piedra angular sobre la que se construyeron tanto la Ley de 1935 como la de 1980, pues, en realidad, lo que se había hecho al negar las prórrogas legales era un cambio de sistema que se venía a identificar, o cuando menos a aproximar, al Código Civil de 1889. Con la nueva regulación de la duración, pierden sentido los derechos de adquisición, el tanteo y retracto, minuciosamente regulados en la Ley de 1980; por otra parte, la posible aplica-

ción de hartzen ari dira, Espainiako nekazaritza berregituratzeko prozesuan; baina horrek ez du esan nahi familia-ustiategiaren zeregina eta nahitaezko babesa alde batera uzten direnik, ustiategi modu hori ezinbestekoa da-eta landa-inguruan gizarte-garapen egokia bermatzeko.

Arau berriaren funtsezko alderdie-tako bat errentamenduaren iraupena da, IV. kapituluaren arautua. 1995eko Legearen liberalizazio-esperientzia, lehen esan bezala, oinarrikoa izan da gaur egungo arauketa eratzeko, bide berari jarraitzen baitio; gainera, epea bost urtetik hiru urtera murriztu eta hiru urteko isilbidezko luzapenen sistema ezarri du. Europar Batasunaren barruan, gure inguruko estatuetan, iraupenaren puntu horri dagokionez, itunak egiteko askatasun osoa onartu da; baina Espainian hori egitea gehiegitxo dela pentsatu da, zalantzarik gabe, errentariak erabilitako kapitalak amortizatu eta enpresari ezinbesteko egonkortasuna emateko denbora behar duelako.

1995eko eraldaketak agerian utzi zuen iraupena aldarazita bertan behera geratu zela, bai 1935eko Legearen oinarria, bai 1980koarena. Egiatan, legezko luzapenak ukatzean, sistema aldatu zen, eta sistema berria 1889ko Kode Zibilar-ekin identifikatu, edo, behintzat, testu horretara hurbildu zen. Iraupenari buruzko arauketa berriarekin, 1980ko Legearen modu xehean araututako eskuratzeko eskubideek, eroslehetasunak eta atzera-eskuratzeko euren esangura galdu dute; bestalde, eskubide horiek aplikatuz gero, jabetza nabarmen mugatzen da, eta jabeak errentamendutik

ción de tales derechos, que implican una notable limitación a la propiedad, alejaba a los propietarios de arrendar y, por lo tanto, se ha creído oportuno suprimirlos ahora, en aras de la libre circulación de la tierra que se estima cada día más conveniente.

Destaca también la regulación de los gastos y mejoras, del capítulo VI. Se ha utilizado la normativa precedente, pero simplificada y aclarada, con novedades como la de considerar mejora obligatoria la que venga impuesta por acuerdos de las comunidades de regantes en lo que se refiera a la modernización de los regadíos, tarea que constituye hoy uno de los pilares más importantes de la modernización agraria en España. Se trata de evitar que los arrendamientos de fincas sitas en zonas irrigadas lleguen a ser un obstáculo a la modernización.

Constituye una importante novedad el capítulo VII, en el que se regula la enajenación y el subarriendo. Por lo que se refiere a la enajenación, la ley se aleja del principio jurídico romano *emptor non tenetur stare colono*, recogido en el artículo 1571 del Código Civil, disponiéndose ahora todo lo contrario, aun cuando el comprador estuviera amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (artículo 22). Se permite la cesión o el subarriendo, en contra del sistema anterior, aunque se limita el importe de la renta del subarriendo, para evitar que se comercie con las tierras por intermediarios especulativos. Se ha tenido en cuenta para ello que, mediante la cesión o la aportación quizá a una sociedad del contrato, se

urruntzen dira. Beraz, eskubideok orain ezabatzea egokia dela uste da, lurra joan-etorri askea izan dezan, egunean-egunean egokiagoa dela uste baita.

Era berean, VI. kapituluan gastuen eta hobekuntzen arauketa azpimarratu behar da. Aurreko arauketa erabili da, baina sinplifikaturik eta argiturik, eta zenbait berrikuntzarekin; besteak beste, ureztatzaileen erkidegoek ureztaketak modernizatzearen inguruan lortutako hitzarmenen bidez ezarritako hobekuntza bete beharrekotzat jo da, eginkizun hori Espainiako nekazaritza modernizatzeko zutabe garrantzitsuenetakoa da eta. Gune ureztatuetan kokatutako finken errentamenduak modernizaziorako oztopo ez izatea lortu nahi da.

VII. kapitulua berrikuntza garrantzitsua da, besterentzea eta azpierrementandua arautu dituelako. Besterentzeari dagokionez, Legea Kode Zibilaren 1571. artikuluan jasotako *emptor non tenetur stare colono* printzipio juridiko erromatarretik urrundu, eta, orain, gutiz kontrakoa xedatu da, erosleak Hipoteka Legearen 34. artikulua babesa izan arren (22. artikulua). Lagatzea edo azpierrementandua baimendu dira, aurreko sistemaren aurrez aurre; baina azpierrementanduaren errentaren zenbatekoa mugatu da, bitartekari espekulatuak lurren merkataritzan jardutea saihesteko. Horretarako, kontuan hartu da kontratua sozietate bati lagatzeak edo ekarpena egiteak, beharbada, kasu batzuetan unitateak handitzea sustatu-

fomentará en algunos casos el agrandamiento de las unidades, lo que, junto a otros instrumentos de política estructural (fomento de incorporación de jóvenes, planes de mejora...), ha de contribuir a la modernización de las explotaciones.

También merece destacarse el capítulo IX, en el que se actualiza el régimen de las aparcerías. Se suprime el requisito de que el titular de la finca aporte, al menos, un 25 por ciento del valor total de la maquinaria, ganado y capital circulante, suprimiendo así la distinción entre aparcería y arrendamiento parciario. Se introduce una referencia a la aparcería asociativa remitiendo su regulación, a falta de pacto, al contrato de sociedad (artículo 32). La aparcería tiene cierta vigencia en algunas comunidades autónomas y, por otra parte, revive en figuras nuevas de contratos agroindustriales o de integración.

En definitiva, existe a lo largo del texto una clara orientación flexibilizadora del régimen del arrendamiento, que es resultado de un largo período de reflexión y consultas con expertos, así como del informe del Consejo Superior Agrario. Flexibilización que se hace compatible con el equilibrio de las partes en el contrato, y que se refleja en materias como la regulación de los derechos del arrendatario en caso de expropiación de la finca (disposición adicional segunda). Incluso la corta duración del contrato se compensa con el derecho del arrendatario al desistimiento unilateral del contrato, sin más que avisar con un año de ante-

ko duela. Handitzeak, egiturari buruzko politikako beste tresna batzuekin batera (gazteak sartzea, hobekuntza-planak...), mesede egin behar dio ustiategiak modernizatzeari.

IX. kapitulua ere azpimarratu behar da, apartzerien araubidea eguneratu delako. Betekizun bat ezabatu da, alegia, finkaren titularrak, gutxienez, makineriaren, abereen eta kapital ibilkorraren balio osoaren ehuneko 25 ekartzea; modu horretan, apartzeriaren eta errentamendu partziarioaren arteko bereizketa ezabatu da. Elkarre-apartzeriari dagokionez, itunik ez dagoenean, sozietate-kontratuak arautuko du hori (32. artikulua). Apartzeria indarrean dago zenbait autonomia-erkidegotan, eta, bestalde, irudi berrietan agertzen da, besteak beste, nekazaritza eta industriako kontratuetan, eta integrazioari lotutakoetan.

Azken buruan, testuak errentamenduen araubidea malgutzeko orientabidea du; hain zuzen ere, gogoetaren eta adituekin egindako kontsulten emaitza da, baita Nekazaritzako Kontseilu Nagusiaren txostenarena ere. Malgutze hori bateragarria da alderdiek kontratuan duten orekarekin; eta, berbarako, finkaren jabetza kenduz gero errentariak dituen eskubideetan islatzen da (bigarren xedapen gehigarria). Kontratuaren iraupen laburra ere konpensatzen da errentariak berak bakarrik kontratuan atzera egiteko duen eskubidearekin, nahikoa da-eta urtebete lehenago abisua ematea [24.d) artikulua]. Malgutzeak eta orekak lurraren eskual-

lación [artículo 24.d)]. Flexibilización y equilibrio que han de conducir a una mayor movilidad de la tierra y a la modernización de nuestras explotaciones agrarias.

dagarritasun handiagoa bideratu behar dute, baita gure nekazaritza-ustiategien modernizazioa ere.

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

LEHENENGO KAPITULUA

Xedapen orokorrak

Artículo 1. *Arrendamiento rústico*

1. Se considerarán arrendamientos rústicos aquellos contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta.

2. Estos contratos se rigen por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a esta ley. Supletoriamente, regirá el Código Civil y, en su defecto, los usos y costumbres que sean aplicables.

3. Tendrán también la misma consideración los arrendamientos de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, a los que se aplicarán las disposiciones de esta ley que sean compatibles con su naturaleza y siempre en defecto de lo que las partes hayan expresamente acordado.

Artículo 2. *Arrendamiento de explotación*

Se entenderá que el arrendamiento es de explotación, ya esté constituida con anterioridad o al concertar el contrato, cuando sea ella objeto del mismo

1. artikulua. *Landa-errentamendua*

1. Landa-errentamendutzat hartuko dira finka bat edo gehiago, edo finkon zatiren bat, aldi baterako lagatzeko kontratuak, horietatik nekazaritza-, abeltzaintza- edo baso-aprobetxamendua atera dadin, prezio edo errenta baten truk.

2. Kontratuoi alderdiek esanbidez adostutakoa aplikatuko zaie, lege honen aurkakoa ez bada. Ordezko moduan, Kode Zibila aplikatuko da, eta, koderik ez badago, aplikatzeko modukoak diren erabilera eta ohiturak.

3. Nekazaritza-, abeltzaintza- edo baso-ustiategien errentamenduek izaera bera dutela ulertuko da, eta horiei lege honen xedapenak aplikatuko zaizkie, euren izaerarekin bateragarriak badira eta alderdiek esanbidez besterik adostu ez badute.

2. artikulua. *Ustiategiaren errentamendua*

Ustiategiaren errentamendua dela ulertuko da, kontratuaren aurretik zein kontratua egitean, hura jada eratuta badago, errentamenduaren objektua us-

en el conjunto de sus elementos, considerada como una unidad orgánica y siempre que lo hagan constar las partes expresamente, acompañando el correspondiente inventario.

Artículo 3. *Derechos de producción agraria y otros derechos*

Los derechos de producción agrícolas y otros derechos inherentes a las fincas o a las explotaciones integrarán el contenido del contrato, tanto en los arrendamientos de fincas como en los de explotaciones.

Artículo 4. *Compatibilidad de arrendamientos*

1. Una misma finca puede ser susceptible de diversos arrendamientos simultáneos, cuando cada uno tenga como objeto distintos aprovechamientos compatibles y principales.

2. Salvo pacto expreso, en el arrendamiento de una finca para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal no se considerarán incluidos aprovechamientos de otra naturaleza, como la caza.

Artículo 5. *Contratos no considerados como arrendamientos rústicos*

No se considerarán arrendamientos rústicos los contratos de recolección de cosechas a cambio de una parte de los productos, ni, en general, los de realización de alguna faena agrícola claramente individualizada, aunque se retribuya o compense con una participación en los productos o con algún aprovechamiento singular.

tiategia bera izan delarik, beraren osagai guztiekin, unitate organiko moduan, eta, alderdiek esanbidez agerrarazten badute hori, inbentario egokia erantsita.

3. artikulua. *Nekazaritza-ekoizpeneko eskubideak eta bestelako eskubideak*

Nekazaritza-ekoizpeneko eskubideek eta finkei edo ustiategiei datzekien bestelako eskubideek osatuko dute kontratuaren edukia, bai finken errentamenduan, bai ustiategien errentamenduan.

4. artikulua. *Errentamenduen arteko bateragarritasuna*

1. Finka beraren gain aldi bereko errentamendu batzuk era daitezke, errentamenduon objektuak aprobetxamendu desberdin, bateragarri eta nagusiak direnean.

2. Esanbidezko itunik ez badago, finka bat nekazaritza-, abeltzaintza- edo baso-aprobetxamendurako errentan ematean, bestelako aprobetxamenduak, adibidez ehiza, ez dira barruan sartuko.

5. artikulua. *Landa-errentamendutzat hartzen ez diren kontratuak*

Ez dira landa-errentamendutzat hartuko produktuen zati baten truk eta uzta biltzeko egindako kontratuak, ezta, oro har, nekazaritzako zeregin zehatz bat egitekoak ere, horiek produktuetan parte hartzearekin edo aprobetxamendu berezi batekin ordaindu edo konpentsatu arren.

Artículo 6. *Arrendamientos exceptuados de esta ley*

Quedan exceptuados de esta ley:

a) Los arrendamientos que por su índole sean sólo de temporada, inferior al año agrícola.

b) Los arrendamientos de tierras labradas y preparadas por cuenta del propietario para la siembra o para la plantación a la que específicamente se refiera el contrato.

c) Los que tengan por objeto fincas adquiridas por causa de utilidad pública o de interés social, en los términos que disponga la legislación especial aplicable.

d) Los que tengan como objeto principal:

1. Aprovechamientos de rastroje-ras, pastos secundarios, praderas roturadas, montaneras y, en general, aprovechamientos de carácter secundario.

2. Aprovechamientos encaminados a semillar o mejorar barbechos.

3. La caza.

4. Explotaciones ganaderas de tipo industrial, o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado.

5. Cualquier otra actividad diferente a la agrícola, ganadera o forestal.

e) Los arrendamientos que afecten a bienes comunales, bienes propios de las corporaciones locales y montes vecinales en mano común, que se registrarán por sus normas específicas.

6. artikulua. *Lege honetatik salbuesitako errentamenduak*

Lege honetatik salbuesita daude:

a) Denboraldi bateko errentamendu-motak, nekazaritza-urtea baino laburragoak.

b) Jabeak bere kontura landu edo prestatutako lurren errentamenduak, kontratuan zehatz aipatutako ereinaldiak edo landaketak egiteko.

c) Herri-onura edo gizarte-interesa dela-eta eskuratutako finken gainekoak, aplikatu beharreko legeria berezian xedatutakoaren arabera.

d) Xede nagusitzat hurrengoak dutenak:

1. Uztondon, bigarren mailako bazkalekuen, luberritutako larreen, ezkur-larreen aprobetxamenduak, eta, oro har, bigarren mailako aprobetxamenduak.

2. Haziak ereitera edo lugorriak hobetzerako bideratutako aprobetxamenduak.

3. Ehiza.

4. Abeltzaintzako ustiategi industrialak edo modu eksklusiboan abereak ukuiluan haztera bideratutako lokal edo lursailak.

5. Nekazaritzakoa, abeltzaintzakoa edo basokoa ez den jardueraren bat.

e) Herri-ondasunak, tokiko korporazioen berezko ondasunak eta amankomuneko herri-basoak ukitzen dituzten errentamenduak; horietan kasuan kasuko arau zehatzak aplikatuko dira.

Artículo 7. *Inaplicación de la ley*

1. Tampoco se aplicará esta ley a los arrendamientos incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de conformidad con el título I de la misma, o aquéllos que tengan por objeto, inicial o posteriormente, fincas en que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

a) Constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable al que se refiere el artículo 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

b) Ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico, siempre que el rendimiento distinto del rústico sea superior en más del doble a éste.

2. Si, vigente el contrato, sobreviniera alguna de las circunstancias determinadas en el apartado anterior, el arrendador podrá poner término al arrendamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, mediante un plazo de preaviso de un año. Ello se aplicará igualmente al arrendamiento de explotaciones, cuando las circunstancias contempladas afecten a las fincas que las integran o a otros de sus elementos en una proporción superior al 50 por ciento.

Artículo 8. *Desarrollo del contrato*

1. El arrendatario de fincas rústicas tiene derecho a determinar el tipo de

7. artikulua. *Legea ez aplikatzea*

1. Lege hau ez zaie aplikatuko Hiri-errentamenduei buruzko Legearen aplikazio-eremura bildutako errentamenduei, lege horren I. tituluekin bat etorritik, ezta hasieran edo amaieran xedatutako finkak dituzten errentamenduei, horietan hurrengo inguruabarretariko bat gertatzen bada:

a) Legeria zehatzaren arabera, lurzoruaren araubideari eta balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 27.1 artikulua aipatutako hiri-lurzoria edo lurzoru urbanizagarria izatea.

b) Landa-erabilerarik ez duten erai-kinen edo ustiategiaren eranskinak izatea, betiere landa-izaerakoa ez den etekina landa-etekinaren bikoitza baino handiagoa denean.

2. Kontratua indarrean dagoela, aurreko paragrafoan ezarritako inguruabarren bat agertzen bada, errentatzaileak errentamendua bertan behera utzi ahal izango du, 25. artikuluan xedatutakoaren arabera, urtebeteko aurreabisiua emanda. Ustiategiaren errentamenduan ere hori aplikatuko da, aipatu inguruabarrek ustiategiko finken edo beste osagai batzuen gain eragina dutenean, ehuneko 50ean baino proportzio handiagoan.

8. artikulua. *Kontratuaren garapena*

1. Landa-finken errentariak eskubidea du gutuntza-mota zehazteko; hala

cultivo, sin perjuicio de devolverlas, al terminar el arriendo, en el estado en que las recibió y de lo dispuesto sobre mejoras en esta ley.

Serán nulos los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo los que tengan por fin evitar que la tierra sea esquilmada o sean consecuencia de la normativa comunitaria y de disposiciones legales o reglamentarias.

2. Cuando la determinación del tipo o sistema de cultivo implique transformación del destino o suponga mejoras extraordinarias, sólo podrá hacerse mediante acuerdo expreso entre las partes y, en su caso, en cumplimiento de la normativa comunitaria y de las normas legales o reglamentarias pertinentes.

3. En el arrendamiento de explotación, el arrendatario goza igualmente de plena autonomía en el ejercicio de su actividad empresarial, y asume la obligación de conservar la unidad orgánica de la explotación y de efectuar, a la terminación del arriendo, su devolución al arrendador.

ere, errentamendua amaitzean, finkak hartu zituen egoeran itzuliko ditu, eta lege honetan hobekuntzei buruz xedatutakoa kontuan hartu beharko du.

Errentariari lugintzen edo produktuen destinoaren gain murrizketaren bat ezartzen dioten itunak deusezak izango dira, salbu eta lurra pobretzea saihestu nahi dutenak eta Europar Batasuneko arautegiaren eta lege- edo arau-xedapenen ondorio direnak.

2. Lugintza-mota edo -sistema zehazteak berarekin dakarrenean destinoa eraldatzea edo aparteko hobekuntzak egitea, nahitaezkoa izango da alderdien arteko esanbidezko hitzarmena, eta, hala denean, Europar Batasuneko arautegia eta lege edo arau egokiak betezea.

3. Era berean, ustiategiaren errentamenduari dagokionez, errentariak erabateko autonomia du, bere enpresa-jardueran aritzean; baina betebeharra du ustiategiaren batasun organikoari eusteko, eta, errentamendua amaitzean, berori errentatzaileari itzultzeko.

CAPÍTULO II

Partes contratantes

Artículo 9. *Capacidad y limitaciones a la extensión del arrendamiento*

1. Podrán celebrarse arrendamientos rústicos entre personas físicas o jurídicas.

II. KAPITULUA

Alderdi kontratugileak

9. artikulua. *Gaitasuna, eta errentamendua hedatzeko mugak*

1. Landa-errentamenduak pertsona fisikoen edo juridikoen artean egin daitezke.

Es agricultor profesional, a los efectos de esta ley, quien obtenga unos ingresos brutos anuales procedentes de la actividad agraria superiores al duplo del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) establecido en el Real Decreto Ley 3/2004 de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del Salario Mínimo Interprofesional y para el incremento de su cuantía, y cuya dedicación directa y personal a esas actividades suponga, al menos, el 25 por cien de su tiempo de trabajo.

2. En todo caso, podrán ser arrendatarias las cooperativas agrarias, las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, las sociedades agrarias de transformación y las comunidades de bienes.

3. Para ser arrendatarias, las personas jurídicas, sean civiles, mercantiles o laborales, incluidas las sociedades agrarias de transformaciones (SAT), deberán tener, incluido en su objeto social, conforme a sus estatutos, el ejercicio de la actividad agraria y, en su caso, de actividades complementarias a ésta dentro del ámbito rural, siempre que no excedan los límites establecidos en el apartado 6.

A estos efectos se considerarán actividades complementarias la participación y presencia del titular, como consecuencia de elección pública, en Instituciones de carácter representativo, así como en órganos de representación de carácter sindical, cooperativo o profesional, siempre que éstos se ha-

Lege honen ondoretarako nekazari profesionala da urtean nekazaritza-jardueraren ondorioz diru-sarrera gordinak lortzen dituen, ekainaren 25eko 3/2004 Errege Lege Dekretuak, Lanbide Arteko Gutxieneko Alokairuaren arauketa arrazionalizatzeari eta horren zenbatekoa gehitzeari buruzkoak, ezarritako Ondore Anitzeko Errentaren Adierazle Publikoaren bikoitza gaintuz; horrekin batera, nekazari profesionalak jarduera horietan duen arduraldi zuzeneko eta pertsonala, gutxienez, bere lan-denboraren ehuneko 25ekoa izan behar da.

2. Edozein kasutan ere, errentari izan daitezke nekazaritzako kooperatibak, lurra erkidegoan ustiatzeko kooperatibak, eraldaketarako nekazaritza-sozietateak eta ondasun-erkidegoak.

3. Pertsona juridikoak, zibilak, merkataritzakoak, lan-izaerakoak eta eraldaketarako nekazaritza-sozietateak (ENS) barne direla, errentariak izan daitezten, sozietatearen xedean jaso behar dute, estatutuekin bat etorritik, nekazaritza-jarduera gauzatzen dutela eta, hala denean, horren jarduera osagarriak gauzatzen dituztela, landa-esparruan, betiere 6. paragrafoko mugak gaintu gabe.

Ondore horietarako jarduera osagarrizat joko da titularrak, hautatze publikoaren ondorioz, parte hartzea eta presentzia izatea ordezkari-izaerako erakundeetan, eta sindikatu-, kooperatiba- eta lanbide-izaerako organoetan, betiere erakunde horiek nekazaritza-sektoreari lotzen bazaiz-

llen vinculados al sector agrario, las de transformación y venta directa de los productos de su explotación y las relacionadas con la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, al igual que las turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación.

4. El menor cuyas fincas o explotaciones hayan sido arrendadas por su padre, madre o tutor podrá poner fin al contrato una vez emancipado, siempre que haya transcurrido la duración mínima prevista en el artículo 12, y lo comunicará al arrendatario en el plazo de seis meses desde que alcanzó dicho estado o, en su caso, desde que falte un año para que se cumpla el plazo mínimo de duración. En todo caso, la denuncia del contrato no surtirá efecto hasta transcurrido un año desde su realización.

5. También podrán ser arrendatarias las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados, conforme a sus normas reguladoras, para la explotación de fincas rústicas.

6. En todo caso, no podrán ser arrendatarios de fincas rústicas, las personas físicas que, por sí o por persona física o jurídica interpuesta, sean ya titulares de una explotación agraria, o de varias, cuyas dimensiones y demás características serán fijadas en las distintas comarcas del país por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, sin que puedan exce-

kio. Jarduera osagarritzat joko dira, halaber, titularraren ustiategiko produktuak eraldatzeko eta zuzenean saltzeko jarduerak, eta natura-guneari eustearekin nahiz ingurumena babestearekin zerikusia duten jarduerak, bai eta titularraren ustiategian gauzatutako jarduerak ere, baldin eta jarduera horiek badira turismoari, ehizari eta artisautzari lotutakoak.

4. Adingabearen finkak edo ustiategiak haren aitak, amak edo tutoreak errentan eman baditu, adingabeak kontratua bertan behera utzi ahal izango du emantzipatu ondoren, betiere, 12. artikuluan ezarritako gutxieneko iraupena igarota; egoera horretara iritsi eta sei hilabeteko epean jakinaraziko dio hori errentariari, edo, bestela, gutxieneko iraupenaren epea amaitzeko urtebete falta denean. Edonola ere, kontratuaren salaketak ez du ondorerik izango, berori egin eta urtebete igaro arte.

5. Orobat, errentari izan daitezke administrazio publikoetako erakunde edo antolakundeak, landa-finkak ustiatzeko baimena badute, euren arauen arabera.

6. Edozein kasutan ere, pertsona fisikoak ezin izango dira landa-finken errentari izan, baldin eta aurretik nekazaritza-ustiategi baten edo batzuen titular badira, eurak edo tartekatutako beste pertsona fisiko zein juridiko baten bidez; nekazaritza-ustiategi horien neurriak eta gainerako ezaugarriak estatuko eskualde desberdinetan finkatuko dituzte autonomia-erkidegoetako

der en total de 500 hectáreas de secano o 50 de regadío.

Cuando se trate de finca para aprovechamiento ganadero en régimen extensivo, el límite máximo será de 1.000 hectáreas.

En el caso de las cooperativas agrarias y las cooperativas creadas para la explotación comunitaria de la tierra, el límite anterior se multiplicará por el número de miembros que las compongan.

No será de aplicación la limitación a las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados conforme a sus normas reguladoras para la explotación o subarriendo de fincas rústicas.

7. No podrán ser arrendatarios las personas y entidades extranjeras. Se exceptúan, no obstante:

a) Las personas físicas y jurídicas y otras entidades nacionales de los Estados miembros de la Unión Europea, del Espacio Económico Europeo y de países con los que exista un convenio internacional que extienda el régimen jurídico previsto para los ciudadanos de los Estados mencionados.

b) Las personas físicas que carezcan de la nacionalidad española, que no estén excluidas del ámbito de aplicación de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, y que se encuentren

organo eskudunek, baina ustiategi horiek orotara ezin izango dute gainditu lehorreko 500 hektarea edo ureztatutako 50 hektarea.

Finka abeltzaintza-aprobetxamendurako denean, hazkuntza estentsiboan, gehieneko muga 1.000 hektarea-koa izango da.

Nekazaritzako kooperatiben eta lurra erkidegoan ustiatzeko sortutako kooperatiben kasuan, aurreko muga hori biderkartu egingo da kooperatiba osatzen duten kideen kopuruaz.

Muga ez zaie aplikatuko administrazio publikoetako erakunde edo antolakundeei, landa-finkak ustiatzeko edo azpierreantamenduan emateko baimena badute, euren arauen arabera.

7. Atzerriko pertsonak eta erakundeak ezin dira errentari izan. Hala ere, salbuetsita daude:

a) Europar Batasuneko estatu kideetan naziotasuna duten pertsona fisikoak, juridikoak eta bestelako erakundeak, Europako Esparru Ekonomikoan jatorria dutenak, eta lehen aipatu estatueta-ko herritarrentzat zein araubide ezarri eta araubide hori hedatzeko nazioarteko hitzarmenen bat sinatuta duten estatueta-koak.

b) Espainiako naziotasunik ez duten pertsona fisikoak, baldin eta horiek baztertuta ez badaude atzeritarrek Espainian dituzten eskubide eta askatasunei buruzko, eta atzeritar horiek gizarteratzeari buruzko urtarilaren 11ko 4/2000 Lege Organikoaren aplikazio-

autorizadas a permanecer en España en situación de residencia permanente, de acuerdo con dicha Ley Orgánica y su desarrollo reglamentario.

c) Las personas jurídicas y otras entidades nacionales de los demás Estados que apliquen a los españoles el principio de reciprocidad en esta materia.

Artículo 10. *Resolución del derecho del concedente*

Los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca o la explotación se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, salvo que no haya terminado el año agrícola, en cuyo caso subsistirán hasta que éste concluya.

También podrán subsistir durante el tiempo concertado en el contrato, cuando éste exceda de la duración de aquellos derechos si a su otorgamiento hubiera concurrido el propietario.

CAPÍTULO III

Forma

Artículo 11. *Criterios y requisitos formales*

1. Los contratos de arrendamiento deberán constar por escrito. En cualquier momento, las partes podrán compeleerse a formalizarlos en documento público, cuyos gastos serán de cuenta

esparrutik, eta baimena badute Espainian egoteko, behin betiko bizilekuarekin, lege organiko horrekin eta berri garatzen duen erregelamenduarekin bat etorritik.

c) Gainerako estatuetako pertsona juridikoak eta horietako naziotasuna duten erakundeak, arlo honetan espainiarrei elkarrekikotasun-printzipioa aplikatzen baldin bazaie.

10. artikulua. *Lagatzailearen eskubidea suntsiaraztea*

Gozamendunek, azalera-eskubide-dunek, enfiteusidunek eta finkaren edo ustiategiaren gain antzeko gozatze-eskubidea duten gainerakoek emandako errentamenduak errentatzailearen eskubidea azkentzean suntsiaraziko dira, salbu eta nekazaritza-urtea amaitu ez denean; kasu horretan, urte hori amaitu arte iraungo dute.

Kontratuan itundutako denboran ere iraun dezakete errentamenduek, denbora hori eskubideon iraupena baino luzeagoa denean, errentamendua egi-tean jabeak parte hartu badu.

III. KAPITULUA

Forma

11. artikulua. *Irizpide eta betekizun formalak*

1. Errentamendu-kontratuak idatziz agerrarazi behar dira. Edozein unetan, alderdi batek bestea behartu dezake kontratuok agiri publikoan jasotzera, eta gastuak eskatzailearen kontura izan-

del solicitante. También podrán compe-
lirse a la constitución del inventario
de los bienes arrendados.

A falta de pacto entre las partes y
salvo prueba en contrario, se presumirá
la existencia de arrendamiento siempre
que el arrendatario esté en posesión de
la finca, y si no constase el importe de
la renta, ésta será equivalente a las del
mercado en esa zona o comarca.

La escritura pública de enajenación
de finca rústica deberá expresar la cir-
cunstancia de si ésta se encuentra o no
arrendada, como condición ara su ins-
cripción en el Registro de la Propie-
dad.

2. Los arrendamientos de explota-
ción, por la propia naturaleza de los mis-
mos, deberán ir acompañados de un in-
ventario circunstanciado de los diversos
elementos que integran la explotación,
del estado de conservación en que los
recibe el arrendatario y de cuantas cir-
cunstancias sean necesarias para el ade-
cuado desenvolvimiento del contrato.

go dira. Errentapeko ondasunen inben-
tarioa egitera ere behartu dezake batak
bestea.

Alderdien artean itunik ez badago,
eta aurkakoa frogatu ezean, uste izan-
go da errentamendua badela izan,
errentariak finkaren edukitza baldin
badu; eta errentaren zenbatekoa ez
bada agerikoa, hori izango da inguruko
edo eskualdeko merkatuan dauden
errenten zenbatekoaren bestekoa.

Landa-finka besterentzeko eskritura
publikoak adierazi beharko du ea finka
hori errentan dagoen ala ez; eskritura
Jabetza Erregistroan inskribatzeko bal-
dintza izango da inguruabar hori age-
rraztea.

2. Ustiategiaren errentamenduetan,
euren izaera dela eta, gehitu behar da
ustiatagia osatzen duten osagaien in-
bentarioa, bai eta azaldu ere errenta-
riak zein kontserbazio-egoeratan hartu
dituen osagaiok; eta adierazi behar dira
kontratua modu egokian garatzeko be-
harrezkoak diren inguruabar guztiak.

CAPÍTULO IV

Duración del arrendamiento

Artículo 12. *Tiempo de duración*

1. Los arrendamientos tendrán una
duración mínima de cinco años. Será
nula y se tendrá por no puesta toda
cláusula del contrato por la que las par-
tes estipulen una duración menor.

2. Salvo estipulación de las partes
que establezca una duración mayor, el

IV. KAPITULUA

Errentamenduaren iraupena

12. artikulua. *Iraupena*

1. Errentamenduek bost urteko gu-
txieneko iraupena izango dute. Alder-
diek klausularen batean iraupen labu-
rragoa hizpatuz gero, berori deuseza
izan eta ez da kontuan hartuko.

2. Alderdien artean iraupen luzea-
goa hizpatu ezean, finken eta ustiate-

arrendamiento de fincas y de explotaciones se entenderá concertado por un plazo de cinco años, por lo que, cumplido el tiempo, a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa, al celebrar el contrato o en otro momento posterior, el arrendatario de fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas, si hubiera mediado la notificación a que se refiere el apartado siguiente.

3. El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.

CAPÍTULO V

Renta

Artículo 13. *Fijación de la renta*

1. La renta se fijará en dinero y será la que libremente estipulen las partes. No obstante, si la fijaran en especie o parte en dinero y parte en especie, llevarán a cabo su conversión a dinero.

2. Las partes podrán establecer el sistema de actualización de renta que consideren oportuno. Pactada la actualización, a falta de estipulación en contrario, la renta se actualizará para

gien errentamendua bost urteko eperako itundu dela joko da. Hori dela eta, epe hori bukatu ondoren, kontratua egitean edo geroago alderdiek bestelakoa xedatu ez badute, finken errentariak errentatzailearen esku jarriko du errentapeko finken edukitza, baldin eta hurrengo paragrafoak aipatzen duen jakinarazpena egin bada.

3. Errentatzaileak, kontratuaren epe amaitzean finken edukitza berreskuratzeko, errentariari jakinarazpen sinegarria egin beharko dio urtebete lehenago. Bestela, epea amaitu ondoren, errentariak errentatzailearen esku jartzen ez badu errentapeko finken edukitza, kontratua bost urterako luzatu dela joko da. Luzapen horiek elkarren segidan mugarik gabe gertatuko dira kontratuaren salaketa egiten ez den bitartean.

V. KAPITULUA

Errenta

13. artikulua. *Errenta finkatzea*

1. Errenta diruz finkatuko da, eta alderdiek modu askean hizpatuko dute errenta hori. Hala ere, gauzaz edo zati bat diruz eta beste zati bat gauzaz finkatuz gero, diru bihurtuko dute.

2. Alderdiek errenta eguneratzeko sistema ezarriko dute egokitzat dutena. Behin eguneratzea itunduta, aurkako hizpaketarik izan ezean, errenta urte bakoitzerako eguneratuko da, Kontsu-

cada anualidad por referencia al Índice Anual de Precios al Consumo.

3. Cuando el precio se fije en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento, a falta de pacto entre las partes, se dividirá por la duración anual pactada para determinar la cantidad que habrá de ser pagada cada año.

Artículo 14. *Pago*

El pago de la renta se verificará en la forma y lugar pactados y, en defecto de pacto o costumbre aplicable, se abonará en metálico por años vencidos en el domicilio del arrendatario.

El arrendador deberá entregar al arrendatario recibo del pago.

Artículo 15. *Cantidades asimiladas a la renta*

1. Todas las cantidades que hubiese de pagar el arrendador y que por disposición legal sean repercutibles al arrendatario podrán ser exigidas por aquél desde el momento en que las haya satisfecho, expresando el concepto, importe y disposición que autorice la repercusión.

2. El impago de tales cantidades equivaldrá al impago de la renta.

3. El derecho a repercutir prescribirá al año de haberse efectuado el pago por el arrendador.

Artículo 16. *Contrato de seguro*

El arrendatario, en defecto de que las partes hayan acordado otra cosa,

moko Prezioen Urteko Indizea erreferentzia gisa hartuta.

3. Prezioa goren mugako zenbatekoan finkatzen bada errentamenduak dirauen denbora guztirako, eta alderdien artean itunik ez badago, itundutako urte-kopuruarekin zatituko da, urtero ordaindu behar den zenbatekoa zehazteko.

14. artikulua. *Ordainketa*

Itundutako moduan eta lekuan gauzatuko da errentaren ordainketa, eta, aplikatzeko moduko itun edo ohiturarik ez badago, eskudiruz ordainduko da, mugaeguneratutako urte bakoitzean eta errentariaren egoitzan.

Errentatzaileak errentariari ordainketaren jaso-agiria eman beharko dio.

15. artikulua. *Errentarekin berdineztako kopuruak*

1. Errentatzaileak eska ditzake ordaindu behar dituen kopuru guztiak eta legezko xedapena dela-bide errentariari jasanarazi ahal zaizkionak, errentatzaileak, ordaintzen dituen unetik, konzeptua, zenbatekoa eta jasanaraztea baimentzen duen xedapena adieraziz.

2. Kopuru horiek ordaindu ezean, errenta ordaindu gabe dagoela ulertuko da.

3. Jasanarazte-eskubidea preskribatuko da, errentatzaileak ordainketa egin eta urtebetara.

16. artikulua. *Aseguru-kontratua*

Errentariak, alderdiek besterik adostu ez badute, finkaren edo ustiategiaren

podrá asegurar la producción normal de la finca o explotación contra los riesgos normalmente asegurables, pudiendo repercutir contra el arrendador, a partir del momento en que le comunique el seguro concertado, una parte de la prima que guarde, en relación con su importe total, la misma proporción que exista entre la renta y la suma total asegurada.

CAPÍTULO VI Gastos y mejoras

Artículo 17. *Principio general*

1. El arrendador y el arrendatario están obligados a permitir la realización de las obras, reparaciones y mejoras que deba o pueda realizar la otra parte contratante.

2. Tales reparaciones y mejoras se realizarán en la época del año y en la forma que menos perturben, salvo que no puedan diferirse.

Artículo 18. *Gastos de conservación a cargo del arrendador*

1. El arrendador, sin derecho a elevar por ello la renta, realizará todas las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada al concertar el contrato.

2. Si, requerido el arrendador, no realiza las obras a las que se refiere el apartado anterior, el arrendatario podrá

ekoizpen arrunta aseguratu ahal izango du, aseguratzeko modukoak izan ohi diren arriskuen aurka, eta errentatzailerari jasanarazi ahal izango dio primaren zati bat, itundutako aseguruaeren berri ematen dion unetik, alegia, zenbateko osoari dagokionez errentaren eta aseguraturatutako kopuru osoaren arteko proporzio bera duena.

VI. KAPITULUA Gastuak eta hobekuntzak

17. artikulua. *Printzipio orokorra*

1. Errentatzaileak eta errentariak betebeharra dute, beste alderdi kontratugileak egin behar dituen edo egin ditzakeen obrak, konponketak eta hobekuntzak baimentzeko.

2. Konponketa eta hobekuntza horiek egingo dira, nahasmendu gutxien eragiten duen urteko sasoiari eta moduan, salbu eta atzeratu ezin direnean.

18. artikulua. *Artatzeko gastuak errentatzailearen kontura*

1. Errentatzaileak beharrezko lan eta konponketa guztiak egingo ditu, finka kontratua ituntzean erabakitako aprobetxamendurako edo ustiapenerako erabiltzeko moduan egon dadin; baina horren ondorioz ezin izango du errenta igo.

2. Errentatzaileak, agindeia jaso ondoren, aurreko paragrafoan aipaturako obrak egiten ez baditu, errentariak

optar bien por compelerle a ello judicialmente o resolver el contrato u obtener una reducción proporcional de la renta, o por realizarlas él mismo, reintegrándose mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo.

Asimismo, podrá reclamar los daños y perjuicios causados.

3. Cuando por causa de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños no indemnizables, cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta, no estará obligado el arrendador a dicha reparación, debiendo comunicárselo al arrendatario en tal sentido, el cual podrá optar por rescindir el contrato, comunicándose por escrito al arrendador o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiese lugar.

Artículo 19. *Otros gastos a cargo del arrendador*

1. Incumben también al arrendador las obras, mejoras o inversiones que, por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes o por acuerdo firme de la comunidad de regantes sobre la modernización de regadíos para el cambio de sistema de riego, hayan de realizarse sobre la finca arrendada.

2. Cuando las obras, mejoras o inversiones a que alude el apartado anterior sean de tal entidad y naturaleza que, excediendo de la natural conservación de la finca, supongan una transformación que redunde en el incremento de la producción, el arrendador tendrá derecho a

horretara behartu dezake modu judizialean, edo kontratua suntsiaraz dezake, edo errentaren proportziozko murrizketa lor dezake, edo, berak egiten badi-tu obrak, ordaintzeke dauden errentekin konpentsazioa lor dezake, horiek mugaeguneratzen diren neurrian.

Era berean, eragindako kalte-galerak erreklamatu ahal izango ditu.

3. Ezinbesteko kasuan, errentapeko finkak kalte-ordainarekin ordaindu ezin diren kalteak dituenen, eta horien kostua urteko errenta baino handiagoa denean, errentatzaileak ez du konponketa hori egin beharko, eta hori errentariari adierazi beharko dio; azken horrek kontratua hutsal dezake eta errentatzaileari hori idatziz adierazi, edo errentamenduan irauin dezake, errenta proportzioz murriztuta.

19. artikulua. *Beste gastu batzuk errentatzailearen kontura*

1. Errentatzaileari dagozkio, orobat, errentapeko finkan egin beharreko lan, hobekuntza eta inbertsioak, horiek egin behar badira lege-xedapenaren edo ebazpen judicial nahiz administratibo irmoaren edo ureztatze-sistema aldatzeko ureztatzaileen erkidegoak ureztaketak modenizatzeari buruz egindako hiztarmen irmoaren ondorioz.

2. Aurreko paragrafoan aipatutako lan, hobekuntza edo inbertsioek, euren izaera dela eta, finkaren ohiko artapena gainditu, eraldaketa eragin eta ekoizpena handitzea badakarte, orduan errentatzaileak errenta proportzioz birbaloratzeko eskubidea izango du, eta, hala

la revalorización proporcional de la renta y, en su caso, a la rescisión del contrato, cuando el arrendatario no estuviese conforme con dicha revalorización.

Artículo 20. *Obras y mejoras a cargo del arrendatario*

1. Corresponde al arrendatario efectuar las reparaciones, mejoras e inversiones que sean propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad y las que le vengan impuestas por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes, o por acuerdo firme de la comunidad de regantes relativo a la mejora del regadío que sea también propia del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad, sin que por ello tenga derecho a disminución de la renta, ni a la próroga del arriendo, salvo que por acuerdo de las partes o de las propias disposiciones legales o resoluciones judiciales o administrativas, resultase otra cosa.

2. El arrendatario no puede, salvo acuerdo expreso entre las partes, hacer desaparecer las paredes, vallas, setos vivos o muertos, zanjas y otras formas de cerramiento o cercado del predio arrendado, si separan dos o más fincas integradas en una misma unidad de explotación, salvo en los tramos necesarios para permitir el paso adecuado de tractores, maquinaria agrícola y cuando las labores de cultivo lo requieran, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sobre protección del medio ambiente y protección del patrimonio histórico y de la obligación de devolver las cosas al término del arriendo tal

denean, kontratua hutsaltzeko ere, errentaria birbalorazio horrekin ados ez badago.

20. artikulua. *Errentariaren konturako obrak eta hobekuntzak*

1. Errentariari dagokio konponketa, hobekuntza eta inbertsioak egitea, horiek nekazaritza-enpresaburuari jardueran aritzean dagozkionak badira, eta lege-xedapenaren edo ebazpen judicial nahiz administratibo irmoaren ondorioz, edo, nekazaritza-enpresaburuari ere jardueran aritzean ureztatzaileen erkidegoak ureztaketa hobetzeari begira egindako hitzarmenaren ondoriozkoak badira; hala eta guztiz ere, horregatik ez du eskubiderik izango errenta murrizteko ez errentamendua luzatzeko, alderdien arteko hitzarmenaren bidez edo lege-xedapenez edo ebazpen judicial nahiz administratiboaz besterik ateratzen ez bada.

2. Alderdien artean esanbidezko akordioa izan ezik, errentariak ezin ditu desagarrarazi errentapeko lurren hormak, hesiak, palaxu bizi edo hilak, zangak eta bestelako itxitura-moduak, horiek ustiapen-batasun bereko bi finka edo gehiago bereizten badituzte; horren salbuespen dira traktoreak edo nekazaritzako makinak modu egokian pasatzeko beharrezko diren tarteak eta landatze-zereginetarako hori beharrezkoa izatea. Edonola ere, horrek ez dio kalterik egingo ingurumena eta ondare historikoa babesteko legerian ezarritakoari, eta errentariak duen betebeharrari, errentamenduaren amaieran gauzak

como las recibió, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1561 del Código Civil.

3. Las mejoras hechas durante el arrendamiento se presume que han sido efectuadas a cargo del arrendatario.

4. Finalizado el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a pedir una indemnización al arrendador por el aumento del valor de la finca arrendada por las mejoras realizadas, siempre que éstas se hayan efectuado con el consentimiento del arrendador.

Artículo 21. *Mejoras útiles y voluntarias*

Por lo que se refiere a las mejoras útiles y voluntarias, de cualquier naturaleza que sean, realizadas por el arrendatario en las fincas arrendadas, se estará, en primer término, a lo que hayan acordado las partes al celebrar el contrato o en cualquier otro momento y, en defecto de pacto, se aplicará el régimen establecido por el Código Civil para el poseedor de buena fe.

Asimismo, y previa notificación al arrendador, el arrendatario podrá realizar obras de accesibilidad en el interior de los edificios de la finca que le sirvan de vivienda, siempre que no provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad del edificio y sean necesarias para que puedan ser utilizados de forma adecuada y acorde con la discapacidad o la edad superior a 70 años, tanto del arrendatario como de su cónyuge, de la persona que conviva con el arrendatario de forma perma-

jaso zituen bezala itzultzeko, Kode Zibilaren 1561. artikuluan xedatutakoaren arabera.

3. Errentamenduan zehar egindako hobekuntzak errentariaren kontura egin direla uste da.

4. Behin errentamendu-kontratua amaituta, errentariak eskubidea izango du, errentatzaileari kalte-ordaina eskatzeko, errentapeko finkaren balio-gehikuntzarengatik, balio-gehikuntza hori egindako hobekuntzen ondorio bada, eta hobekuntza horiek errentatzailearen adostasunarekin egin badira.

21. artikulua. *Hobekuntza onuragarri eta borondatezkoak*

Errentariak errentapeko finketan egin hobekuntza onuragarri eta borondatezkoei dagokienez, horien izaera gorabehera, beteko da, lehenengo, alderdiek kontratua egitean edo beste edozein unetan adostutakoa; eta, itunik ez badago, Kode Zibilak onustedun edukitzailearentzat ezarritako araubidea aplikatuko da.

Era berean, eta aurretiaz errentatzaileari hala jakinarazita, errentariak irisgarritasun-obrak egin ahal izango ditu finka barruan etxebizitza moduan erabiltzen dituen eraikinetan, betiere obra horiek ez dutenean eragiten eraikinaren egonkortasuna edo segurtasuna gutxitzea, eta obra horiek beharrezkoak direnean, eraikinak modu egokian erabili ahal izateko eta desgaitasuna duenari edo 70 urtetik gorako adina duenari mesede egiteko. Azken horien artean egon daitezke errentaria nahiz

nente en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual, de sus familiares hasta el cuarto grado de consaguinidad que conviva con alguno de ellos de forma permanente y de aquellas personas que trabajen, o presten servicios altruistas o voluntarios para cualquiera de las anteriores en la vivienda enclavada en la finca rústica. Al término del contrato, el arrendatario estará obligado a reponer la vivienda a su estado anterior, si así se lo exigiera el arrendador.

CAPÍTULO VII

Enajenación y subarriendo

Artículo 22. *Enajenación de la finca arrendada. Derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente*

1. El adquirente de la finca, aun cuando estuviere amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, y deberá respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato prevista en el artículo 12 o la de la prórroga tácita que esté en curso si se trata del tercero hipotecario, mientras que en los demás casos deberá respetar la duración total pactada.

2. En toda transmisión inter vivos de fincas rústicas arrendadas, incluida la donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cual-

horren ezkontidea; errentariarekin antzeko maitasun-harremanak izan eta berarekin modu iraunkorrean bizi den pertsona, horren sexu-joera gorabehera; euretako batekin modu iraunkorrean bizi diren familiakideak, odol bidezko laugarren gradurainokoak badira; eta aurreko pertsona horietako edonorentzat landa-finkako etxebizitzan doan edo borondatez zerbitzuak ematen dituzten pertsonak. Kontratua amaitzean, errentariak betebeharra izango du, etxebizitza aurreko egoeran uzteko, errentatzaileak hala agintzen badio.

VII. KAPITULUA

Besterentzea eta azpierrrentamendua

22. artikulua. *Errentapeko finka besterentzea. Eroslehentasun-eskubidea, atzera-eskuratzeo eskubidea eta lehenespenez eskuratzeo eskubidea*

1. Finkaren eskuratzailea, Hipoteka Legearen 34. artikulua babestuta egon arren, errentatzailearen eskubide eta betebeharrak guztietan subrogatuko da, eta errespetatu beharko du kontratuaren gutxieneko iraupena, 12. artikuluan ezarritakoa, edo bukatzeo geratzen den epea, edo aribidean dagoen isilbidezko luzapenaren iraupena, hirugarren hipotekarioa izanez gero; gainerako kasuetan, itundutako iraupen osoa errespetatu beharko du.

2. Errentapeko landa-finkak inter vivos eskualdatzen diren guztietan, eskualdaketa horien artean dohaintza, sozietatera ekartzea, trukaketa edo or-

quiera otra distinta de la compraventa, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de aquéllas, el arrendatario que sea agricultor profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el artículo 9.2, tendrá derecho de tanteo y retracto. Al efecto, el transmitente notificará de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar y le indicará los elementos esenciales del contrato y, a falta de precio, una estimación del que se considere justo, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 11 y teniendo en cuenta los criterios establecidos en la disposición adicional segunda de esta ley.

El arrendatario tendrá un plazo de 60 días hábiles desde que hubiera recibido la notificación para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones, y lo notificará al enajenante de modo fehaciente. A falta de notificación del arrendador, el arrendatario tendrá derecho de retracto durante 60 días hábiles a partir de la fecha en que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión.

Si el contrato no tuviera precio y el arrendatario no estuviera conforme con la estimación hecha por el arrendador, se determinará por un perito independiente nombrado de común acuerdo por las partes, y, en defecto de acuerdo entre ellas, por la jurisdicción civil conforme a las normas de valoración

dainean ematea daudela, bai eta sale-rosketaz besteko edozein eskualdake-ta ere, edota halako finken jabetza soila eskualdatzen denean, edo horien zati zehatz bat nahiz halako finken gaineko partaidetza indibisoa, errentariak, nekazari profesionala edo 9.2 artikuluko erakundeetako bat bada, eroslehentasun-eskubidea eta atzera-eskuratzeko eskubidea izango ditu. Ondore horretarako, eskualdatzaileak sinesgarriri jakinaraziko dio errentariari finka besterentzeko asmoa, eta kontratuaren oinarritzko osagaiak zehaztuko dizkio; eta, preziorik izan ezean, zuzentzat jotako prezioaren zenbatespena ere zehaztuko dio, 11. artikuluaen 1. paragrafoarekin bat etorritz eta lege honen bigarren xedapen gehigarrian ezarritako irizpideak kontuan hartuta.

Errentariak 60 egun baliioduneko epea izango du, jakinarazpena jaso duenetik, eskubidea egikaritzeko, hau da, finka prezio eta baldintza berberetan eskuratzeko; eta sinesgarriri jakinaraziko dio hori besterentzaileari. Errentatzailearen jakinarazpenik izan ezean, errentariak atzera-eskuratzeko eskubidea izango du, 60 egun baliiodunetan, edozein bideri esker eskualdaketaren berri zein datatan izan eta data horretatik zenbatzen hasita.

Kontratuak preziorik ez badu eta errentaria ez badago ados errentatzaileak egindako zenbatespenarekin, alderdiek adostasunez izendatutako aditu independenteak ezarriko du prezioa; eta, alderdien artean adostasunik izan ezean, jurisdikzio zibilak ezarriko du halakoa, nahitaez jabetza kentzeko le-

que establece la legislación de expropiación forzosa.

3. En todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario, al efecto de que pueda ejercitar el derecho de retracto o, en su caso, el de adquisición, si las condiciones de la enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa. El mismo derecho tendrá si no se hubiese cumplido en forma el requisito de la notificación previa. En este caso, el retracto o el derecho de adquisición preferente podrán ser ejercitados durante el plazo de 60 días hábiles a partir de la notificación.

4. Para inscribir en el Registro de la propiedad los títulos de adquisición inter vivos de fincas rústicas arrendadas, deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior.

5. No procederán los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente en los casos siguientes:

a) En las transmisiones a título gratuito cuando el adquirente sea descendiente o ascendiente del transmitente, pariente hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad o su cónyuge.

b) En la permuta de fincas rústicas cuando se efectúe para agregar una de las fincas permutadas y siempre que sean inferiores a 10 hectáreas de seca-

geriak ezarri balioespen-arauekin bat etorritz.

3. Edozein kasutan ere, besterentze-eskritura sinesgarriri jakinaraziko zaio errentariari, horrek atzera-eskuratzeo eskubidea egikaritu ahal izateko, edo, hala denean, eskuratze-eskubidea egikaritu ahal izateko, eskualdaketaren baldintzak, prezioa edo eskuratzaila zehaz-mehatz ez badatoz bat aurretiazko jakinarazpenean jasotakoekin. Eskubide bera izango du, aurretiazko jakinarazpenaren betekizuna forma egokian gauzatu ez bada. Kasu horretan, atzera-eskuratzea edo lehenespenez eskuratzeo eskubidea egikaritu ahal izango da 60 egun balioduneko epean, jakinarazpenetik zenbatzen hasita.

4. Errentapeko landa-finkak inter vivos eskuratzen direnean, eskuraketa-titulu horiek Jabetza Erregistroan inskribatzeko, egiaztatu beharko da aurreko paragrafoan ezarritako jakinarazpena egin dela.

5. Eroslehentasun-eskubidea, atzera-eskuratzeo eskubidea eta lehenespenez eskuratzeo eskubidea ez dira bidezkoak izango hurrengo kasuetan:

a) Dohaineko eskualdaketetan, eskuratzaila eskualdatzailearen ondorengoa edo aurrekoa denean, bigarren gradurainoko ahaidea denean, odol bidez nahiz ezkontza bidez, edo haren ezkontidea denean.

b) Landa-finken trukaketan, trukaketa egiten denean trukaturako finka bat eransteko, eta, betiere, trukaturako lurrek lehorreko 10 hektarea edo urez-

no, o una de regadío, los predios que se permutan.

6. Los derechos establecidos en este artículo serán preferentes con respecto a cualquier otro de adquisición, salvo el retracto de colindantes establecido por el artículo 1523 del Código Civil, que prevalecerá sobre éstos cuando no excedan de una hectárea tanto la finca objeto de retracto como la colindante que lo fundamente.

7. Cuando se trate de fincas de aprovechamientos diversos concedidas a diferentes arrendatarios sobre la totalidad de la finca, el tanteo y retracto corresponderá ejercitarlo solamente al que lo sea del aprovechamiento principal; si hubiera varios, al que tuviera la condición de agricultor joven, y, de haber más de uno con esta condición, al más antiguo en el arrendamiento.

8. Cuando sean varios los arrendatarios de partes diferentes de una misma finca o explotación, habrá que cumplir las obligaciones de notificación con cada uno de ellos, y el derecho de tanteo y retracto podrá ejercitarlo cada uno por la porción que tenga arrendada. Si alguno de ellos no quisiera ejercitarlo, por su parte, podrá hacerlo cualquiera de los demás, y será preferente el que tuviera la condición de agricultor joven y, en su defecto, o en el caso de ser varios, el más antiguo.

tatutako hektarea bat baino gutxiago dituztenean.

6. Artikulu honetan ezarritako esku-bideek lehentasuna izango dute eskuratzeko-erregulazioetatik beste edozeini begira; horren salbuespen da Kode Zibilaren 1523. artikulua mugakideen artean ezarritako atzera-eskuratzea, horrek lehentasuna duelako haien aurretik, noiz eta atzera-eskuratzearen objektu den finka eta hori oinarritzen duen finka mugakidea hektarea batetik gorakoak ez direnean.

7. Aprobetxamendu desberdineko finken kasuan, finka osotasunean errentari desberdinei laga bazaie, aprobetxamendu nagusia duen errentariari dagokio eroslehenetasun-eskubidea eta atzera-eskuratze eskubidea egikaritzea; eta errentari nagusi bat baino gehiago izanez gero, nekazari gazte denari, eta, errentari batek baino gehiagok badu egoera hori, errentamenduan denbora gehiago daramanari.

8. Finka edo ustiategi berberaren zati desberdinen gainean errentari batzuk daudenean, jakinarazpen-betebeharrak errentari horietako bakoitzari begira gauzatu beharko dira, eta eroslehenetasun-eskubidea eta atzera-eskuratze eskubidea eurretatik bakoitzak egikaritu ahal izango du, errentan hartuta duen zatiaren gainean. Eurretatik batek eskubide horiek ez baditu egikaritu nahi, horren ordezkari errentarien artean edonork egikaritu ahal izango ditu, baina horretarako lehentasuna izango du nekazari gazte denak, eta, halakoak bat baino gehiago izanez gero, errentamenduan denbora gehiago daramanak.

9. En los casos de fincas de las que solo una parte de su extensión haya sido cedida en arriendo, los derechos regulados en los apartados anteriores se entenderán limitados a la superficie arrendada. A tal efecto, el documento por el que sea formalizada la transmisión de la finca deberá especificar, en su caso, la cantidad que del total importe del precio corresponde a la porción dada en arriendo.

Artículo 23. *Cesión y subarriendo*

Para la cesión y el subarriendo, se estará a lo pactado por las partes y, en todo caso, deberá referirse a la totalidad de la finca o explotación, y deberá otorgarse por todo el tiempo que reste del plazo del arrendamiento por una renta que no podrá ser superior a la pactada entre arrendador y arrendatario.

El arrendatario no podrá ceder o subarrendar la finca o explotación sin el consentimiento expreso del arrendador.

Dicho consentimiento no será necesario cuando la cesión o subarriendo se efectúe a favor del cónyuge o de uno de los descendientes del arrendatario. No obstante, el subrogante y el subrogado notificarán fehacientemente al arrendador la cesión o el subarriendo, en el plazo de 60 días hábiles a partir de su celebración.

9. Finken hedadura guztitik zati bat besterik ez denean errentan laga, aurreko paragrafoetan araututako eskubideek barnean hartuko dute errentapeko azalera bakarrik. Ondore horretarako, finkaren eskualdaketa zein agiritan formalizatu eta agiri horrek zehaztu behar du, hala denean, prezioaren zenbateko osotik, errentapeko zatiari zein zenbateko dagokion.

23. artikulua. *Lagatzea eta azpierreantamendua*

Lagatzeko eta azpierreantamendurako, alderdiek itundutakoa beteko da, eta, edozein kasutan ere, finka edo ustiategi osoari egokituko zaio, eta errentaldia amaitzeko falta den denbora guztirako egiletsi behar da; errenta ezin izan daiteke errentatzailearen eta errentariaren artean itundutakoa baino handiagoa.

Errentariak ezin du finka edo ustiatagia laga edo azpierreant eman, errentatzailearen esanbidezko adostasunik gabe.

Adostasun hori ez da beharrezkoa izango, lagatzea edo azpierreantamendua errentariaren ezkontidearen edo haren ondorengoetatik baten mesedera-ko egiten denean. Hala ere, subrogatzaileak eta subrogatuak sinesgarriro jakinaraziko diote lagatzea edo azpierreantamendua errentatzaileari, 60 egun balioduneko epean, lagatzea edo azpierreantamendua egin denetik zenbatzen hasita.

CAPÍTULO VIII

Terminación del arrendamiento**Artículo 24.** *Terminación del arrendamiento*

El arrendamiento termina:

a) Por pérdida total de la cosa arrendada y por expropiación forzosa cuando sea también total; si la pérdida es sólo parcial, el arrendatario tiene opción para continuar en el arriendo, y lo mismo en el caso de expropiación forzosa, reduciendo proporcionalmente la renta. En este último supuesto, además, el arrendatario tiene derecho a la indemnización que haya fijado la Administración.

b) Por expiración del término convencional o legal y de la prórroga, en su caso.

c) Por mutuo acuerdo de las partes.

d) Por desistimiento unilateral del arrendatario, al término del año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación.

e) Por muerte del arrendatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos. En tal caso, a falta de designación expresa efectuada por el testador, tendrá preferencia el que tenga la condición de joven agricultor, y si hubiera varios, será preferente el más antiguo. Si ninguno la tuviera, los sucesores tendrán que escoger entre ellos, por mayoría, al que se subrogará en las condiciones y derechos del arrendatario fallecido. Si se da esta última circunstancia, será necesaria la

VIII. KAPITULUA

Errentamenduaren amaiera**24. artikulua.** *Errentamenduaren amaiera*

Errentamendua amaitzen da:

a) Errentapeko gauza erabat galdu delako eta nahitaezko jabetza-kentzea gertatu delako, erabatekoa baldin bada kentze hori; zati bat soilik galzen bada, errentariak errentamenduan irauteko aukera du, baita nahitaezko jabetza-kentzearen kasuan ere, eta errenta proportzioz murriztuko da. Azken kasu horretan, gainera, errentariak eskubidea du Administrazioak finkatutako kalte-ordaina jasotzeko.

b) Hitzarmenezko edo legezko epe-muga, eta, hala denean, luzapenarena, agortu delako.

c) Alderdiek euren artean hala adostu dutelako.

d) Errentariak, berak bakarrik, atzera egin duelako nekazaritza-urtea amaitzean; errentatzaileari urtebete lehenago jakinaraziko dio hori.

e) Errentaria hil delako, horren oinordeko legítimoek duten eskubideari kalterik egin gabe. Kasu horretan, testamentugileak esanbidezko izendapenik egin ez badu, lehentasuna izango du nekazari gazte denak, eta, nekazari gazte bat baino gehiago izanez gero, errentamenduan denbora gehiago darmanak. Nekazari gazterik ez badago, oinordekoek euren artean gehiengoz hautatu beharko dute nor subrogatzen den hildako errentatzailearen baldintza eta eskubideetan. Azken inguruabar

correspondiente notificación por escrito al arrendador, en el plazo de un año desde el fallecimiento.

f) En los arrendamientos efectuados a favor de personas jurídicas o de comunidades de bienes, desde el momento mismo en que se extinga la persona jurídica o la comunidad.

g) Por resolución del derecho del arrendador.

h) Mediante resolución o rescisión del contrato en los supuestos legalmente contemplados.

Artículo 25. *Resolución del arrendamiento a instancia del arrendador*

El contrato podrá resolverse en todo caso a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:

a) Falta de pago de la renta y de las cantidades asimiladas a la misma, sin perjuicio del derecho de enervación de la acción de desahucio en los mismos términos previstos en las leyes procesales para los desahucios de fincas urbanas.

b) Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, a las que el arrendatario se hubiese comprometido en el contrato y a aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o resolución judicial o administrativa.

c) No explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente, salvo en los casos impuestos por programas y planes, cuyo cumplimiento sea nece-

hori gertatuz gero, kasuan kasuko jakinarazpena idatziz egingo zaio errentatzaileari, heriotza gertatu eta urtebeteko epean.

f) Pertsona juridikoen edo ondasun-erkidegoen mesederako egindako errentamenduetan, pertsona juridikoa edo erkidegoa azkentzen den unetik aurrera.

g) Errentatzailearen eskubidea suntsiarazi delako.

h) Legez ezarritako kasuetan kontratua suntsiarazi edo hutsaldu delako.

25. artikulua. *Errentatzaileak hala eskatuta, errentamendua suntsiaraztea*

Kontratua, edozein kasutan ere, errentatzaileak hala eskatuta suntsiaraz daiteke, hurrengo arrazoi bat dela medio:

a) Errenta eta horrekin berdinsitako kopuruak ez ordaintzea; horrek ez dio kalterik egingo botatze-akzioa ezezean uzteko eskubideari, hiri-finketatik botatzeari dagokionez prozesu-legeetan ezarritakoaren arabera.

b) Finka hobetu edo eraldatzeko be-tebharra modu larrian ez betetzea, bai errentariak kontratuan horiek egiteko konpromisoa hartu bazuen, bai lege-arauaz edo ebazpen judicial nahiz administratiboaz halakoak ezarri badira.

c) Finka ez ustiatzea, zati batean bada ere, edo, osorik edo zati batean, kontratuan ezarritako aprobetxamenduak ez diren horietarako erabiltzea, programa eta planek ezarritako kasuetan izan ezik, horiek betetzea beharrezkoa de-

sario para la percepción de ayudas o compensaciones en aplicación de la normativa estatal, autonómica o comunitaria aplicable.

d) Subarrendar o ceder el arriendo con incumplimiento de alguno de los requisitos del artículo 23.

e) La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 7.1.

f) Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta.

Artículo 26. *Rescisión*

Tanto el arrendador, como el arrendatario, podrán rescindir el contrato por el incumplimiento de la otra parte de la obligación de satisfacer gastos de conservación y mejoras, en los términos de los artículos 18, 19 y 20 de esta ley.

Artículo 27. *Efectos*

El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente y, recíprocamente, el entrante tiene obligación de permitir al saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, en la forma prevista en el artículo 1578 del Código Civil.

CAPÍTULO IX De las aparcerías

Artículo 28. *Contrato de aparcería*

1. Por el contrato de aparcería, el titular de una finca o de una explotación

nean laguntzak edo konpentsazioak jasotzeko, estatuan, autonomian edo erkidegoan aplikatu beharreko arauketa aplikatuz.

d) Errentamendua azpierrentan eman edo lagatzea, 23. artikuluko betekizunen bat alde batera utzita.

e) 7.1 artikuluan ezarritako inguruabarren bat gerora agertzea.

f) Finkan kalte larriak eragitea, do-loarekin edo zabarkeria nabariarekin.

26. artikulua. *Hutsaltzea*

Errentatzaileak nahiz errentariak kontratua hutsal dezake, beste alderdiak artapen- eta hobekuntza-gastuak ordaintzeko betebeharra betetzen ez badu, lege honen 18, 19 eta 20. artikuluen arabera.

27. artikulua. *Ondoreak*

Errentari izateari uzten dionak errentari hasi berriari utzi behar dio lokala erabiltzen, eta hurrengo urtea prestatzeko lanetarako beharrezkoak diren gainerako baliabideak erabiltzen ere bai; eta, halaber, errentari hasi berriaren betebeharra da, errentari izateari uzten dionak fruituak bildu eta aprobetxatzeko behar duen oro ahalbidetzea, Kode Zibilaren 1578. artikulua ezarritako moduan.

IX. KAPITULUA Apartzeriak

28. artikulua. *Apartzeria-kontratua*

1. Apartzeria-kontratuaren bidez, finka edo ustiategiaren titularrak finka

cede temporalmente su uso y disfrute o el de alguno de sus aprovechamientos, así como el de los elementos de la explotación, ganado, maquinaria o capital circulante, conviniendo con el cesionario aparcerero en repartirse los productos por partes alcuotas en proporción a sus respectivas aportaciones.

2. Se presumirá, salvo pacto en contrario, que el contrato de aparcería no comprende relación laboral alguna entre cedente y cesionario; de pactarse expresamente esa relación, se aplicará, además, la legislación correspondiente.

Artículo 29. *Régimen jurídico de la aparcería*

En defecto de pacto expreso, de normas forales o de derecho especial y de costumbre, se aplicarán las disposiciones de este capítulo y, con carácter supletorio, las normas sobre arrendamientos rústicos contenidas en los capítulos II, III, VI y VIII, siempre que no resulten contrarias a la naturaleza esencial del contrato de aparcería. No obstante, tratándose de las mejoras impuestas por ley o por resolución judicial o administrativa firmes o acuerdo firme de la comunidad de regantes correspondiente, deberán llevarse a cabo por las partes con arreglo a lo pactado entre ellas y, si faltara el pacto, podrá resolverse el contrato a instancia del cedente o del cesionario.

Artículo 30. *Aplicación de la normativa laboral y de Seguridad Social*

Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 28 de esta ley

edo ustiategiaren, bertako aprobetxamenduren baten edo ustiategiko osagaien (abelburuen, makineriaren zein kapital ibilkorraren) erabilera eta luperketa aldi baterako lagatzen du, eta lagapen-hartzaile apartzeroarekin hitzarmena egiten du produktuak zati alkuotetan banatzeko, bakoitzak egindako ekarpenen arabera.

2. Kontrako itunik ez badago, uste izango da apartzeria-kontratuak ez duela jasotzen lagatzailearen eta lagapen-hartzailearen artean lan-harremanik. Lotura hori esanbidez itunduz gero, gainera, kasuan kasuko legeria aplikatuko da.

29. artikulua. *Apartzeriaren araubidea*

Esanbidezko itunik, foru-araurik edo zuzenbide berezirik eta ohiturarik ez badago, kapitulu honetako xedapenak aplikatuko dira, eta, ordezko moduan, II, III, VI eta VIII. kapituluetara landa-errentamenduei buruz bildutako arauak, apartzeria-kontratuaren oinarriko izaeraren aurkakoak ez badira. Hala ere, legez, ebazpen judicial nahiz administratibo irmoaren bidez, edo kasuan kasuko ureztatzaileen erkidegoak egindako hitzarmen irmoaren bidez, hobekuntzak ezarri badira, orduan, hobekuntza horiei dagokienez, alderdiek euren artean itundutakoaren arabera egin behar dituzte hobekuntza horiek, eta, itunik ez badago, kontratua suntsiarazi ahal izango da, lagatzaileak edo lagapen-hartzaileak hala eskatuta.

30. artikulua. *Lan arloko araubidea eta Gizarte Segurantzakoa aplikatzea*

Lege honen 28. artikuluko 2. paragrafoan xedatutakotik salbuespen gisa

los contratos en los que el aparcerero aporte únicamente su trabajo personal y, en su caso, una parte del capital de explotación y del capital circulante que no supere el 10 por ciento del valor total. En este supuesto, deberá serle garantizado al aparcerero el salario mínimo que corresponda al tiempo de la actividad que dedique al cultivo de las fincas objeto del contrato y cumplirse, en general, lo dispuesto en la legislación laboral y de Seguridad Social.

Artículo 31. Duración

La duración del contrato será la libremente pactada y, en defecto de pacto, se estimará que es la de un año agrícola, entendiéndose prorrogado por un período de un año, en los mismos términos que los señalados para el arrendamiento en el artículo 12. En los contratos de duración anual o inferior, la notificación previa de finalización del contrato se efectuará, al menos, con seis meses de antelación.

Si se hubiera convenido la aparcería para la realización de un cultivo determinado, con la excepción de los leñosos permanentes, y siempre que dicho cultivo tenga una duración superior a un año, el plazo mínimo de duración será el tiempo necesario para completar una rotación o ciclo de cultivo.

A la finalización del contrato de aparcería, si el titular de la finca pretende realizar un contrato de arrendamiento, el aparcerero tendrá derecho preferente, en igualdad de condiciones, a suscribir el nuevo contrato de arrendamiento. Asimismo tendrá derecho a las

hartutako kontratuak dira apartzeroak bere lana soilik, eta, hala denean, ustiapen-kapitalaren eta balio osoaren ehuneko 10 baino gutxiagoko kapital ibilkorraren zati bat ekartzen dutenak. Kasu horretan, apartzeroari bermatu behar zaio kontratuaren xede diren finkak landatzen erabilitako denborari dagokion gutxieneko alokairua, eta, oro har, lan-legerian eta Gizarte Segurantzakoan xedatutakoa bete behar da.

31. artikulua. Iraupena

Kontratuaren iraupena askatasunez itundutakoa izango da, eta, itunik ez badago, nekazaritzako urte batekoa dela joko da; urtebetez luzatu dela ulertuko da, 12. artikuluan errentamendurako adierazitakoaren arabera. Urtebeteko iraupena edo laburragoa duten kontratuetan, kontratua amaitzeari buruzko aurretiazko jakinarazpena, gutxienez, sei hileko aurrerapenarekin egingo da.

Apartzeria laborantza jakin bat egiteko hitzartu bada, non eta horretara biltzen ez diren zurezko laborantza iraunkorrak, eta laborantza horrek urtebetetik gorako iraupena badu, gutxieneko iraupena goldaketa edo laborantza-ziklo bat osatzeko beharrezkoa dena izango da.

Apartzeria-kontratua amaitzean, finkaren titularrak errentamendu-kontratua egin nahi badu, apartzeroak lehenespeneko eskubidea izango du, baldintza berdinetan, errentamendu-kontratu berria sinatzeko. Era berean, apartzeroak eskubidea izango du, lege

prórrogas que en esta ley se establecen, deduciendo de las mismas el tiempo que hubiera durado la aparcería.

Artículo 32. *Aparcería asociativa*

Aquellos contratos parciarios en que dos o más personas aporten o pongan en común el uso y disfrute de fincas, capital, trabajo y otros elementos de producción, con la finalidad de constituir una explotación agrícola, ganadera o forestal, o de agrandarla, acordando repartirse el beneficio que obtengan proporcionalmente a sus aportaciones, se regirán por las reglas de su constitución y, en su defecto, por las del contrato de sociedad, sin perjuicio de que les sean también aplicables, en su caso, las reglas sobre gastos y mejoras establecidas para los arrendamientos.

honetan ezarritako luzapenatarako; luzapen horietatik kenduko da apartzeriak iraun izan duen denbora.

32. artikulua. *Elkarte-apartzeria*

Kontratu partziario batean pertsona bik edo gehiagok finken, kapitalaren, lanaren eta ekoizpeneko bestelako osagaien erabilera eta luperketa batera ekarri edo erkidegoan jartzen badute, nekazaritza-, abeltzaintza- edo baso-ustiategia eratzeko edo handitzeko, eta lortutako onura egindako ekarpenen proportzioan banatzea erabakitzen badute, kontratu hori arautuko dute eraketako erregelek, eta, halakorik izan ezean, sozietate-kontratuko erregelek; dena den, hala denean, errentamenduetarako ezarritako gastu eta hobekuntzei buruzko erregelek ere aplikatu beharko dira.

CAPÍTULO X

Normas procesales

Artículo 33. *Jurisdicción y competencia*

El conocimiento y resolución de los litigios que puedan suscitarse al amparo de esta ley corresponderán a los juzgados y tribunales del orden jurisdiccional civil.

Artículo 34. *Cuestiones litigiosas extrajudiciales*

Las partes, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, podrán someterse libremente al arbitraje en los términos previstos en la legislación aplicable en la materia.

X. KAPITULUA

Prozesuko arauak

33. artikulua. *Jurisdikzioa eta eskumena*

Jurisdikzio zibilaren arloko epaitegi eta auzitegiei dagozkie lege honen barsean gerta daitezkeen auzien gaineko eskumena eta ebazpena.

34. artikulua. *Epaiketatik kanpoko auzigaiak*

Aurreko artikuluan xedatutakoari kalterik egin gabe, alderdiak tartekariaren esanetara jar daitezke, arlo honetan aplikatu behar den legerian ezarritakoaren arabera.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. *Mejoras y renta*

En las mejoras de modernización de explotaciones o de transformación de fincas, las partes podrán convenir, al otorgar el contrato o en otro momento posterior, que la renta consista, en todo o en parte, en la mejora o transformación a realizar.

Segunda. *Expropiación*

De conformidad con el artículo 44 de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954, se establece el siguiente régimen de expropiación forzosa en materia de arrendamientos rústicos y aparcería:

1. Expropiación de fincas arrendadas:

a) En el supuesto de expropiación total o parcial del derecho del arrendatario, éste tendrá derecho frente al expropiante:

1. Al importe de una renta anual actualizada y además al de una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción que falte para expiración del período mínimo o el de la prórroga legal en que se halle. Cuando la expropiación sea parcial, estos importes se referirán a la parte de renta que corresponda a la porción expropiada.

2. Al importe de lo que el arrendador deba por gastos y mejoras.

3. A exigir que la expropiación forzosa comprenda la totalidad cuando la

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehenengoa. *Hobekuntzak eta errenta*

Ustiategiak modernizatzeko edo finkak eraldatzeko hobekuntzetan, alderdiek hitzar dezakete, kontratua egitean edo geroagoko unerren batean, errenta izatea, osorik edo zati batean, egin beharreko hobekuntza edo eraldaketa bera.

Bigarrena. *Jabetza kentzea*

Jabetza Nahitaez Kentzeari buruzko 1954ko Legearen 44. artikuluaekin bat etorritz, landa-errentamenduetan eta apartzerian araubide hau ezarri da jabetza nahitaez kentzeko:

1. Errentapeko finken jabetza kentzea:

a) Errentariaren eskubidearen jabetza osorik edo zati batean kenduz gero, horrek jabetza-kentzaileari begira honetarako eskubidea du:

1. Urteko errenta eguneratua jasotzeko, eta, gainera, errenta horren laurdena, urte bakoitzeko, edo gutxieneko aldia edo legezko luzapenaren aldia agortzeko falta den denborari dagokion kopurua. Jabetza zati batez kentzen denean, kendutako zatiari dagokion errentaren gainekoak izango dira zenbateko horiek.

2. Errentatzaileak gastuak eta hobekuntzak direla-bide zor duen kopurua jasotzeko.

3. Nahitaezko jabetza-kentzeak finka osoa har dezan eskatzeko, baldin eta

conservación de arrendamiento sobre la parte de la finca no expropiada resulte antieconómica para el arrendatario, aunque se redujera la renta.

4. Al importe de las cosechas pendientes que pierda con la expropiación.

5. A la indemnización de los daños y perjuicios que sufra la explotación agrícola de la que el arrendamiento sea uno de los elementos integrantes.

6. A la indemnización que comporte el cambio de residencia, en su caso.

7. Al premio de afección calculado sobre el importe total.

b) El expropiante descontará al arrendador del justo precio lo que haya de pagarse al arrendatario por gastos y mejoras cuyo importe corresponda abonar al arrendador.

c) En los casos de fincas que tuvieran la condición de rústicas al iniciarse el arrendamiento y hayan adquirido un plusvalor en el expediente de expropiación por corresponderles en tal momento distinta calificación, el propietario expropiado deberá abonar al arrendatario, con cargo a dicho plusvalor, una doceava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia al contrato, valorada la tierra según el precio que tengan las fincas rústicas similares a la arrendada y sin que lo que abone el propietario pueda alcanzar nunca el valor total atribuido a las fincas ni la mitad del plusvalor.

d) En los casos de expropiación por causas de interés social, zonas regables u otros en los que el arrendatario tenga un derecho preferente a que se

kendu gabeko zatiaren errentamenduari eustea errentariarentzat ekonomikoa ez bada, errenta murriztu arren.

4. Jabetza kentzean bildu gabe dauden uzten zenbatekoa jasotzeko.

5. Nekazaritza-ustiategiak izan dituen kalte-galeren ordaina jasotzeko, errentamendua ustiategi horren osagaietako bat baldin bada.

6. Hala denean, bizilekua aldatzeak sortutako kalte-ordaina jasotzeko.

7. Zenbateko osoaren gain kalkulaturako lotura-saria jasotzeko.

b) Jabetza-kentzaileak errentatzailerari balioespenetik kenduko dio errentariari gastu eta hobekuntzengatik ordaindu behar zaiona, zenbateko hori errentatzaileak ordaindu behar badu.

c) Errentamenduaren hasieran fincak landa-izaerakoak badira, eta, jabetza kentzeko espedientearen gainbalioa lortu baldin badute une horretan beste-lako kalifikazioa egokitu zaielako, zein jabetza kendu eta jabe horrek, gainbalio horren kontura, errentariari eman behar dio lurzorua prezioaren hamabirena, kontratuaren iraupen-urte bakoitzeko; lurzorua balioetsiko da errentapeko landa-finkaren antzekoek duten prezioaren arabera, eta jabeak ordainduta-koa ezin izan daiteke finkei emandako balio osoaren balioa, ez eta gainbalioaren erdia ere.

d) Jabetza kentzen baldin bada gizarte-interesa, ureztatze-inguruak edo beste-lako arrazoiren bat dela bide, eta errentariak lehenespeneko eskubidea badu

le adjudique otra explotación en sustitución de la expropiada se tendrá en cuenta esta circunstancia para disminuir equitativamente la cuantía de la indemnización.

2. Expropiación de fincas dadas en aparcería:

En caso de expropiación de una finca cedida en aparcería se estará a lo dispuesto en el apartado 1 de esta disposición adicional, considerándose renta las cantidades siguientes:

a) En aplicación del párrafo a).1.º del apartado anterior, una parte alícuota de una renta arrendaticia anual, estimada como aplicable a la finca en cuestión.

b) En aplicación del párrafo a).4.º del apartado anterior, el importe de la parte de las cosechas pendientes.

c) En aplicación del párrafo c) del apartado anterior, una parte alícuota igual a la estipulada en el contrato aplicable a la doceava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia al contrato.

Tercera. *Criterios y requisitos formales*

Los contratos objeto de esta ley deberán comunicarse por el arrendador o titular de la finca o explotación a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, que remitirán una copia de aquellos al Registro general de arrendamientos rústicos que reglamentariamente se establezca, que tendrá carácter público e informativo y estará

kendutako ustiategiaren ordez beste bat adjudikatzeko, inguruabar hori kontuan hartuko da, kalte-ordainaren zenbatekoa ekitatez murrizteko.

2. Apartzerian emandako finken jabetza kentzea:

Apartzerian lagatako finka baten jabetza kentzen bada, xedapen gehigarri honen 1. paragrafoan xedatutakoa beteko da, eta errentatzat hartuko dira:

a) Aurreko paragrafoko a).1 idatz-zatia aplikatuz, urteko errentamendu-errentaren zati alikuota bat, kasuan kasuko finkari aplikatzeko modukoa dela joz gero.

b) Aurreko paragrafoaren a).4 letra aplikatuz, bildu gabeko uzten atalari dagokion zenbatekoa.

c) Aurreko paragrafoaren c) letra aplikatuz, lurzuaren prezioaren hamabirenari aplikatu beharreko kontratuan hizpatu den zati alikuotaren modukoa, kontratuaren indarraldiari gelditzen zaion urte bakoitzeko.

Hirugarrena. *Irizpideak eta betekizun formalak*

Finkaren nahiz ustiategiaren errentatzaileak edo titularrak autonomia-erkidegoetako organo eskudunei eman beharko die lege honen objektu diren kontratuen berri. Organo horiek kontratuen kopia igorriko diote Landa-Errentamenduen Erregistro Nagusiari; erregelamendu bidez ezarriko den erregistro horrek izaera publiko eta infor-

carácter público e informativo y estará adscrito al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Cuarta. *Derechos de producción agraria y otros derechos*

La percepción del derecho del pago único, así como cualquier otro derivado de la Política Agrícola Común, se regirá, en cuanto a arrendamientos se refiere, por las previsiones de cada una de las normas comunitarias aplicables en lo referente a esta materia y, en su caso, por las correspondientes normas autonómicas. Y todo ello sin perjuicio, en lo que corresponda, de la libertad de pacto de las partes contratantes.

gistro horrek izaera publiko eta informatzailea izango du, eta Nekazaritza, Arrantza eta Elikadura Ministerioari atxikiko zaio.

Laugarrena. *Nekazaritza-ekoizpeneko eskubideak eta bestelako eskubideak*

Ordainketa bakarraren eskubidea jasotzeari, bai eta Nekazaritzako Politika Erkideak eratorritako eskubideetatik beste edozeini ere, aplikatu egingo zaizkie, errentamenduei dagokienez, gai horren inguruan Europar Batasunak emandako arauak eta arau horietan ezarritako manuak, eta, hala denean, autonomia-erkidegoek emandako arauak. Horrek guztiak ez dio kalterik egingo kasuan-kasuan alderdi kontratugileek itunak egiteko duten askatasunari.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. *Contratos vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley*

Los contratos de arrendamiento y de aparcería vigentes a la entrada en vigor de esta ley, se regirán por la normativa aplicable al tiempo de su celebración.

Segunda. *Procesos pendientes*

Los procesos judiciales y extrajudiciales, que se hallen en curso en el momento de la entrada en vigor de esta ley, continuarán tramitándose por la le-

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehenengoa. *Indarreko kontratuak, lege hau indarrean jartzean*

Lege hau indarrean jartzean dirauten errentamendu- eta apartzeria-kontratuetan, horiek egin ziren egunean aplikatu beharreko arauak aplikatuko da.

Bigarrena. *Amaitzeke dauden prozesuak*

Lege hau indarrean jartzean aribidean dauden prozesu judizialen eta epaiketarik kanpokoen inguruko izapideak egingo dira, garaiz aplikatu behar

gislación sustantiva sobre arrendamientos rústicos que entonces les fuera aplicable.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. *Derogación normativa*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta ley, y expresamente las siguientes:

a) Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

b) Artículo 28 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de explotaciones agrarias.

c) Ley 1/1987, de 12 de febrero, por la que se prorrogan determinados contratos de arrendamientos rústicos y se establecen los plazos para acceso a la propiedad.

d) Real Decreto 2235/1985, de 9 de octubre, por el que se organiza el Registro especial de arrendamientos rústicos.

e) Orden de 1 de diciembre de 1981, sobre contratos-tipo de arrendamientos rústicos.

f) Orden de 8 de octubre de 1982, sobre constitución transitoria de las juntas arbitrales de arrendamientos rústicos.

g) Orden de 8 de octubre de 1982, sobre funcionamiento de las juntas arbitrales de arrendamientos rústicos.

zitzaien landa-errentamenduei buruzko legeria substantiboaren arabera.

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Bakarra. *Arauk indargabetzea*

Indarrik gabe geratzen dira lege honetan ezarritakoaren aurkako xedapen guztiak, lerrun bera izan zein beheragokoa, eta, beren beregi, hurrengo hauek:

a) Abenduaren 31ko 83/1980 Legea, Landa-errentamenduena.

b) Nekazaritza Ustiatgien Modernizazioari buruzko uztailaren 4ko 19/1995 Legearen 28. artikulua.

c) Otsailaren 12ko 1/1987 Legea, landa-errentamendu jakin batzuk luzatzeari eta jabetza eskuratzeko epeak ezartzeari buruzkoa.

d) Urriaren 9ko 2235/1985 Errege Dekretua, Landa-errentamenduen Erregistro Berezia Antolatzeari buruzkoa.

e) 1981eko abenduaren 1eko Agindua, Landa-errentamenduen Kontratu-tipoari buruzkoa.

f) 1982ko urriaren 8ko Agindua, Landa-errentamenduen tartekaritza-batzak modu iragankorrean eratzeari buruzkoa.

g) 1982ko urriaren 8ko Agindua, Landa-errentamenduen tartekaritza-batzen jardunbideari buruzkoa.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Habilitación competencial*

La presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8. de la Constitución, sin perjuicio de la aplicación preferente de los derecho civiles, forales o especiales, allí donde existan, y de su conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas respectivas.

Se exceptúa de lo anterior el artículo 30, que se dicta al amparo de los dispuesto en el artículo 149.1.7; la disposición adicional segunda, que se dicta al amparo del artículo 149.1.18, la disposición adicional tercera y cuarta que se dicta al amparo del artículo 149.1.13 y el capítulo X y la disposición transitoria segunda, que se dictan al amparo del artículo 149.1.6, todos ellos de la Constitución.

Segunda. *Ámbito de aplicación*

Esta ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de la normativa de aplicación preferente que dicten las comunidades autónomas con competencia en materia de derecho civil, foral o especial.

Tercera. *Entrada en vigor*

Esta ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

AZKEN XEDAPENAK

Lehenengoa. *Eskumen-gaikuntza*

Lege hau Konstituzioaren 149.1.8 artikulua babesean eman da; horrek ez dio kalterik egingo zuzenbide zibilak, forudunak nahiz bereziak, halakoak direnetan, lehenespenez aplikatzeari, eta kasuan kasuko autonomia-erkidegoek horiek iraunarazi, aldatu eta garatzeari.

Aurrekotik salbuetsita daude 30. artikulua, 149.1.7 artikuluan xedatutakoaren babesean eman dena; bigarren xedapen gehigarria, 149.1.18 artikulua babesean; hirugarren eta laugarren xedapen gehigarriak, 149.1.13 artikulua babesean; eta X. kapitulua eta bigarren xedapen iragankorra, 149.1.6 artikulua babesean; guztiak ere Konstituzioko artikulua.

Bigarrena. *Aplikazio-eremua*

Lege hau estatu osoan aplikatuko da, zuzenbide zibil, foru-zuzenbide edo zuzenbide bereziko arloetan autonomia-erkidego eskudunek eman eta lehenespenez aplikatzekoa den arauketa kalterik egin gabe.

Hirugarrena. *Indarrean jartzea*

Lege hau «Estatuaren Aldizkari Ofizial»ean argitaratu eta sei hilabete igaro ondoren jarriko da indarrean.

Índices analíticos

Aurkibide analitikoak

CASTELLANO-EUSKERA GAZTELANIA-EUSKARA

A

Aparcerías

- Aplicación de la normativa laboral y de Seguridad Social, 30.
- Asociativas, 32.
- Contrato, 28.1.
- Duración
 - Derecho del aparcerero, al finalizar el contrato de aparcería, 31.
 - Libremente pactado, 31.
 - Presunción, 31.
 - Prórroga, 31.
- Inexistencia de relación laboral entre cedente y cesionario, 28.2.
- Régimen jurídico, 29.

Arrendamiento de explotación

- Concepto, 2.

Arrendamiento rústico

- Arrendamientos de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, 1.3.
- Concepto, 1.1.
- Contratos no considerados como arrendamientos rústicos, 5.

Arrendamientos exceptuados de esta ley

- Afectantes a bienes comunales, propios de las corporaciones locales y montes vecinales en mano común, 6.e).
- De temporada, 6.a).
- De tierras labradas y preparadas para plantación específica, 6.b).
- Fincas adquiridas por causa de utilidad pública o de interés social, 6.c).
- Que tengan por objeto:
 - Caza, 6.d) 3.
 - Cualquier actividad diferente a la agrícola, ganadera o forestal, 6.d) 5.

Apartzeriak

- Lan arloko araubidea eta Gizarte Segurantzakoa aplikatzea, 30.
- Elkarte-apartzeriak, 32.
- Kontratua, 28.1.
- Iraupena
 - Apartzeroaren eskubidea, apartzeria-kontratua amaitzean, 31.
 - Askatasunez itundutakoa, 31.
 - Presuntzioa, 31.
 - Luzatzea, 31.
- Lagatzailearen eta lagapen-hartzailearen artean lan-harremanik ez izatea, 28.2.
- Araubidea, 29.

Ustiategiaren errentamendua

- Kontzeptua, 2.

Landa-errentamendua

- Nekazaritza-, abeltzaintza- edo baso-ustiategiaren errentamenduak, 1.3.
- Kontzeptua, 1.1.
- Landa-errentamendutzat hartzen ez diren kontratuak, 5.

Errentamenduak: lege honetatik salbuesitako errentamenduak

- Herri-ondasunak, tokiko korporazioen berezko ondasunak eta amankomuneko herri-basoak ukitzen dituztenak, 6.e).
- Denboraldi batekoak, 6.a).
- Landaketa zehatzerako landu edo prestatutako lurrena, 6.b).
- Herri-onura edo gizarte-interesa dela-eta eskuratutako finken gainekoak, 6.c).
- Xedetzat hau dutenak:
 - Ehiza, 6.d) 3.
 - Nekazaritzakoa, abeltzaintzakoa edo basakoa ez den jardueraren bat, 6.d) 5.

Explotaciones ganaderas de tipo industrial o locales dedicados a ganado, 6.d) 4.

Rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas y montaneras, 6.d) 1.

Semillar o mejorar barbechos, 6.d) 2.

Abeltzaintzako ustiategi industrialak edo abereentzako lokalak, 6.d) 4.

Uztondoak, bigarren mailako bazkalekuak, luberritutako larreak eta ezkur-larreak, 6.d) 1.

Haziak ereitea edo lugorriak hobetzea, 6.d) 2.

C

Cesión y subarriendo

Pactado por las partes, 23.

Prohibición de cesión o subarriendo sin consentimiento expreso del arrendador, 23.

Referencia a la totalidad de la finca o explotación, 23.

Todo el tiempo que resta del plazo del arrendamiento, 23.

Sin necesidad de consentimiento del arrendador, 23.

Compatibilidad de arrendamientos

Distintos aprovechamientos compatibles y principales, 4.1.

Exclusión de aprovechamientos de otra naturaleza, 4.2.

Contrato de seguro

Asegurar la producción normal, 16.

Repercusión contra el arrendador

Parte de la prima que guarde la misma proporción que exista entre la venta y suma total asegurada, 16.

Lagatzea eta azpierrementamendua

Alderdiek itundutakoa, 23.

Errentatzailearen esanbidezko adostasunik gabe lagatzeko edo azpierrementameteo debekua, 23.

Finka edo ustiategi osoari egokitzea, 23.

Errentaldia amaitzeko falta den denbora guztia, 23.

Errentatzailearen adostasunik gabe, 23.

Errentamenduen arteko bateragarritasuna

Aprobetxamendu desberdin, bateragarri eta nagusiak, 4.1.

Bestelako izaera duten aprobetxamenduak baztertzea, 4.2.

Aseguru-kontratua

Ekoizpen arrunta aseguratzea, 16.

Errentatzaileari jasanaraztea

Errentaren eta aseguratutako kopuru osoaren arteko proportzio bera duen primaren zatia, 16.

D

Derechos de producción agraria y otros derechos

En arrendamientos de fincas y de explotaciones, 3 y DA 4.

Nekazaritza-ekoizpeneko eskubideak eta bestelako eskubideak

Finken eta ustiategien errentamenduetan, 3 eta 4. x. g.

Derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente

- Casos en los que no proceden, 22.5.
- Del arrendatario que sea agricultor profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el artículo 9.2, en transmisiones inter vivos, 22.2.
- Determinación del precio, 22.2.
- En fincas de aprovechamientos diversos concedidas a diferentes arrendatarios, 22.7.
- En supuestos de fincas de las que sólo una parte de su extensión haya sido cedida en arriendo, 22.9.
- En supuestos de varios arrendatarios de partes diferentes de una misma finca o explotación, 22.8.
- Inscripción en el Registro de la propiedad de los títulos de adquisición inter vivos, 22.4.
- Notificación de la escritura de enajenación, 22.3.
- Plazo del arrendatario para ejercitar el derecho de retracto, 22.2.
- Plazo del arrendatario para ejercitar su derecho de adquirir la finca, 22.2.
- Preferencia del derecho de retracto de colindantes establecido por el artículo 1523 del Código Civil, 22.6.

Desenvolvimiento del contrato

- Determinar el tipo de cultivo en fincas rústicas
- Mejoras, 8.1 y disposición adicional 1.
- Nulidad por restricciones al arrendatario, 8.1.
- Transformación del destino o mejoras extraordinarias, 8.2 y disposición adicional 1.
- Incumplimiento, 25.b).
- Plena autonomía en arrendamientos de explotación, 8.3.
- Devolución de elementos al arrendador, 8.3.

Eroslehentasun-eskubidea, atzera-eskuratzeko eskubidea eta lehenespenez eskuratzeko eskubidea

- Noiz ez diren bidezkoak, 22.5.
- Errentariarenak, hori nekazari profesionala edo 9.2 artikuluko erakundeetatik bat bada, inter vivos eskualdaketetan, 22.2.
- Prezioa zehaztea, 22.2.
- Aprobetxamendu desberdineko finken kasuan, finka errentari desberdineko laga bazaie, 22.7.
- Finka-hedadura guztiaren zati bat besterik ez denean errentan eman, 22.9.
- Finka edo ustiategi baten zati desberdinen gainean errentari bat baino gehiago daudenean, 22.8.
- Inter vivos eskuratzeko titulua Jabetza Erregiroan inskribatzea, 22.4.
- Besterentze-eskritura jakinaraztea, 22.3.
- Errentariaren epea, atzera-eskuratzeko eskubidea egikaritzeko, 22.2.
- Errentariaren epea, finka eskuratzeko eskubidea egikari dezan, 22.2.
- Kode Zibilarren 1523. artikulua mugakideen artean ezarritako atzera-eskuratzeko eskubidearen lehentasuna, 22.6.

Kontratuaren garapena

- Landa-finken luginza-mota zehaztea
- Hobekuntzak, 8.1 eta 1. xedapen gehigarria.
- Deuseztasuna errentariari jarritako murrizketen ondorioz, 8.1.
- Helburua eraldatzea edo aparteko hobekuntzak egitea, 8.2 eta 1. xedapen gehigarria.
- Ez betetzea, 25.b).
- Erabateko autonomia ustiategiaren errentamenduetan, 8.3.
- Errentatzaileari osagaiak itzultzea, 8.3.

Obligación de conservar la unidad orgánica, 8.3.
(Véase *Requisitos formales.*)

Duración del arrendamiento

Aparcerías, 31.
(Véase *Aparcerías.*)
Duración mínima de cinco años, 12.1.
Notificación al arrendatario con un año de antelación, 12.3.
Prórroga del contrato, 12.3.
Presunción, 12.2.

Batasun organikoari eusteko betebeharra, 8.3.
(Ikus *Betekizun formalak.*)

Errentamenduaren iraupena

Apartzeriak, 31.
(Ikus *Apartzeriak.*)
Bost urteko gutxieneko iraupena, 12.1.
Errentariari urtebete lehenago jakinaraztea, 12.3.
Kontratua luzatzea, 12.3.
Presuntzioa, 12.2.

E

Efectos

Permitir al arrendatario entrante el uso del local y demás medios necesarios, 27.
Permitir al arrendatario saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, 27.

Enajenación de la finca arrendada

Subrogación del adquiriente en todos los derechos y obligaciones del arrendador, 22.1.

Entrada en vigor de la ley

Contratos de arrendamientos y de aparcerías vigentes, disposición transitoria 1.
Procesos pendientes, disposición transitoria 2.
Publicación, disposición final 3.

Expropiación

De fincas arrendadas
Descuento al arrendador, disposición adicional 2.1.b).
Expropiación por causas de interés social, zonas regables u otros disposición adicional 2.1.d).
Disminución de la indemnización, disposición adicional 2.1.d).
Fincas rústicas que hayan adquirido plusvalor, disposición adicional 2.1.c).

Ondoreak

Errentari hasi berriari lokala eta beharrezkoak diren bestelako baliabideen erabilera uztea, 27.
Errentari izateari uzten dionak fruituak bildu eta aprobetxatzeko behar duen oro ahalbidetzea, 27.

Errentapeko finka besterentzea

Eskuratzailea errentatzailearen eskubide eta betebeharrak guztietan subrogatzea, 22.1.

Legea indarrean jartzea

Indarreko errentamendu- eta apartzeriakontratuak, 1. xedapen iragankorra.
Amaitzeke dauden prozesuak, 2. xedapen iragankorra.
Argitaratzea, 3. azken xedapena.

Jabetza kentzea

Errentapeko finken jabetza kentzea
Errentatzaileari egindako kenkaria, 2.1.b). xedapen gehigarria.
Gizarte-interesaren, ureztatze-inguruaren edo bestelakoen ondorioz jabetza kentzea, 2.1.d). xedapen gehigarria.
Kalte-ordaina murriztea, 2.1.d). xedapen gehigarria.
Gainbalioa lortu duten landa-finkak, 2.1.c). xedapen gehigarria.

Total o parcial

Derecho del arrendatario frente al expropiante

A la indemnización por cambio de residencia, disposición adicional 2.1.a) 6.

A la indemnización por daños y perjuicios, disposición adicional 2.1.a) 5.

Al importe de la renta anual actualizada más una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción, disposición adicional 2.1.a) 1.

Al importe de las cosechas pendientes, disposición adicional 2.1.a) 4.

Al importe que deba el arrendador, disposición adicional 2.1.a) 2.

Al premio de afección, disposición adicional 2.1.a) 7.

Cuando la conservación del arrendamiento sea antieconómica, disposición adicional 2.1.a) 3.

De fincas dadas en aparcería, disposición adicional 2.2.

Osorik edo zati batean

Errentariak jabetza-kentzaileari begira duen eskubidea

Bizilekua aldatzearen ondoriozko kalte-ordaina jasotzea, 2.1.a) 6. xedapen gehigarria.

Kalte-galeren ordaina jasotzea, 2.1.a) 5. xedapen gehigarria.

Urteko errenta eguneratua jasotzekoa, eta horren laurdena, urte bakoitzeko, edo aldi bakoitzeko kopurua jasotzekoa, 2.1.a) 1. xedapen gehigarria.

Bildu gabe dauden uzten zenbatekoa jasotzekoa, 2.1.a) 4. xedapen gehigarria.

Errentatzaileak zor duen kopurua jasotzekoa, 2.1.a) 2. xedapen gehigarria.

Lotura-saria jasotzekoa, 2.1.a) 7. xedapen gehigarria.

Errentamenduari eustea ekonomikoa ez denean, 2.1.a) 3. xedapen gehigarria.

Apartzerian emandako finken jabetza kentzea, 2.2. xedapen gehigarria.

G

Gastos de conservación a cargo del arrendador

Conservación de la finca, 18.1.

Daños en la finca por fuerza mayor, 18.3.

Por disposición legal, resolución judicial o administrativa y acuerdo de la comunidad de regantes, 19.1.

Reclamación de daños y perjuicios por el arrendatario, 18.2.

Resolución del contrato o reducción de la renta por el arrendatario, 18.2.

Artatzeko gastuak errentatzailearen kontura

Finka artatzea, 18.1

Finkak izandako kalteak ezinbesteko kasuaren ondorioz, 18.3.

Lege-xedapenaren, ebazpen judicial nahiz administratiboaren eta ureztatzaileen erkidegoak egindako hitzarmenaren ondorioz, 19.1.

Errentariak kalte-galerak erreklamatzeko, 18.2.

Errentariak kontratua suntsiaraztea edo errenta murriztea, 18.2.

Revalorización proporcional de la renta o rescisión del contrato, 19.2.

Gastos y mejoras

Contenido, disposición adicional 1.

Obligación de permitir obras, mejoras y reparaciones a la otra parte, 17.1.

Realización en la época del año y en la forma que menos perturben, 17.2.

Errenta proportzioz birbalaratzea edo kontratua hutsaltzea, 19.2.

Gastuak eta hobekuntzak

Edukia, 1. xedapen gehigarria.

Beste alderdi kontratugileak egin beharreko obrak, hobekuntzak eta konponketak baimentzea, 17.1.

Nahasmendu gutxien eragiten duen urteko sasoian eta moduan egitea, 17.2.

I

Inaplicación de la ley

En arrendamientos de explotación, 7.2.

En arrendamientos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, 7.1.

En fincas que concurren estas circunstancias

Constituir suelo urbano o urbanizable, 7.1.a).

Ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico, 7.1.b).

Poner término al arrendamiento

Plazo de preaviso, 7.2.

Lege hau ez aplikatzea

Ustiategiaren errentamenduetan, 7.2.

Hiri-Errentamenduen Legera bildutako errentamenduetan, 7.1.

Inguruabar hauetako bat gertatzen den finketan

Hiri-lurzorua edo lurzoru urbanizagarria izatea, 7.1.a).

Landa-erabilerarik ez duten eraikinen edo ustiategiaren eranskinak izatea, 7.1.b).

Errentamendua bertan behera uztea

Aurreabisua egiteko epea, 7.2.

N

Normas procesales

Cuestiones litigiosas extrajudiciales, 34.

Jurisdicción y competencia, 33.

Prozesuko arauak

Epaiketarik kanpoko auzigaiak, 34.

Jurisdikzioa eta eskumena, 33.

O

Obras y mejoras a cargo del arrendatario

Derecho de indemnización del arrendatario al finalizar el contrato de arrendamiento, 20.4.

Desaparición de paredes, vallas, setos vivos o muertos, zanjas y otras formas de cerramiento o cercado, 20.2.

Errentariaren kontura egindako obrak eta hobekuntzak

Errentariaren eskubidea kalte-ordaina jasotzeko, errentamendu-kontratua amaitzean, 20.4.

Hormak, hesiak, palaxu biziak edo hila, zangak eta bestelako itxitura-moduak kentzea, 20.2.

Mejoras útiles y voluntarias, 21.

Presunción, 20.3.

Propias del empresario agrario, 20.1.

Hobekuntza onuragarri eta borondatez-koak, 21.

Presuntzioa, 20.3.

Nekazaritza-entresaburuari jardueran aritzean dagozkionak, 20.1.

P

Partes contratantes

Agricultor profesional, 9.1.

Capacidad, 9.

Cooperativas agrarias, cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, sociedades agrarias de transformación y comunidades de bienes, 9.2.

Entidades u organismos de las Administraciones Públicas, 9.5.

Imposibilidad de ser arrendatario, 9.6 y 9.7.

Excepciones en el supuesto de personas y entidades extranjeras, 9.7.

Origen en los estados miembros de la Unión Europea, Espacio Económico Europeo o existencia de convenio internacional, 9.7.a).

Principio de reciprocidad, 9.7.c).

Situación de residencia permanente, 9.7.b).

Menor emancipado, 9.4.

Personas físicas, 9.1.

Personas jurídicas, 9.3.

Alderdi kontratugileak

Nekazari profesionala, 9.1.

Gaitasuna, 9.

Nekazaritzako kooperatibak, lurra erkidegoan ustiatzeko kooperatibak, eraldaketarako nekazaritza-sozieta-teak eta ondasun-erkidegoak, 9.2.

Administrazio publikoetako erakunde edo antolakundeak, 9.5.

Errentari izateko ezintasuna, 9.6 eta 9.7.

Salbuespenak, atzerriko pertsonen eta erakundeen kasuan, 9.7.

Europar Batasuneko estatu kide-etan eta Europako Esparru Ekonomikoan jatorria izatea edo nazioarteko hitzarmenen bat izatea, 9.7.a).

Elkarrekikotasun-printzipioa, 9.7.c).

Bizileku iraunkorra izatea, 9.7.b).

Adingabe emantzipatua, 9.4.

Pertsona fisikoak, 9.1.

Pertsona juridikoak, 9.3.

R

Renta

Cantidades asimiladas a la renta

Derecho a repercutir, 15.3.

Impago, 15.2.

Petición de cantidades, 15.1.

Errenta

Errentarekin berdinetatikoa kopuruak

Jasanarazte-eskubidea, 15.3.

Ez ordaintzea, 15.2.

Kopuruak eskatzea, 15.1.

Fijación

Del sistema de actualización de la renta, 13.2.

División del precio para establecer la cantidad anual, 13.3.

En dinero, 13.1.

En especie, 13.1.

Pago, 14.

Requisitos formales

Comunicación de los contratos a los órganos competentes de las comunidades autónomas, DA 3.

En arrendamientos de explotación

Acompañamiento de inventario circunstanciado de todos los elementos necesarios, 11.2.

Escritura pública de enajenación de la finca, 11.1.

Por escrito, en documento público o constitución de inventario, 11.1.

Presunción, 11.1.

Rescisión

Incumplimiento de la otra parte de satisfacer los gastos de conservación y mejoras, 26.

(Véase *Gastos de conservación a cargo del arrendador y Obras y mejoras a cargo del arrendatario*).

Resolución del arrendamiento a instancia del arrendador

Circunstancias en que no se aplica la ley

(Véase *Inaplicación de la ley*.)

Incumplimiento de la obligación de mejora o transformación de la finca, 25.b).

Incumplimiento de los requisitos de cesión y subarriendo

(Véase *Cesión y subarriendo*.)

Por falta de pago, 25.a).

Por graves daños a la finca, 25.f).

Por no explotar la finca a fines distintos, 25.c).

Finkatzea

Errenta eguneratzeko sistema, 13.2.

Prezioa zatitzea urteroko kopurua zehazteko, 13.3.

Diruz, 13.1.

Gauzaz, 13.1.

Ordainketa, 14.

Betekizun formalak

Kontratuen berri ematea autonomia-erki-degoetako organo eskudunei, 3. x. g.

Ustiatzearen errentamenduetan

Beharrezkoak diren osagaien inbentarioa gehitzea, 11.2.

Finka besterentzeko eskritura publikoa, 11.1.

Idatziz, eskritura publikoan edo inbentarioa egitea, 11.1.

Presuntzioa, 11.1.

Hutsaltzea

Beste alderdiak ez betetzea artapen eta hobekuntzetarako gastuak ordaintzeko betebeharra, 26.

(Ikus *Artatzeko gastuak errentatzailearen kontura eta Errentariaren kontura egindako obrak eta hobekuntzak*).

Errentatzaileak hala eskatuta errentamendua suntsiaraztea

Legea zein inguruabarretan ez den aplikatzen

(Ikus *Lege hau ez aplikatzea*.)

Finka hobetu edo eraldatzeko betebeharra ez betetzea, 25.b).

Lagatze eta azpierreztamenduaren betekizunak ez betetzea

(Ikus *Lagatzea eta azpierreztamendua*.)

Ez ordaintzeagatik, 25.a).

Finkan kalte larriak eragiteagatik, 25.f).

Finka helburu desberdinetarako ez ustiatzeagatik, 25.c).

T

Terminación del arrendamiento

- Por desistimiento unilateral del arrendatario, 24.d).
- Por expiración del término convencional o legal y de la prórroga, 24.b).
- Por extinción de la persona jurídica o comunidad, 24.f).
- Por muerte del arrendatario, 24.e).
 - Subrogación de los sucesores, 24.e).
 - Preferencia del joven agricultor, 24.e).
- Por mutuo acuerdo de las partes, 24.c).
- Por pérdida parcial de la cosa arrendada y por expropiación forzosa
 - Indemnización, 24.a).
 - (Véase *Expropiación*.)
- Por pérdida total de la cosa arrendada y por expropiación forzosa, 24.a).
- Por resolución del derecho del arrendador, 24.g).
- Por resolución o rescisión del contrato, 24.h).

U

Usufructuario, superficiario, enfiteutas y cuantos tengan derecho análogo de goce

- Arrendamiento otorgado por, 10.
- Excepción
 - Cuando el tiempo concertado excede la duración de los derechos, 10.
- Resolución de arrendamientos por extinción del derecho del arrendador, 10.
- (Véase *Terminación del arrendamiento*.)

Errentamenduaren amaiera

- Errentariak, berak bakarrik, atzera egiteagatik, 24.d).
- Hitzarmenezko edo legezko epe-muga eta luzapenarena agortzeagatik, 24.b).
- Pertsona juridikoa edo erkidegoa azkentzeagatik, 24.f).
- Errentaria hiltzeagatik, 24.e).
 - Oinordekoak subrogatzea, 24.e).
 - Nekazari gaztearen lehentasuna, 24.e).
- Alderdien arteko adostasunaren ondorioz, 24.c).
- Errentapeko gauzaren zati bat galtzeagatik eta nahitaezko jabetza kentzeagatik
 - Kalte-ordaina, 24.a).
 - (Ikus *Jabetza kentzea*.)
- Errentapeko gauza erabat galtzeagatik eta nahitaezko jabetza kentzeagatik, 24.a).
- Errentatzailearen eskubidea suntsiaraztearen ondorioz, 24.g).
- Kontratua suntsiarazi edo hutsaltzearen ondorioz, 24.h).

Gozamendunak, azalera-eskubidedunak, enfiteusidunak eta antzeko gozatze-eskubidea duten gainerakoak

- Horiek emandako errentamenduak, 10.
- Salbuestea
 - Itundutako denbora eskubideen iraupena baino handiagoa denean, 10.
- Errentamenduak suntsiaraztea errentatzailearen eskubidea azkentzen denean, 10.
- (Ikus *Errentamenduaren amaiera*.)

EUSKARA-GAZTELANIA EUSKERA-CASTELLANO

A

Alderdi kontratugileak

- Nekazari profesionala, 9.1.
- Gaitasuna, 9.
- Nekazaritzako kooperatibak, lurra erki-degoan ustiatzeko kooperatibak, eraldaketarako nekazaritza-sozieta-teak eta ondasun-erkidegoak, 9.2.
- Administrazio publikoetako erakunde edo antolakundeak, 9.5.
- Errentari izateko ezintasuna, 9.6 eta 9.7.
- Salbuespenak atzerriko pertsonen eta erakundeen kasuan
 - Europar Batasuneko estatu ki-deetan eta Europako Esparru Ekonomikoan jatorria izatea edo nazioarteko hitzarmenen bat izatea, 9.7.a).
 - Elkarrekikotasun-printzipioa, 9.7.c).
 - Bizileku iraunkorra izatea, 9.7.b).
- Adingabe emantzipatua, 9.4.
- Pertsona fisikoak, 9.1.
- Pertsona juridikoak, 9.3.

Apartzeriak

- Apartzeroaren eskubidea, apartzeria-kontratua amaitzean, 31.
- Araubidea, 29.
- Elkarte-apartzeriak, 32.
- Iraupena
 - Askatasunez itundutakoa, 31.
 - Luzatzea, 31.
 - Presuntzioa, 31.
- Kontratua, 28.1.

Partes contratantes

- Agricultor profesional, 9.1.
- Capacidad, 9.
- Cooperativas agrarias, cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, sociedades agrarias de transformación y comunidades de bienes, 9.2.
- Entidades u organismos de las Administraciones Públicas, 9.5.
- Imposibilidad de ser arrendatario, 9.6 y 9.7.
- Excepciones en el supuesto de personas y entidades extranjeras
 - Origen en los estados de la Unión Europea, Espacio Económico Europeo o existencia de convenio internacional, 9.7.a).
 - Principio de reciprocidad, 9.7.c).
 - Situación de residencia permanente, 9.7.b).
- Menor emancipado, 9.4.
- Personas físicas, 9.1.
- Personas jurídicas, 9.3.

Aparcerías

- Derecho del aparcerero, al finalizar el contrato de aparcería, 31.
- Régimen jurídico, 29.
- Asociativas, 32.
- Duración
 - Libremente pactado, 31.
 - Prórroga, 31.
 - Presunción, 31.
- Contrato, 28.1.

Lagatzailearen eta lagapen-hartzailearen artean lan-harremanik ez izatea, 28.2.

Lan arloko araubidea eta Gizarte Segurantzakoa aplikatzea, 30.

Artatzeko gastuak errentatzailearen kontura

Errenta proportzioz birbalaratzea edo kontratua hutsaltzea, 19.2.

Errentariak kalte-galerak erreklamatzeko, 18.2.

Errentariak kontratua suntsiaraztea edo errenta murriztea, 18.2.

Finka artatzea, 18.1

Finkak izandako kalteak ezinbesteko kasuaren ondorioz, 18.3.

Lege-xedapenaren, ebazpen judicial nahiz administratiboaren eta urreztatzaileen erkidegoak egindako hitzarmenaren ondorioz, 19.1.

Aseguru-kontratua

Ekoizpen arrunta aseguratzea, 16.

Errentatzaileari jasanaraztea

Errentaren eta aseguraturako kopuru osoaren arteko proportzio bera duen primaren zatia, 16.

Inexistencia de relación laboral entre cedente y cesionario, 28.2.

Aplicación de la normativa laboral y de Seguridad Social, 30.

Gastos de conservación a cargo del arrendador

Revalorización proporcional de la renta o rescisión del contrato, 19.2.

Reclamación de daños y perjuicios por el arrendatario, 18.2.

Resolución del contrato o reducción de la renta por el arrendatario, 18.2.

Conservación de la finca, 18.1.

Daños en la finca por fuerza mayor, 18.3.

Por disposición legal, resolución judicial o administrativa y acuerdo de la comunidad de regantes, 19.1.

Contrato de seguro

Asegurar la producción normal, 16.

Repercusión contra el arrendador

Parte de la prima que guarde la misma proporción que exista entre la venta y suma total asegurada, 16.

B

Betekizun formalak

Beharrezkoak diren osagaien inbentariarioa gehitzea, 11.2.

Finka besterentzeko eskritura publikoa, 11.1.

Kontratuen berri ematea autonomia-erki-degoetako organo eskudunei, 3. x. g.

Idatziz, eskritura publikoan edo inbentariarioa egitea, 11.1.

Presuntzioa, 11.1.

Ustiategiaren errentamenduetan

Requisitos formales

Acompañamiento de inventario circunstanciado de todos los elementos necesarios, 11.2.

Eskritura pública de enajenación de la finca, 11.1.

Comunicación de los contratos a los órganos competentes de las comunidades autónomas, DA 3.

Por escrito, en documento público o constitución de inventario, 11.1.

Presunción, 11.1.

En arrendamientos de explotación

E

Eroslehtasun-eskubidea, atzera-eskuratzeko eskubidea eta lehenespenez eskuratzeko eskubidea

- Noiz ez diren bidezkoak, 22.5.
- Errentariarenak, hori nekazari profesionala edo 9.2 artikuluko erakundeetatik bat bada, inter vivos eskualdaketan, 22.2.
- Prezioa zehaztea, 22.2.
- Aprobetxamendu desberdineko finken kasuan, finka errentari desberdinei laga bazaie, 22.7.
- Finka-hedadura guztiaren zati bat besterik ez denean errentan eman, 22.9.
- Finka edo ustiategi baten zati desberdinen gainean errentari bat baino gehiago daudenean, 22.8.
- Inter vivos eskuratzeko titulua Jabetza Erregistroan inskribatzea, 22.4.
- Besterentze-eskritura jakinaraztea, 22.3.
- Errentariaren epea, atzera-eskuratzeko eskubidea egikaritzeko, 22.2.
- Errentariaren epea, finka eskuratzeko eskubidea egikari dezan, 22.2.
- Kode Zibilaren 1523. artikulua mugakideen artean ezarritako atzera-eskuratzeko eskubidearen lehentasuna, 22.6.

Errenta

- Errentarekin berdinetatik kopuruak
 - Ez ordaintzea, 15.2.
 - Jasanarazte-eskubidea, 15.3.
 - Kopuruak eskatzea, 15.1.
- Finkatzea
 - Diruz, 13.1.
 - Errenta eguneratzeko sistema, 13.2.
- Gauzaz, 13.1.
- Ordainketa, 14.
- Prezioa zatitzea urteroko kopurua zehazteko, 13.3.

Derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente

- Casos en los que no procede, 22.5.
- Del arrendatario que sea agricultor profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el artículo 9.2, en transmisiones inter vivos, 22.2.
- Determinación del precio, 22.2.
- En fincas de aprovechamientos diversos concedidas a diferentes arrendatarios, 22.7.
- En supuestos de fincas de las que sólo una parte de su extensión haya sido cedida en arriendo, 22.9.
- En supuestos de varios arrendatarios de partes diferentes de una misma finca o explotación, 22.8.
- Inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos de adquisición inter vivos, 22.4.
- Notificación de la escritura de enajenación, 22.3.
- Plazo del arrendatario para ejercitar su derecho de adquirir la finca, 22.2.
- Plazo del arrendatario para ejercitar el derecho de retracto, 22.2.
- Preferencia del derecho de retracto de colindantes establecido por el artículo 1523 del Código Civil, 22.6.

Renta

- Cantidades asimiladas a la renta
 - Impago, 15.2.
 - Derecho a repercutir, 15.3.
 - Petición de cantidades, 15.1.
- Fijación
 - En dinero, 13.1.
 - Del sistema de actualización de la renta, 13.2.
 - En especie, 13.1.
 - Pago, 14.
 - División del precio para establecer la cantidad anual, 13.3.

**Errentamenduak: lege honetatik salbue-
tsitakoak**

- Denboraldi batekoak, 6.a).
- Herri-ondasunak, tokiko korporazioen be-
rezko ondasunak eta amankomuneko
herri-basoak ukitzen dituztenak, 6.e).
- Herri-onura edo gizarte-interesa dela-eta
eskuratutako finken gainekoak, 6.c).
- Landaketa zehatzerako landu edo presta-
tutako lurrena, 6.b).
- Xedetzat hau dutenak:
Abeltzaintzako ustiategi industrialak
edo abereentzako lokalak, 6.d) 4.

- Ehiza, 6.d) 3.
- Haziak ereitea edo lugorriak hobe-
tzea, 6.d) 2.
- Nekazaritzakoa, abeltzaintzakoa edo
basakoa ez den beste jardueraren
bat, 6.d) 5.
- Uztondoak, bigarren mailako bazka-
lekuak, luberritutako larreak eta
ezkur-larreak, 6.d) 1.

Errentamenduaren amaiera

- Alderdien arteko adostasunaren ondo-
rioz, 24.c).
- Errentapeko gauza erabat galtzeagatik eta
nahitaezko jabetza kentzeagatik,
24.a).
- Errentapeko gauzaren zati bat galtzeaga-
tik eta nahitaezko jabetza kentzeaga-
tik
Kalte-ordaina, 24.a).
(Ikus *Jabetza kentzea*.)
- Errentaria hiltzeagatik, 24.e).
- Nekazari gaztearen lehentasuna,
24.e).
- Oinordekoak subrogatzea, 24.e).
- Errentariak, berak bakarrik, atzera egite-
agatik, 24.d).
- Errentatzailearen eskubidea suntsiaraz-
tearen ondorioz, 24.g).
- Hitzarmenezko edo legezko epe-muga
eta luzapenarena agortzeagatik, 24.b).
- Kontratua suntsiarazi edo hutsaltzearen
ondorioz, 24.h).

Arrendamientos exceptuados de esta ley

- De temporada, 6.a).
- Afectantes a bienes comunales, propios
de las corporaciones locales y mon-
tes vecinales en mano común, 6.e).
- Fincas adquiridas por causa de utilidad
pública o de interés social, 6.c).
- De tierras labradas y preparadas para
plantación específica, 6.b).
- Que tengan por objeto:
Explotaciones ganaderas de tipo in-
dustrial o locales dedicados a ga-
nado, 6.d) 4.
- Caza, 6.d) 3.
- Semillar o mejorar barbechos, 6.d) 2.
- Cualquier actividad diferente a la agrí-
cola, ganadera o forestal, 6.d) 5.
- Rastrojeras, pastos secundarios, pra-
deras roturadas y montaneras,
6.d) 1.

Terminación del arrendamiento

- Por mutuo acuerdo de las partes, 24.c).
- Por pérdida total de la cosa arrendada y
por expropiación forzosa, 24.a).
- Por pérdida parcial de la cosa arrendada
y por expropiación forzosa
Indemnización, 24.a).
(Véase *Expropiación*.)
- Por muerte del arrendatario, 24.e).
- Preferencia del joven agricultor,
24.e).
- Subrogación de los sucesores, 24.e).
- Por desistimiento unilateral del arrenda-
tario, 24.d).
- Por resolución del derecho del arrenda-
dor, 24.g).
- Por expiración del término convencional
o legal y de la prórroga, 24.b).
- Por resolución o rescisión del contrato,
24.h).

Pertsona juridikoa edo erkidegoa azken-
tzeagatik, 24.f).

Errentamenduaren iraupena

Apartzeriak, 31.

(Ikus *Apartzeriak*.)

Errentariari urtebete lehenago jakinaraz-
tea, 12.3.

Kontratua luzatzea, 12.3.

Bost urteko gutxienerako iraupena, 12.1

Presuntzioa, 12.2.

Errentamenduen arteko bateragarritasuna

Aprobetxamendu desberdin, bateragari
eta nagusiak, 4.1.

Bestelako izaera duten aprobetxamen-
duak baztertzeara, 4.2.

Errentapeko finka besterentzea

Eskuratzailera errentatzailearen eskubide
eta betebeharguztietan subrogatzea,
22.1.

Errentariaren kontura egindako obrak eta hobekuntzak

Errentariaren eskubidea kalte-ordaina
jasotzeko, errentamendu-kontratua
amaitzean, 20.4.

Hobekuntza onuragarri eta borondatez-
koak, 21.

Hormak, hesiak, palaxu biziak edo hilak,
zangak eta bestelako itxitura-mo-
duak kentzea, 20.2.

Nekazaritza-enpresaburuari jardueran
aritzean dagozkionak, 20.1.

Presuntzioa, 20.3.

Errentatzaileak hala eskatuta errenta- mendua suntsiaraztea

Ez ordaintzeagatik, 25.a).

Finka helburu desberdinetarako ez ustia-
tzeagatik, 25.c).

Finka hobetu edo eraldatzeko betebeha-
rra ez betetzea, 25.b).

Finkan kalte larriak eragiteagatik, 25.f).

Lagatze eta azpierrementuaren bete-
kizunak ez betetzea

(Ikus *Lagatzea eta azpierrementu-
dua*.)

Legea zein inguruabarretan ez den apli-
katzen

(Ikus *Lege hau ez aplikatzea*.)

Por extinción de la persona jurídica o
comunidad, 24.f).

Duración del arrendamiento

Aparcerías, 31.

(Véase *Aparcerías*.)

Notificación al arrendatario con un año
de antelación, 12.3.

Prórroga del contrato, 12.3.

Duración mínima de cinco años, 12.1.

Presunción, 12.2.

Compatibilidad de arrendamientos

Distintos aprovechamientos compatibles
y principales, 4.1.

Exclusión de aprovechamientos de otra
naturaleza, 4.2.

Enajenación de la finca arrendada

Subrogación del adquirente en todos los
derechos y obligaciones del arrenda-
dor, 22.1.

Obras y mejoras a cargo del arrenda- tario

Derecho de indemnización del arrenda-
tario al finalizar el contrato de arren-
damiento, 20.4.

Mejoras útiles y voluntarias, 21.

Desaparición de paredes, vallas, setos
vivos o muertos, zanjas y otras for-
mas de cerramiento o cercado, 20.2.

Propias del empresario agrario, 20.1.

Presunción, 20.3.

Resolución del arrendamiento a instancia del arrendador

Por falta de pago, 25.a).

Por no explotar la finca a fines distintos,
25.c).

Incumplimiento de la obligación de mejo-
ra o transformación de la finca, 25.b).

Por graves daños a la finca, 25.f).

Incumplimiento de los requisitos de ce-
sión y subarriendo

(Véase *Cesión y subarriendo*.)

Circunstancias en que no se aplica la ley

(Véase *Inaplicación de la ley*.)

G

Gastuak eta hobekuntzak

Beste alderdi kontratugileak egin beharreko obrak, hobekuntzak eta konponketak baimentzea, 17.1.

Edukia, 1. xedapen gehigarria.

Nahasmendu gutxien eragiten duen urteko sasoiari eta moduan egitea, 17.2.

Gozamendunak, azalera-eskubidedunak, enfiteusidunak eta antzeko gozatzee-skubidea duten gainerakoak

Errentamenduak suntsiaraztea errentatzailearen eskubidea azkentzen denean, 10.

(Ikus *Errentamenduaren amaiera*.)

Horiek emandako errentamenduak, 10.

Salbuestea

Itundutako denbora eskubideen iraupena baino handiagoa denean, 10.

H

Hutsaltzea

Beste alderdiak ez betetzea artapen eta hobekuntzetarako gastuak ordaintzeko betebeharra, 26.

(Ikus *Artatzeko gastuak errentatzailearen kontura eta Errentariaren kontura egindako obrak eta hobekuntzak*.)

J

Jabetza kentzea

Apartzerian emandako finken jabetza kentzea, 2.2. xedapen gehigarria.

Errentapeko finken jabetza kentzea

Errentatzaileari egindako kenkaria, 2.1.b). xedapen gehigarria.

Gainbalioa lortu duten landa-finkak, 2.1.c). xedapen gehigarria.

Gastos y mejoras

Obligación de permitir obras, mejoras y reparaciones a la otra parte, 17.1.

Contenido, disposición adicional 1.

Realización en la época del año y en la forma que menos perturben, 17.2.

Usufructuario, superficiario, enfiteutas y cuantos tengan derecho análogo de goce

Resolución de arrendamientos por extinción del derecho del arrendador, 10.

(Véase *Terminación del arrendamiento*.)

Arrendamiento otorgado por, 10.

Excepción

Cuando el tiempo concertado excede la duración de los derechos, 10.

Rescisión

Incumplimiento de la otra parte de satisfacer los gastos de conservación y mejoras, 26.

(Véase *Gastos de conservación a cargo del arrendador y Obras y mejoras a cargo del arrendatario*.)

Expropiación

De fincas dadas en aparcería, disposición adicional 2.2.

De fincas arrendadas

Descuento al arrendador, disposición adicional 2.1.b).

Fincas rústicas que hayan adquirido plusvalor, disposición adicional 2.1.c).

Gizarte-interesaren, ureztatze-inguruaren edo bestelakoen ondorioz jabetza kentzea, 2.1.d). xedapen gehigarria.

Kalte-ordaina murriztea, 2.1.d). xedapen gehigarria.

Osorik edo zati batean

Errentariak jabetza-kentzaileari begira duen eskubidea

Bildu gabe dauden uzten zenbakekoa jasotzekoa, 2.1.a) 4. xedapen gehigarria.

Bizilekua aldatzearen ondoriozko kalte-ordaina jasotzea, 2.1.a) 6. xedapen gehigarria.

Errentamenduari eustea ekonomikoa ez denean, 2.1.a) 3. xedapen gehigarria.

Errentatzaileak zor duen kopurua jasotzekoa, 2.1.a) 2. xedapen gehigarria.

Kalte-galeren ordaina jasotzea, 2.1.a) 5. xedapen gehigarria.

Lotura-saria jasotzekoa, 2.1.a) 7. xedapen gehigarria.

Urteko errenta eguneratua jasotzekoa, eta horren laurdena, urte bakoitzeko, edo aldi bakoitzeko kopurua jasotzekoa, 2.1.a) 1. xedapen gehigarria.

Expropiación por causas de interés social, zonas regables u otros disposición adicional 2.1.d).

Disminución de la indemnización, disposición adicional 2.1.d).

Total o parcial

Derecho del arrendatario frente al expropiante

Al importe de las cosechas pendientes, disposición adicional 2.1.a) 4.

A la indemnización por cambio de residencia, disposición adicional 2.1.a) 6.

Cuando la conservación del arrendamiento sea antieconómica, disposición adicional 2.1.a) 3.

Al importe que deba el arrendador, disposición adicional 2.1.a) 2.

A la indemnización por daños y perjuicios, disposición adicional 2.1.a) 5.

Al premio de afección, disposición adicional 2.1.a) 7.

Al importe de la renta anual actualizada más una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción, disposición adicional 2.1.a) 1.

K

Kontratuaren garapena

Erabateko autonomia ustiatzearen errentamenduetan, 8.3.

Batasun organikoari eusteko betebeharrak, 8.3.

Errentatzaileari osagaiak itzultzea, 8.3.

(Ikus *Betekizun formalak*.)

Desenvolvimiento del contrato

Plena autonomía en arrendamientos de explotación, 8.3.

Obligación de conservar la unidad orgánica, 8.3.

Devolución de elementos al arrendador, 8.3.

(Véase *Requisitos formales*.)

Landa-finken lugintza mota zehaztea

Deuseztasuna errentariaren gaineko murrizketen ondorioz, 8.1.

Helburua eraldatzea edo aparteko hobekuntzak egitea, 8.2 eta 1. xedapen gehigarria.

Ez betetzea, 25.b).

Hobekuntzak, 8.1 eta 1. xedapen gehigarria.

Determinar el tipo de cultivo en fincas rústicas

Nulidad por restricciones al arrendatario, 8.1.

Transformación del destino o mejoras extraordinarias, 8.2 y disposición adicional 1.

Incumplimiento, 25.b).

Mejoras, 8.1 y disposición adicional 1.

L

Lagatzea eta azpierrezentamendua

Alderdiek itundutakoa, 23.

Errentaldia amaitzeko falta den denbora guztia, 23.

Errentatzailearen adostasunik behar izan gabe, 23.

Errentatzailearen esanbidezko adostasunik gabe lagatzeko edo azpierrezentamenduko debekua, 23.

Finka edo ustiategi osoari egokitzea, 23.

Landa-errentamendua

Kontzeptua, 1.1.

Landa-errentamendutzat hartzen ez diren kontratuak, 5.

Nekazaritza-, abeltzaintza- edo baso-ustiategiaren errentamenduak, 1.3.

Lege hau ez aplikatzea

Errentamendua bertan behera uztea

Aurreabisua emateko epea, 7.2.

Hiri-errentamenduen Legean dauden errentamenduetan, 7.1.

Inguruabar hauetako bat gertatzen den finketan

Hiri-lurzorua edo lurzoru urbanizagarria izatea, 7.1.a).

Landa-erabilerarik ez duten eraikinen edo ustiategiaren eranskinak izatea, 7.1.b).

Ustiategiaren errentamenduetan, 7.2.

Cesión y subarriendo

Pactado por las partes, 23.

Todo el tiempo que resta del plazo del arrendamiento, 23.

Sin necesidad de consentimiento del arrendador, 23.

Prohibición de cesión o subarriendo sin consentimiento expreso del arrendador, 23.

Referencia a la totalidad de la finca o explotación, 23.

Arrendamiento rústico

Concepto, 1.1.

Contratos no considerados como arrendamientos rústicos, 5.

Arrendamientos de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, 1.3.

Inaplicación de la ley

Poner término al arrendamiento

Plazo de preaviso, 7.2.

En arrendamientos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, 7.1.

En fincas que concurren estas circunstancias

Constituir suelo urbano o urbanizable, 7.1.a).

Ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico, 7.1.b).

En arrendamientos de explotación, 7.2.

Legea indarrean jartzea

Amaitzeke dauden prozesuak, 2. xedapen iragankorra.
Argitaratzea, 3. azken xedapena.
Indarreko errentamendu- eta apartzeria-kontratuak, 1. xedapen iragankorra.

Entrada en vigor de la ley

Procesos pendientes, disposición transitoria 2.
Publicación, disposición final 3.
Contratos de arrendamientos y de aparcerías vigentes, disposición transitoria 1.

N

Nekazaritza-ekoizpeneko eskubideak eta bestelako eskubideak

Finken eta ustiategiaren errentamenduetan, 3 eta 4. x. g.

Derechos de producción agraria y otros derechos

En arrendamientos de fincas y de explotaciones, 3 t DA 4.

O

Ondoreak

Errentari hasi berriari lokala eta beharrezkoak diren bestelako baliabideen erabilera uztea, 27.
Errentari izateari uzten dionak fruituak bildu eta aprobetxatzeko behar duen oro ahalbidetzea, 27.

Efectos

Permitir al arrendatario entrante el uso del local y demás medios necesarios, 27.
Permitir al arrendatario saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, 27.

P

Prozesuko arauak

Epaiketarik kanpoko auzigaiak, 34.
Jurisdikzioa eta eskumena, 33.

Normas procesales

Cuestiones litigiosas extrajudiciales, 34.
Jurisdicción y competencia, 33.

U

Ustiategiaren errentamendua

Kontzeptua, 2.

Arrendamiento de explotación

Concepto, 2.

IVAP

HERRI ARDURALARITZAREN
EUSKAL ERAKUNDEA

Erakunde Autonomoduna
Organismo Autónomo del



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO



Universidad de
Deusto

Deustuko
Unibertsitatea

