

2. El ejercicio de dicha facultad estará sujeto a las reglas siguientes:

1.ª El arrendador notificará por escrito al inquilino o arrendatario la cantidad que, a su juicio, deba pagar éste como aumento de renta y la causa de ello.

2.ª Dentro de los treinta días siguientes, el inquilino o arrendatario comunicará al arrendador, también por escrito, si acepta o no la obligación de pago propuesta. Interpretándose su silencio como aceptación tácita.

3.ª Caso de aceptación expresa o tácita, el arrendador, al siguiente período de renta que proceda, podrá girar el recibo incrementándolo con la cantidad que hubiere propuesto, y su pago será obligatorio para el inquilino o arrendatario. El importe de la elevación habrá de figurar separadamente de la cantidad que constituía la renta anterior.

4.ª No obstante la aceptación tácita del inquilino o arrendatario, si la cantidad girada resultase superior a la que autoriza este capítulo, podrá aquél pedir la revisión de la renta satisfecha y la devolución de lo indebidamente pagado en el plazo señalado en el artículo 106.

5.ª Cuando el inquilino o arrendatario rechazare la elevación propuesta y ésta fuere legítima, el arrendador podrá optar entre reclamarle las diferencias desde el día en que debieron ser satisfechas, o resolver el contrato si fuera temeraria la oposición de aquél. No procederá la resolución si el demandado consignare, antes de contestar a la demanda, las diferencias reclamadas. En ambos casos la acción caducará dentro de los tres meses, a contar desde el día en que la negativa se hubiese producido.

Art. 102. 1. Los aumentos por coste de los servicios y suministros podrán ser exigidos por el arrendador a los inquilinos y arrendatarios comprendidos en el artículo 95 del modo fijado en las disposiciones vigentes.

2. Lo dispuesto en el número anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de lo prevenido en los artículos 96, número 8; 98, número 2, y 100, número 4.

Art. 103. Cuando la renta declarada a efectos fiscales sea inferior a la percibida, el inquilino o arrendatario podrá reducir a la cuantía declarada, cuya reducción subsistirá hasta que el arrendador declare la renta que hubiese venido percibiendo y, en todo caso, durante el plazo mínimo de dos años.

SECCIÓN SEGUNDA.—RENTA EN CASOS ESPECIALES

Art. 104. La renta de los arrendamientos incluidos en los números 2 y 3 del artículo tercero será revisable cada cinco años por la Junta de Estimación, a instancia del arrendador o del arrendatario, teniendo en cuenta al efecto cuantos factores puedan conducir a la determinación de la renta justa.

SECCIÓN TERCERA.—FIANZA

Art. 105. 1. A la celebración de los contratos comprendidos en esta Ley será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento o subarriendo total de viviendas y de dos en el arrendamiento de viviendas adueñadas y en el arrendamiento o subarriendo total de locales de negocio. En los subarrendos parciales la fianza será igual a la mitad de la renta que corresponda al arrendamiento.

2. Quedan exceptuados de esta obligación los arrendamientos de locales al Estado, Provincia o Municipio cuya renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

SECCIÓN CUARTA.—CAPACIDAD DE ACCIONES

Art. 106. 1. Las acciones dimanantes de los derechos que reconoce este capítulo tendrán un plazo de caducidad de tres meses a partir del hecho que las motive.

2. Este plazo no será aplicable a los derechos establecidos en los artículos 101 y 103.

CAPITULO X

Obras de conservación y mejora

Art. 107. Las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convenido serán de cargo del arrendador.

Art. 108. 1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, en las viviendas y locales de negocio relacionados en el artículo 96 podrá exigir el arrendador del inquilino o arrendatario, en compensación parcial del importe de las obras de reparación comprendidas en el artículo 107 o de las que realice por determinación de cualquier organismo o autoridad competente, el

abono del 8 por 100 anual del capital invertido. Dicho porcentaje se distribuirá entre todos los inquilinos y arrendatarios, si aquéllas son comunes, o entre los afectados, si se limitan a la vivienda o local de negocio que ocupen, en proporción a las rentas que satisfagan, sin que en ningún caso pueda exceder el aumento, que no tendrá el concepto de renta y si el de asimilado a ésta del 25 por 100 de la renta anual, el cual se hará efectivo por recibos complementarios mensuales.

2. Del mismo modo le asistirá al arrendador el derecho regulado en el número anterior sobre el importe de las contribuciones especiales establecidas por los Ayuntamientos y abonadas por el arrendador.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de la aplicación de lo prevenido en los artículos 95, número 2; 96, número 6; 99, número 2, y 100, número 4.

Art. 109. 1. A los efectos prevenidos en el precedente artículo, el arrendador, una vez terminadas las obras o pagadas las contribuciones especiales, notificará a los inquilinos o arrendatarios por escrito: la naturaleza y alcance de las mismas, su importe, el del porcentaje de interés que corresponda al capital invertido o pagado y la participación con que cada uno de aquéllos deba contribuir en la cantidad representativa de dicho interés.

2. En todo lo demás, relativo a la aceptación u oposición al aumento por los inquilinos o arrendatarios, se estará a lo dispuesto en las reglas segunda a quinta del artículo 101, número 2.

Art. 110. 1. Cualquiera que fuere la fecha en que haya sido habitada la finca, cuando requerido el arrendador para la ejecución de reparaciones necesarias ordenadas por autoridad competente, a fin de conservar la vivienda o local de negocio en estado de servir para su uso, dejare transcurrir treinta días sin comenzarlas, o tres meses sin terminarlas, el inquilino o arrendatario podrá ejecutarlas o proseguirlas por sí.

2. El inquilino o arrendatario podrá en todo momento realizar las reparaciones urgentes encaminadas a evitar daño inminente o incoordinación grave.

3. En ambos casos el arrendador vendrá obligado a abotár su importe de una sola vez al inquilino o arrendatario que lo hubiese satisfecho, dentro de los quince días siguientes al en que fuere requerido para ello, sin perjuicio de recibir el aumento correspondiente en los términos prevenidos en el artículo 108, cuando sea de aplicación.

Art. 111. Las obras de reparación que tengan su origen en daño doloso o negligentemente producido por el inquilino o arrendatario o por las personas que con él convivan, serán de su cargo, pudiendo el arrendador reclamarles su importe, sin perjuicio de ejercitar, cuando los daños fueren dolosos, la acción que autoriza la causa séptima del artículo 114.

Art. 112. 1. La realización de obras de mejora autorizará al arrendador para elevar la renta cuando las efectúe de acuerdo con el respectivo inquilino o arrendatario, o de los tres quintos de éstos cuando se trate de obras de mejora comunes.

2. Los inquilinos o arrendatarios no conformes vendrán también obligados a abonar la cuantía del aumento convenido por los demás con el arrendador en proporción a las rentas que, respectivamente, satisfagan.

3. No requerirá el acuerdo reclamado en el número 1 de este artículo la instalación por parte del arrendador de aquellos aparatos contadores de los servicios o suministros que existan en la vivienda o local de negocio.

4. Salvo estipulación escrita en contrario, las obras de mejora a que se refiere este artículo quedarán en beneficio de la finca.

Art. 113. A los efectos de la distribución del aumento autorizado en los artículos 108 y 112, se reputará que el arrendador es inquilino o arrendatario de la vivienda o local que ocupe, así como de los desahucilados.

CAPITULO XI

Causa de resolución y suspensión de los contratos a que se refiere esta Ley

SECCIÓN PRIMERA.—CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Art. 114. El contrato de arrendamiento urbano, lo sea de vivienda o de local de negocio, podrá resolverse a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:

1.ª La falta de pago de la renta o de las cantidades que a ésta se asimilan.

Cuando proceda la resolución por esta causa se tendrá en cuenta lo dispuesto en los capítulos anteriores y en el Decreto de 17 de octubre, de 1940, relativo a los obreros y empleados españoles que se encuentren en paro forzoso, así como las dis-