

SMIR
42

BOLETÍN
DE LA
CÁMARA OFICIAL INSULAR
DE LA PROPIEDAD URBANA
DE
MENORCA
ÓRGANO OFICIAL DE LA CÁMARA



Director : Don Francisco Ponsetí y Vinent
Secretario de la Cámara



Redacción y Administración :
Secretaría de la Cámara.—Deyá, 43.—Mahón.

REGISTRO

CAMARA GYMNASIA MEXICANA
DE LA RESERVA MEXICANA

MEMORIA

GRUPO OFICIAL DE LA CAMARA



Director: Don Francisco González y Vique

Secretario: Sr. C. M.

BOLETIN DE LA CAMARA OFICIAL INSULAR DE LA PROPIEDAD URBANA DE MENORCA

A petición de varios propietarios urbanos que a la vez lo son de fincas rústicas nos complacemos en insertar hoy en el presente número, el siguiente

Real Decreto de arrendamiento de fincas rústicas

Número 2487

Artículo 1.º A partir de lo vigencia de este Decreto-Ley, y para los contratos de arrendamiento de fincas rústicas que en lo sucesivo se celebren, serán de aplicación las normas establecidas en esta disposición legal.

Art. 2.º Los contratantes establecerán libremente las cláusulas y condiciones del contrato, siempre que no contradigan ni se opongan a las normas de carácter imperativo o prohibitivo contenidas en este Decreto-Ley, en el de Organización Corporativa Agraria o en otras disposiciones legales.

Art. 3.º Quedan exceptuados de las prescripciones de este Decreto-Ley los aprovechamientos intermedios o parciales, los forestales, los de pastos o montanera, los de nueva implantación y los de aparcería.

En los contratos mixtos de arrendamiento y aparcería, cuando lo principal sea la aparcería, quedará excluido el arrendamiento de los beneficios de esta disposición legal, en cuanto a la duración del contrato.

Cuando el arrendamiento tuviera mayor importancia que la aparcería, quedará sujeta ésta, sólo en cuanto al plazo, a estas normas legales.

Se exceptúan también los arrendamientos de terrenos con fines no agrícolas y los de predios dedicados al cultivo dentro del radio de las poblaciones o de su ensanche.

Art. 4.º Cuando en un contrato se hubiera concertado un precio, merced o renta notoriamente abusivo, por exceso o defecto, en relación con los arrendamientos de la comarca para fincas, o cultivos análogos y desproporcionados con las posibilidades de producción de la finca y el valor de los frutos, podrá ser pedida su anulación por el contratante que

se considere perjudicado, ante el Juzgado de primera instancia del partido, dentro de los seis meses primeros de vigencia del contrato, si las partes no rectifican antes convenientemente las rentas por mutuo acuerdo, mediante la intervención del organismo paritario correspondiente.

La reclamación se sustanciará por los trámites establecidos para los juicios verbales. El juez formará libremente su convicción en vista de las alegaciones y pruebas practicadas a instancia de las partes y, previo informe pericial, resolverá en única instancia si procede o no la anulación del contrato.

En caso afirmativo, la cosecha pendiente será recogida por el arrendatario, y la sentencia fijará la cantidad que éste deba satisfacer al arrendador por razón del tiempo que ocupó la finca y los que en su caso lo correspondan percibir por otros gastos que hubiere realizado y le sean legalmente abonables.

Toda sentencia declarando nulo un contrato, en virtud de las prescripciones de este Decreto-ley, llevará aneja expresa condenación en costas.

Art. 5.º Serán nulas y se tendrán por no puestas todas las cláusulas que violen o contradigan la esencia misma del contrato de arrendamiento. Igualmente lo será la renuncia a obtener la rebaja de la renta en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos provenientes de casos fortuitos extraordinarios e imprevistos.

Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto y otros igualmente desacostumbrados y que los contratantes no hayan podido racionalmente prever.

Art. 6.º Serán nulas las condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento, por virtud de las cuales queden a cargo del arrendatario las contribuciones ordinarias o extraordinarias del Estado que graven o puedan gravar la propiedad.

Art. 7.º Serán nulas las cláusulas del contrato que obliguen al arrendatario a vender los productos agrícolas a determinada fábrica, salvo el caso que se estipule que el precio de la venta sea el corriente en la comarca al hacer la entrega de aquéllos y que se reserve el arrendatario el derecho al contraste de las pesas y medidas.

Art. 8.º La duración de los arrendamientos será determinada por la rotación o múltiples de la rotación que libremente elijan los contratantes, y en ningún caso podrá ser menor de la rotación completa, natural y corriente en la localidad, de acuerdo con el régimen de la comarca y en relación con la clase de cultivo y finca.

En los arrendamientos de predios con plantaciones de frutales, olivos, viñas y otras análogas de producción anual, el plazo mínimo de duración del contrato será el necesario para la recolección de dos cosechas, y en los destinados a cultivo de huerta, cualquiera que éste sea y en los de regadío, dicho plazo mínimo será de tres años.

Art. 9.º Los contratos podrán ser prorrogados a voluntad del arrendatario por una sola vez y por un lapso de tiempo igual al determinado en el artículo anterior.

No procederá esta prórroga :

Primero. En caso de enajenación de la finca.

Segundo. Cuando haya sido arrendada por el usufructuario, y éste hubiera dejado de serlo ; y

Tercero. Cuando el arrendador desee cultivarla por sí o por sus descendientes.

La simulación de estas excepciones para evitar la prórroga del contrato concederá acción al arrendatario para obtener una indemnización equivalente al valor de las rentas correspondientes a todos los años de la prórroga.

Los derechos reconocidos en este artículo habrán de ser ejercitados mediante aviso que se comuniqué con seis meses de antelación al término del contrato.

Art. 10. Si al terminar la prórroga del contrato permanece el arrendatario disfrutando un mes de la finca arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por un lapso de tiempo igual a la prórroga disfrutada.

Art. 11. El adquirente de una finca rústica dada en arrendamiento está obligado a respetar el contrato, y respecto a la prórroga se estará a lo que dispone el artículo noveno.

Art. 12. El arrendatario podrá emplear artefactos, maquinaria y aplicar los métodos, prácticas y procedimientos de cultivo que los progresos de la técnica agronómica tenga ya experimentados, siempre que al hacerlo no rebase el plazo de duración del contrato ni modifique sustancialmente la configuración de la finca, ni rebaje la fertilidad natural del terreno.

Art. 13. El arrendatario está obligado a la conservación del terreno en estado de fertilidad no inferior a aquel en que lo recibió, a respetar las plantaciones, arbolados y construcciones, así como a verificar las labores, obras y reparaciones necesarias de carácter ordinario indispensables, que exija el entretenimiento de la finca.

Art. 14. Las obras y reparaciones necesarias, extraordinarias indispensables para la subsistencia de la finca y que no obedezcan a causa imputable al arrendatario serán de cuenta del arrendador, y para realizarlas, el arrendatario necesitará el consentimiento expreso de aquél.

El arrendatario estará obligado a darle aviso cuando fuera urgente hacerlas.

Si el arrendador no hiciera las obras necesarias, se reducirá la renta a la parte proporcional del terreno que quede en normales condiciones de aprovechamiento.

Art. 15. Las mejoras útiles que sin ser indispensables para la conservación del medio aumenten la fertilidad de la tierra o el valor de la finca mediante obras de saneamiento, defensa u otras análogas, podrán ser realizadas de común acuerdo entre el arrendador y el arrendatario, o por iniciativa de éste, sin consentimiento del arrendador.

El arrendatario estará obligado a dar aviso al arrendador, en todo caso, de su propósito de realizar mejoras útiles, para conocimiento del mismo y recabar, cuando las crea precisas y ante la negativa del arrendador, informe del Centro Agronómico provincial sobre su utilidad y conveniencia.

La prueba de las mejoras realizadas corresponderá siempre al arrendatario.

Art. 16. Si las mejoras enunciadas en el artículo anterior hubiesen sido realizadas de común acuerdo, se estará a lo pactado respecto a la cuantía en que ha de contribuir el arrendador y a la fecha de su liquidación.

Art. 17. Si el arrendatario ejecutase mejoras útiles de las definidas en el artículo 15 sin consentimiento expreso del arrendador, tendrá derecho a que le sean abonadas al finalizar el contrato y su prórroga o prórrogas, si las hubiere, en la medida en que los beneficios de la mejora no hayan sido aprovechados por el arrendatario y queden incorporados a la finca, sin que en ningún caso pueda exceder su cuantía abonable del diez por ciento de la suma de las rentas pagadas durante el plazo del contrato y el tiempo de su prórroga forzosa.

Se requiere el consentimiento expreso del arrendador para la ejecución de toda clase de obras de fábrica, establecimientos industriales, paso del cultivo de secano al de regadío, del herbáceo al arbóreo o viceversa, y, en general, cualquier reforma que suponga una transformación esencial de la finca.

En el caso de que el importe de la suma que deba abonarse al término del contrato exceda de la tercera parte de la renta anual, podrá esca-

lonar su pago el arrendador en anualidades sucesivas hasta el mencionado límite.

El arrendatario no podrá realizar mejora alguna salvo el empleo de fertilizantes necesarios para el cultivo, después de haber sido denunciada la prórroga del contrato a tenor del párrafo segundo, artículo noveno.

Art. 18. Las mejoras voluntarias ejecutadas por el arrendatario para su comodidad, capricho o recreo, no serán abonadas por el arrendador aunque queden en el predio al término del contrato.

El arrendatario, salvo acuerdo en contrario, podrá destruirlas o retirarlas al finalizar el arriendo, siempre que al hacerlo no altere la finca, que deberá entregar en el mismo estado en que la recibió. En todo caso el arrendatario será responsable de los daños y perjuicios que la destrucción o retiro de estas mejoras causare al arrendador.

Art. 19. Los contratos de arrendamiento de fincas rústicas que no se formalicen por escrito o no se consignen en el Registro de arrendamiento, no podrán acogerse a los beneficios que se otorgan en este Decreto-ley.

Art. 20. No podrán ser subarrendadas las fincas rústicas sino cuando en el contrato de arriendo se hubiere concedido expresamente al arrendatario tal facultad.

Serán nulos los sobrepuestos de subarriendo de fincas rústicas en cuanto excedan del 10 por 100 del precio del arrendamiento en que tomen su origen.

Serán igualmente nulos los sobrepuestos de los subarriendos de parte o partes de otros arriendos de fincas, en cuanto excedan del 10 por 100 del precio del arrendamiento de otras tierras análogas en la comarca.

Se prohíben en todo caso, bajo pena de nulidad, los subarriendos de segundo y ulteriores grados.

Art. 21. Los contratos de arrendamiento de fincas rústicas podrán ser continuados por la viuda y descendientes del arrendatario, si solidariamente asumen la responsabilidad de su cumplimiento, en la misma forma y dentro de los mismos plazos que se garantizan en este Decreto-ley para aquél.

Art. 22. Los beneficios concedidos en este Decreto-ley no podrán ser reunidos al concertar el contrato.

Art. 23. Quedan derogadas cuantas disposiciones y preceptos se opongan a lo establecido en este Decreto-ley; y en cuanto en el mismo no esté previsto, seguirán sometidos los contratos de arrendamiento de fincas rústicas, en su régimen, interpretación y cumplimientos a lo pre-

ceptuado en el Código Civil, ley de Enjuciamiento, disposiciones sobre organización corporativa agraria y demás disposiciones vigentes.

Artículo adicional. El Gobierno, apreciando las condiciones especiales que determinan en las diferentes comarcas de España las relaciones del colonato agrario, podrá suspender la aplicación de esta Ley en cualesquiera de ellas.

Dado en Palacio a veintiuno de noviembre de mil novecientos veintinueve.—ALFONSO.—El Ministro de Trabajo y Previsión, *Eduardo Aunós Pérez*.

(Gaceta del 24.)

Aviso interesante

Debiendo procederse durante el año próximo en la Administración Depositaria de Hacienda de este Partido y en todos los Ayuntamientos a la rectificación del padrón de contribuyentes por contribución urbana para que surta efecto en el año 1932, esta Cámara recuerda a todos los señores propietarios de fincas urbanas, que, en la Secretaría de la Corporación y gratuitamente, se les preparará las solicitudes de traspaso y cuidará de presentarlas a su debido tiempo en las oficinas correspondientes. Se anuncia dicho servicio con verdadera anticipación a fin de evitar molestias y descuidos a los señores propietarios y aglomeraciones de trabajo en las oficinas.

Por más que en el número 1 de nuestro Boletín ya se hacía presente la necesidad de tales trabajos y se anunció al público por medio de la prensa local la conveniencia de regularizar dichas formalidades, y al objeto de que los señores propietarios no puedan achacar a capricho o imposición de esta Cámara la regularización a que venimos refiriéndonos es forzoso, para que llegue a conocimiento de todos los propietarios darles a conocer :

Una Real orden muy interesante

Ilmo. Sr. : El artículo 8.º del Reglamento aprobado por Real decreto de 28 de Mayo de 1920, impone a las Cámaras de la Propiedad Urbana la obligación de confeccionar un Censo de la propiedad urbana ; la de facilitar informes relativos a la propiedad y la de reunir cuantos datos

puedan ser de interés respecto de urbanización y saneamiento de las poblaciones, edificación, organización administrativa de las ciudades y los demás que con esta propiedad se relacione.

Para cumplimentar estas obligaciones, las Cámaras han tomado datos en diferentes organismos oficiales, y con vista de ellos han formado su Censo de electores, que la práctica ha venido a demostrar que no es el reflejo exacto de la realidad, por aparecer aun en los amillaramientos o listas de contribuyentes al Tesoro, nombres de personas fallecidas o hace tiempo han enajenado sus fincas, desconociéndose en muchos casos el nombre del actual propietario.

La depuración de los Censos de la propiedad urbana se está llevando a cabo con el mayor cuidado por las respectivas Cámaras, pero esta labor siempre resultará deficiente si no cuenta con la ayuda del propietario principal, y más directamente interesado en esta depuración, para que siempre y en todo momento pueda obtener informes que le interesen, y nunca puedan ver mermados sus derechos de propietario por desconocerse su condición de dueño de fincas urbanas.

Con el fin de evitar estos inconvenientes y subsanar aquellas deficiencias, S. M. el Rey (q. D. g.) se ha servido disponer :

1.º Todos los propietarios de fincas urbanas y solares están obligados a manifestar a las Cámaras de la Propiedad Urbana de las poblaciones donde radiquen aquellas, las que en la actualidad posean, las adquisiciones o enajenaciones que en lo sucesivo efectuen, con indicación de las personas que las han vendido o comprado, sus domicilios y cuantos datos sean necesarios para mejor distinguir las fincas.

2.º Por las Secretarías de las Cámaras se facilitarán a los propietarios, impresos, que éstos llenarán y devolverán autorizados por el mismo propietario o persona que lo represente legalmente. En estos impresos se consignará la calle y número en que radique la finca, contribución que satisfacen al Tesoro, fecha de la adquisición y todas las demás particularidades que cada Cámara estime conveniente conocer.

3.º Se autoriza a las Cámaras para percibir, a partir del primero de Junio próximo, de los propietarios que no den cumplimiento a esta disposición, el máximo de la cuota fijada en el artículo 46 del Reglamento de 28 de Mayo de 1920, sea cualquiera el grupo o categoría en que estén clasificados.

De Real orden lo digo a V. I. para su conocimiento, el de los interesados y demás efectos.—Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid 1.º de Febrero de 1924.
(Gaceta 5 de Febrero.)

Derecho de las Cámaras de la Propiedad Urbana, a informar ante las Diputaciones y Ayuntamientos

**Real orden del Ministerio de Hacienda de fecha
16 de Marzo de 1929**

« Vistos los escritos dirigidos al Ministerio de la Gobernación y a éste de Hacienda por el Presidente adjunto de la junta consultiva de Cámaras de la Propiedad Urbana de fecha 28 de Abril y 2 de Noviembre del año próximo pasado, respectivamente, en súplica de que se dicte una disposición que obligue a las Diputaciones y Ayuntamientos a oír el informe de las Cámaras de la Propiedad Urbana, antes de aprobar sus presupuestos y proyectos de obras públicas y, en general, sobre todos los asuntos que pueden afectar a esta propiedad de conformidad con lo propuesto en el artículo 7.º del Reglamento aprobado por Real decreto de 6 de Mayo del año 1927, súplica que se formula en cumplimiento de lo acordado por la Junta Consultiva en sesión celebrada por la misma y en virtud de la negativa de varios Ayuntamientos a conceder la intervención de las aludidas Cámaras, aun en el aspecto meramente informativo, en los casos ordenados en el precitado Real decreto.

Visto el Reglamento aprobado por Real decreto Ley de 6 de Mayo de 1927 como definitivo para la organización y funcionamiento de las Cámaras de la Propiedad Urbana :

Considerando que el párrafo 2.º del artículo 7.º dispone : « Deberán informar en cuanto trate de materias tributarias que a la propiedad urbana afecten, tanto en relación con el Estado como con la Provincia o el Municipio, sobre los presupuestos provinciales o municipales ; sobre los proyectos de obras públicas que con dicha propiedad se relacionen, y, en general, sobre todos los asuntos que puedan afectar a esta propiedad ».

Considerando que los Ayuntamientos, en aplicación estricta del Estatuto municipal, tienen, como medio importantísimo de nutrir sus presupuestos de ingresos, diversos gravámenes o arbitrios que pesan sobre la propiedad urbana, así como también multitud de funciones administrativas que afectan a aquella propiedad y servicios que sobre la misma puedan establecerse, por lo cual es de suma conveniencia que estas Cámaras

puedan informar a los Ayuntamientos, ya a requerimientos de estos, ya por propia iniciativa ;

Considerando que la realidad actual hace que aquellos organismos locales tengan, así en lo económico como en lo administrativo y técnico, una intervención constante en el desenvolvimiento de aquella propiedad, dando lugar esa intervención a múltiples rozamientos, y hasta a veces vivísima oposición con los propietarios de la misma, de que se ha hecho eco reiteradamente ante el Gobierno, individualmente unas veces, y las más representados por sus Cámaras, por lo que es fuerza reconocer que la pretensión formulada por la Junta Consultiva de las Cámaras de la Propiedad Urbana es pertinente, y la intervención informativa de estas Cámaras, cerca de los organismos locales facilitara la gestión de estos, evitando oposiciones y suavizando rozamientos, que contribuiría a armonizar los intereses de ambas partes, todo lo que aconseja de una parte recomendar a los Ayuntamientos que den audiencia en tales casos a las Cámaras de la Propiedad, y de otra, reconocer el derecho de estas a informar debiendo los Ayuntamientos recibir y hacerse cargo de tales informes, pero sin que pueda imponérseles como obligación previa el recobrar tales informes, ni mucho menos imponerles como condición para la aprobación y validez para sus presupuestos y proyectos de obras.

S. M. el Rey (q. D. g.) de conformidad con lo informado por la dirección general de Rentas públicas, ha tenido a bien declarar, que las Diputaciones y Ayuntamientos puedan oír y deben admitir si se les presenta, el informe previo de las Cámaras de la Propiedad Urbana de las respectivas provincias o Ayuntamientos, en los casos que se determinan en el párrafo 2.º del artículo 7.º del citado Real decreto, sin que les sea obligatorio el resolver dichos informes. »

8.º Plazas de lotes y terrenos de
9.º Hipotecas, ventanillas, autómata
10.º Muebles particulares
11.º Solares con productos agrícolas
12.º Solares con productos agrícolas
13.º Solares con productos agrícolas
14.º Solares con productos agrícolas
15.º Solares con productos agrícolas
16.º Solares con productos agrícolas
17.º Solares con productos agrícolas
18.º Solares con productos agrícolas
19.º Solares con productos agrícolas
20.º Solares con productos agrícolas

RECORDEMOS preceptos legislativos

Fijación del líquido imponible

Artículo 143 del Reglamento del Catastro de 30 de Mayo de 1928

CUADRO DE DESCUENTO

Clases de edificios	Descuento por huecos y repaso
1.º Edificios destinados a viviendas :	
a) Arrendados	25 0/0
b) Ocupados totalmente por sus propietarios	20 »
2.º Edificios industriales :	
Sin incluir en arriendo la maquinaria	33 »
3.º Manicomios, sanatorios, balnearios, grandes hoteles, Bancos, edificios de enseñanza, casas sociales y los conventos y templos que estén sujetos a contribución territorial	30 »
4.º Almacenes	35 »
5.º Mercados	25 »
6.º Garages, cocheras, cuadras y vaquerías	25 »
7.º Edificios cubiertos para espectáculos	50 »
8.º Plazas de toros y frontones descubiertos	25 »
9.º Hipódromos, velódromos, autódromos, stadiums y parques de recreos	15 »
10.º Muelles particulares	20 »
11.º Solares con productos	6 »

Ministerio de Trabajo y Previsión

Número 1105

Ilmo. señor: Vista la petición que formula la Junta Consultiva de Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana en el sentido de que deroguen las Reales órdenes de 8 de Julio y 4 de Octubre del año último:

Resultando que la primera de las disposiciones citadas no se halla en perfecto acuerdo con lo dispuesto en los artículos 57 y 58 del Real decreto ley del 6 de Mayo de 1927:

Resultando que la segunda de las mencionadas Reales órdenes contradicen lo prevenido en el artículo 17 del mismo Real decreto, y que ambas causan graves perjuicios a las Cámaras de la Propiedad tanto en el orden económico como en el de su constitución:

Considerando que si bien las Cámaras de la Propiedad Urbana, por su carácter oficial, y dando ejemplo de su subordinación y disciplina, no recurrieron de disposiciones lesivas para ellas, deber es de la administración derogar aquellas que aun, dictadas con la mejor intención, contradicen otras de mayor categoría legal y que son perjudiciales para aquellos a quienes afectan:

Considerando que las Cámaras al efectuar las últimas elecciones se atuvieron a lo dispuesto en las Reales órdenes citadas, y que el declarar nulas todas las elecciones produciría una grave perturbación en estos organismos.

S. M. el Rey (q. D. g.) se ha servido disponer:

1.º Que se consideren derogadas las Reales órdenes de 8 de Julio de 1929 dictando normas para la formación de los presupuestos de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana y la de 4 de Octubre del mismo año en cuanto a la distribución de los electores en grupos y categorías, debiendo atenderse a lo dispuesto en el Reglamento orgánico aprobado por Real decreto-ley de 6 de mayo 1927.

2.º Las Cámaras cuyas elecciones hayan sido o sean declaradas nulas, procederán a celebrar nuevas elecciones antes del 28 de Febrero del año próximo, a fin de que la nueva Cámara quede constituida en 1.º de Marzo del mismo año.

3.º En lo sucesivo todas las Cámaras se atenderán a los plazos y fechas fijadas en el Real decreto orgánico, renovándose en los trienios correspondientes a la mayoría de las Cámaras.

Lo que de Real orden comunico a V. I. para conocimiento y efectos.
Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid 2 de Octubre de 1930.

(Gaceta del 7)

No obstante lo que queda supuesto, el Pleno de esta Cámara en vista del retraso con que se recibió en las oficinas de la Cooperación la Gaceta aludida, del poco tiempo de que se disponía para confeccionar sus presupuestos, acordó mantener para el próximo año de 1931 la misma clasificación de propietarios colegiados que ha servido para el año actual.

Registro de inquilinos

Para la mejor defensa de los intereses de los propietarios se procedió a la apertura en la Secretaría de esta Cámara, de un Registro donde se anotan, previa indicación hecha por los propietarios, los inquilinos que ocupan cada vivienda con las circunstancias que en cada uno concurren.

No obstante haber anunciado en la prensa local la apertura de tal registro, es sensible consignar que muy pocos son los señores propietarios que se han presentado a suministrar los datos necesarios para llevar a la práctica el proyecto que tanto ha de beneficiarles a la larga cuando tengan que arrendar sus fincas.

Por tanto, por medio del presente aviso, se les ruega a todos los que no hayan suministrado todavía los datos necesarios para la formación del Registro se dignen hacerlo a la mayor brevedad posible.

Los datos que interesa a los señores propietarios urbanos relativos al Registro de inquilinos son confidenciales y reservados.

Mahón 1 de Junio de 1930.

LA DIRECCIÓN.

Contratos de inquilinato

Se aconseja a los señores propietarios que al arrendar sus locales vacantes procuren hacerlo formalizando el oportuno contrato extendido en el papel timbrado correspondiente que se expende en los Estancos de la localidad.

La Secretaría de la Cámara siempre está dispuesta a facilitar detalles sobre estos documentos.

Ministerio de Gracia y Justicia

EXPOSICIÓN

SEÑOR: Las circunstancias que determinaron en diversas naciones la adopción de medidas especiales para regular los arrendamientos de fincas urbanas, han variado notablemente. Los beneficios generales de la paz, la aplicación de las energías económicas a la atención de las necesidades nacionales, la reintegración, en suma, de las actividades todas al cauce normal de su actuación, han operado el fenómeno. Por efecto del cambio en casi todos los países que lo adoptaron ha cesado el régimen de excepción, y en los que no se ha llegado a ello se ha iniciado y se sigue una política preparatoria de la normalidad.

En España, el problema se ha desenvuelto en condiciones análogas. Por obra de la iniciativa individual y del estímulo producido en ella por las disposiciones dictadas para fomentar la construcción, ésta ha aumentado considerablemente en los últimos años y hoy sólo se advierte escasez de locales para vivienda o para industria de los de tipo modesto y precio de alquiler reducido.

No considera el Gobierno que ha llegado en nuestro país el momento de derogar el régimen de excepción aludido, y cree, por tanto, que debe mantenerse el sentido de la reglamentación actual de los arrendamientos de fincas urbanas, en toda su integridad, para aquellos casos que todavía necesitan especial protección. Pero piensa también que debe hacerlo con las debidas atenuantes respecto de aquellos otros que no requieren tal asistencia.

Entiende, por otra parte, que cuantas facilidades conceda para la construcción de nuevas viviendas, sobre contribuir a solucionar el grave problema del trabajo, redundarán en beneficio de los propios arrendatarios, porque el aumento del número de locales utilizables se ha de traducir fatalmente en una baja de los precios de arriendo.

Y estima, por último, que interesa a todos que las disposiciones reguladoras de esta cuestión, precisamente por su carácter de excepcionales y transitorias, se observen con todo rigor, sin que el criterio particular de los llamados a aplicarlas, pueda sobreponerse a ellas o hacer ineficaces sus mandatos.

Por las razones expuestas, estando próxima a concluir la vigencia de las disposiciones aludidas, el Ministro que suscribe, de acuerdo con el

Consejo de Ministros, tiene el honor de someter a la aprobación de V. M. el siguiente proyecto de Decreto.

Madrid, 26 de Diciembre de 1930.— SEÑOR: A L. R. P. de V. M.,
Joaquín de Montes Jovellar.

REAL DECRETO

Número 2823 (rectificado)

A propuesta del Ministro de Gracia y Justicia y de acuerdo con Mi Consejo de Ministros,

Vengo en decretar lo siguiente :

Artículo 1.º Se prorroga hasta el 31 de Diciembre de 1931 la vigencia del Real decreto de 21 de Diciembre de 1925, reglamentando los arrendamientos de fincas urbanas, con las modificaciones que se contienen en los artículos siguientes.

Artículo 2.º El artículo 2.º del Real decreto de 21 de Diciembre de 1925, modificado por el artículo 2.º del Real Decreto de 24 de Diciembre de 1928, quedará redactado para lo sucesivo del siguiente modo :

« Artículo 2.º Se exceptúa de lo dispuesto en el artículo anterior :

1.º Los arrendamientos relativos a edificios de nueva planta y a pisos o habitaciones que no hubieren sido ocupados o alquilados por nadie con anterioridad al 1.º de Enero de 1924.

2.º Los contratos de arriendo otorgados con posterioridad a 1.º de Enero de 1931, cuyo precio o merced exceda de 5.000 pesetas al año y que no sean meras prórrogas de arriendos vigentes en dicha fecha.

3.º Los arrendamientos de locales y establecimientos de recreo o espectáculos, como teatros, casinos y cinematógrafos.

Todos los contratos comprendidos en este artículo quedan sujetos a la legislación civil, común o foral ; podrán ser otorgados con absoluta libertad y engendrarán acciones que en su ejercicio no se regirán por las disposiciones de este Decreto. »

Art. 3.º La consignación que autoriza el artículo 4.º del Real decreto de 21 de Diciembre de 1925, podrá ser realizada por el inquilino dentro del término de tercero día, contado desde el siguiente al de la citación.

Art. 4.º El artículo 5.º del Real decreto de 21 de Diciembre de 1925, modificado por el artículo 3.º del Real decreto de 24 de Diciembre de 1928, quedará redactado para lo sucesivo del siguiente modo :

« Artículo 5.º No procederá la prórroga establecida en el art. 1.º :

A) Cuando el propietario necesite el local arrendado para vivienda

suya o de sus ascendientes o descendientes ; para establecer en él su propia industria, ejercida por los que han de ocuparlo en otro local, desde un año antes del aviso, o para instalar las sucursales que le convenga crear para ampliarla.

En estos casos deberá participarlo al arrendatario con seis meses de tiempo si se trata de vivienda, y con un año, si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

El arrendatario tendrá derecho, en todos estos casos, a una indemnización por los daños y perjuicios que le ocasione el traslado, que consistirá en el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local para vivienda, y en el del alquiler de seis meses cuando sea para cualquier género de comercio o industria.

El arrendatario tendrá derecho a no desalojar el local mientras no le sea satisfecha o puesta a su disposición para el momento en que lo desaloje, la indemnización procedente ; pero perderá todo derecho a la expresada indemnización y vendrá obligado a devolver su importe, si la hubiere recibido, si no desaloja el local dentro del plazo de aviso que queda establecido.

Si puesto el local arrendado a disposición del propietario, cualquiera que hubiere sido la resistencia del arrendatario, aquél, dentro del término de seis meses, no fuera utilizado por las personas y a los fines que el propietario hubiere anunciado para obtenerlo, el arrendatario tendrá derecho a otra indemnización, en absoluto independiente de la expresada en el párrafo anterior y siempre compatible con ésta, que consistirá en el importe del alquiler de seis meses, si se trata de vivienda, y en el del alquiler de un año cuando se trate de establecimiento mercantil o industrial.

La tasa fijada a las indemnizaciones comprendidas en el párrafo anterior, no impedirá que el arrendatario que estime ser de cuantía mayor los daños y perjuicios sufridos por consecuencia de su traslado, reclame del propietario la cantidad a que crea tener derecho ; y si demostrase efectivamente este derecho, deberá ser indemnizado con la cantidad que corresponda ; pero si de la prueba resultasen ser los daños y perjuicios sufridos de cuantía menor que la que el párrafo anterior fija, deberá atenerse a tal resultado, perdiendo todo derecho a obtener o viniendo obligado a devolver, si lo hubiere recibido, el exceso sobre la cantidad en que realmente hubiere sido perjudicado.

El procedimiento judicial para hacer efectivas las indemnizaciones comprendidas en este apartado, será el del juicio verbal, y Juez competente el municipal del lugar donde esté situada la finca, siempre que la cantidad reclamada no exceda del importe del alquiler de tres años.

Cuando exceda, deberá ejercitarse la acción en el juicio declarativo correspondiente.

B) Por destinar el arrendatario la vivienda o local a usos distintos de los pactados, o llevar a cabo, sin consentimiento del propietario, obras que alteren las condiciones del edificio, o producir daños en el local de costosa reparación, sin perjuicio de otras responsabilidades.

C) Cuando la mayoría de los que habiten el edificio lo soliciten del propietario respecto de algún inquilino.

No será aplicable la disposición expresada en este apartado en los casos siguientes :

1.º Cuando los locales sean destinados a oficinas del Estado, Provincia o Municipio, cualesquiera que sean las funciones que en ellos se desarrollen.

2.º Cuando se trate de Colegios o Escuelas públicas o particulares, siempre que éstas estuvieren constituidas y desenvuelvan su labor ajustándose a las disposiciones vigentes.

3.º Si los locales se hallaren destinados a Consultorios públicos, Casas de Socorro e instituciones benéficas de todas clases, con tal de que se hallen legalmente constituidas.

4.º Si se tratare de habitaciones de familias numerosas y de reconocida moralidad.

5.º Si se tratare de establecimientos mercantiles o industriales que no sean inmorales, insalubres o incómodos.

D) Cuando el arrendatario de una vivienda o local lo subarriende total o parcialmente sin permiso del arrendador.

E) Cuando el propietario justifique su propósito de derribar el inmueble, aunque no se encuentre en estado ruinoso, para construir otro nuevo en el mismo terreno, o de demoler las construcciones provisionales o accidentales existentes en solares para levantar en ellos otras definitivas.

En estos casos, el propietario no podrá volver a alquilar total o parcialmente los locales arrendados, y deberá verificar la demolición del inmueble de que se trate, dentro del término de seis meses, contados desde el día en que la finca quede libre de todos sus ocupantes. Los inquilinos tendrán derecho a las indemnizaciones marcadas en el párrafo 3.º del apartado A) de este mismo artículo.

F) En los casos de expropiación forzosa por utilidad pública y en aquellos en que el Estado, Provincia o Municipio necesiten ocupar sus propios bienes para ejecutar proyectos de interés general, teniendo derecho el inquilino a las indemnizaciones marcadas en el inciso A) de este artículo.

G) Si la finca se declarase ruinoso en expediente contradictorio seguido ante la Autoridad municipal, en el cual hayan sido citados, en cuanto se haya promovido, todos los propietarios y todos los inquilinos de la finca de que se trate a quienes pueda afectar la declaración de ruina.

En todos los juicios de desahucio cuyas demandas se funden en la excepción de haber sido declarada ruinoso la finca, será indispensable, para estimar aquélla, la aportación de certificación autorizada, expresiva de haber sido resuelto el expediente con citación, desde el primer momento, de todos los propietarios e inquilinos interesados y previo contraste de todas las pruebas periciales aportadas a dicho expediente.

Cuando se haya decretado el lanzamiento por declaración de ruinoso de la finca y cuando las obras que se efectúen en ésta, en primer término, no sean precisamente las que en los dictámenes técnicos en que se fundó la declaración de ruina se expresaron como necesarias, los inquilinos lanzados podrán reclamar una indemnización igual a la prevista en el párrafo tercero del apartado A) de este mismo artículo 5.º »

Art. 5.º El artículo 7.º del Real decreto de 21 de Diciembre de 1925 quedará redactado para lo sucesivo del siguiente modo :

« Artículo 7.º Todo inquilino, comerciante o industrial de las poblaciones a que se aplique este Decreto que se considere perjudicado por el aumento de precios de arriendo, en el caso de que dicho aumento exceda de lo autorizado en el artículo anterior, en relación con los alquileres que regían en 31 de Diciembre de 1914, aun siendo entonces distinta persona el inquilino, podrá solicitar la disminución procedente.

Esta disposición no será aplicable a los arrendamientos que se contraen a partir de 1.º de Enero de 1931, por precio superior al de 2.000 pesetas al año. »

Art. 6.º Queda derogado el párrafo primero del artículo 15 y el artículo 18 del Real decreto de 21 de Diciembre de 1925.

Art. 7.º Los plazos de aviso fijados en el Decreto de 21 de Diciembre de 1925 se reducirán al tiempo indispensable, cuya fijación corresponderá a la Autoridad gubernativa, cuando por mandato de la Autoridad, fundado en preceptos de higiene o sanidad, o en ruina inminente, se imponga el desalojo del local de que se trate.

Art. 8.º Las disposiciones que preceden comenzarán a regir en 1.º de Enero de 1931, y desde entonces quedarán derogadas todas las dictadas con posterioridad al Real decreto de 21 de Diciembre de 1925, sobre la materia objeto del mismo.

Dado en Palacio a veintiseis de Diciembre de mil novecientos treinta.—ALFONSO.—El Ministro de Gracia y Justicia, *Joaquín de Montes Jovellar*.—(Gaceta del 30).

Nueva escala de cuotas a la Cámara establecidas por R. O. de 8 de julio de 1929 proporcional a la que se satisface por contribución urbana :

De más de 50.000 pesetas	Ptas. 500'00 anual.
De 25.000'01 a 50.000 »	» 400'00 »
De 20.000'01 a 25.000 »	» 300'00 »
De 15.000'01 a 20.000 »	» 200'00 »
De 10.000'01 a 15.000 »	» 100'00 »
De 5.000'01 a 10.000 »	» 80'00 »
De 3.000'01 a 5.000 »	» 60'00 »
De 2.000'01 a 3.000 »	» 45'00 »
De 1.000'01 a 2.000 »	» 30'00 »
De 500'01 a 1.000 »	» 15'00 »
De 250'01 a 500 »	» 10'00 »
De 100'01 a 250 »	» 7'50 »
De 50'01 a 100 »	» 5'00 »
De 10'01 a 50 »	» 2'50 »

Pólizas de contratos de arrendamientos arregladamente a las disposiciones del artículo 204 de la vigente ley del Timbre de 11 de Mayo de 1929 que empezó a reglr en 1.º Julio siguiente :

Cuantía del contrato	TIMBRE			Cuantía del contrato	TIMBRE		
	Clase	Ptas	Cts		Clase	Ptas	Cts.
Hasta 50'00 ptas.	13. ^a	0	15	De 700'01 a 1.000	6. ^a	3	60
De 50'01 a 75	12. ^a	0	25	De 1.000'01 a 1.500	5. ^a	6	00
De 75'01 a 120	11. ^a	0	35	De 1.500'01 a 2.500	4. ^a	12	00
De 120'01 a 150	10. ^a	0	50	De 2.500'01 a 5.000	3. ^a	30	00
De 150'01 a 200	9. ^a	0	60	De 5.000'01 a 8.000	2. ^a	60	00
De 200'01 a 400	8. ^a	1	20	De 8.000'01 a 12.500	1. ^a	120	00
De 400'01 a 700	7. ^a	2	40				

Nueva escala de rentas a la Cámara establecida por D. O. de 9 de julio de 1929 proporcional a la que se existía por contribución urbana:

De más de 30.000 pesetas	50%
De 25.000,01 a 30.000	40%
De 20.000,01 a 25.000	30%
De 15.000,01 a 20.000	20%
De 10.000,01 a 15.000	15%
De 5.000,01 a 10.000	10%
De 3.000,01 a 5.000	5%
De 2.000,01 a 3.000	4%
De 1.000,01 a 2.000	3%
De 500,01 a 1.000	2%
De 250,01 a 500	1%
De 100,01 a 250	0,5%
De 50,01 a 100	0,2%

Fórmulas de valoración de arrendamientos arrendatarios y sus divisiones del artículo 294 de la vigente ley del Impuesto de 11 de Mayo de 1929 que empezó a regir el 1.º Julio siguiente:

Clase de contrato	Tiempo		Clase de valoración	Porcentaje
	En años	En meses		
Hasta 20 años plazo	13	0-12	De 700,01 a 1.000	1%
De 20 años a 25	12	0-12	De 1.000,01 a 1.500	2%
De 25 años a 30	11	0-12	De 1.500,01 a 2.000	3%
De 30 años a 35	10	0-12	De 2.000,01 a 3.000	4%
De 35 años a 40	9	0-12	De 3.000,01 a 5.000	5%
De 40 años a 50	8	1-20	De 5.000,01 a 12.500	6%
De 50 años a 70	7	2-20		

