

EL PAGO POR ADELANTADO Y EN SANTANDER

PRECIOS DE ANUNCIOS

Anuncios de prendadas, subastas, vacantes, providencias judiciales, de interés directo para los Ayuntamientos y cualquiera otra clase de anuncios particulares 4,00 ptas. línea.



PRECIOS DE SUSCRIPCION

Ayuntamientos de la provincia.. 140,00 ptas. año.
 Particulares y colectividades ... 160,00 " "
 Número suelto, dentro del año... 1,50 " "
 " " de años anteriores 3,00 " "

SE SUSCRIBE EN LA ADMINISTRACION DE LA DIPUTACION
 La correspondencia oficial de los Ayuntamientos debe dirigirse al Excmo. Sr. Gobernador civil.

BOLETÍN OFICIAL

PROVINCIA DE SANTANDER

SE PUBLICA LOS LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES

SUMARIO

Págs.	Págs.
"BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO"	
Jefatura del Estado	
Ley de 22 de diciembre de 1955, por la que se reforma la legislación de arrendamientos urbanos.....	74
ANUNCIOS OFICIALES	
Delegación Provincial de Abastecimientos y Transportes de Santander	98
Jefatura de Obras Públicas de Santander.....	99
Confederación Hidrográfica del Ebro	99
Audiencia Territorial de Burgos	100
ADMINISTRACION ECONOMICA	
Delegación de Hacienda de Santander.....	100
ANUNCIOS DE SUBASTAS	
Magistratura de Trabajo de Santander.....	100
ADMINISTRACION DE JUSTICIA	
Providencias judiciales.....	100
ANUNCIOS PARTICULARES	
Hermandad Sindical de Labradores y Ganaderos de Guriezo	101
Hermandad Sindical de Labradores y Ganaderos de Selaya	101
Hermandad Sindical de Labradores y Ganaderos de Camargo	101
Hermandad Sindical de Labradores y Ganaderos de Riotuerto	101
Hermandad Sindical de Labradores y Ganaderos de Polaciones	101

ADMINISTRACION PROVINCIAL

JEFATURA DEL ESTADO

LEY

Circunstancias y razones de toda índole aconsejan dar una solución racional y progresiva al problema de los arrendamientos urbanos. Su actual legislación ha cumplido una buena parte de los fines a que aspiraba y aun han de dar eficaz rendimiento las normas que de ella se mantienen, pero otras se hallan necesitadas de ponderada reforma.

Luego de madurada meditación, el Gobierno, asistido por la experiencia derivada de un septenio de constante aplicación de la Ley de Bases de treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis, articulada en veintiuno de marzo de mil novecientos cuarenta y siete, presentó a las Cortes un Proyecto de modificación de la misma y de las disposiciones legales posteriormente dictadas sobre la materia. La jurisprudencia del Alto Tribunal del país, estudios, conclusiones y estadísticas de relieve objetivo, y las enseñanzas puestas de manifiesto por la doctrina jurídico-científica han constituido otros tantos elementos de valor inestimable en la labor emprendida.

Dos tipos de consideraciones vienen, además, a justificarla con pretensión de validez distinta. Hace referencia la primera al fin mismo del Derecho, que, si realmente ha de ser concebido como instrumento para la más justa ordenación de las realidades sociales, precisa estar dotado del dinamismo necesario para acompañarse a aquéllas; cuando las necesidades de la Comunidad se transforman o alteran, o su estimación práctica exige un cambio de tratamiento, los sistemas legales que las rigen no pueden permanecer insensibles a tales mudanzas y requerimientos, y han de recogerlas con criterios de oportunidad y justicia, para atender, por lo menos, a la exigencia inmediata que en cada situación y en cada período demande la seguridad jurídica y, consiguientemente, la paz social. Del mencionado punto de partida dedúcese ya la segunda de las consideraciones a que antes se alude, y que reside en la necesidad de evitar la perpetuación total de un sistema positivo al que, como todos los afectados por premisas de coyuntura, el mero transcurso del tiempo hace cada día más necesarias aquellas innovaciones que le permiten regir, con pretensión de autoridad, las realidades de la vida de la Nación.

Sin embargo, no se pretende ofrecer con la presente Ley otras soluciones al problema que las estrictamente permitidas por las circunstancias actuales. La escasez de viviendas, determinante de un profundo desequilibrio entre la oferta y la demanda para la adquisición arrendaticia de aquellas, subsiste con el agobio de una realidad incontestable, y esta misma realidad impide al Gobierno alterar los principios cardinales que sirvieron de norte al legislador de mil novecientos cuarenta y seis, como antes a sus predecesores, a partir del Decreto de veintiuno de junio de mil novecientos veinte. Pero el Gobierno, que es de todos y para todos, tiene que conjugar, inspirado en móviles de equidad, las limitaciones a la autonomía de la voluntad, impuestas por necesidades sociales en la contratación de arrendamientos urbanos, con el respeto debido a la propiedad, a fin de cohonestar el derecho de propiedad con su función social, porque no puede olvidar que, en definitiva,

el acervo de cada uno de los españoles integra el patrimonio nacional, que si es preciso a todo trance conservar y fomentar, mucho más ha de interesar que no sufra detrimento ni menoscabo.

El amparo de la Ley ha de alcanzar a todos los arrendatarios, en la medida en que estén efectivamente necesitados de aquél, si es que no se quiere contrariar sus elevados designios y para que nadie, prevaliéndose de su protección sin auténtica necesidad, pueda especular en perjuicio de legítimos derechos. En buenos principios, no debe ser aplicado el mismo criterio restrictivo y protector al arrendamiento de local de negocio que al de vivienda, dada la elevada categoría humana que la relación sobre esta última implica, y aun dentro del arrendamiento de vivienda cabe distinguir la suntuaria de la que no lo es, la nacida de vinculación arrendaticia sobre edificación antigua o sobre edificación moderna, cuyos términos de comparación ponen de relieve la irritante desigualdad entre dos sectores de la población, pues en tanto los usuarios de las primeras, de antigua posesión familiar, cubren su necesidad de habitación con coeficiente que a veces no llega al diez por ciento de sus disponibilidades, los de las segundas frecuentemente se ven en el trance de aplicar a dicho fin del treinta al cuarenta por ciento.

Hay, de otro lado, una consideración digna de tenerse en cuenta, por cuanto en ella está afectado gravemente el interés público. La tasa oficial de rentas, en cuanto constituye uno de los medios eficaces de ordenar con cierta equidad la escasez de viviendas, debe desenvolverse dentro de los supuestos señalados por las exigencias incoercibles de la realidad económica, es decir, guardando una justa proporción entre los alquileres y las inversiones de consumo, ya que un desorbitado principio proteccionista produce el efecto, justamente contrario al pretendido, de agravar progresivamente el problema de los locales habitables, ante la reacción del mercado de apartarse de la inversión que hace gravoso el intercambio para una de las partes. En tal situación, la posibilidad de que haya de recaer exclusivamente sobre el Estado y las Entidades públicas el peso económico de las nuevas construcciones necesarias, ha de merecer a poco que se medite, la calificación de remota, cuando no de utópica. Preciso será, pues, contar con la colaboración de la iniciativa privada para hallar solución permanente al problema, ofreciéndole el incentivo suficiente para fomentar la edificación, al propio tiempo que para la debida conservación de las fincas urbanas actualmente en servicio.

Tales motivaciones esenciales cristalizan, en lo jurídico, en la pretensión de lograr la correcta coordinación del derecho de propiedad con la intensa función social que le está atribuida en la sociedad moderna, y de procurar que las prestaciones guarden la necesaria proporción entre los distintos sectores de la riqueza nacional.

En líneas generales, las modificaciones operadas sobre la actual regulación arrendaticia son las siguientes:

Perfila el ámbito de aplicación de la Ley especial con aspiraciones de unidad; elimina de su órbita el uso de viviendas y locales cuando el título para su ocupación es distinto del estrictamente locativo; declara extinguida la ficción que asimilaba los escritorios, oficinas, almacenes y depósitos a las viviendas, aunque su inquilino se valiera del respectivo local para ejercer actividad de comercio, de industria o de enseñanza con

fin lucrativo; amplía, en ciertos aspectos, la doctrina de la renuncia de derechos y beneficios, en cuanto la extiende a los arrendamientos de las viviendas cuyas rentas, por su cuantía, denotan la conveniencia de permitir una mayor libertad de pactos; instaura las normas de reciprocidad absoluta sobre la condición de los extranjeros en orden al disfrute de los beneficios de la Ley, y restablece el arbitrio judicial como correctivo de posibles actos de abusos de derecho.

Para cohonestar la conveniencia social de mantener vivo el subarriendo parcial y el total con el respeto debido a los legítimos derechos del arrendador, se limitan los supuestos de "convivencia", sin merma de los derechos adquiridos, y atribuyendo un carácter circunstancial y transitorio, facultándose al Gobierno para suspender la indicada autorización cuando las circunstancias lo aconsejen.

Se exige la autorización del arrendador para que el inquilino pueda ejercer la industria doméstica de hospedaje si fueren más de dos los huéspedes; se precisa la repercusión de las alteraciones de la merced arrendaticia en los subarriendos, y se hace aplicación de un estímulo fiscal cuya vigencia es de interés general.

Mantiénese la prohibición de la cesión de vivienda, pero dotándola de mayor eficacia. La especialmente calificada entre parientes es objeto de algunos retoques, precisándose en quiénes puede operarse la subrogación y ampliando el plazo de convivencia exigido.

La preferencia del inquilino y del arrendatario para adquirir sus respectivos locales, mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, se amplía a los supuestos previstos por el Decreto-Ley de ocho de febrero de mil novecientos cincuenta y dos; se puntualizan las condiciones de la notificación, el término y validez de ésta, su caducidad y efecto, y, para evitar la especulación, se prevé un plazo de cuatro años prohibitivo de enajenación de pisos o departamentos, como fincas independientes, cuando el inmueble haya sido adquirido por actos intervivos; se precisa el orden de preferencia en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto; los tipos de capitalización para impugnar la transmisión efectuada son objeto de matizaciones, introduciendo la conveniente distinción entre viviendas y locales de negocio, y, en general, se mitiga el derecho de impugnación, limitando sus efectos a la ineficacia de la transmisión tan sólo frente al inquilino o arrendatario.

La formulación del derecho a la prórroga forzosa es también objeto de matizaciones, haciéndola extensiva a los casos de extinción de usufructo, por exigirlo así un criterio de ponderada equidad e interés social. Igualmente, y en aras de una mayor equiparación, se limitan los supuestos de la subrogación legal por fallecimiento del arrendatario, se incluye entre los beneficiarios el hijo adoptivo, amplía a dos años el plazo de un año de convivencia impuesto por el precepto vigente y, lo que es más trascendente, resulta eliminado este requisito cuando el subrogado está sometido a la potestad del causante. Siguiendo el criterio en que se inspira la reforma, la subrogación habrá de ser notificada al arrendador, para contar con legal eficacia, y para no hacerla indefinida se establece que, al fallecimiento del subrogado, en la vivienda, sólo podrá continuar ocupándola con el mismo carácter su cónyuge y descendientes legítimos, naturales o adoptivos.

Razones de necesidad aconsejan completar las actua-

les excepciones a la prórroga, cuya insuficiencia ha permitido notorios abusos de derecho, con otras encaminadas a corregirlos y aun a evitarlos en la medida de lo posible. Así, cuando el inquilino o arrendatario no use durante cierto tiempo la vivienda o local de negocio salvo justa causa, cuando el inquilino ocupe en la misma localidad dos o más viviendas y el uso de todas no sea indispensable a la satisfacción de sus necesidades, y cuando haya tenido, en plazo inmediato anterior, a su disposición, como titular de un derecho de goce o disfrute, una vivienda desocupada de características iguales a la arrendada. Otorga amplio arbitrio al juez para apreciar la causa de la necesidad de ocupación del arrendador o de sus familiares, con derecho a ella, y establece normas de lealtad recíproca en el ejercicio de esta facultad de denegación de prórroga.

Las normas relativas a la renta se inspiran en los siguientes principios: Respecto a los arrendamientos de locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor de la Ley, libertad absoluta de pacto, y en cuanto a las viviendas, libertad condicionada a la renta inicial que se estipule, si bien con derecho de revisión para las que hubieran estado ocupadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley. Por lo que afecta a los arrendamientos de viviendas y locales de negocios subsistentes a la vigencia de la Ley, intangibilidad inicial de las rentas actuales, autorizándose, sin embargo, elevaciones, en los supuestos justificados que la Ley prevé, mediante repercusiones y aumentos declarados a extinguir en su mayor parte para cuando la renta guarde la debida proporción con las prestaciones del arrendador, figurando entre dichos supuestos estos dos que por su singularidad se destacan.

a) Cuando el Gobierno, discrecionalmente, autorice la elevación por Decreto acordado en Consejo de Ministros, previo informe de la Delegación Nacional de Sindicatos y audiencia del de Estado, referido tan sólo a la vivienda o local de negocio arrendado por primera vez antes de primero de enero de mil novecientos cuarenta dos, y con el fin de compensar el manifiesto desequilibrio que en la rentabilidad de éstos se advierte. Sistema éste de apreciación discrecional, en cuanto a la oportunidad y la cuantía del incremento que se ha estimado preferible al previo señalamiento del porcentaje fijo, porque, constituyendo este problema una faceta del orden general de ajuste de precios y salarios, es el Gobierno el único que pulsando la oscilación de los índices adecuados y de la situación económica en general, se halla en condiciones de apreciar la conveniencia de permitir la elevación, de discriminarla y de fijar prudentemente los límites del aumento; y

b) Cuando el incremento se produzca por virtud de asignación de oficio de un mayor valor fiscal, ya que la fijación objetiva e imparcial, por un órgano de la Administración Pública, de una renta superior a la realmente percibida por el arrendador pone al descubierto su no adecuación, y es justo que sus efectos se extiendan al ámbito civil, en vez de quedar exclusivamente circunscritos al contributivo, si bien el incremento sólo puede tener efectividad en cuantía de indudable suavidad para el inquilino, por fijarse, a fines de su efectividad, un límite del veinticinco por ciento de la renta en la primera anualidad y un cinco por ciento en las sucesivas. Se prevé, finalmente, la obligatoriedad de una revisión quinquenal de las rentas de todas las viviendas y locales de negocio, tanto para atemperarlas a la

evolución económica como para que no se rompa la justa correlación que debe existir entre las mismas y las inversiones de consumo.

En otro aspecto, si bien relacionado con la renta, elimina el enojoso supuesto de lanzamiento inexcusable cuando el arrendatario o inquilino no acepta las elevaciones legítimas de renta, subordinándolo en todo caso a la temeridad en la oposición. E igualmente se elimina el supuesto de renta inalterable e indefinida cuando la real es superior a la declarada a la Hacienda, concediendo suficiente estímulo al arrendatario para promover la revisión.

Es principio general de la Ley el de que las reparaciones necesarias, entendiéndose por tales las que son por su naturaleza indispensables para mantener la vivienda o local de negocio en uso, y las impuestas por la autoridad competente, serán de cargo del arrendador.

Sin embargo, por lo que se refiere a las viviendas o locales de negocio habitados con anterioridad al dos de enero de mil novecientos cuarenta y dos, el desequilibrio existente entre su productividad y el coste de las obras de conservación aconseja llamar a contribuir a los arrendatarios o inquilinos no sobre la base de una parte proporcional del costo, sino en un porcentaje equivalente a un razonable interés del capital invertido por el arrendador, y cuyo importe total en ningún caso podrá exceder del veinticinco por ciento de la renta que se satisfaga, con lo que la contribución del inquilino o arrendatario no será satisfecha por ellos de una sola vez, sino que se distribuirá entre el actual ocupante y los sucesores en el arriendo, pues a todos interesa igualmente y todos ellos han de disfrutar de la conservación en buen estado de un inmueble que la Ley pone a su disposición en condiciones de uso arrendaticio verdaderamente beneficiosa. Califican como obras de mejora las de mera comodidad o conveniencia de las partes, cuya naturaleza justifica cumplidamente que para su realización se exija el acuerdo de los interesados, extensivo a la determinación de las participaciones de unos y otros, con el consiguiente sistema correctivo de cualquier oposición caprichosa.

Las causas de resolución del contrato de arrendamiento son objeto de las adaptaciones impuestas por las modificaciones anteriormente enunciadas, si bien con alguna nota diferenciadora intrascendente.

En el régimen procesal se clarifican algunas normas de la Ley vigente y se introducen modificaciones simplificadoras de escasa transcendencia, salvo la del recurso de "suplicación", que obedece a la necesidad de buscar la unificación del criterio judicial.

Tales son, a grandes rasgos, las modificaciones más sustanciales con el fin de conjugar los derechos de la propiedad con los correlativos deberes impuestos por el interés nacional y el bien común. Al otorgarse autorización para redactar un texto refundido en el que se incorporen las modificaciones objeto de esta Ley de Bases, se subordina la entrada en vigor de la nueva ordenación a la publicación de su texto articulado.

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

DISPONGO:

Artículo primero.—Quedan modificados la Ley de Bases de Arrendamientos Urbanos de treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis, el texto articulado de veintiuno de marzo de mil novecientos

cuarenta y siete y la Ley sobre la misma materia de veintiuno de abril de mil novecientos cuarenta y nueve, con sujeción a las siguientes Bases:

B A S E P R I M E R A

Ambito de aplicación de la Ley, clases y características de los contratos que regula

Uno. El arrendamiento que regula esta Ley es el de fincas urbanas, y comprende el de viviendas o inquilinato y el de "locales de negocio", refiriéndose esta última denominación a los contratos de arriendo que recaigan sobre aquellas otras edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercerse en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fin lucrativo.

Regula, asimismo, los subarriendos y cesiones de vivienda y de locales de negocio, así como el arrendamiento de viviendas amuebladas.

El arrendamiento de fincas urbanas construídas al amparo de leyes especiales protectoras, se regirá por las normas particulares de éstas, y en lo no previsto en 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 cuestiones de competencia y procedimiento, en las que se estará por entero a lo dispuesto en esta Ley.

Dos. Quedan excluídas de la presente Ley, y se regirán por lo pactado y por lo establecido con carácter necesario en el Código Civil o en la legislación Foral en su caso, y en las Leyes procesales comunes, los arrendamientos, cesiones y subarriendos de viviendas o locales de negocio, con o sin muebles, de fincas cuyo arrendatario las ocupe únicamente por la temporada de verano, o cualquier otra, aunque los plazos concertados para el arrendamiento fueran distintos.

Se excluye también el uso de las viviendas y locales que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios tuvieren asignados por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.

Tres. Asimismo, quedan excluídos de esta Ley y se atemperarán a lo dispuesto en la vigente legislación sobre arrendamientos rústicos, aquellos contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento del predio con que cuente la finalidad primordial del arriendo. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que el objeto principal del arrendamiento es la explotación del predio, cuando la contribución territorial de la finca por rústica sea superior a la urbana.

Cuatro. Igualmente, quedan excluídos de lo dispuesto en esta Ley, rigiéndose por lo pactado y por las Leyes comunes, los arrendamientos de locales para casinos o círculos dedicados al esparcimiento o recreo de sus componentes o asociados.

Cinco. El arrendamiento de industria o negocio, de la clase que fuere, queda excluído de esta Ley, rigiéndose por lo pactado y por lo dispuesto en la legislación civil, común y foral. Pero sólo se reputará existente dicho arrendamiento cuando el arrendatario recibiere además del local, el negocio o industria en él establecido, de modo que el objeto del contrato sea no solamente los bienes que en el mismo se enumeren, sino una unidad patrimonial con vida propia y susceptible

de ser inmediatamente explotada o pendiente para serlo de meras formalidades administrativas.

Seis. Cuando, conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, el arrendamiento no lo fuere de industria o negocio, si la finalidad del contrato es el establecimiento por el arrendatario de su propio negocio o industria, quedará comprendido en la presente Ley y conceptuado como arrendamiento de local de negocio, por muy importantes, esenciales o diversas que fueran las estipulaciones pactadas o las cosas que con el local se hubieren arrendado, tales como viviendas, almacenes, terrenos, saltos de agua, fuerza motriz, maquinaria, instalaciones y, en general cualquier otra destinada a ser utilizada en la explotación del arrendatario.

Siete. No obstante lo dispuesto en el apartado quinto, el arrendamiento de la industria o negocio de espectáculo que en primero de enero de mil novecientos cuarenta y siete excediere de dos años de duración o que, antes o después de dicha fecha, se haya celebrado o celebre por plazo igual o superior, quedará sujeto a las normas que esta Ley establece sobre prórroga obligatoria del arrendamiento del local de negocio, con las especialidades contenidas en la Base VIII, y a las particulares sobre renta de aquel arrendamiento establecidas en la Base IX y en la Base transitoria.

Ocho. El contrato de inquilinato no perderá su carácter por la circunstancia de que el inquilino, su cónyuge o pariente de uno u otro hasta el tercer grado que con cualquiera de ellos conviva, ejerzan en la vivienda o en sus dependencias una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sean objeto de tributación.

Nueve. Los locales ocupados por dependencias del Estado, Provincia, Municipio u otras Corporaciones de Derecho Público, serán reputados como viviendas a los efectos de esta Ley.

También se estimará así los que ocupen entidades benéficas, asociaciones piadosas y, en general, cualquier otra que no persiga lucro.

Diez. El contrato de arrendamiento de local de negocio no perderá su carácter por la circunstancia de que el arrendatario, su familia o personas que trabajen a su servicio, tengan en él su vivienda.

Once. El arrendamiento de local destinado a escritorio, oficinas, depósitos o almacenes se asimilará al de local de negocio cuando el arrendatario se valga de él para ejercer actividad de comercio, de industria o de enseñanza, con fin luerativo, aunque dicho local no se hallare abierto al público.

Los arrendatarios de estos locales no tendrán derecho de traspaso, según lo dispuesto en el apartado noveno de la Base IV.

BASE SEGUNDA

Naturaleza de los derechos que concede esta Ley

Uno. Los beneficios que la presente Ley otorga a los inquilinos de vivienda, con o sin muebles, y a los subarrendatarios de las mismas, serán irrenunciables, considerándose nula y sin valor ni efecto alguno cualquier estipulación que los contradiga. No obstante, serán renunciables, salvo el de prórroga, los concedidos a los que lo fueren de viviendas que, ocupadas por primera vez en las fechas que se indican, devengaren mensualmente, en la respectiva fecha tope, como renta legal del inquilinato, una cantidad no inferior a la que seguidamente se expresa:

Hasta el treinta de septiembre de mil novecientos treinta y nueve, quinientas pesetas.

Del primero de octubre de mil novecientos treinta y nueve al primero de enero de mil novecientos cuarenta y dos, mil pesetas.

Del dos de enero de mil novecientos cuarenta y dos al treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis, dos mil pesetas.

Y a partir de primero de enero de mil novecientos cuarenta y siete, tres mil pesetas.

La precedente escala será de aplicación en poblaciones de más de un millón de habitantes.

En las restantes se aplicarán en dicha escala las siguientes reducciones en los tipos de renta:

En poblaciones de menos de veinte mil habitantes, el sesenta por ciento; de veinte mil a cien mil, el cincuenta por ciento; de cien mil a doscientos cincuenta mil, el cuarenta por ciento; de doscientos cincuenta mil a quinientos mil, el treinta por ciento, y de quinientos mil a un millón, el veinte por ciento.

Serán, asimismo, renunciables los beneficios que la Ley confiere al arrendador, lo sea de vivienda o de local de negocio, y a los arrendatarios y subarrendatarios de estos últimos, salvo el de prórroga del contrato de arrendamiento, cuyo derecho no podrá ser renunciado por el arrendatario.

Dos. Los beneficios que la presente Ley concede serán aplicables a los inquilinos, arrendatarios y subarrendatarios extranjeros siempre que éstos prueben la existencia del principio de reciprocidad en los países respectivos a favor de los inquilinos, arrendatarios y subarrendatarios españoles.

Tres. En aquellos casos en que la cuestión debatida, no obstante referirse a las materias que esta Ley regula, no aparezca expresamente prescrita en la misma, los Tribunales aplicarán sus preceptos por analogía.

Los jueces y Tribunales desestimarán las pretensiones que ante ellos se formulen por demandante o demandado, con manifiesto abuso de derecho.

BASE TERCERA

Del subarriendo

A. DE VIVIENDAS.

Uno. El subarriendo de viviendas exigirá siempre la autorización expresa y escrita del arrendador y la entrega al subarrendatario de mobiliario adecuado y suficiente para casa-habitación.

Dos. Las viviendas podrán subarrendarse total o parcialmente.

El subarriendo parcial podrá serlo de una o más habitaciones y con distintas personas.

El subarriendo total recaerá sobre todas las habitaciones, con inclusión de las destinadas a los servicios, y habrá de celebrarse con una sola persona.

Sin prueba en contrario, recaerá la presunción de que es parcial el subarriendo cuando el inquilino siga habitando en la vivienda, y de que es total cuando no permanezca en ella.

Tres. En el subarriendo parcial no podrá percibir el inquilino por cada habitación objeto del mismo un alquiler superior a la cantidad que resulte de dividir el doble de la renta asignada al piso por el número de habitaciones no destinadas a servicios con que cuente, ni aun a pretexto de hallarse comprendidos los de agua, luz, gas, calefacción, teléfono o cualquier otro de na-

turalidad análoga, los cuales serán siempre a cargo del subarrendador.

Cuatro. El precio del subarriendo total no excederá del doble del que corresponda al arrendamiento, siendo a cargo del subarrendatario el pago de los suministros y servicios de la vivienda, incluso el de los que pudieran pertenecer al inquilino.

Cinco. La determinación de la renta del arrendamiento para fijar la del subarriendo se hará tomando como base la que proceda conforme a esta Ley, aunque la que figurase en el contrato del inquilino con el arrendador resultare superior.

Seis. La autorización del arrendador para subarrendar no dará lugar al aumento de la renta; pero aquél tendrá derecho a participar en el precio del subarriendo en la cuantía que convenga con el inquilino, siempre que al autorizarle reserve su participación y fije la cuantía o porcentaje de ésta.

Siete. Durante la vigencia del contrato de subarriendo total o parcial podrá revisarse el precio a instancia del subarrendatario, y si ejercitada la oportuna acción resultare que paga cantidades superiores a las que autoriza esta Ley, le cabrá optar entre resolver el contrato con abono por el inquilino de lo indebidamente cobrado o por esto último, sin resolución de aquél. En este caso, con preferencia de cualquier otro acreedor del inquilino, podrá el subarrendatario obtener el resarcimiento, descontando, al hacer sus pagos periódicos, la mitad de lo que periódicamente también hubiese satisfecho de más, sin que hasta obtener el completo abono de tales responsabilidades pueda ser compelido a abandonar la vivienda por vencimiento del contrato.

Ocho. Si ejercitada la acción revisoria resultare el mobiliario insuficiente o inadecuado, el ocupante de la vivienda subarrendada podrá continuar en ella, obligando al inquilino a reponer los muebles que faltaren, con devolución de la mitad de lo que hubiere percibido por merced del subarriendo si el incumplimiento fuese parcial, y de toda ella si total. Además, hasta que se complete o reponga el mobiliario, le cabrá limitar sus pagos al importe de la renta del arrendamiento y obtener el resarcimiento en el modo y con las ventajas establecidas en el apartado anterior, sin que en el interregno quepa tampoco obligarle a desocuparla por haber vencido el plazo del subarriendo.

Nueve. En ningún caso el subarriendo de vivienda dará lugar a su transformación en local de negocio.

Diez. En los subarriendos totales o parciales, el arrendador podrá exigir del subarrendatario el abono directo de la renta y de su participación en el precio del subarriendo, en cuyo caso, al hacer éste el pago al subarrendador, hará el oportuno descuento. Cuando el arrendador no lo exigiere así, el pago hecho por el subarrendatario al inquilino será liberatorio, sin perjuicio de la acción que asista al arrendador contra el inquilino para reclamarle la renta y la participación que, en su caso, corresponda, pero no la resolución del contrato de arrendamiento por la falta de pago de aquélla.

Once. Compete al arrendador acción directa contra el subarrendatario para exigirle la reparación de los deterioros que éste hubiera causado dolosa o negligentemente en la vivienda, sin perjuicio de la que le asiste contra el inquilino, pudiendo ejercitarlas simultáneamente. El inquilino que resultare condenado, podrá repetir contra el causante de los daños.

Doce. El subarrendatario no podrá, a su vez, en ningún caso, celebrar contrato de subarriendo.

Trece. El inquilino que subarriende total o parcialmente su vivienda no podrá dentro de la misma o de distinta población ceder otra en subarriendo, y si a sabiendas de que incumple esta prohibición el arrendador de la segunda vivienda consiente que sea subarrendada, el subarrendatario de ella, mientras la habite, tendrá acción contra ambos para exigir la resolución del contrato de inquilinato del subarrendador y el otorgamiento del mismo a su favor bajo idénticas condiciones que en él figuren. Los casos de igualdad se resolverán en favor del subarrendatario que con mayor número de familiares habite en la vivienda.

Podrá el subarrendatario ejercitar la acción a que se refiere el párrafo anterior si transcurridos tres meses desde la fecha de la notificación al arrendador del hecho que la determina, éste no ejercita la que le compete.

Cuando la prohibición que impone este apartado la vulnere el subarrendador, sin el consentimiento del arrendador, podrá éste resolver el contrato de inquilinato; pero deberá respetar al subarrendatario en el disfrute de la vivienda por el tiempo que faltare de cumplir, sin que durante el mismo quepa exigirle otra cantidad como renta que la estipulada entre arrendador e inquilino. En tales casos, el subarrendador estará obligado, además, al abono de los daños y perjuicios que hubiere causado.

Catorce. La renta legal del subarriendo podrá elevarse o reducirse proporcionalmente al incremento o disminución que, conforme a esta Ley, experimente la renta del arrendamiento.

Los plazos establecidos en los apartados siete y doce de la Base IX serán aplicables a la facultad que al subarrendador confiere el precepto precedente y, en todo caso, a la acción revisoria del subarrendatario.

Quince. Arrendador y subarrendador vendrán obligados a declarar a la Hacienda la participación en el precio del subarriendo que perciba el primero. Y cuando la cantidad declarada sea inferior a la que el arrendador perciba, o no haya formulado declaración, el subarrendatario podrá reducir, en la cuantía no declarada, la renta del subarriendo, ejercitando los derechos y con los efectos que el apartado nueve de la Base IX concede al arrendatario.

Dieciséis. Los preceptos de esta Base no serán aplicables al inquilino que, al amparo de lo previsto en el apartado ocho de la Base primera, ejerza en la vivienda la industria doméstica de hospedaje.

Cuando los huéspedes sean más de dos, será necesaria la autorización expresa y escrita del arrendador.

Diecisiete. No obstante lo dispuesto en el apartado uno de esta Base, podrá el inquilino subarrendar parcialmente la vivienda sin necesidad de consentimiento del arrendador ni de prestación de mobiliario, siempre que no exceda de dos el número de subarrendatarios que con los hijos sometidos a su potestad vayan a ocupar la vivienda, que no se altere el destino de ésta y que en el término de treinta días naturales siguientes a la fecha de celebración del respectivo contrato de subarriendo lo notifique el inquilino de modo fehaciente al arrendador, con la expresión del nombre del subarrendatario.

Será de aplicación a estos subarriendos la limitación de renta que se establece en el apartado tres.

Por razones de higiene o moralidad podrán las autoridades administrativas limitar, en cada caso, el número de personas extrañas al inquilino que al amparo de este apartado ocupen la vivienda.

B. DE LOCALES DE NEGOCIO

Dieciocho. El subarriendo de locales de negocio exigirá siempre la autorización expresa y escrita del arrendador.

Diecinueve. El precio del subarriendo de locales de negocio será libremente pactado.

Veinte. Se aplica a esta clase de subarriendos lo dispuesto en los apartados diez, once y doce para el de viviendas.

B A S E C U A R T A

Cesión de vivienda y traspaso de local de negocio

A. DE VIVIENDA.

Uno. Queda prohibido el contrato de cesión o traspaso de vivienda a título oneroso o gratuito, aunque en él se comprenda mobiliario o cualquier otro bien o derecho.

Dos. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, podrá el inquilino que hubiese celebrado el contrato de arrendamiento subrogar en los derechos y obligaciones propios del mismo a su cónyuge, así como a sus ascendientes, descendientes, hermanos, legítimos o naturales, e hijos adoptivos menores de dieciocho años al tiempo de la adopción que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada con dos años de antelación, o de cinco años cuando de hermanos se trate. La convivencia por estos plazos no se exigirá cuando se trate del cónyuge.

Esta cesión deberá ser notificada de modo fehaciente al arrendador, para su eficacia, dentro de los dos meses de realizada.

Tres. La cesión de vivienda realizada por el inquilino a título gratuito u oneroso dará acción al arrendador que ni expresa ni tácitamente la hubiera consentido para resolver el contrato de inquilinato, pero deberá también demandar al cesionario, quien podrá excepcionar aduciendo el consentimiento del actor. Esta acción llevará implícito, si prosperare, el lanzamiento del cesionario y caducará a los dos años de ocupada la vivienda por este último.

El cesionario lanzado de la vivienda por esta causa podrá obtener del cedente la devolución del precio que hubiese pagado por la cesión.

Cuatro. Cuando el arrendador hubiere consentido la cesión no prosperará la acción que le confiere el apartado anterior, quedando subrogado el cesionario en los derechos y obligaciones del inquilino cedente. Y de haber mediado precio, el cesionario, conservando la acción que para obtener su devolución le asiste, podrá dirigirla simultáneamente contra arrendador y cedente y serán ambos responsables del pago, sean cuales fueren los pactos entre ellos.

Cinco. Los anteriores preceptos se aplicarán también cuando la cesión recaiga sobre los derechos y obligaciones del subarrendatario, en cuyo caso podrá resolverse el contrato de subarriendo a instancia del subarrendador o del arrendador que no la hubiere consentido; pero también deberá demandarse al cesionario, que podrá excepcionar conforme a lo establecido en el apartado cuatro, respondiendo del pago el arrendador

y el inquilino, solidariamente con el subarrendatario, de haber consentido la cesión.

Seis. La acción que al amparo de los anteriores preceptos ejercite el cesionario, no se suspenderá una vez emprendida, ni aun en el caso del artículo trescientos sesenta y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Tampoco será aplicable el artículo ciento catorce de la Ley de Enjuiciamiento Criminal en lo que respecta a la suspensión del pleito exclusivamente; pero para las responsabilidades civiles que en su caso se impongan en la causa, serán de abono las indemnizaciones que esta Base establece y viceversa.

B. DE LOCALES DE NEGOCIO.

Siete. El traspaso de locales de negocio consistirá, a efectos de esta Ley, en la cesión mediante precio, de tales locales, sin existencias, hecha por el arrendatario a un tercero, el cual quedará subrogado en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento.

Ocho. Serán requisitos necesarios para la existencia legal del traspaso los siguientes:

a) Que el arrendatario lleve legalmente establecido, precisamente en el local objeto del mismo, y explotándolo ininterrumpidamente, el tiempo mínimo de un año.

b) Que el adquirente contraiga la obligación de permanecer en el local, sin traspasarlo, el plazo mínimo de otro año, y destinarlo, durante este tiempo por lo menos, a negocio de la misma clase al que venía ejerciendo el arrendatario.

c) La fijación de un precio cierto por el traspaso.

d) Que el arrendatario notifique fehacientemente al arrendador, o en su defecto a su apoderado, administrador, y en último término, al que materialmente cobre la renta, su decisión de traspasar y el precio convenido.

e) Otorgarse el traspaso por escritura pública, en la cual deberá consignarse, bajo la responsabilidad del arrendatario, haber cumplido el requisito anterior y la cantidad por la que se ofreció el traspaso al arrendador.

f) Que dentro de los ocho días siguientes al otorgamiento de la escritura, el arrendatario notifique de modo fehaciente al arrendador, o en su defecto a las personas que menciona el apartado d), la realización del traspaso, el precio percibido, el nombre y domicilio del adquirente y que éste ha contraído la obligación establecida en el párrafo b).

La falta de cualquiera de estos requisitos facultará al arrendador a no reconocer el traspaso.

Nueve. Los arrendatarios de locales destinados a escritorios, oficinas, depósitos y almacenes a que se refiere el apartado once de la Base primera no tendrán derecho de traspaso.

Diez. El adquirente por traspaso, transcurrido un año desde la fecha del otorgamiento de la escritura, estará facultado para realizarlo con sujeción siempre a las reglas establecidas en esta Base.

Once. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, se reconoce al arrendador del local de negocio el derecho de tanteo, que podrá utilizar dentro de los treinta días a partir del siguiente en que el arrendatario le notifique su decisión de traspasar y el precio que le ha sido ofrecido.

Consecuentemente, hasta que transcurra este plazo no podrá el arrendatario concertar con un tercero el traspaso.

Doce. También se reconoce en favor del arrendador el derecho de retracto sobre el local de negocio traspasado por el arrendatario o cuando éste no le hubiere hecho la preceptiva oferta o hubiere realizado el traspaso por precio inferior al que le notificó.

Este derecho lo tendrá igualmente el arrendador cuando el traspaso del local se hiciera por dación o adjudicación en pago de deudas.

En cualquier caso será aplicable lo dispuesto en el artículo mil quinientos dieciocho del Código Civil.

La acción habrá de ejercitarla el arrendador precisamente dentro de los treinta días siguientes, a contar de aquel en que le fuera notificada por el arrendatario la realización del traspaso.

Y si la notificación no le hubiere sido hecha, así como en los casos de dación o adjudicación en pago, desde que tenga conocimiento de la transmisión y de sus condiciones esenciales.

Trece. Los coarrendadores no podrán ejercitar los derechos de tanteo y retracto individualmente; pero si alguno de ellos no deseara usarlos, se entenderá que renuncia en beneficio del coarrendador que quisiera tantear o retraer.

Catorce. El arrendador que no hubiere ejercitado su derecho de tanteo o de retracto dentro de los treinta días hábiles señalados en los artículos anteriores, sobre el local de negocio traspasado, podrá reclamar del arrendatario la participación en el precio que con él convenga.

De no haber acuerdo entre ellos, dicha participación será de un treinta por ciento, si el local de negocio se constituyó o habitó por primera vez antes del dieciocho de julio de mil novecientos treinta y seis; de un veinte por ciento, si después del diecisiete de julio de mil novecientos treinta y seis y antes del dos de enero de mil novecientos cuarenta y dos, y de un diez por ciento, de haberse construido o habitado por primera vez después de primero de enero de mil novecientos cuarenta y dos. Estos porcentajes experimentarán el aumento de un cincuenta por ciento cuando el arrendatario, por traspaso de un local de negocio, los traspasare a su vez antes de transcurrir tres años desde la fecha del otorgamiento de la escritura a que se refiere la letra e) del apartado ocho.

Las cantidades representativas de dichos porcentajes serán retenidas del precio del traspaso por el cesionario, para su abono al arrendador.

Quince. El tanteo, retracto y participación en el precio del traspaso a que esta Base se refiere, serán preferentes sobre cualquier otro derecho similar, a excepción del de condeño del negocio.

Dieciséis. El propietario que adquiera sin existencias el local de negocio a virtud de los derechos de tanteo o retracto no vendrá obligado a continuar ejerciendo industria o comercio en dicho local.

Diecisiete. Para que el traspaso de local de negocio obligue al arrendador cuando el arrendatario, al realizarlo, venda existencias, mercaderías, enseres o instalaciones de su propiedad que en él hubiere, o el negocio mismo, será menester que se observen las anteriores reglas y además que tanto en la preceptiva oferta al arrendador como en la escritura que solemnice la cesión se consigne el precio de traspaso del local separadamente del que corresponda a los restantes bienes transmitidos.

En estos casos, y aunque la transmisión se debiera a

dación o adjudicación en pago de deudas, conservará el arrendador los derechos de tanteo y retracto, bien que referidos al local exclusivamente; y si no hiciere uso de ellos, su participación recaerá también únicamente sobre el precio de traspaso del local.

Cuando el arrendador ejercite los derechos de tanteo o de retracto en los traspasos a que se refiere el párrafo primero de este apartado, tendrá derecho a deducir del precio atribuido al local los porcentajes de participación establecidos en el apartado catorce de esta Base. Pero si ejercita dichos derechos únicamente sobre el local, no podrá hacer deducción alguna.

Dieciocho. En los casos de dación y adjudicación en pago de deudas, la entrega al arrendador de la participación en el precio será a cargo del adquirente.

Diecinueve. Mientras subsista, no se reputará traspaso la asociación que exclusivamente entre sí realicen los hijos del titular arrendatario del local de negocio que hubiere fallecido, aunque forme parte de ella el cónyuge sobreviviente.

Tampoco se considerará traspaso la cesión que del local de negocio o del negocio mismo efectúe el arrendatario a una cooperativa u otra unidad sindical, constituida con mayoría de los productores obreros que en él estuvieren empleados; pero sí se reputará existente el traspaso cuando la que hubiere adquirido el local lo ceda a otro.

Veinte. En el caso de ejecución judicial o administrativa, se notificará de oficio al arrendador la mejor postura ofrecida en la subasta o, en su caso, la cantidad por la que el ejecutante pretenda la adjudicación. La aprobación del rematado o de la adjudicación quedará en suspenso hasta que transcurra el plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo.

En el mismo caso la obligación de contraer el compromiso a que se refiere la letra b) del apartado ocho se consignará en los edictos anunciadores de la subasta.

La entrega del local al rematante o adjudicatario llevará consigo el lanzamiento del ejecutado, en su caso.

Veintiuno. Cada traspaso que de un local de negocio se efectúe conforme a lo dispuesto en esta Base, dará derecho al arrendador al aumento de renta a que se refiere el apartado d) del número cuatro de la Base novena.

BASE QUINTA

Del arrendamiento de viviendas amuebladas

Uno. El contrato por el que se arrienden conjuntamente la vivienda y el mobiliario adecuado y suficiente para servir de casa-habitación se regirá por los preceptos de los apartados siguientes, y en todo lo demás por los generales de esta Ley.

Dos. En los contratos de esta clase se determinará separadamente la parte de renta correspondiente a la vivienda y al mobiliario. En su defecto, se entenderá que corresponde a ésta la mitad de la renta total estipulada.

Tres. La parte de renta relativa al mobiliario no podrá exceder del importe de la renta que legalmente corresponda a la vivienda.

Si excediera de este límite, el inquilino, mientras continúe vigente el arriendo podrá pedir la revisión de la renta pactada o la novación del contrato, dejándolo subsistente sólo respecto de la vivienda, así como el reintegro de las cantidades que indebidamente hubie abonado al arrendador por tal concepto.

Cuatro. Si fuere insuficiente o inadecuado el mobiliario entregado al inquilino, éste, mientras subsista el contrato, podrá exigir del arrendador el complemento de aquél y el reintegro de las cantidades que indebidamente le hubiese abonado por aquella causa.

Cinco. Ni aun con el consentimiento del arrendador podrán subarrendarse total o parcialmente las viviendas a que se refiere esta Base, y si el subarriendo se concertase con autorización de aquél, podrán los subarrendatarios, mientras habiten las viviendas, con preferencia si fueren varios para el de más familia, ejercitar la acción que se regula en los párrafos primero y segundo del apartado trece de la Base tercera.

B A S E S E X T A

Derechos de tanteo y retracto del inquilino y del arrendatario de local de negocio

Uno. En los casos de venta por pisos, aunque se transmitan por plantas o agrupados a otros, podrá el inquilino o arrendatario utilizar el derecho de tanteo sobre el piso o locales que ocupare, en el plazo de sesenta días naturales, a contar del siguiente al en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender o ceder solutoriamente la vivienda o local de negocio arrendado, el precio ofrecido por cada piso o local de negocio, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador.

Cuando en la finca sólo existiere una vivienda o local de negocio, su arrendatario tendrá el mismo derecho.

De igual facultad gozará el inquilino en caso de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común, exceptuando el supuesto de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia ó legado. A tales fines deberá consignarse en la escritura el precio asignado a cada unidad de vivienda o local de negocio.

Dos. En los mismos casos a que se refiere el artículo anterior podrá el inquilino o arrendatario ejercitar el derecho de retracto con sujeción a lo dispuesto en el artículo mil quinientos dieciocho del Código Civil, cuando no se le hubiere hecho la notificación prevenida en el apartado precedente o se omitiera en ella cualquiera de los requisitos exigidos resultare inferior el precio efectivo de la transmisión menos onerosas las restantes condiciones esenciales de ésta o la transmisión se realizara a persona distinta de la consignada en la notificación para el tanteo.

El derecho de retracto caducará a los sesenta días naturales contados desde el siguiente a la notificación que, en forma fehaciente, deberá hacer en todo caso el adquirente al inquilino o arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

Tres. El retrayente o el que hubiera adquirido por derecho de tanteo, así como su heredero o legatario, no podrá transmitir por actos intervivos el piso adquirido hasta que transcurran dos años desde la adquisición, salvo si hubiere venido a peor fortuna.

El incumplimiento de esta prohibición producirá la resolución del contrato originario y el de la segunda transmisión a instancia de parte perjudicada.

Cuatro. El derecho de tanteo o retracto del inquilino o arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, con excepción del de retracto recono-

cido al condueño de la vivienda o local de negocio transmitido.

Cinco. Los efectos de la notificación prevenida en el apartado uno de esta Base caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma. Pasado este plazo no podrá intentarse nuevamente la transmisión hasta transcurridos dos años desde la notificación del tanteo.

Seis. El adquirente por actos intervivos de una finca urbana compuesta de pisos o departamentos no podrá enajenar como fincas independientes los que al tiempo de la adquisición estuviesen arrendados hasta transcurridos cuatro años desde dicha adquisición, salvo si hubiere venido a peor fortuna.

Siete. Aparte de la acción de simulación, que podrá ejercitar, si procediese, todo arrendatario o inquilino, le cabrá a este último, cuando no hubiere ejercitado el derecho de tanteo o retracto, impugnar la transmisión efectuada en los casos siguientes:

a) Cuando se hubiere infringido lo dispuesto en el apartado seis de esta Base.

b) Cuando el precio de la transmisión, incluido, en su caso, el importe de las cargas exceda de la capitalización de la renta anual que en el momento de la transmisión pague el inquilino, a los siguientes tipos:

Al tres por ciento cuando hubiera sido ocupada la vivienda por primera vez antes de primero de enero de mil novecientos cuarenta y dos, y al cuatro y medio por ciento si lo fuere con posterioridad a esta fecha.

Sin embargo, no podrá ejercitarse la acción impugnatoria, cualquiera que sea el precio efectivo de la transmisión, cuando de la finca transmitida que conste de una sola vivienda formen parte terrenos de mayor valor que el realmente corresponda a lo edificado.

La acción impugnatoria caducará a los sesenta días naturales, contados desde el siguiente al de la notificación prevenida en el párrafo segundo del apartado dos de esta Base, cuya notificación será siempre obligatoria. Caso de prosperar dicha acción, no podrá el adquirente, cuando se trate de viviendas, negar la prórroga del contrato al inquilino impugnante, fundándose en la causa a) del apartado uno de la Base octava.

Ocho. En las ventas por pisos a que esta Base se refiere deberá respetarse el orden de prelación que establece el apartado tres de la Base octava en cuantos casos hubiere en la finca pisos de características análogas, entendiéndose que la analogía existe cuando el inmueble contare con dos o más pisos de renta, superficie, orientación y altura semejantes o parecidas. Del mismo modo, cuando la transmisión de vivienda se cause por donación deberá respetarse lo dispuesto anteriormente.

Nueve. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los documentos de adquisición de las fincas urbanas a que se refiere esta Base, deberá justificarse que han tenido lugar las notificaciones prevenidas en los apartados uno y dos de la misma, con los requisitos exigidos. La falta de justificación constituirá defecto subsanable con suspensión de la inscripción, pudiéndose tomar anotación preventiva con vigencia de ciento ochenta días naturales y que se convertirá en inscripción si dentro de dicho plazo de vigencia se acreditara haberse practicado las notificaciones en forma legal.

Diez. Cuando el piso transmitido no estuviere arrendado, para que sea inscribible la adquisición, deberá el

transmitente declararlo así en la escritura de venta, bajo pena de falsedad en documento público.

BASE SEPTIMA

Tiempos de duración de los contratos a que esta Ley se refiere

Uno. Cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas, con o sin mobiliario, y locales de negocios, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones. Se aplicará igual norma en los casos de extinción de usufructo.

Dos. Al fallecimiento del inquilino titular del contrato de arrendamiento, su cónyuge, descendientes, hijos adoptivos que hubieran sido adoptados antes de cumplir los dieciocho años, ascendientes y hermanos, tanto en el parentesco legítimo como en el natural, que con aquél hubiesen convivido habitualmente en la vivienda con dos años de antelación a la fecha del fallecimiento, pueden subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendamiento.

No será necesaria la convivencia de los que estuviesen sometidos a la potestad del fallecido; y respecto al cónyuge, bastará la mera convivencia, sin exigencia de plazo de antelación.

Tres. Cuando fueren varios los beneficiarios del derecho a que se refiere el apartado anterior, sólo uno de ellos podrá utilizarlo. A falta de acuerdo entre los mismos, se observará el orden de prelación establecido en el apartado anterior con preferencia, dentro de cada grupo, de la proximidad de grado, de la legitimidad y, en su caso, el doble vínculo y la consanguinidad, resolviéndose los casos de igualdad a favor del que tuviere mayor número de cargas familiares, con prioridad del sexo femenino. Los padres septuagenarios serán preferidos a los descendientes.

Para que la subrogación sea eficaz, deberá notificarse fehacientemente al arrendador, dentro de los noventa días siguientes a la fecha del fallecimiento del inquilino.

Cuatro. Al fallecimiento del subrogado en la vivienda por actos intervivos o "mortis causa", sólo podrá continuar ocupándola con el mismo carácter su cónyuge y descendientes legítimos, naturales o adoptivos, sin que se autoricen ulteriores subrogaciones, debiendo observarse, en cuanto a convivencia y orden de prelación, lo preceptuado en los apartados dos y tres.

Cinco. Por el hecho de la muerte del arrendatario del local de negocio ocurrida vigente el contrato, aunque sea por prórroga legal, el heredero sustituirá en todos sus derechos y obligaciones al arrendatario fallecido.

A falta de herederos o de su deseo de sustituir al arrendatario fallecido, el socio podrá continuar el arrendamiento, aun en el supuesto de una sociedad civil. De este último beneficio disfrutarán las entidades españolas que absorban los negocios de sociedades extranjeras domiciliadas en España.

No obstante lo dispuesto en el párrafo primero, las transmisiones que se causen con posterioridad a la primera, darán derecho al arrendador del local de negocio a elevar la renta en los términos especificados en el apartado cuarto, letra d) de la Base novena.

Seis. Lo dispuesto en los precedentes apartados no

será de aplicación en los contratos de subarriendo de locales de negocio o de viviendas en que, salvo lo establecido para el de estas últimas en los casos que prevén los apartados siete y ocho de la Base tercera, sólo obligarán al subarrendador por el plazo pactado.

Siete. Durante el plazo estipulado en el contrato, el arrendatario o subarrendatario lo sea de vivienda o de local de negocio, vendrá obligado al pago de la renta, y si antes de su terminación lo desaloja, deberá notificar su propósito por escrito al arrendador o subarrendador, con treinta días de antelación, por lo menos, e indemnizarle con una cantidad equivalente a la renta que corresponda al plazo que, según el contrato, quedare por cumplir.

BASE OCTAVA

Excepciones a la prórroga

Uno. No tendrá derecho el inquilino o arrendatario a la prórroga legal en los siguientes casos:

a) Cuando el arrendador necesite para sí la vivienda o local de negocio o para que los ocupen sus ascendientes o descendientes legítimos o naturales.

b) Cuando el arrendador proyecte el derribo de la finca para edificar otra que cuente, cuando menos, con un tercio más de las viviendas que en aquélla hubiere, y una, como mínimo, si no las hubiere en el edificio que se pretende derribar, respetando al propio tiempo el número de los locales de negocio, si en el inmueble a derribar los hubiere.

c) Cuando la vivienda no esté ocupada durante más de seis meses en el curso de un año o el local de negocio permanezca cerrado por plazo igual, a menos que la desocupación o cierre obedezcan a justa causa.

d) Cuando el inquilino ocupe dos o más viviendas en la misma población y el uso de todas ellas no sea indispensable para atender a sus necesidades. En este caso, si los arrendadores fuesen varios, el derecho de denegación de prórroga corresponderá al primero que lo ejercite; si fuere uno solo, corresponderá al inquilino el derecho de señalar la vivienda o viviendas que haya de desalojar, y si no lo hace dentro del plazo de treinta días siguientes al en que fuese requerido en forma fehaciente por el arrendador, podrá éste denegarle la prórroga respecto de cualquiera de ellas. En el caso de que sólo una de las viviendas la disfrute a título de arrendamiento, carecerá el inquilino de la dicha facultad de elección.

e) Cuando el inquilino, en un plazo de seis meses inmediatamente anteriores a la fecha de la presentación de la demanda, hubiese tenido a su libre disposición, como titular de un derecho real de goce o disfrute, una vivienda desocupada y apta para la satisfacción de sus necesidades y de características análogas a la arrendada.

Dos. Si se tratase de vivienda, para que proceda la denegación de prórroga por la causa primera, el arrendador habrá de justificar la necesidad de la ocupación.

Se presumirá la necesidad, sin perjuicio de aquellos otros casos en que se demuestre, cuando la persona para la que se reclame la vivienda se halle en alguno de los casos siguientes:

a) Si habitando fuera del término municipal en que se encontrare la finca, necesitare domiciliarse en él.

b) Cuando residiendo en la misma población en que

radique la finca, por aumento de sus necesidades familiares, resultare insuficiente la vivienda que ocupe.

c) En el caso de que contraiga matrimonio y deba residir en la localidad en que esté situada la finca.

d) Cuando, domiciliado en el lugar en que se hallare la finca, por causas absolutamente ajenas a su voluntad, se vea obligado a desalojar la vivienda que habitare.

Se presumirá, salvo prueba en contrario, no acreditada la necesidad cuando con seis meses de antelación a ser notificada la negativa de prórroga se hubiera desalojado vivienda de características análogas en edificio propiedad del arrendador o del familiar de éste para quien se reclame.

Tres. En las fincas arrendadas por pisos, el arrendador que intentare la denegación al amparo del caso

a) del apartado uno, deberá ejercitar su derecho sobre la vivienda que se halle habitualmente deshabitada, siempre que constituya medio adecuado a sus necesidades. En defecto de las de esta clase, sobre la que no sirva de hogar familiar; sucesivamente, sobre la ocupada por familia menos numerosa, y en último lugar, sobre las correspondientes a funcionarios públicos con deber de residencia, pensionistas con hijos menores de edad y quienes además de vivir en ellas, ejerzan en las mismas profesión u oficio por el que satisfagan contribución. El clero secular ocupará, en el orden de prelación, el mismo lugar que el funcionario público.

Los casos de igualdad se resolverán en favor del inquilino más antiguo.

No podrá ejercitar este derecho el arrendador cuando en alguno de los inquilinos concorra cualquiera de las causas de denegación de prórroga previstas en las letras c), d) y e) del apartado uno.

Cuando el arrendador poseyere más de una finca arrendada en una misma localidad, podrá ejercitar su derecho de denegación de prórroga respecto de la vivienda situada en cualquiera de ellas, e igualmente cuando la finca tuviere viviendas interiores y exteriores, pero respetando entre ellas el orden de preferencia anteriormente establecido.

Cuatro. La denegación de prórroga se practicará mediante requerimiento, en forma fehaciente, del arrendador al inquilino afectado, haciéndole saber el nombre de la persona que necesitare la vivienda, la causa de necesidad en que se funde y las circunstancias de posposición concurrentes en los demás inquilinos, todo ello con un año de antelación.

Para que el requerimiento sea válido, no será preciso que la causa de necesidad exista en la fecha de requerimiento, pero sí al cumplirse el año del mismo.

El inquilino deberá contestar de modo fehaciente al arrendador, dentro del plazo de treinta días hábiles si acepta o no la denegación de prórroga. En el primer caso, podrá el arrendador instar el lanzamiento en su día, ante el juez competente, por los trámites de ejecución de sentencia en los juicios de desahucio. En el segundo el inquilino deberá exponer las causas en que se funde su oposición; y si no lo hiciere dentro del referido plazo, podrá el arrendador anticipar el ejercicio de su acción y presentar su demanda transcurridos seis meses desde la fecha del requerimiento, entendiéndose además reducida a la mitad la indemnización que pudiera corresponderle.

Cinco. Si el inquilino desalojare la vivienda dentro de los seis meses siguientes a la fecha del requerimiento, deberá el arrendador indemnizarle con dos anualida-

des de renta, y sólo con una si la desalojara dentro del año. En ambos casos, el inquilino podrá reclamar mayor indemnización si justificare, en el plazo de tres meses desde que hubiere desalojado, que los perjuicios son superiores. Cuando sin mediar justa causa el inquilino dejare transcurrir el plazo de un año sin desalojar la vivienda, perderá todo derecho a indemnización.

Seis. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los Tribunales, atendidas las circunstancias personales de cada caso, podrán ampliar hasta por seis meses el plazo que para desalojar la vivienda se señala al inquilino y acordar el abono por el arrendador de indemnización, que no rebasará del importe de seis mensualidades de renta, si resultaren de equidad las razones en mérito de las cuales no desalojó aquél la vivienda dentro del año.

Siete. Si durante los tres meses siguientes de haber desalojado la vivienda no fuese ocupada por la persona para quien se reclamó, podrá el inquilino recuperarla dentro de otro plazo igual, reputándose a estos efectos subsistente el contrato primitivo, y hasta transcurridos tres años, contados desde la fecha en que el inquilino volviese a la vivienda, no podrá el arrendador intentar su ocupación.

Del mismo modo, si ocupada la vivienda por el arrendador o por la persona para quien la reclamare, fuese arrendada o cedido su goce o uso a un tercero dentro de los tres años siguientes, podrá el inquilino desalojado instar su recuperación, adquiriendo nuevamente vigencia el contrato primitivo. La acción para el ejercicio de este derecho se extinguirá a los tres meses siguientes a haber transcurrido los tres años.

Hasta pasados tres años desde que el inquilino volviese a la vivienda, no podrá el arrendador intentar de nuevo la ocupación con fundamento de esta causa. Todo ello sin menoscabo del derecho del inquilino o arrendatario a reclamar los daños y perjuicios que le hubieren sido causados.

Ocho. El arrendador que sea propietario de una sola vivienda podrá ejercitar el derecho de denegación de prórroga con sujeción a las normas establecidas en los anteriores apartados.

Nueve. Para que proceda la primera causa de excepción a la prórroga de arrendamiento de local de negocio, deberán concurrir los siguientes requisitos.

a) Que se justifique debidamente la necesidad de la ocupación.

b) Que se practique el requerimiento de denegación de prórroga en los términos prevenidos en el apartado cuatro de esta Base.

c) Que el que aspire a ocupar el local de negocio se halle establecido en actividad de comercio o industria con un año de antelación, cuando menos, a la fecha en que se practique el requerimiento.

d) Que el arrendatario sea indemnizado por el arrendador en la cuantía que libremente convenga, y de no haber acuerdo, en la forma que establece el apartado doce de esta Base, salvo que se tratase de arrendamiento comprendido en los apartados siete u once de la Base primera, en que la indemnización será de dos anualidades de renta.

Diez. El mero deseo o la conveniencia para el arrendador de ampliar su negocio no será causa bastante para denegar la prórroga del arriendo.

Once. Cuando medie acuerdo entre arrendador y

arrendatario sobre el importe de la indemnización a percibir por este último, deberá serle entregado en el plazo comprendido entre la notificación del arrendador y el día en que desaloje el local. Y si transcurrido dicho plazo el arrendador no realiza el pago, se tendrá por prorrogado el contrato, sin que pueda volver a reclamar el local hasta transcurridos cinco años desde la fecha en que requirió al arrendatario; todo ello sin perjuicio de la acción que a éste compete para resarcirse de los daños y perjuicios que le hubieren sido causados. Lo mismo se hará cuando incumpla el arrendador lo dispuesto en el párrafo d) del apartado nueve.

Cuando el arrendatario que hubiere prestado conformidad al percibo de la indemnización convenida con el arrendador no desaloje el local dentro del plazo marcado, perderá el derecho a la misma y vendrá obligado a resarcirle de los perjuicios que su demora origine.

Doce. Si no mediare acuerdo sobre el importe de la indemnización a abonar por el arrendador, se determinará por la Junta de Estimación, que a estos efectos tendrá en cuenta el precio medio en traspaso de locales destinados al mismo negocio del arrendatario y sitios en zona comercial en que éste se hallare, como también la existencia o inexistencia en la expresada zona de locales desalquilados y adecuados al referido negocio, además de cuantas circunstancias considere oportuno.

El importe de la indemnización, cuando el arrendatario hubiese adquirido el local por traspaso, no será nunca inferior a lo que hubiese satisfecho por el mismo.

Trece. Será aplicable lo dispuesto en el apartado once cuando la indemnización a satisfacer por el arrendador la señale la Junta de Estimación de que trata el anterior apartado, computándose el plazo para el pago y para que el arrendatario desaloje el local desde la fecha en que fuere notificada la resolución.

Catorce. El subarrendatario del local de negocio tendrá derecho a partir por igual con el arrendatario la indemnización que proceda, cuando el arrendador use del derecho que esta Base le reconoce en los anteriores apartados, exceptuándose aquellos casos en que por pacto expreso entre arrendatario y subarrendatario se disponga otra cosa.

Quince. Cuando el Estado, la Provincia, el Municipio y las Corporaciones de Derecho Público tengan que ocupar sus propias fincas para establecer sus oficinas o servicios, no vendrán obligados a justificar la necesidad, bien se trate de viviendas o de locales de negocio, pero sí a respetar lo dispuesto, tanto para éstos como para aquéllos, sobre preaviso, indemnizaciones y plazos para desalojar.

De ser arrendatarios estas entidades, será de aplicación lo establecido en los apartados dos a siete de esta Base.

Para que las Corporaciones de Derecho Público gocen del beneficio de exención de prueba, será requisito indispensable que tengan reconocido tal carácter por Ley y, además, que la declaración de necesidad se haga por el Ministro correspondiente.

Dieciséis. Para que proceda la segunda causa de excepción a la prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda o local de negocio, será necesario:

a) Que el arrendador contraiga, comunicándolo por escrito al Gobernador civil de la provincia, el compromiso de que las obras de reedificación se realizarán en el plazo que previamente deberá ser señalado por dicha autoridad y que la reedificación se verificará de modo

que la nueva finca cuente al menos con una tercera parte más del número de viviendas de que disponga aquélla, respetando al propio tiempo el número de locales de negocio si en el inmueble a derruir los hubiere. Y cuando la finca careciera de viviendas o las que existieran fueran dependencias del local o locales de negocio con que cuente, que se compromete a que la reedificada disponga de una o más viviendas susceptibles de ser utilizadas con independencia plena de los locales de negocio.

b) Que autorizada que sea por el Gobernador civil la demolición y con un año de antelación por lo menos al día en que proyecta iniciarla lo notifique en forma fehaciente a todos los arrendatarios del inmueble, bien lo sean de vivienda o de local de negocio, insertando copia literal de la mencionada autorización del Gobernador y la expresión de la fecha en que han de ser iniciadas las respectivas obras.

Diecisiete. Las obras de demolición habrán de iniciarse dentro de los dos meses siguientes a ser totalmente desalojada la finca.

Transcurrido este plazo sin empezarse, los inquilinos y arrendatarios podrán volver a ocupar las viviendas y locales de negocio que en ella tuvieran, sin obligación de pago de las mensualidades transcurridas y con derecho a exigir del arrendador, por acción que caducará a los seis meses siguientes de haber vuelto a la finca, indemnización equivalente al importe de aquellas mensualidades.

Dieciocho. Los inquilinos y arrendatarios que deseen instalarse en el inmueble reedificado, antes de desalojar el que vaya a derruirse suscribirán con el arrendador documento que detalle la extensión superficial de las viviendas o locales de negocio que ocupen, su renta, el número de unas y de otras que existan en el inmueble y un domicilio para oír las notificaciones que les haga el arrendador.

El incumplimiento de esta obligación, de ser imputable al arrendador, hará aplicable lo dispuesto en el apartado veinticuatro, y si al inquilino o arrendatario, implicará la pérdida de su derecho a instalarse en la finca reedificada. El que no lo desee, entregará al arrendador documento expresivo de su decisión, y al momento de desalojar deberá ser indemnizado por aquél con el importe de seis mensualidades de la renta que viniere pagando.

Dieciocho bis. Asimismo perderá el derecho de ocupación de vivienda o local de negocio en la finca reedificada, y el arrendador quedará en libertad de disponer del que le corresponda, el inquilino o arrendatario que tenga a su disposición vivienda o local de negocio en el modo previsto en la letra e) del número uno de esta Base.

Diecinueve. Reconstruida la finca, se reservarán en ella a los inquilinos y arrendatarios con derecho a instalarse en la misma las viviendas y locales de negocio que a cada uno corresponda. Y en el domicilio que hubieren designado al efecto, el arrendador les notificará notarialmente que en el plazo de treinta días siguientes al recibo de la notificación pueden ocupar los que le hubiere asignado, detallando sus características, extensión, la renta y circunstancias que la determinan, así como el número total de viviendas y locales de negocio que existen en el inmueble.

Si los arrendatarios no ocuparen dentro del plazo los locales de negocio y viviendas que les hubiere asignado

nado el arrendador perderán el derecho a volver a la finca y aquél quedará en libertad para alquilarlos a otros

Veinte. Cada vivienda o local de negocio asignado conforme al apartado anterior, dispondrá, por lo menos de una extensión superficial no inferior a las tres cuartas partes de la correspondiente al que anteriormente ocupaba el inquilino o arrendatario, de iguales instalaciones y servicios, y estará situado a altura y posición análogas.

La analogía de posición se entenderá únicamente referida a la situación interior o exterior de la vivienda o local de negocio asignado.

Veintiuno. La renta exigible a los inquilinos y arrendatarios procedentes del inmueble derruido, cuando al reedificarse se cumplan todas las condiciones reclamadas en esta Base, será la que pagaren al momento de desalojar aquél, incrementada en un cinco por ciento del capital invertido en la reconstrucción, o sea sin comprender el valor del solar, pero sí lo gastado en la demolición.

Veintidós. Cuando las viviendas o locales de negocio asignados a los arrendatarios de que trata el apartado anterior no reúnan las características mínimamente exigidas por el apartado veinte, aquéllos tendrán derecho a las reducciones de renta siguientes:

a) Un diez por ciento si el local de negocio o la vivienda asignada está en planta distinta de la que ocupaba en el inmueble derruido. Ello sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente para los arrendatarios de locales de negocio.

b) Si la superficie fuere inferior a la mínima exigida o contara con menos instalaciones y servicios, que la vivienda o local de negocio anterior, la renta será la misma que la pagada en la finca derruida, y el cincuenta por ciento de ésta si la reducción de superficie equivale a más de la mitad.

c) El cuarenta por ciento de dicha renta anterior cuando, ocupando en la finca demolida vivienda o local de negocio al exterior, el asignado fuese interior.

Veintitrés. El arrendatario procedente de la finca demolida que ocupe en ella local de negocio sito en la planta baja y al exterior, tendrá derecho a ocupar local de igual situación y extensión superficial en la reconstruida, cuando demostrare el perjuicio que a su explotación le causa la ocupación de otro de distinta situación, cuya acción, que caducará a los treinta días de haber ocupado el asignado por el arrendador, tendrá, en cuanto al ocupante del local que correspondiese a dicho arrendatario, los efectos establecidos en el apartado veinticinco.

Veinticuatro. Si al reedificar se incumpliere el compromiso contraído ante el Gobernador civil de la provincia por el arrendador, no será exigible otra renta a los inquilinos y arrendatarios procedentes del inmueble derruido que la que en éste pagaren; ello sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de lo dispuesto en los apartados anteriores. Y la renta legal de los locales y viviendas de que puede libremente disponer el arrendador será la del local de negocio o, en su caso, vivienda que tuviera la renta más baja en el inmueble derruido, incrementada según la regla del apartado veintiuno, pero reconociendo únicamente al capital invertido el interés del dos y medio por ciento.

Veinticinco. Si el arrendador incumpliere la obligación de reserva que le impone el apartado diecinueve, los inquilinos y arrendatarios procedentes del inmueble

derruido podrán optar entre exigirle la indemnización de cinco anualidades de la renta que al desalojar pagase o de reclamar las viviendas o locales de negocio que elijan en el inmueble reedificado por la renta que satisficieren en el derruido. Esta acción llevará implícito el lanzamiento del ocupante del local de negocio o vivienda elegido, sin perjuicio del derecho de dicho ocupante a obtener del arrendador, de ignorar, su incumplimiento, la indemnización de daños y perjuicios que proceda.

Veintiséis. Las acciones establecidas en los apartados veintidós a veinticinco, así como la de impugnar la renta por simulación del capital invertido o de la superficie edificada, caducará al año de reintegrarse en la finca el inquilino o arrendatario procedente del inmueble derruido.

Veintisiete. La renta de todas las viviendas y locales de negocio de que pueda disponer el arrendador libremente será la que estipule con su primer ocupante, salvo que incurriera en el incumplimiento a que se refiere el apartado veinticuatro.

Veintiocho. En los arrendamientos de industria o negocio de espectáculos sujetos a prórroga legal, conforme a lo dispuesto en el apartado siete de la base primera, no será exigible, para su denegación, el previo ejercicio de la industria a que se refiere la letra c) del apartado nueve, y la indemnización prevista en la letra d) del mismo apartado será, en todo caso, la equivalente a una anualidad de renta.

Veintinueve. Cuando en una misma finca exista más de un local de negocio de análogas características que satisfagan las necesidades mercantiles o industriales del arrendador, deberá ejercitarse el derecho de denegación de prórroga contra el arrendatario más moderno.

Treinta. El local reclamado conforme al apartado noveno deberá ser ocupado y abierto al público por la persona para quien se interesó dentro de los seis meses de haber sido desalojado por el arrendatario; si la ocupación no se verificase en el plazo señalado tendrá el arrendatario derecho a recuperarlo dentro de otro plazo igual, readquiriendo vigencia el contrato primitivo. Hasta transcurridos tres años, contados desde la fecha en que el arrendatario volviere al local no podrá el arrendador intentar la ocupación.

Del mismo modo, si ocupado el local por el arrendador o por la persona para quien lo reclamare fuese arrendado o cedido su goce o uso a un tercero dentro del plazo de tres años, podrá el arrendatario desalojado instar su recuperación por volver a regir el contrato primitivo, extinguiéndose la acción para el ejercicio de este derecho a los tres meses siguientes al transcurso de los tres años. Hasta transcurridos tres años desde que el arrendatario recuperó el local no podrá el arrendador intentar de nuevo la ocupación, cualquiera que sea la causa de necesidad en que se funde.

Treinta y uno. El propietario que se proponga efectuar obras para elevar o adicionar la construcción, que tengan por objeto aumentar el número de viviendas y que hagan inhabitable temporalmente la vivienda o local de negocio ocupados por el inquilino o arrendatario, podrá realizarlas siempre que obtenga previamente autorización del Gobernador civil de la provincia y notifique fehacientemente a los inquilinos o arrendatarios su propósito y la concesión de la autorización gubernativa con seis meses de antelación por lo menos

al día que proyecte comenzar las obras. Estas deberán iniciarse dentro de dos meses, a contar desde el día en que quede desalojada la vivienda o local de negocio, teniendo en otro caso el inquilino o arrendatario los derechos que le reconocen los apartados diecisiete y siguientes de esta Base. El arriendo quedará en suspenso por el tiempo que duren las obras.

Treinta y dos. No prosperará la acción ejercitada al amparo de la causa segunda de excepción a la prórroga si el Gobernador civil de la provincia no autoriza la demolición del inmueble, sin que esta autorización, cuando la conceda, prejuzgue la procedencia de aquélla.

Los Gobernadores civiles, previos los asesoramientos que estimen oportunos, atendiendo a la normalidad o escasez de viviendas que hubiere en cada localidad, a las disponibilidades de mano de obra y de materiales de construcción, y especialmente a la existencia o inexistencia de viviendas desalquiladas de renta semejante a las del inmueble que se fuere a demoler, concederán o denegarán sin ulterior recurso la referida autorización. Darán preferencia a las encaminadas a aumentar en la mínima proporción que se establece el número de viviendas de renta más económica, y caso de igualdad en la renta, a aquellas edificaciones en que el aumento fuere a ser mayor, con prioridad para las que resulten de más amplitud.

Caducado el plazo que para iniciar las obras de demolición hubiere conferido el Gobernador civil sin que fueran emprendidas su autorización no producirá efecto alguno.

Treinta y tres. Lo dispuesto en los apartados dieciséis a treinta y dos de esta Base será de aplicación aun en el caso de que el arrendador fuere el Estado, la Provincia, el Municipio u otras Corporaciones de Derecho Público.

Treinta y cuatro. El cumplimiento de las obligaciones a que conforme esta Base queda sometido el derecho de negar la prórroga del contrato de arrendamiento de viviendas y locales de negocio por la segunda excepción que se establece será obligatorio aun en el caso de que cambie la persona del titular que hubiere comenzado a ejercitarlo; y si este cambio se produjere hallándose pendiente de consumación el derecho del arrendador ejercitado al amparo de la primera causa de excepción a la prórroga, para que pueda proseguir en su ejercicio el nuevo titular será indispensable que la vivienda o local de negocio hubiere sido reclamado precisamente para él o para un ascendiente o descendiente que por consanguinidad lo fuere común de ambos.

Treinta y cinco. Cuando el derribo afectare a edificaciones provisionales, para que proceda la excepción segunda a la prórroga, sólo será necesario que el arrendador participe su propósito de modo fehaciente a los inquilinos y arrendatarios con un año de antelación al día en que proyectare iniciar la demolición, y que al momento en que desalojen la finca indemnice a los primeros con seis mensualidades de renta, y con la de un año a los arrendatarios de local de negocio.

Se reputarán edificaciones provisionales los barracones, casetas, chozas y chabolas, y se presumirá que lo es, salvo prueba en contrario, cualquiera otra edificación de naturaleza análoga en cuya construcción no sea preceptiva, conforme a las disposiciones vigentes, la intervención de técnicos.

B A S E N O V E N A

De la renta, su revisión y de la fianza

Uno. La renta legal de las viviendas y locales de negocio cuyo arrendamiento subsista el día en que comience a regir la presente Ley será la que en tal fecha cobrase el arrendador, con todos los incrementos que viniere percibiendo, salvo los consignados en el párrafo segundo de este apartado.

No tendrán la consideración de renta legal los aumentos que viniere satisfaciendo el inquilino o arrendatario por razón de diferencia en el coste de los servicios o suministros. Estos aumentos se conceptuarán como cantidades asimiladas a la renta y deberán figurar separadamente en los recibos.

Dos. La renta legal de las viviendas que se arrienden después de la entrada en vigor de la presente Ley será la que se estipule para el momento en que empiece a regir el contrato, salvo lo dispuesto en Leyes especiales.

Sin embargo, cuando la vivienda hubiere estado ocupada antes de la entrada en vigor de esta Ley podrá el inquilino, dentro de los tres meses siguientes al día de la celebración del contrato, instar ante la Junta de Estimación la revisión de la renta pactada si ésta fuere abusiva, teniendo en cuenta al efecto el alquiler convenido en el contrato primitivo, las oscilaciones sufridas desde entonces en los índices del costo de la vida y de los sueldos y jornales, el valor en venta de la vivienda, las características y estado de conservación de ésta, el líquido o riqueza imponible, la renta correspondiente a fincas de análogas características y, en general, cuantos factores puedan conducir a la determinación de la renta justa, entre ellos cuando se tratare de finca adquirida por acto intervivos si en la fecha de su adquisición sus alquileres estaban o no sometidos a tasa.

Tres. La renta de los locales de negocio que se arrienden después de la entrada en vigor de la presente Ley, será la que libremente estipulen el arrendador y el arrendatario, aun cuando dichos locales hubieren estado ocupados anteriormente a la vigencia de este texto legal.

Cuatro. La renta legal de las viviendas y locales de negocio a que se refiere el apartado uno de esta Base no podrá ser objeto de elevación por el arrendador mientras continúe vigente el contrato sino en los casos y proporciones siguientes:

a) Por creación de impuestos o arbitrios para el Estado, Provincia o Municipio que graven directamente la propiedad urbana, elevación de éstos o por aumento de los tipos impositivos de la contribución territorial y del arbitrio municipal sobre la riqueza urbana.

Las diferencias por estos conceptos podrán derramarse por el arrendador entre los inquilinos y arrendatarios en el modo que el Gobierno fijará anualmente, previo informe de la Delegación Nacional de Sindicatos y demás organismos que estime convenientes.

b) Por la realización de obras en el caso previsto en el apartado seis de la Base siguiente:

c) Si la Hacienda en virtud de resolución firme dictada en el expediente instruido de oficio por el servicio del Catastro Urbano asigna a la vivienda o local de negocio una renta superior a la que satisfaga el inquilino o arrendatario. El importe de la elevación no podrá exceder en estos casos de la diferencia entre la renta que se pague y la asignada por la Hacienda. Y si la diferen-

cia rebasare del veinticinco por ciento de la renta que se satisfaga, el exceso sólo podrá hacerse efectivo por anualidades sucesivas, a razón de un cinco por ciento como máximo, sobre la renta que estuviere vigente al dictarse la resolución.

Para la efectividad de este incremento es indispensable que en el expediente instruido por la Hacienda se conceda audiencia al inquilino o arrendatario.

d) Si el inquilino subroga en los derechos y obligaciones dimanantes del contrato de inquilinato a uno de los parientes señalados en la Base cuarta o el arrendatario traspasa el local de negocio. El importe de la elevación no podrá exceder en estos casos del quince por ciento de la renta vigente en el momento de verificarse la subrogación o el traspaso.

e) Cuando sin haberse estipulado en el contrato el inquilino, su cónyuge o pariente de uno u otro hasta el tercer grado que con cualquiera de ellos conviva ejerza en la vivienda o en sus dependencias una pequeña industria doméstica sujeta a tributación. La cuantía del aumento no podrá exceder en este supuesto del diez por ciento de la renta legal correspondiente al día en que entre en vigor esta Ley, y no será aplicable a las viviendas arrendadas por primera vez después de primero de enero de mil novecientos cuarenta y dos.

f) Cuando el inquilino ejerza en la vivienda la industria doméstica de hospedaje a que se refiere el párrafo primero del apartado dieciséis de la Base tercera, en cuyo caso el importe de la elevación lo fijará de común acuerdo con el arrendador.

f bis) Cuando no se requiera, conforme al párrafo segundo del apartado dieciséis de la Base tercera, autorización expresa escrita del arrendador para el ejercicio de la industria doméstica de hospedaje, en que la participación del arrendador será del diez por ciento por cada huésped.

f triplicado) Cuando el inquilino haga uso de la facultad prevista en el apartado diecisiete de la Base tercera el importe de la elevación no podrá exceder por cada subarriendo del veinte por ciento de la renta vigente en la fecha de aquél.

g) Cuando por expiración del plazo por el cual se concedió cesare la exención tributaria total o parcial de que gozara la finca, en que podrá el arrendador reclamar de sus inquilinos y arrendatarios la diferencia existente entre lo que le hubiere correspondido pagar sin dicha exención y lo que pagare al término de la misma.

Cinco. La renta legal de las viviendas y locales de negocio a que se refieren los apartados dos y tres podrá ser objeto de elevación en los casos determinados en las letras c), d), f), f bis), f triplicado) y g) del precedente apartado.

Seis. Las rentas de las viviendas y locales de negocio que se encuentren en período de prórroga legal serán revisables cada cinco años. A estos efectos se tendrá en cuenta la variación de los índices ponderados de vida que publique el Instituto Nacional de Estadística, aplicándose los porcentajes que, previo informe de la Delegación Nacional de Sindicatos y audiencia del Consejo de Estado, señale periódicamente el Gobierno en función de la variación que puedan experimentar sueldos y jornales y en consideración al destino del local arrendado y fechas de su primera ocupación.

Será deducible de estos porcentajes el representado por el importe de la elevación de la renta en el caso de

revisión fiscal de ésta por inspección practicada de oficio.

Cuando por aplicación de lo dispuesto en el párrafo primero la renta se eleve en razón a la categoría adquirida por la vivienda, podrá el inquilino ejercitar acción revisoria cuando las mejoras las hubiere realizado él o si efectuadas por el arrendador dieron lugar en su día a elevación de la renta.

Respecto de las viviendas y locales de negocio comprendidos en el apartado uno de esta Base el plazo de los cinco años empezará a contarse desde la fecha de entrada en vigor de la presente Ley.

Siete. La facultad del arrendador para elevar la renta o conceptos que a la misma se asimilen podrá ejercitarla en cualquier tiempo, pero sin que en ningún caso la elevación tenga efecto retroactivo.

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

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.

b) 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.

c) 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.

d) No obstante la aceptación tácita del inquilino o arrendatario, si la cantidad girada resultare superior a la que esta Base autoriza, podrá aquél pedir la revisión de la renta satisfecha y la devolución de lo indebidamente pagado en el plazo señalado en el apartado doce de esta Base.

e) Cuando el inquilino o arrendatario rechazare la elevación propuesta y ésta fuere legítima, el arrendatario podrá optar entre reclamarle las diferencias desde el día en que debieron serle 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.

Ocho. Los aumentos por coste de los servicios y suministros a que se refiere el párrafo segundo del apartado uno de esta Base podrán ser exigidos por el arrendador en el modo que el Gobierno fijará anualmente, previo informe de la Delegación Nacional de Sindicatos y demás organismos que estime convenientes.

Los arrendadores de viviendas o locales de negocios comprendidos en los apartados dos y tres de esta Base gozarán del mismo derecho, pero únicamente al terminar el plazo por el que hubiere concertado el arrendamiento.

Nueve. Cuando la renta declarada a efectos fiscales sea inferior a la percibida, le cabrá al inquilino o arrendatario reducirla a la cuantía declarada, cuyo derecho le asistirá durante dos años, pudiendo perdurar por plazo superior si el arrendador no formula declaración coincidente con la renta que hubiera venido per-

cibiendo, en cuyo instante cesará dicha facultad del inquilino o arrendatario.

Diez. La renta de los arrendamientos a que se refieren los apartados seis y siete de la Base primera será libremente estipulada por los contratantes.

Dicha renta será revisable cada cinco años por la Junta de Estimación, a instancia del arrendador o arrendatario, teniendo en cuenta, al efecto, los factores que se enuncian en el apartado dos de la presente Base aplicados por analogía.

Once. 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 amuebladas y en el arrendamiento o subarriendo total de locales de negocio. En los subarriendos parciales la fianza será igual a la mitad de la renta que corresponda al arrendamiento.

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.

Doce. Las acciones dimanantes de los derechos que reconoce esta Base tendrán un plazo de caducidad de tres meses, a partir del hecho que las motive.

Este plazo no será aplicable a los derechos establecidos en los apartados siete y nueve de esta Base.

B A S E D E C I M A

Obras de conservación y mejora

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

Dos. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en las viviendas o locales de negocio a que se refiere el apartado uno de la Base novena, habitados con anterioridad al dos de enero de mil novecientos cuarenta y dos, podrán exigir el arrendador del inquilino o arrendatario, en compensación parcial del importe de las obras de reparación comprendidas en el apartado uno de esta Base, o de las que realice por determinación de la Fiscalía de la Vivienda o de cualquier otro organismo o autoridad competente, el abono del seis por ciento anual del capital invertido. Dicho porcentaje se distribuirá entre todos los inquilinos o arrendatarios si aquéllos son comunes, o entre los afectados, si se limitan a la vivienda o local 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 el de asimilado a ésta, del veinticinco por ciento de la renta anual, el cual se hará efectivo por recibos complementarios mensuales.

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

Tres. A los efectos prevenidos en el precedente apartado, 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.

En todo lo demás, relativo a la aceptación u oposición al aumento por los inquilinos o arrendatarios, se estará a lo dispuesto en las letras b) a e), apartado siete, de la Base anterior.

Cuatro. Cualquiera que fuera la fecha en que haya sido habitada la finca, cuando requerido el arrendador para la ejecución de reparaciones necesarias ordenadas por la 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.

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

En ambos casos, el arrendador vendrá obligado a abonar 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 recabarle aumento correspondiente en los términos prevenidos en el apartado dos de esta Base cuando sea de aplicación.

Cinco. 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 letra e), apartado uno de la Base undécima.

Seis. La realización de obras de mejora autorizarán 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.

Los inquilinos o arrendatarios no conformes vendrán obligados a abonar la cuantía del aumento convenida con el arrendador en proporción a las rentas que, respectivamente, satisfagan.

No requerirá el acuerdo reclamado en el párrafo primero de este apartado la instalación, por parte del arrendador, de aquellos aparatos contadores de los servicios o suministros que existan en la vivienda o local de negocio.

Siete. Salvo estipulación escrita en contrario, las obras de mejora a que se refiere el apartado anterior quedarán en beneficio de la finca.

Ocho. A los efectos de la distribución del aumento autorizado en los apartados dos y seis, se reputará que el arrendador es inquilino o arrendatario de la vivienda o local que ocupe, así como de los desalquilados.

B A S E U N D E C I M A

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

Uno. 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:

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 las Bases anteriores y en el Decreto de diecisiete de octubre de mil novecientos

cuarenta, relativos a los obreros y empleados españoles que se encuentren en paro forzoso, así como las disposiciones complementarias cuya vigencia se reitera. La exención de pago, cuando proceda con arreglo al citado Decreto y disposiciones complementarias, se producirá aunque la renta de la vivienda rebase de trescientas pesetas mensuales, siempre que la diferencia en más se deba a la aplicación de los aumentos que autoriza esta Ley, y comprenderá las cantidades que, según lo dispuesto en las dos Bases precedentes, corresponden abonar al inquilino en situación de paro, de las cuales podrá resarcirse el arrendador por derrama, que se hará conforme al artículo octavo de dicho Decreto. En estos casos, el arrendador deberá hacer las notificaciones de que tratan las dos Bases anteriores a la Cámara de la Propiedad respectiva, y ésta se subrogará en los derechos que se confieren al inquilino.

Cuando el inquilino que se hallare en situación de paro a que se refiere el párrafo anterior tuviese subarrendada total o parcialmente la vivienda, al amparo de lo dispuesto en esta Ley, la exención de pago de renta se limitará a la diferencia que exista entre la merced del subarriendo o subarriendos y la del arrendamiento.

b) El haberse subarrendado la vivienda o el local de negocio, o la tenencia de huéspedes, de modo distinto al autorizado en la Base tercera.

b bis) Cuando en el supuesto previsto en el apartado dieciséis de la Base tercera o en los subarriendos parciales de vivienda, aunque se hubieren celebrado éstos con autorización expresa y escrita del arrendador, perciba el subarrendador rentas superiores a las que autoriza la presente Ley.

Notificado fehacientemente el arrendador por cualquiera de los subarrendatarios de ser abusiva la renta percibida por el subarrendador, dentro de los treinta días siguientes deberá ejercitar la acción resolutoria del arriendo, y si no lo hiciera, el subarrendatario que primero hubiere hecho la notificación, continúe o no en la vivienda, tendrá acción contra el arrendador y el subarrendador para subrogarse como inquilino en los derechos y obligaciones de dicho subarrendador, el cual será lanzado de la vivienda. Esta acción caducará a los tres meses de la fecha en que pudo ejercitarse.

El mismo derecho asistirá a los huéspedes de que trata el apartado dieciséis de la Base tercera.

c) La cesión de vivienda o el traspaso de local de negocio realizado de modo distinto del autorizado en la Base cuarta de esta Ley.

d) La transformación de la vivienda en local de negocio o viceversa, o el incumplimiento por el adquirente en traspaso de la obligación que le impone el apartado ocho letra b), de la Base cuarta.

e) Cuando el inquilino o arrendatario, o quienes con él convivan, causen dolosamente daños en la finca, o cuando lleven a cabo, sin el consentimiento del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o del local de negocios, o que debiliten la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción.

Cuando el inquilino, antes de iniciar las obras, entregare o pusiere a disposición del arrendador la cantidad necesaria para volver la vivienda a su primitivo estado, no procederá esta causa si aquéllas no debilitan la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción de la finca, y su cuantía no excede del importe de tres mensualidades de renta.

f). Cuando en el interior de la vivienda o local de negocio tengan lugar actividades que de modo notorio resulten inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres.

Esta acción podrá ejercitarse por el arrendador a su iniciativa o a la de cualquiera de los inquilinos o arrendatarios.

La resolución del contrato por causa de notoria incomodidad no procederá en los siguientes casos:

Primero.—Cuando los locales estuvieren arrendados con destino a oficinas o servicios del Estado, Provincia, Municipio o Corporaciones de Derecho Público.

Segundo.—Cuando se destinaren a Colegios o Escuelas públicas o particulares, siempre que estas últimas se hallaren constituidas y desarrollaren su labor ajustándose a las disposiciones vigentes.

Tercero.—Cuando se dedicaren a Consultorios públicos, Casas de Socorro e Instituciones piadosas o benéficas de cualquier clase que fueren.

La acción deberá obligatoriamente ejercitarla el arrendador cuando lo solicite la mayoría de los inquilinos o arrendatarios que vivan en la finca; y si se desestima y fuere el arrendador condenado en costas, le asistirá el derecho de repetir contra aquellos inquilinos o arrendatarios que le hubiesen requerido para el ejercicio de dicha acción.

g) La expropiación forzosa del inmueble, dispuesta por autoridad competente, según resolución que no dé lugar a ulterior recurso.

En este caso podrá la Administración proceder al lanzamiento por la vía administrativa, previa la indemnización, a los inquilinos o arrendatarios de la finca expropiada, que nunca será inferior a las dispuestas en la Base octava de esta Ley, declarándolas y haciéndolas efectivas por dicha vía administrativa. El lanzamiento en estos casos tendrá lugar previo apercibimiento por plazo, que nunca será inferior al de dos meses.

h) La declaración de ruina de la finca, acordada por resolución que no dé lugar a recurso y en expediente contradictorio tramitado ante la autoridad municipal, en el cual hubieren sido citados al tiempo de su iniciación todos los inquilinos y arrendatarios.

Cuando el peligro de ruina se declare inminente por la autoridad competente, aunque la resolución no fuere firme, podrá disponer la gubernativa que la finca sea desalojada.

i) Por no cumplirse los requisitos o no reunirse las circunstancias exigidas en la Base séptima para la prórroga forzosa del contrato o por concurrir alguna de las causas de denegación de la misma señaladas en el apartado uno de la Base octava.

En los casos de extinción de usufructo, cuando el titular dominical pruebe que las condiciones pactadas para el arrendamiento por el usufructuario anterior fueron notoriamente gravosas para la propiedad.

j) Cuando concorra la causa b), párrafo A) del apartado cuarto de esta Base, y requerido el subarrendador por el arrendador, dentro de los dos meses siguientes, no se hubiere ejercitado la acción resolutoria contra el subarrendatario,

Dos. El inquilino o arrendatario de local de negocio podrá resolver el contrato antes del tiempo pactado por cualquiera de las siguientes causas:

a) Las perturbaciones de hecho o de derecho que en la vivienda o local de negocio arrendado o en las cosas

de uso necesario o común en la finca realice el arrendador, ello sin perjuicio de cualquier otra acción que pudiera asistirle.

b) Por no efectuar el arrendador las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o el local de negocio sus instalaciones o servicios o las cosas de uso necesario o común en la finca en estado de servir para lo pactado en el contrato.

c) La falta de prestación por el arrendador de los servicios propios de la vivienda o local de negocio, ya aparezcan especificados en el contrato, ya resulten de las instalaciones con que cuenta la finca.

Tres. Cuando se dé lugar a alguna de las causas de resolución de que trata el apartado anterior, el inquilino o arrendatario perjudicado podrán optar entre dar por terminado el contrato o exigir que cese la perturbación, que se ejecuten las reparaciones o que se presten los servicios o suministros, y en cualquier caso tendrá derecho, además, al abono por el arrendador de las indemnizaciones siguientes:

Primero.—En el caso del párrafo a) del apartado anterior, una cantidad que no podrá ser nunca inferior a importe de una mensualidad de renta y que guardará proporción con la importancia o gravedad de la perturbación. Cuando ésta se debiere a obras encaminadas precisamente a aumentar el número de las viviendas con que cuenta la finca, los inquilinos o arrendatarios no tendrán derecho al abono de indemnización alguna, pero sí a dejar en suspenso sus respectivos contratos con los efectos establecidos en el apartado seis de esta Base.

Segundo.—En los casos del párrafo b) del precedente apartado la cantidad que proceda, atendida la importancia y trascendencia del daño o incomodidad que la reparación origina en el uso de la cosa arrendada.

Tercero.—Cuando proceda lo dispuesto en el párrafo c) del apartado anterior, sea cual fuere la causa de la no prestación e, incluso, de ser debida a fuerza mayor, si el incumplimiento afectare al servicio de calefacción a cargo del arrendador y el mismo no se diere en absoluto o se prestare en forma notoria y ostensiblemente irregular o deficiente, la indemnización será del veinte por ciento del importe anual de la renta, salvo que esta prestación apareciere especificada separadamente en el contrato, en cuyo caso, de haberse satisfecho su precio, la indemnización será igual a lo que por él hubiere pagado. Y tanto en uno como en otro caso si el arrendador hubiere percibido diferencias por el coste del servicio vendrá obligado a reintegrarlas.

Cuando el incumplimiento de que trata el párrafo anterior resultare de entidad menor y el perjudicado demostrare haber tenido necesidad de emplear medios de calefacción supletorios, la indemnización se limitará al importe del gasto que le origine su entretenimiento, pero no la adquisición de aquéllos.

Si el incumplimiento del arrendador fuera total o afectare a los restantes servicios o suministros, la indemnización será igual al cinco por ciento del importe anual de la renta.

El derecho al percibo de las indemnizaciones a que se refiere este apartado en ningún caso eximirá de la obligación de pagar la renta y las cantidades que, conforme a esta Ley, se asimilan a ella.

Cuatro. Podrá resolverse el contrato de subarriendo

por haberse resuelto, a su vez, el contrato de arrendamiento y, además, por las siguientes causas:

A) Para el subarrendador:

a) La falta de pago de la renta pactada por el subarriendo.

b) El subarriendo o la cesión realizados por el subarrendatario.

c) La transformación de la vivienda subarrendada en local de negocio o viceversa.

d) En las letras e) y f) del apartado uno de esta Base, sustituida la referencia a inquilino o arrendatario, por la de subarrendatario.

e) El vencimiento del plazo contractual, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siete y ocho de la Base tercera.

B) Para el subarrendatario.

Las señaladas en los apartados siete y ocho de la Base tercera y las que, según el apartado dos de esta Base, permiten al inquilino o arrendatario de local de negocio obtener la resolución, entendiéndose referidas la primera y la segunda a las perturbaciones y omisiones imputables al arrendador o al subarrendador, y la tercera a los servicios y suministros a cargo de cualquiera de ambos.

Será aplicable, además, lo dispuesto en el apartado tres, y las indemnizaciones se calcularán sobre la merced que pague el subarrendatario, siendo su abono a cargo del subarrendador, quien, en su caso, podrá repetir contra el arrendador.

Cinco. La pérdida o destrucción de la vivienda o local de negocio será causa común de resolución de todos los contratos a que se refiere esta Base.

Se equiparará a la destrucción el siniestro que, para la reconstrucción de la vivienda o local de negocio, haga preciso la ejecución de obras cuyo costo exceda del cincuenta por ciento de su valor real al tiempo de ocurrir aquél sin que para esta valoración se tenga en cuenta la del suelo.

Seis. Cuando la autoridad competente disponga la ejecución de obras que impidan que la finca siga habitada, todos los contratos a que se refiere esta Base se reputarán en suspenso por el tiempo que duren aquéllas, quedando, asimismo, suspendida por igual período la obligación de pago de rentas.

BASE DUODECIMA

Jurisdicción, competencia, procedimiento y recursos

Uno. El conocimiento y resolución de los litigios que puedan suscitarse al amparo de esta Ley corresponderá a los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción ordinaria.

Dos. Aunque medie sumisión expresa a la jurisdicción de otro Juzgado, será competente en todo caso el que correspondiere al lugar en que se hallare la finca, entrando el asunto a turno de reparto donde hubiere varios de igual categoría.

Tres. Los jueces municipales, y en su caso los comarcales, conocerán en primera instancia de cuantos litigios se promuevan ejercitando acción que se fundamente en derecho reconocido en esta Ley, cualquiera que fuere la cuantía litigiosa y sin otras excepciones que las siguientes:

a) Cuando la acción ejercitada, no siendo la resolutoria de contrato por falta de pago de la renta o de las

cantidades que, conforme a esta Ley se asimilan a ella, se refiera a cuestiones propias de este texto legal que afecten a un local de negocio o a vivienda en el cual su inquilino o subarrendatario, que deba ser parte en el litigio, ejerza profesión colegiada por la que satisfaga contribución o a locales que sean dependencia del Estado, Provincia o Municipio.

b) Cuando se trate de acciones de tanteo o de retracto al amparo de lo establecido en las Bases cuarta y sexta de la presente Ley o se ejercite la acción impugnatoria establecida en el número siete de la referida Base sexta.

Cuatro. Cuando el juicio se promueva para resolver el contrato de arrendamiento o de subarriendo de vivienda o local de negocio por falta de pago de la renta o de las cantidades que a tenor de las Bases novena y décima se asimilan a ella, se sustanciará conforme a lo dispuesto para el desahucio en los artículos mil quinientos setenta y uno a mil quinientos ochenta y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la sentencia se ejecutará según lo establecido en la sección cuarta, título décimoséptimo, libro segundo de la misma Ley procesal; pero se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) El demandado podrá enervar la acción si en cualquier momento anterior a ser notificado de la sentencia que no dé lugar a ulterior recurso él u otra persona en su nombre, aunque obre sin su consentimiento, paga al actor o pone a su disposición en el Juzgado el importe de las cantidades en cuya ineffectividad se sustente la demanda y el de las que en dicho instante debiere.

b) Sólo cuando el pago o la consignación se realice hasta el mismo día señalado para el juicio y antes de su celebración podrá éste proseguirse por las costas; y en tal caso si el demandado intentase acreditar el ofrecimiento de las rentas al actor con anterioridad a la presentación de su demanda, se admitirán otras pruebas procedentes en derecho, además de las que autoriza el párrafo segundo del artículo mil quinientos setenta y nueve de la Ley Procesal. Lo mismo se hará cuando aún sin mediar el pago o la consignación, la acción se inspire en la falta de abono de las diferencias o participaciones a que se refieren las Bases novena y décima y el demandado impugne su legitimidad.

c) En la ejecución de la sentencia los plazos del artículo mil quinientos noventa y seis de la Ley de Enjuiciamiento Civil se entenderá exclusivamente referidos a las viviendas y locales de negocio, y ampliados a dos meses en uno y otro caso, que serán excepcionalmente prorrogables por otros dos cuando el juez por razones de equidad o personales del demandado lo considere procedente.

d) - En los arrendamientos de vivienda, cualquiera que fuere su renta, y en los de local de negocio, si no excede de doce mil pesetas anuales, podrá el demandado rehabilitar de plena vigencia el contrato y evitar el lanzamiento si hasta el momento mismo en que fuera a practicarse, él u otra persona en su nombre, aunque obre sin su consentimiento, paga al actor o pone a su disposición depositándolo incluso en poder del encargado de ejecutar la diligencia, que en todo caso lo tomará y dará recibo, el importe de las cantidades que por principal debiera en dicho instante, el veinticinco por ciento del mismo y los intereses legales, a contar éstos desde la fecha de la demanda en las sumas vencidas, y desde el día en que el pago debió hacerse en las pendientes.

En tales casos se suspenderá el lanzamiento, y de ha-

berse hecho cargo el Juzgado de las sumas pagadas por el demandado requerirá al actor para que dentro del quinto día las reciba, procediendo a ingresarlas en el establecimiento correspondiente si transcurrido dicho plazo no lo hace.

Dentro de los diez días siguientes podrá el demandante instar que, de cuenta del demandado, se tasen las costas y gastos legítimos que con ocasión del juicio hubiere realizado. Practicada la tasación, de resultar su importe igual o superior al veinticinco por ciento depositado por el demandado se le entregará al demandante; más si fuere inferior, se reintegrará al demandado la diferencia, archivándose sin más las actuaciones tanto en uno como en otro caso, sin perjuicio del derecho del actor a reclamar la diferencia, ejercitando la oportuna acción personal.

Cuando el actor deje transcurrir los diez días sin instar la tasación, el Juzgado de oficio y a cargo del demandado liquidará las costas judiciales exclusivamente, y entregando a este último la diferencia, si la hubiere, archivará asimismo las actuaciones.

Cinco. Cuando la acción ejercitada sea distinta de la que trata el apartado anterior, el proceso ante el juez municipal o comarcal se sustanciará por las normas establecidas en el Decreto de veintiuno de noviembre de mil novecientos cincuenta y dos para los juicios de cognición; pero la ejecución de la sentencia de figurar en ella pronunciamiento que obligue a desalojar la vivienda se acomodará, asimismo, a los trámites señalados para el lanzamiento en la Sección cuarta, título diecisiete, libro segundo de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y los plazos para desalojar serán de cuatro meses, prorrogados excepcionalmente por el juez por otros dos, todo ello sin perjuicio de lo establecido en la letra h) del apartado uno de la Base once, en el supuesto a que se refiere.

De no figurar en la sentencia pronunciamiento que obligue a desalojar la vivienda su ejecución se ajustará a los trámites de las dictadas en juicio verbal.

Cinco bis. De la demanda del arrendador instando la resolución del contrato por la causa b bis) del apartado uno de la Base once cuando obedezca a la notificación a que se refiere el párrafo segundo de dicha causa, deberá darse traslado al huésped o subarrendatario que hubiere hecho la notificación, y éste se hallará activamente legitimado para ser parte en el juicio, coadyuvando con representación y defensa propias en la demanda resolutoria, según escrito procesalmente articulado como tal demanda, de la que se dará traslado por igual plazo que para la contestación y previamente al que se otorgue al demandado para contestar a ambos escritos.

La sentencia podrá decretar la resolución del arriendo tanto en razón a lo alegado por el demandante como por el coadyuvante en la acción, valorando el juez en conciencia las pruebas practicadas.

Si el arrendador notificado silencia en su demanda este extremo y en virtud de ello no es emplazado el notificante, le cabrá a éste durante el año siguiente a la sentencia firme que se hubiere dictado ejercitar la acción subrogatoria establecida en el párrafo segundo de la causa b bis) del apartado uno de la Base once, que llevará implícito el lanzamiento del inquilino, aunque sea persona distinta del que subarrendó.

Seis. Las sentencias que dicten los jueces municipales y comarcales serán apelables en ambos efectos

ante los de primera instancia respectivos, con arreglo a lo dispuesto en los artículos mil quinientos ochenta y tres y mil quinientos ochenta y seis de la Ley Procesal.

Siete. Contra las sentencias dictadas en apelación por el juez de primera instancia, conforme al apartado anterior, se dará recurso denominado de "suplicación" ante la Audiencia Territorial respectiva, que habrá de fundarse en infracciones de Ley, de doctrina legal o, en su caso, en la errónea aplicación del abuso de derecho; y sólo en este último supuesto podrá denunciar el recurso la equivocada valoración de la prueba, según las reglas legales para su estimación.

El trámite del recurso de suplicación será el siguiente:

a) Se interpondrá y formulará por escrito, con firma de letrado, ante el propio juez de primera instancia que hubiere dictado el fallo y dentro de los diez días siguientes a su notificación.

b) En el recurso, breve y sucintamente, señalará el recurrente las alegaciones y razones en que lo fundamenta.

c) El propio Juzgado dará traslado del recurso al recurrido para que, también con firma del letrado, pueda impugnarlo por escrito en el término de diez días.

d) Transcurrido este plazo, dentro de los tres días siguientes, háyase o no presentado escrito impugnatorio, el Juzgado, sin emplazamiento de las partes, remitirá los autos y la pieza formada con el recurso a la Audiencia Territorial correspondiente.

e) La Audiencia, en el término de quince días de haberse recibido las actuaciones, dictará sentencia, devolviéndolas al Juzgado de origen con testimonio de su fallo para la notificación a las partes y ejecución.

No procederá este recurso contra las sentencias que se dicten en los juicios a que se refiere el apartado cuatro de esta Base.

Ocho. Las sentencias dictadas resolviendo recursos de suplicación serán comunicadas, a instancia de parte, al Ministerio Fiscal y a la Delegación Nacional de Sindicatos, quienes en cualquier tiempo, podrán interponer contra ellas recurso de casación por infracción de Ley o de doctrina legal, que se sustanciará por los trámites del artículo mil setecientos ochenta y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que no tendrá más alcance que el que este precepto dispone.

Nueve. Los jueces de primera instancia conocerán en ella de los litigios que, por razón de la materia, no estén atribuidos a la competencia de los municipales o comarcales, a tenor de lo dispuesto en el apartado tres. Su sustanciación se acomodará a lo establecido para los incidentes en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la única modificación de que el plazo de prueba será de treinta días. Cuando se accione de retracto al amparo de lo prescrito en las Bases IV y VI de la presente Ley, el procedimiento será el del título XIX, libro II, de aquella Ley procesal, ajustándose, tanto en uno como en otro caso, a lo prevenido en esta Ley especial de Arrendamientos Urbanos.

Diez. La ejecución de las sentencias que dicten los jueces de primera instancia en los asuntos de que trata el apartado anterior, cuando hicieren pronunciamiento que obligue a desalojar la vivienda o local de negocio, se acomodará a las reglas de la Sección cuarta, título XVII, libro II, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las modificaciones introducidas en el apartado cinco de la presente Base, de no disponer, en esta última un plazo mayor.

En los restantes casos, la sentencia se ejecutará conforme a lo dispuesto en la Ley Procesal común.

Once. Salvo el recurso de reposición contra providencias de mero trámite autorizado en el artículo trescientos setenta y seis de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que será sustanciado y resuelto según dicho precepto legal, todos los incidentes, excepciones y reposiciones que pudieran plantearse en los juicios atribuidos por esta Ley especial al conocimiento del juez de primera instancia, habrán de ser resueltos necesariamente por éste en la sentencia que recaiga sobre la cuestión principal, haciendo pronunciamiento previo sobre cada una de las cuestiones incidentales y absteniéndose de entrar en el fondo del asunto cuando la naturaleza de estos pronunciamientos previos lo impidiera.

Doce. El demandado podrá formular reconvencción sobre materia propia de esta Ley ante el Juzgado municipal o comarcal, salvo que el juicio fuere de desahucio por falta de pago de las rentas o de las cantidades que a ellas se asimilan. El mismo derecho tendrá cuando el proceso se inicie ante el Juzgado de primera instancia. Y tanto en uno como en otro caso se dará traslado al actor por término de tres días para que conteste concretamente sobre la reconvencción así planteada.

Trece. Contra la sentencia dictada por el juez de primera instancia en los asuntos que conoce en ella se dará recurso de apelación en ambos efectos ante la Audiencia Territorial respectiva.

Catorce. El recurso a que se refiere el apartado anterior se interpondrá en el término de cinco días desde la notificación de la sentencia, y admitido que sea, el juez emplazará a las partes para que, dentro de los diez días siguientes, comparezcan a usar de su derecho ante la Audiencia.

La apelación de la sentencia, y admitido que sea, el juez emplazará a las partes para que, dentro de los diez días siguientes, comparezcan a usar de su derecho ante la Audiencia.

La apelación se sustanciará por los trámites establecidos para los juicios de menor cuantía en los artículos seiscientos cinco y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; pero no se formará apuntamiento, y la sentencia habrá de dictarse en el término de cinco días. En ella se observará, en cuanto a costas, la regla del apartado veintiséis de esta Base.

Quince. Contra la sentencia que dicte la Audiencia Territorial resolviendo apelación interpuesta según los apartados trece y catorce de esta Base, se dará recurso de injusticia notoria ante la Sala Primera del Tribunal Supremo.

Este recurso se preparará por escrito ante la propia Sala sentenciadora, dentro de los diez días que sigan a la notificación de la sentencia, y presentado que sea se elevarán las actuaciones al Tribunal Supremo, emplazando a las partes para en el término de otros diez días comparezcan a usar de su derecho ante la Sala Primera del mismo. Este plazo será de veinte días, cuando la apelación se hubiere sustanciado en las Audiencias Territoriales de Palma de Mallorca y Las Palmas de Gran Canaria o en la provincia de Santa Cruz de Tenerife.

Dieciséis. El recurso de injusticia notoria se formalizará por escrito en el término de quince días, contados desde la entrega de los autos al recurrente que hubiere comparecido ante la Sala Primera del Tribunal Supremo.

mo, y deberá fundamentarse en alguna de las causas siguientes:

Primera.—Incompetencia de jurisdicción.

Segunda.—Quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio cuando hubieren producido indefensión.

Tercera.—Injusticia notoria por infracción de precepto y de doctrina legal.

Cuarta.—Manifiesto error en la apreciación de la prueba cuando se acredite por la documental o pericial que obre en los autos.

En el recurso necesariamente habrá de citarse con claridad y precisión la causa o causas en que se fundamente, y expresarse con la misma precisión y claridad el concepto por el cual se estime cometida la infracción. Con él se devolverán los autos.

Diecisiete. El que intentare formalizar recurso de injusticia notoria, de ser conforme de toda conformidad las sentencias dictadas en primera y segunda instancia y no estar declarado pobre, deberá constituir un depósito en el establecimiento destinado al efecto, con arreglo a la escala siguiente:

De mil pesetas, si la cuantía litigiosa no excede de cinco mil.

De dos mil pesetas, cuando siendo dicha cuantía superior a cinco mil no sobrepase de las diez mil.

De cinco mil pesetas, si excede de diez mil la cuantía litigiosa.

El resguardo acreditativo de haberse constituido el depósito deberá acompañarse al escrito de formalización.

Dieciocho. Recibidas las actuaciones, personado el recurrente y formalizado el recurso, la Sala, en el término de quince días, contados desde el ingreso del escrito de formalización, dictará auto en el cual decidirá si por cumplirse con lo dispuesto en los apartados quince, dieciséis y diecisiete de esta Base, ha lugar a la admisión. De resolver que ésta no procede, en el mismo auto declarará firme la sentencia recurrida, impondrá las costas del recurso al recurrente y dispondrá la pérdida del depósito que hubiere constituido. Si resolviere que ha lugar a la admisión del recurso y el recurrido no hubiere comparecido, dentro de los diez días siguientes de haber dictado el auto de admisión, preferirá la sentencia.

Diecinueve. Admitido el recurso, si se hubiere personado la parte recurrida, se le trasladará para instrucción el escrito formalizándolo, junto con los autos, por término de quince días, y transcurridos que sean, el Tribunal dictará sentencia, previa celebración de vista pública únicamente cuando lo solicite el recurrido al darse por instruido del recurso. Si no pidiera vista podrá impugnarlo en el mismo escrito en que evacúe el traslado de instrucción, con el cual, en todo caso, deberán devolverse los autos.

Cuando fueren dos o más partes las recurrentes, el traslado de instrucción será sucesivo para cada una y no podrá impugnar los recursos contrarios en los escritos en que evacúen dicho traslado. En estos casos deberá hacerse señalamiento de vista.

La sentencia habrá de dictarse dentro de los diez días que sigan al señalado para la vista, y de no haber solicitado su celebración el recurrido, en el mismo plazo, contado desde la fecha en que terminó el concedido para evacuar el traslado de instrucción.

El depósito constituido conforme al apartado diecisie-

te, lo perderá el recurrente siempre que la sentencia declare no haber lugar al recurso.

Veinte. La cuantía litigiosa la determinará la renta anual, para cuya fijación se estará siempre a lo pactado por escrito, computándose, en su caso, los aumentos que autorice esta Ley. En defecto de estipulación escrita, a la que resulte del último pago realizado por el inquilino o arrendatario que sea parte en la litis, y de ser dudosa o imposible la determinación de la renta, se estimará ésta no superior a cinco mil pesetas anuales.

Veintiuno. En las apelaciones y recursos de suplicación e injusticia notoria la cuantía de las costas, comprendido el papel timbrado y derechos arancelarios de Secretaría se reducirá a la mitad en las Audiencias y en el Tribunal Supremo si se tratare de vivienda con renta inferior a cinco mil pesetas.

Veintidós. Será requisito indispensable tanto para el inquilino, arrendatario o subarrendatario puedan disfrutar de los plazos que para desalojar la vivienda o local de negocio establece esta Base como para interponer los recursos a que la misma se refiere que pague o consigne la renta que hubiere venido abonando a la iniciación del litigio en el plazo y modo previstos en el contrato.

Lo dispuesto en este apartado no será de aplicación en los casos a que se refiere la letra a) del apartado uno de la Base undécima de esta Ley.

Veintitrés. Los recursos interpuestos al amparo de los precedentes apartados tendrán tramitación preferente tanto ante los Juzgados de primera instancia y las Audiencias como ante la Sala primera del Tribunal Supremo.

Veinticuatro. La Ley de Enjuiciamiento Civil será subsidiariamente aplicable en materia de procedimiento.

Veinticinco. Cuando la acción, aunque propia de la relación arrendaticia urbana, no se fundamente en derechos reconocidos en esta Ley el litigio se sustanciará conforme a lo dispuesto en las Leyes procesales comunes.

Veintiséis. En las sentencias que pongan término al juicio se hará pronunciamiento expreso de costas. Las de primera instancia se impondrán, tanto en los juicios que se celebren ante los jueces municipales o comarcales como ante los de primera instancia, a los litigantes cuyos pedimentos fueren totalmente rechazados, y si sólo se estimaren parcialmente, cada parte abonará las causadas a su instancia, y las comunes, por mitad. En las apelaciones y en los recursos a que se refiere esta Base, el Juzgado o Tribunal hará sobre las costas del recurso el pronunciamiento que reputa justo en consideración a si aprecia o no temeridad en el apelante o recurrente. Cuando el recurso se declare desierto se impondrán las costas al recurrente.

En los juicios de desahucios por falta de pago las costas se impondrán al demandado cuando se declare haber lugar al mismo o que éste hubiere procedido de no mediar el pago o la consignación, y al actor, en caso contrario.

Veintisiete. En cuanto a representación y defensa regirán las disposiciones actualmente vigentes en los juicios respectivos, si bien cuando el interesado en los casos en que la Ley lo autoriza no haga uso del derecho de comparecer y defenderse por sí mismo habrá de valerse de abogado o procurador.

Veintiocho. Sin otra excepción que en los juicios de desahucio por falta de pago mencionados en el apartado

cuatro, tanto en los asuntos atribuidos al conocimiento del Juzgado municipal o comarcal como en los que sea de la competencia, del juez de primera instancia podrá el actor acumular las acciones que le asistan contra los distintos inquilinos de una misma finca, aunque lo sea por contratos diferentes, siempre que aquéllas se fundamenten en hechos comunes a todos ellos y el Juzgado sea competente por razón de la materia para el conocimiento de todas las acciones acumuladas.

En igual caso podrá acumular las acciones que le competan contra los distintos arrendatarios de los locales de negocio existentes en el inmueble.

No obstante, unos y otros podrán litigar con representaciones y defensa diferentes.

Veintinueve. Para el conocimiento de todos los asuntos a que esta Ley se refiere en que sea parte el Estado o Establecimientos de Instrucción y de Beneficencia general serán únicamente competentes los Juzgados de las poblaciones donde existan Audiencias.

Treinta. Para determinar la indemnización a que se refiere el apartado doce de la Base octava, y para conocer de la revisión especial prevista en los apartados dos y diez de la Base novena, se constituirá una Junta de Estimación bajo la presidencia del juez municipal o comarcal, según proceda, del término o comarca correspondiente al lugar en que radique la finca. Serán vocales de esta Junta un propietario de finca urbana sita en el mismo término municipal que el inmueble y un comerciante o industrial clasificado en la misma tarifa y epígrafe tributario que el arrendatario, o que explote negocio análogo al de éste, o un inquilino de vivienda análoga en lo posible a la que sea objeto de revisión de renta, cuando de vivienda se trate. En el caso de no existir en el término municipal o comarcal persona que reúnan las expresadas condiciones, podrá el juez disponer que dichos vocales sean de otro preferentemente de los colindantes. Unos y otros serán designados por el juez, mediante insaculación por sorteo, pudiendo ser recusados por las partes por una sola vez y por el solo hecho de formular la recusación.

Treinta y uno. La Junta de Estimación actuará a instancia del arrendador en el caso del apartado doce de la Base VIII, y a instancia de la parte a que se refiere la Base IX en los casos en ésta provistos, mediante escrito dirigido al juez municipal o comarcal, y habrá de emitir resolución dentro de los treinta días de ser aquél presentado, adoptándose los acuerdos por mayoría, con voto dirimente y de calidad del juez.

Teinta y dos. Para formar juicio en sus resoluciones, podrá disponer el juez las diligencias o peritaciones que considere necesarias, corriendo los gastos que se originen por mitad a cargo del arrendador y del arrendatario o inquilino, quienes, en todo caso, habrán de abonar en la misma forma una cantidad equivalente al cero cincuenta por ciento del importe de la valoración efectuada, en los casos del apartado doce de la Base VIII, y el cinco por ciento de la renta anual revisada cuando de revisión de la misma se trate. Las cantidades así recaudadas se destinarán a cubrir los gastos que origine la actuación de las Juntas de Estimación en la forma que disponga el Gobierno.

Treinta y tres. Las resoluciones que dicte la Junta de Estimación, en sus respectivos casos, serán definitivas y ejecutorias, sin ulterior recurso; pero podrán ser impugnadas en el juicio declarativo correspondiente.

BASE TRANSITORIA

Uno. Sin otras excepciones que las que resulten de sus propios preceptos, lo dispuesto en esta Ley será de aplicación no sólo a los contratos que se celebren a partir de su vigencia sino también a los que en dicho momento se hallaren en vigor.

Sin embargo, cuando a la promulgación de esta Ley de Bases el inquilino o arrendatario hubiera accedido de modo fehaciente, con fecha posterior a la celebración del contrato, a desalojar definitivamente la vivienda o local de negocio, no será de aplicación lo dispuesto en la misma.

Uno bis. Los arrendamientos comprendidos en el apartado cuatro de la Base primera quedan prorrogados por el plazo de un año, a contar de la vigencia de esta Ley, transcurrido el cual se podrán ejercitar las acciones pertinentes con sujeción al Derecho común, si bien para el desahucio por vencimiento del término deberá mediar el oportuno requerimiento con antelación de seis meses.

Dos. El ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación precedente, cuando se hubiese iniciado extrajudicialmente antes de la vigencia de la presente Ley, se regirá en todos sus aspectos y consecuencias por aquella legislación.

Si el procedimiento judicial estuviere iniciado a la entrada en vigor de la presente Ley, serán aplicables las normas procesales de la legislación anterior, siendo de aplicación en los restantes casos el procedimiento judicial establecido en la presente.

Tres. a) Cuando una vivienda o local de negocio se hallare total o parcialmente subarrendada en primero de octubre de mil novecientos cuarenta y seis, por plazo no inferior al de seis meses, precisamente anteriores a esta fecha, aunque el arrendador no hubiere autorizado el subarriendo, si antes de ese día no promovió el desahucio por dicha causa, no podrá a su amparo obtener la resolución del contrato hasta que cambie la persona del subarrendatario. Y el cambio no se entenderá causado, si se tratare de viviendas, porque a la muerte del subarrendatario prosigan el subarriendo sus familiares dentro del segundo grado que con él convivieren con tres meses de anterioridad al óbito, siendo de aplicación, cuando lo subarrendado fuere un local de negocio, lo establecido en el apartado cinco de la Base VII, bien que referido a la persona del subarrendatario.

En los casos a que se refiere el párrafo anterior, el arrendador, a partir de la vigencia de esta Ley y mientras subsista el subarriendo, podrá exigir del inquilino o arrendatario un sobreprecio equivalente al ochenta por ciento más del importe de la renta que en primero de octubre de mil novecientos cuarenta y seis pagare de ser aquel total, conforme a las prescripciones de la Base III, y del cuarenta por ciento, si parcial. La falta de pago de estos porcentajes se reputará como ineffectividad de la renta y serán exigibles, con independencia de cualquier otro aumento que autorice esta Ley.

b) El arrendador que, por escrito y con anterioridad a la vigencia de los preceptos de esta Ley, hubiera autorizado el subarriendo total o parcial no tendrá derecho a participar en el precio del mismo, ni a reclamar los sobreprecios establecidos en la letra anterior, pero sí al pago de lo que hubiere pactado por consentirlo.

c) Aunque por escrito y en fecha anterior a la vi-

gencia de los preceptos de esta Ley contare el inquilino con la autorización del arrendador para ceder o traspasar su vivienda, no podrá cederla más que a las personas que menciona el apartado dos de la Base IV, entendiéndose sustituida esta facultad por la de subarriendo total, que comprenderá el parcial. Tampoco en estos casos tendrá el arrendador derecho al percibo de participación alguna en los precios del subarriendo ni a exigir el aumento que autoriza el párrafo a) de este apartado.

d) Siempre que el arrendador perciba sobreprecio por el subarriendo en virtud de lo establecido en la letra a) de este apartado, o en los casos de las dos letras anteriores, tendrá los derechos y obligaciones que le asignan las Bases III y XI, pero no le asistirá acción resolutoria del contrato de inquilinato, aunque cambie la persona del subarrendatario, y la facultad que le otorga el apartado diez de la Base III se limitará al importe de la renta y del sobreprecio, si se hallare autorizado a percibirlo, y al de la renta exclusivamente en los casos que fueren de aplicación las dos letras anteriores de este apartado.

e) El arrendador que, hallándose en el caso de la letra a) de este apartado, y sin serle de aplicación lo dispuesto en las b) y c), se abstuviere de percibir sobreprecio alguno, además de poder obtener la resolución del contrato de inquilinato al producirse el cambio del subarrendatario en el modo exigido en la letra a) citada, tendrá los derechos que confiere esta Ley al arrendador que autorice el subarriendo, sin que le sean exigibles las obligaciones que impone al mismo.

f) El subarrendador deberá cumplir siempre las obligaciones que le impone esta Ley y le asistirán las acciones que le competen a tenor de la misma, salvo contra el arrendador que se hallare en el caso de la letra anterior, y la resolutoria del contrato de subarriendo por expiración del plazo pactado para el mismo, que no procederá en los celebrados con anterioridad a la vigencia de los preceptos de la Ley de treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis, por ser de aplicación, en cuanto a ellos, ya sean totales o parciales, la prórroga obligatoria para el subarrendador y facultativa para el subarrendatario, o para los que, por muerte de éste, le continuaren.

El subarrendatario, sea cual fuere la fecha del subarriendo, disfrutará de las acciones que le confiere esta Ley, salvo las referidas al arrendador que se hallare comprendido en la letra anterior de este apartado.

g) El arrendatario de local de negocio que con anterioridad a la vigencia de los preceptos de esta Ley tuviere reconocido por escrito el derecho de traspaso, podrá ejercitarlo libremente y sin someterse a lo dispuesto en la Base IV; pero el inmediato adquirente por traspaso habrá de cumplir lo ordenado en esta última Base.

El beneficio de prórroga otorgado a los subarrendatarios en los párrafos anteriores cesará en los supuestos previstos en las letras a), b), c), d) y e) del apartado uno de la Base VIII, siendo de aplicación los siguientes preceptos de la misma Base que desarrollan aquellos supuestos, sustituyéndose la mención que se hace de arrendador e inquilino o arrendatario por la de "subarrendador y subarrendatario", respectivamente, y deduciéndose en todo caso el plazo de preaviso y el importe de la indemnización a tres meses. Será también

aplicable el apartado tres y lo dispuesto en el apartado veintinueve de la misma Base, de ser varios los locales que hubiere subarrendado el reclamante.

Cuatro. Las variaciones introducidas en la Base III sólo serán aplicables a los supuestos en ellas previstos que se produzcan a partir de la vigencia de la presente Ley.

Las situaciones jurídicas creadas al amparo de lo dispuesto en el apartado catorce de la Base III de la Ley de treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis subsistirán únicamente mientras sigan conviviendo con el inquilino las mismas personas extrañas a la familia que con él convivieren el día en que entre en vigor esta Ley; pero con obligación para el inquilino de notificar en forma fehaciente al arrendador, en el término de cuatro meses contados desde el siguiente al día antes indicado, el nombre de aquellas personas y de los hijos que con cada una de ellas convivan. El porcentaje autorizado en el párrafo primero del referido apartado quedará elevado a partir de la vigencia de la presente Ley al veinte por ciento de la renta, sin perjuicio de cualquier otro aumento autorizado por este texto legal; si se incumpliera por el inquilino la obligación de notificar en el plazo señalado, el porcentaje se elevará al treinta por ciento.

Cinco. Las situaciones jurídicas producidas al amparo de las Bases IV y V de la Ley de treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis subsistirán con la extensión y en los términos que les reconociera la legislación precedente, pero sujetándose, en cuanto al ejercicio de las acciones encaminadas a hacerlas valer, a lo dispuesto en la presente Ley.

Cinco bis. Cuando por ministerio de la Ley una empresa individual deba convertirse en cualquier forma de Sociedad, no se reputará causado el traspaso de local de negocio que ocupare.

Análogamente, no se reputará causado el traspaso cuando las Sociedades cambien de forma por ministerio de la Ley.

Seis. Los beneficios reconocidos en los apartados dos y cuatro de la Base VII serán aplicables a los contratos de inquilinato vigentes en el momento de empezar a regir esta Ley, cualquiera que sea el número de subrogaciones que se hubiesen producido con anterioridad. Se concede un plazo de cuatro meses siguientes a la indicada fecha para notificar al arrendador cuál es la persona titular del arriendo a virtud de subrogación nacida al amparo de la legislación anterior.

Siete. El plazo a que se refiere la letra e) del apartado uno de la Base VIII deberá computarse a partir de fecha posterior a la vigencia de esta Ley.

Ocho. Cuando con anterioridad a la vigencia de la presente Ley se hubiera arrendado un local construido para servir de casa-habitación, con el fin de ejercer en él actividad industrial, comercial o de enseñanza, con el fin lucrativo, aunque a tenor de lo dispuesto en este texto legal merezca el arrendamiento la calificación de "local de negocio", podrá el arrendador negarse a la prórroga, al amparo de la causa a) del apartado uno de la Base VIII, cumpliendo lo establecido en los apartados dos a cuatro, seis, siete y once a catorce de la misma Base, que serán aplicables con las siguientes modificaciones:

a) Cuando el arrendatario no tuviere en él su casa-habitación, a efectos del orden de prelación del apartado tres de la Base VIII, el local se entenderá situado entre

las viviendas que no sirvan del orden de prelación del apartado tres de la Base VIII, el local se entenderá situado entre las viviendas que no sirvan de hogar familiar y la ocupada por familia menos numerosa. Mas si le sirviere de casa-habitación, se considerará comprendido en el grupo de las viviendas correspondientes a quienes, habitando en ellas, ejerzan en las mismas profesión u oficio que sea objeto de tributación.

b) El apartado cuatro de la Base VIII será de aplicación, salvo en lo relativo a la indemnización que percibirá el arrendatario, la cual se establecerá según lo dispuesto en los apartados nueve, letra d), o, en su caso, trece y siguientes de la misma Base, cuyos preceptos se aplicarán sin otra modificación que en cuanto al plazo que deberá ocuparse el local, para lo que se estará a lo prevenido en el apartado siete de la Base mencionada.

Será competente el juez de primera instancia para conocer de las demandas que se promuevan al amparo de lo dispuesto en este apartado.

Nueve. Las modificaciones introducidas por los apartados cuatro y cinco de la Base IX sólo serán de aplicación cuando los hechos en ellos previstos se hayan iniciado después de la vigencia de la presente Ley, salvo lo preceptuado en las letras c) y e) del apartado cuatro y, por referencia, del apartado cinco, preceptos que serán aplicables aun cuando la asignación por Hacienda de renta superior a la satisfecha por el inquilino o arrendatario, o la aplicación de la vivienda al destino especificado en la referida letra e), hubieren tenido lugar antes de la entrada en vigor de esta Ley, sin que en tal caso sea exigible el requisito de audiencia al inquilino establecido en el párrafo segundo de la letra c) del referido apartado cuatro.

Nueve bis. En los contratos a que se refieren los apartados seis y siete de la Base primera, que estuvieren en vigor el día que comience a regir la presente Ley, y no haber acuerdo entre los interesados para revisar la renta, podrá serlo, a instancia del arrendador, dentro de los seis meses, a partir del día indicado, por la Junta de Estimación, prevista en la Base XII. Si el arrendatario considera gravosa la renta asignada por la Junta, podrá desistir del arrendamiento dentro de los treinta días siguientes de serle notificado, cualquiera que fuere el plazo que conforme al contrato, le quedare por cumplir; pero en todo caso vendrá obligado al abono de la señalada desde el día de la notificación hasta aquel en que entregare al arrendador el objeto del arrendamiento.

Las variaciones introducidas por el apartado once de la Base IX sólo serán aplicables a los contratos que se perfeccionen después de la entrada en vigor de esta Ley.

La asimilación a los locales de negocio de los escritorios, oficinas, depósitos y almacenes, a que se refiere el apartado once de la Base primera, no producirá efecto del aumento de renta que para los locales de negocio autorizó la legislación anterior, si bien les serán aplicables las disposiciones de la presente Ley.

Diez. Las modificaciones efectuadas en la Base XI sólo serán aplicables a los hechos previstos en ella, cuya producción se haya iniciado después de la entrada en vigor de la presente Ley.

BASE ADICIONAL

Uno. Hasta que el Gobierno, por considerar aumen-

tada la disponibilidad de viviendas, decrete lo contrario, ningún local destinado anteriormente a hogar familiar podrá ser dedicado en lo sucesivo, de modo principal a otros fines.

Los Ayuntamientos se abstendrán de otorgar licencias de obras para instalación de nuevos establecimientos mercantiles e industriales en edificios ya construidos, así como toda clase de permisos y autorizaciones encaminados a la apertura de los mismos, sin que se acredite previamente, y con certificado expedido por la Fiscalía de la Vivienda correspondiente, que no se produce la transformación prohibida por esta disposición. El mismo documento exigirán las Delegaciones de Hacienda antes de autorizar la correspondiente alta en la contribución.

Cuando la prohibición establecida en este apartado se infringiere, entrará en aplicación lo dispuesto en los párrafos segundo y siguientes de la letra b) del apartado tres de esta Base, aunque el Gobierno no haya hecho uso de la autorización a que el mismo se refiere.

Dos. El Gobierno podrá disponer quede sin efecto la acción impugnatoria regulada en el párrafo último del apartado siete de la Base VI y la facultad prevista en el apartado diecisiete de la Base III sobre subarriendos sin consentimiento del arrendador, cuando considere que las circunstancias así lo aconsejan.

Mientras subsistan las actuales circunstancias de escasez de viviendas, y hasta que el Gobierno disponga la vigencia plena del apartado tres de la Base III, la división que en el mismo se establece para fijación de la merced del subarriendo parcial se hará tomando como dividendo el cuádruplo de la renta.

Dos bis. Se autoriza al Gobierno para extender la derrama establecida en el artículo octavo del Decreto de diecisiete de octubre de mil novecientos cuarenta en la cuantía, forma y proporción que se estimen oportunas, a las Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación y otros Organismos que puedan considerarse afectados.

Tres. Queda igualmente autorizado el Gobierno para que, si las circunstancias lo aconsejan, disponga por Decreto la adopción gradual, en todo o en parte, del territorio nacional y plazas de soberanía de las siguientes medidas:

a) El alquiler obligatorio de aquellas viviendas que susceptibles de ser ocupadas, no lo fueran por nadie. A tales fines, el Gobernador civil de la provincia, comprobando sumariamente las denuncias que se le formulen, concederá al propietario el plazo de un mes para que se ocupen, precisamente como casa-habitación, y no como oficina, almacén o local de negocio. Y transcurrido dicho plazo sin hacerlo, dentro de los quince días que sigan, acordará aquella autoridad que sea ocupada por el primer aspirante a inquilino, en turno de rigurosa antigüedad, que se hallare dispuesto a pagar como renta la exigida por el arrendador, si no fuera superior a la última declarada a fines fiscales o a la que sirva de base al tributo, de no haberse formulado declaración, y el aspirante advendrá inquilino de la vivienda, con los derechos y deberes que le impone esta Ley, aunque el arrendador se niegue a otorgarle contrato, en cuyo caso la renta se determinará conforme a los datos fiscales que se expresan.

b) El desahucio por causa de necesidad social de

aquellas viviendas ocupadas que, sin mediar justa causa, se hallaren habitualmente deshabitadas, o el de las que sirvan de casa-habitación, oficinas o local de negocio del arrendador, o si se hallaren alquilados, de su inquilino o arrendatario. Los Tribunales, al resolver, tendrán en cuenta, además de aquellas circunstancias personales del demandado que determinen la existencia o inexistencia de causa justa, lo siguiente:

Primero.—Si es realmente útil la ocupación en razón a la proximidad o alejamiento del núcleo urbano en que la escasez de viviendas se produce; y

Segundo.—Si por ser la vivienda de características parecidas o semejantes a las que normalmente sirven en la localidad de casa-habitación, permanentemente ocupada, procede acordar que así lo sea.

El desahucio lo instará el Ministerio Fiscal a excitación del Gobernador civil de la provincia y previa investigación de la denuncia que hará esta autoridad. Se deducirá ante el juez de primera instancia respectivo, y habrán de ser llamados al juicio, como parte demandada, el propietario o titular, y de hallarse alquilada la vivienda también el inquilino. Su tramitación se acomodará a lo dispuesto en la Base XII para los procedimientos atribuidos a la competencia de aquellos Juzgados cuando se ejercita ante ellos acción resolutoria del contrato; pero las costas, si la demanda se desestima, no se impondrán nunca al actor. Cuando se estime la demanda por sentencia firme y ejecutoria, se procederá al lanzamiento del ocupante en el plazo de quince días, improrrogables.

Para su efectiva ocupación o, en su caso, alquiler, se aplicará lo prevenido en la letra a) de este apartado.

Tan luego se adopte alguna de las medidas de que trata el presente apartado, se procederá a la constitución en los Gobiernos Civiles de un registro público y gratuito de aspirantes a inquilinos, que comprenderá todos los de la provincia que en tal caso se hallaren, clasificados por localidades, y en el cual figurará, junto a cada aspirante, la renta que estuviere dispuesto a pagar.

El Gobierno podrá disponer, además, la adopción de cuantas medidas fueren necesarias para mayor eficacia de las que se dejan enunciadas.

Lo dispuesto en la letra b) de este apartado se entiende sin perjuicio de lo previsto en la letra e) del apartado uno de la Base VIII.

Cuatro.—El Gobierno, previo informe de la Delegación Nacional de Sindicatos, con audiencia del Consejo de Estado, y teniendo en cuenta las mutaciones habidas en la economía nacional, podrá elevar o reducir el tope de la renta señalada en el apartado uno de la Base II, para que los inquilinos de viviendas ocupadas por primera vez, a partir de primero de enero de mil novecientos cuarenta y siete puedan renunciar válidamente a los beneficios concedidos por esta Ley.

Cinco.—Dentro de los cinco años siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley, podrá el Gobierno discrecionalmente, y con extensión general o parcial, autorizar el aumento de la renta de las viviendas y locales de negocio a que se refiere el apartado uno de la Base IX, arrendados por primera vez antes del primero de enero de mil novecientos cuarenta y dos, en virtud de Decreto aprobado en Consejo de Ministros, previo informe de la Delegación Nacional de Sindicatos y con audiencia del de Estado.

La base para la determinación de los porcentajes de incremento estará constituida por la renta que, conforme al contrato y, en su caso, a fallo de revisión, correspondiere pagar en primero de enero de mil novecientos cuarenta y dos.

Los porcentajes de incremento se establecerán prudencialmente por el Gobierno, teniendo en cuenta la situación económica de la Nación y cuantos factores y circunstancias la interpreten adecuadamente y entre éstos, las variaciones experimentales en los índices del coste de la vida y de sueldos y jornales hasta la fecha de la entrada en vigor de la presente Ley. Los referidos porcentajes podrán ser distintos atendido el destino del local arrendado y la fecha de su primera ocupación.

Cuando en virtud de lo dispuesto en el apartado cuatro, letra c) de la Base IX, y cuando por consentimiento del inquilino o arrendatario la renta que satisfaga éste sea igual o superior a la renta base incrementada por la elevación autorizada por el Gobierno, no podrá hacerse efectiva dicha elevación. Si esta elevación constituyere cantidad menor, podrá aumentarse la renta por la diferencia.

Seis. Cuando merced a las elevaciones autorizadas por esta Ley para los contratos a que se refiere el apartado uno de la Base IX considere el Gobierno que la renta constituye justa retribución de las prestaciones del arrendador, podrá decretar queden sin efecto para lo sucesivo las causas de aumento de renta señaladas en las letras a), b) y c) del apartado cuatro de la Base antes citada.

Siete. El Gobierno, a propuesta del Ministro de Justicia, podrá dictar por Decreto, además de aquellas disposiciones expresamente citadas en estas Bases, las que considere necesarias para la mejor ejecución de los preceptos de la presente Ley.

B A S E F I N A L

Uno. Los preceptos de esta Ley comenzarán a regir a los veinte días siguientes a aquel en que termine la inserción en el "Boletín Oficial del Estado" del texto articulado de la misma.

Dos. A partir del plazo indicado en el apartado anterior quedarán derogadas todas las disposiciones especiales dictadas en materia de arrendamientos urbanos, con excepción de las aludidas en las anteriores Bases y de las siguientes: Ley de veintitrés de septiembre de mil novecientos treinta y nueve en los casos cuya aplicación está establecida, Decretos de tres de febrero, trece de abril y veinticinco de mayo de mil novecientos cuarenta y cinco, relativos a viviendas económicas y protegidas, y Decreto de veintiuno de marzo de mil novecientos cincuenta y dos, sobre igual materia; Ley de Ordenación de Solares de quince de mayo de mil novecientos cuarenta y seis y disposiciones complementarias; Decretos de tres de octubre de mil novecientos cuarenta y siete, sobre aplicación y cumplimiento de la letra a) de la disposición transitoria veintitrés del texto articulado de la Ley de treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis; Decreto de veintidós de septiembre y Orden de veintitrés de octubre de mil novecientos cuarenta y siete y Decreto de veintidós de abril de mil novecientos cuarenta y nueve con normas singulares sobre arrendamientos de fincas urbanas situadas en la ciudad de Cádiz; Decreto de once de marzo de mil novecientos cuarenta y nueve sobre "Papel de Fian-

zas". Orden de doce de diciembre de mil novecientos cuarenta y siete sobre destino y aplicación de las cantidades a que se refiere el artículo noventa y seis del texto articulado antes citado; Orden de veintidós de febrero y Decreto de veintiséis de mayo de mil novecientos cincuenta, aclaratorio de los artículos setenta y nueve y setenta y uno, respectivamente, del mismo texto articulado, y Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y dos y disposiciones complementarias sobre préstamos a los inquilinos para la adquisición de viviendas.

Artículo segundo. Se autoriza al Gobierno para que dentro de los cuatro meses de su promulgación publique en el "Boletín Oficial del Estado", en forma articulada, la presente Ley de Arrendamientos Urbanos, objeto de las anteriores Bases.

Dada en el Palacio de El Pardo a veintidós de diciembre de mil novecientos cincuenta y cinco.

FRANCISCO FRANCO

(Publicada en el "Boletín Oficial del Estado" del día 23 de diciembre de 1955).

ANUNCIOS OFICIALES

DELEGACION PROVINCIAL DE ABASTECIMIENTOS Y TRANSPORTES DE SANTANDER

Para cumplimiento del acuerdo correspondiente a la reunión del día

19, tomada por la Junta Provincial de Precios y Márgenes Comerciales publicado en el número anterior, esta Delegación Provincial de Abastecimientos publica a continuación todos los precios que como topes máximos rigen en nuestra pro-

vincia, bien acordados por la Comisaría General de Abastecimientos y Transportes o por la citada Junta Provincial de Precios.

Santander, 21 de enero de 1956.—
El Gobernador civil, jefe de los Servicios provinciales, Jacobo Roldán.

PRECIOS MAXIMOS ACORDADOS POR LA COMISARIA GENERAL DE ABASTECIMIENTOS

PAN FAMILIAR		Pesetas
Flama o miga blanda, de 1 kilogramo.....		5,00
Flama o miga blanda, de 500 gramos.....		2,60
Flama o miga blanda, de 250 gramos.....		1,50
Candéal o miga dura, de 1 kilogramo		5,35
Candéal o miga dura, de 500 gramos.....		2,80
Candéal o miga dura, de 250 gramos.....		1,50

ACEITES	Fino	Corriente
	Litro	Litro
	Pesetas	Pesetas
Santander	13,70	12,85
Torrelavega	13,65	12,80
Santoña	13,70	12,85
Reinosa	13,65	12,80
Astillero	13,70	12,85

AZUCAR		Kilo
		Pesetas
Blanquilla		11,10
Pilé		11,30
Granulado especial		11,25
Terciado		11,05
Cortadillo		12,85
Estuchado		16,75

LEGUMBRES		Kilo
		Pesetas
Alubias blancas del tipo más selecto		12,00
Alubias pintas de calidad más selecta.....		8,50
Garbanzos de la mejor calidad con menos de 59 granos en onza		12,00
Lentejas como la selecta gigante de Salamanca.		11,00
Arroz de la mejor calidad, tipo Calasparra selecto		10,00

CARNES		Kilo
		Pesetas
Cordero lechal.		
Chuleta y pierna		38,00
Paletilla y pescuezo		32,00
Vacuno menor: Carne congelada:		
Clase primera		30,00
Clase segunda		20,00
Clase tercera		13,00
Huesos		10,00
Sebo		8,00

PESCADOS		Kilo
		Pesetas
Merluza		34,00.
Pescadilla de más de un kilo en pieza.....		24,00
En salazón: Bacalao:		
Hasta 32 colas, inclusive, en fardos de 50 kilos.		21,70
Desde 33 hasta 60 colas		20,80
Desde 61 hasta 120 colas y similares, de cualquier tamaño		18,50
Barajillas de todas especies		15,30

HUEVOS		Docena
		Pesetas
De menos de 42 gramos unidad		19,00
De 42-43 gramos unidad		21,00
De 43 gramos en adelante		24,00

CARNES		Kilo
		Pesetas
Ternera:		
Clase primera		Libre
Clase segunda		30,00
Clase tercera		25,00

	Kilo — Pesetas
Vacuno menor:	
Clase primera	35,00
Clase segunda	26,00
Clase tercera	20,00
Vacuno mayor:	
Clase primera	27,00
Clase segunda	18,00
Clase tercera	10,00
Lanar menor:	
Pierna y chuletas	22,00
Paletilla	20,00
Falda y pescuezo	18,00
Hígado limpio	30,00
Asadura completa	18,00
Callos	5,00
Patas (unidad)	0,50
Sesos (unidad)	5,00
Lanar mayor:	
Pierna y chuletas	18,00
Paletilla	16,00
Falda y pescuezo	14,00
Hígado limpio	30,00
Asadura completa	18,00
Callos	5,00
Patas (unidad)	0,50
Sesos (unidad)	5,00
Equino:	
Clase extra	17,00
Clase primera	17,00
Clase segunda	11,00
Clase tercera	6,00
Cerda:	
Lomo	Libre
Magro	36,00

	Kilo — Pesetas
Salchichas	28,00
Costilla fresca	20,00
Manteca	20,00
Tocino	21,00
Patas y codillo	14,00
Asadura	20,00
Hígado	23,00
Morcillas	12,00
Huesos de cabeza y espinazo	6,00

DESPOJOS					
	Vacuno mayor	Vacuno menor	Ternera	Ptas.	Kilo
Hígado	18,00	20,00	30,00		
Corazón	16,00	18,00	20,00	"	"
Pulmón	6,00	6,00	10,00	"	"
Carrillera	9,00	9,00	6,00	"	"
Lengua	16,00	16,00	20,00	"	"
Callos con patas	8,00	8,00	10,00	"	"
Sesos (unidad)	13,00	13,00	9,00		

DESPOJOS DE EQUINO	Kilo — Pesetas
	Hígado
Corazón	10,00
Bazo	3,00
Lengua	6,00
Sesos (unidad)	5,00
Carrillada (unidad)	4,00

HARINAS	Kilo — Pesetas
	Harina a granel para condimentación

JEFATURA DE OBRAS PUBLICAS DE SANTANDER

CONCESIONES INSTALACIONES ELECTRICAS

La Electra de Congosto presenta en esta Jefatura instancia acompañada del correspondiente proyecto, en la que solicita la correspondiente autorización para instalaciones eléctricas, centros de transformación y líneas de baja, para el suministro de energía a los pueblos de San Andrés de Valdelomar, San Martín de Valdelomar, Santa María de Valverde, Castrillo de Valdelomar y Susilla, todos ellos del Ayuntamiento de Valderredible, de esta provincia.

Lo que se hace público por medio del presente anuncio, para que llegue a conocimiento de aquellos a quienes pudiera afectar lo solicitado y haga las reclamaciones u obser-

vaciones que tengan por conveniente en el plazo de treinta días, a contar del en que se publique este anuncio en el "Boletín Oficial" de la provincia, haciendo constar que durante este tiempo estará el proyecto de manifiesto al público, durante las horas hábiles de oficina, en esta Jefatura, calle de Juan de Herrera, 16, 2.º, y que transcurrido dicho plazo no tendrán fuerza ni valor alguno las reclamaciones u observaciones que se presenten.

No se solicita imposición de servidumbre forzosa de paso de corriente eléctrica sobre los predios de propiedad particular.

Santander, 25 de enero de 1956.—
El ingeniero jefe, P. A., Antonio Ruiz.

Derechos de inserción y timbre de publicidad: 169,50 pesetas.

CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL EBRO

DIRECCION.—EXPROPIACIONES

Obra: Pantano del Ebro.—Ampliación de la zona de embalse y carretera de Horna a Requejo.

Expediente número 73.
Término municipal: Enmedio.

ANUNCIO

En uso de las atribuciones que me concede la vigente legislación y en cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 17 y 18 de la Ley de Expropiación forzosa y 23, 25, 26 y 28 del Reglamento para su ejecución, he resuelto, con esta fecha, después de oídos el señor ingeniero encargado de las obras y el señor abogado del Estado, y en virtud de no haberse presentado reclamación alguna en el plazo legal para ello con-

cedido, declarar la necesidad de la ocupación de los terrenos a que se refiere el expediente arriba indicado, de los que son propietarios los señores que se relacionan en el anuncio publicado en el "Boletín Oficial" de esta provincia, correspondiente al día 15 de abril de 1955.

Lo que se hace público en este "Boletín Oficial" para conocimiento de los interesados, advirtiéndoles que pueden recurrir contra esta resolución ante el excelentísimo señor Ministro de Obras Públicas, por conducto de esta Dirección, en el plazo de ocho días, contados a partir de aquel en que tenga lugar la notificación individual de la misma, bien entendido que tales reclamaciones no detendrán la marcha del expediente, por disponer así el artículo 28 (párrafo 2.º), del citado Reglamento.

Zaragoza, 18 de enero de 1956.—
El ingeniero director, F. Fernández.
(Rubricado). 124

AUDIENCIA TERRITORIAL DE BURGOS

Vacantes los cargos de fiscal comarcal sustituto de Villacariado y fiscal de paz de Cillorigo, se anuncian por medio de la presente, para que los que aspiren a desempeñarles puedan solicitarlo del excelentísimo señor Presidente de esta Audiencia, dentro del plazo de treinta días, a contar desde el siguiente a la publicación de este anuncio, por medio de instancia reintegrada con póliza de 3,15 pesetas y otra de la Mutualidad Judicial de cinco pesetas, que presentarán en la Secretaría del Juzgado de primera instancia respectivo, acompañando los documentos ordenados en el Decreto Orgánico vigente y los demás que estimen convenientes.

Burgos, 23 de enero de 1956.—El secretario de gobierno, Víctor Dorao.
125

ADMON. ECONOMICA

DELEGACION DE HACIENDA DE SANTANDER

SERVICIO DE CATASTRO DE LA RIQUEZA RUSTICA

ANUNCIO

Con esta fecha se aprueban sin modificación alguna los tipos unitarios que en su día fueron expuestos

al público, correspondientes a los términos municipales de Argoños, Colindres, Hazas en Cesto, Limpias y Meruelo, de acuerdo con lo establecido por el artículo 30 del Reglamento de 23 de octubre de 1913.

Contra este acuerdo pueden recurrir los interesados ante la superioridad, en un plazo de quince días.

Santander, 25 de enero de 1956.—
El ingeniero jefe provincial, José Leno Valencia.

ANUNCIOS DE SUBASTA

MAGISTRATURA DE TRABAJO DE SANTANDER

Don Francisco Aguirre Gandarillas, magistrado del Trabajo de Santander y su provincia,

Hago saber: Que en las diligencias de apremio seguidas con el número 212 de 1953, contra don Camilo Sanchea Sánchez, de Comillas, para hacer efectiva la cantidad de 1.232 pesetas, importe de Seguros Sociales, he acordado sacar a pública subasta por término de ocho días y condiciones que se expresarán, los bienes siguientes:

Una máquina de cepillar madera, marca "Universal", de construcción bilbaína, depositada en los talleres del apremiado, valorada en seis mil quinientas pesetas (6.500 pesetas).

El acto de remate tendrá lugar en esta Sala Audiencia el día catorce de febrero y hora de las cinco de la tarde. Para tomar parte, los licitadores, deberán depositar el 10 por 100 del valor de los bienes, sin cuyo requisito no serán admitidos. No se celebrará más que una subasta, haciéndose adjudicación provisional al mejor postor, si su licitación alcanza el 50 por 100 de la tasación, y pudiendo ceder a tercero. El ejecutante tiene derecho de tanteo por término de cinco días, y, en caso de no haber ningún postor que ofrezca el 50 por 100 de la tasación, los bienes serán adjudicados automáticamente por el importe del expresado 50 por 100 de la tasación.

Lo que se hace público para general conocimiento, en Santander a veinticinco de enero de mil novecientos cincuenta y seis.—Francisco Aguirre Gandarillas.—El secretario, Mariano Tascón. 120

Derechos de inserción y timbre de publicidad: 181,50 pesetas.

ADMON. DE JUSTICIA

AUDIENCIA TERRITORIAL DE BURGOS

Don Joaquín Garde López, secretario de Sala de la Audiencia Territorial de Burgos,

Certifico: Que en los autos de que se hará mérito, se ha dictado por la Sala de lo Civil de esta Audiencia la sentencia que comprende el encabezamiento y parte dispositiva siguiente:

Encabezamiento.—En la ciudad de Burgos a doce de diciembre de mil novecientos cincuenta y cinco.—La Sala de lo Civil de la Excm. Audiencia Territorial de esta capital, ha visto en grado de apelación los presentes autos de juicio declarativo de menor cuantía, procedentes del Juzgado de primera instancia número uno de los de Santander, y seguidos entre partes, de la una, como demandantes-apelados, don Angel de la Pedraja de la Vega, mayor de edad, viudo, propietario; don Angel de la Pedraja del Río, mayor de edad, soltero, empleado; don Luis de la Pedraja del Río, mayor de edad, casado, transportista; don Enrique de la Pedraja del Río, mayor de edad, casado, director de empresa; doña Elisa de la Pedraja del Río, mayor de edad, casada, con licencia de su esposo, don José Gómez Iglesias; don Eugenio de la Pedraja del Río, mayor de edad, casado, empleado; don Eugenio de la Pedraja del Río, mayor de edad, casado, empleado; don Saturnino de la Pedraja del Río, mayor de edad, casado, transportista; doña Carmen de la Pedraja del Río, mayor de edad, con licencia de su esposo, don Fidel González Ruiz; don Guillermo de la Pedraja del Río, mayor de edad, casado, químico, y don Jesús de la Pedraja del Río, mayor de edad, empleado y vecinos todos de Santander, con excepción de don Enrique, que lo es de Maliaño, representados en esta instancia por el procurador don Tomás Manero de la Fuente y defendidos por el letrado don Raimundo de Miguel, y de la otra, como demandados-apelados, La Empresa Municipal de Transportes Urbanos, dependiente del Excmo. Ayuntamiento de Santander, representada en esta instancia por el procurador don Alberto Aparicio Vázquez, y defendida por el letrado don Jesús Ferrero Rodríguez Lago, y don Jesús Molinero Gonzalo, mayor de edad,

empleado y vecino de Santander, que no ha comparecido en esta instancia por lo que se han entendido las diligencias con los estrados del Tribunal; sobre declaración de existencia de negligencia y reclamación de cantidad, autos que penden ante esta Sala, en virtud de recurso de apelación interpuesto por los demandados contra la sentencia que con fecha diecisiete de agosto de mil novecientos cincuenta y cinco dictó el juez de primera instancia número uno de los de Santander.

Parte dispositiva.—Fallamos: Que debemos confirmar y confirmamos la sentencia apelada, con especial asignación de las costas de esta segunda instancia a los apelantes.—Así, por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de Sala y se notificará al Ministerio Fiscal y al litigante no comparecido, en la forma prevenida en la Ley para los rebeldes, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Víctor Serván.—Gaspar Fernández-Lomana. Felipe Rodrigo.—Luis Santiago.—Alberto Ortega. (Rubricados).

Lo anterior es conforme con su original, a que me remito y de que certifico. Y para que conste, en cumplimiento de lo acordado y tenga lugar su inserción en el "Boletín Oficial" de la provincia de Santander, expido y firmo la presente, en Burgos, trece de enero de mil novecientos cincuenta y seis.—Joaquín Garde López.

Derechos de inserción y timbre de publicidad: 412,50 pesetas.

ANUNCIOS PARTICULARES

HERMANDAD SINDICAL DE LABRADORES Y GANADEROS DE GURIEZO

Dispuesto por el artículo 38 del Reglamento de la Hermandad y por acuerdo de su Cabildo, se convoca con carácter ordinario Asamblea plenaria de esta Entidad, que se celebrará en su domicilio el día 12 de febrero a las cinco y media de la tarde en primera convocatoria y a las seis en segunda, para tratar del siguiente

ORDEN DEL DIA

- 1.º Lectura y aprobación del acta anterior.
- 2.º Rendición de cuentas del año 1955.

3.º Lectura y aprobación de la memoria de actividades del año 1955.

4.º Aprobación del presupuesto para 1956.

5.º Ruegos y preguntas.

Guriezo, 20 de enero de 1956.—El jefe de la Hermandad.

Derechos de inserción y timbre de publicidad: 101,50 pesetas.

HERMANDAD SINDICAL DE LABRADORES Y GANADEROS DE SELAYA

Dispuesto por el artículo 38 del Reglamento de la Hermandad y por acuerdo de su Cabildo, se convoca con carácter ordinario Asamblea plenaria de esta Entidad, que se celebrará en su domicilio el día 12 de febrero, a las once de la mañana en primera convocatoria y a las doce en segunda, para tratar del siguiente

ORDEN DEL DIA

1.º Lectura y aprobación del acta anterior.

2.º Rendición de cuentas del año 1955.

3.º Lectura y aprobación de la memoria de actividades del año 1955.

4.º Aprobación del presupuesto para 1956.

5.º Ruegos y preguntas.

Selaya a 22 de enero de 1956.—El jefe de la Hermandad.

Derechos de inserción y timbre de publicidad: 97,50 pesetas.

HERMANDAD SINDICAL DE LABRADORES Y GANADEROS DE CAMARGO

Dispuesto por el artículo 38 del Reglamento de la Hermandad y por acuerdo de su Cabildo, se convoca con carácter ordinario Asamblea plenaria de esta Entidad, que se celebrará en su domicilio el día 12 de febrero, a las once de la mañana en primera convocatoria y a las doce en segunda, para tratar del siguiente

ORDEN DEL DIA

1.º Lectura y aprobación del acta anterior.

2.º Rendición de cuentas del año 1955.

3.º Lectura y aprobación de la memoria de actividades del año 1955.

4.º Aprobación del presupuesto para 1956.

5.º Ruegos y preguntas.

Camargo, 25 de enero de 1956.—El jefe de la Hermandad.

Derechos de inserción y timbre de publicidad: 97,50 pesetas.

HERMANDAD SINDICAL DE LABRADORES Y GANADEROS DE RIOTUERTO

Dispuesto por el artículo 38 del Reglamento de la Hermandad y por acuerdo de su Cabildo, se convoca con carácter ordinario Asamblea plenaria de esta Entidad, que se celebrará en su domicilio el día 12 de febrero, a las once de la mañana en primera convocatoria y a las doce en segunda, para tratar del siguiente

ORDEN DEL DIA

1.º Lectura y aprobación del acta anterior.

2.º Rendición de cuentas del año 1955.

3.º Lectura y aprobación de la memoria de actividades del año 1955.

4.º Aprobación del presupuesto para 1956.

5.º Ruegos y preguntas.

Riotuerto, 25 de enero de 1956.—El jefe de la Hermandad.

Derechos de inserción y timbre de publicidad: 97,50 pesetas.

HERMANDAD SINDICAL DE LABRADORES Y GANADEROS DE POLACIONES

Dispuesto por el artículo 38 del Reglamento de la Hermandad y por acuerdo de su Cabildo, se convoca con carácter ordinario Asamblea plenaria de esta Entidad, que se celebrará en su domicilio el día 5 del próximo mes de febrero, a las tres de la tarde en primera convocatoria y a las cuatro en segunda, para tratar del siguiente

ORDEN DEL DIA

1.º Lectura y aprobación del acta anterior.

2.º Rendición de cuentas del año 1955.

3.º Lectura y aprobación de la memoria de actividades del año 1955.

4.º Aprobación del presupuesto para 1956.

5.º Ruegos y preguntas.

Polaciones, 18 de enero de 1956.—El jefe de la Hermandad, P. S. M., el secretario (ilegible).

Derechos de inserción y timbre de publicidad: 105,50 pesetas.

INDICE

de lo publicado en las Secciones de: Administración Provincial, "Boletín Oficial del Estado", Anuncios Oficiales, Administración Económica, Anuncios de Subastas, Administración de Justicia, Administración Municipal y Anuncios Particulares, durante el mes de enero de 1956

Págs.	Págs.
ADMINISTRACION PROVINCIAL	
Gobierno Civil de Santander	
Circular n.º 1. Declarando oficialmente la existencia de Viruela ovina en el ganado ovino de Valdeolea	1
Circular n.º 2. Transcribiendo una comunicación del ilustrísimo señor director general de Administración Local, sobre el expediente de jubilación a favor del secretario de Arnauero, don Ladislao Alvarez Abad	1
Circular número 3. Transmitiendo una comunicación del ilustrísimo señor Ministro de la Gobernación, sobre la concesión del correspondiente exequátur a favor de don Severiano Gómez de Mazarrasa, cónsul honorario de Panamá en Santander.....	9
Circular número 4. Anunciando la autorización a la Alcaldía de Liérganes para dar una batida contra los animales dañinos	41
Circular número 5. Transmitiendo escrito del ilustrísimo señor director general de Administración Local, sobre el expediente de jubilación de don José María Pérez Sáez, secretario del Ayuntamiento de Liendo...	57
Circular número 6. Anunciando la autorización concedida a la Alcaldía de Tresviso para dar una batida contra los animales dañinos con estricnina	69
Excma. Diputación Provincial de Santander	
Anunciando la presentación a la Junta pericial de Medio Cudeyó de las relaciones de características catastrales correspondientes a dicho término municipal.....	41
Anunciando la confección del Catastro en los pueblos que se citan	65
"BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO"	
Jefatura del Estado	
Ley de 22 de diciembre de 1955, por la que se reforma el artículo 26 de la de 17 de julio de 1945, en lo referente al régimen de provisión de vacantes en las Escuelas de Patronato establecidas con cooperación de las Diputaciones provinciales y de los Ayuntamientos	17
Decreto-Ley de 23 de diciembre de 1955, por el que se aplaza la entrada en vigor de la Ley de 4 de abril de 1955 del Timbre del Estado	21
Ley de 22 de diciembre de 1955, por la que se reforma la legislación de arrendamientos urbanos.....	74
Presidencia del Gobierno	
Orden de 27 de diciembre de 1955, por la que se dictan normas para la renovación del censo electoral general de residentes mayores de edad y de vecinos cabezas de familia	9
Orden de 30 de diciembre de 1955, por la que se señalan los transportes "Fuera de turno", "Urgentes" y "Preferentes" durante el mes de enero	12
Ministerio de Información y Turismo	
Orden de 10 de octubre de 1955, por la que se instituye, con carácter permanente, el Premio Nacional de Literatura "Menéndez Pelayo"	22
Administración Central	
Ministerio de Comercio	
Relación número 1/56 de productos intervenidos que necesitan guía para su circulación	26
ANUNCIOS OFICIALES	
Primera Jefatura de Estudios y Construcciones de Ferrocarriles	2
Delegación Provincial de Abastecimientos y Transportes de Santander	5
Mancomunidad Sanitaria Provincial de Santander	12
Jefatura de Obras Públicas de Santander.....	12

	Págs.
Jefatura de Obras Públicas de Santander.....	18
Mancomunidad Sanitaria Provincial de Santander	22
Jefatura de Obras Públicas de Santander.....	22
Distrito Minero de Santander	23
Jefatura de Obras Públicas de Santander.....	28
Delegación de Industria de Santander.....	33
Jefatura de Obras Públicas de Santander.....	34
Estado Mayor Central del Ejército	36
Jefatura de Obras Públicas de Santander.....	42
Delegación de Industria de Santander	45
Delegación Provincial de Trabajo	45
Junta Provincial de Beneficencia de Santander	49
Distrito Minero de Santander	49
Jefatura de Obras Públicas de Santander.....	50
Delegación de Industria de Santander.....	66
Dirección General de Correos y Telecomunicación	66
Jefatura de Obras Públicas de Santander.....	66
Servicios Hidráulicos del Norte de España...	()
Delegación Provincial de Abastecimientos y Transportes	70
Distrito Minero de Santander	70
Delegación Provincial de Abastecimientos y Transportes de Santander	98
Jefatura de Obras Públicas de Santander.....	99
Confederación Hidrográfica del Ebro	99
Audiencia Territorial de Burgos	100

ADMINISTRACION ECONOMICA

Administración de Rentas Públicas de Santander	6
Jurado Especial de Valoración.....	36
Administración de Rentas Públicas de Santander	58
Delegación de Hacienda de Santander.....	100

ANUNCIOS DE SUBASTAS

Delegación de Hacienda de Santander	6
Juzgado de primera instancia e instrucción número uno de Santander	7
Recaudación de Contribuciones del Estado de la Zona de la Capital, Santander.....	13
Junta Administrativa de Bárcena de Toranzo	14
Administración Principal de Correos de Santander	23
Junta vecinal de La Busta	30
Ayuntamiento de Castro Urdiales	36
Junta de Adquisiciones y Enajenaciones, Sexta Región Militar	36
Juzgado de primera instancia e instrucción de Potes	45
Ayuntamiento de Santa María de Cayón.....	53
Juzgado de primera instancia e instrucción de Potes	5
Juzgado de primera instancia e instrucción de Reinosa	54
Juzgado de primera instancia e instrucción número uno de Santander.....	54
Delegación de Hacienda de Santander.....	58

	Págs.
Ayuntamiento de Santander	59
Ayuntamiento de Peñarrubia	60
Ayuntamiento de Los Corrales de Buelna.....	60
Magistratura de Trabajo de Santander.....	60
Juzgado de primera instancia e instrucción número dos de Santander.....	67
Junta vecinal de San Bartolomé	67
Juzgado de primera instancia e instrucción número dos de Bilbao	67
Ministerio de Obras Públicas.....	70
Junta vecinal de Rudaguera	70
Magistratura de Trabajo de Santander.....	100

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

Providencias judiciales: páginas, 2, 7, 14, 18, 30, 37, 47, 54, 61, 67, 71 y.....	100
---	-----

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamientos de: Reinosa, Torrelavega, Los Tojos, Anievas, Lamasón, Miengo, Cabuérniga, Vega de Liébana, Soba, Enmedio y Junta vecinal de La Busta	3
Ayuntamiento de Liendo	8
Ayuntamiento de Bareyo	8
Ayuntamiento de Saro	8
Ayuntamiento de Tresviso	8
Ayuntamiento de Villaverde de Trucíos	8
Ayuntamiento de Mazcuerras	8
Ayuntamiento de Reocín	8
Ayuntamiento de Enmedio	8
Junta vecinal de Cicero	8
Ayuntamientos de: Santander. Cabezón de Liébana, Tudanca, Udías, San Miguel de Aguayo, Cieza, Bareyo y Camaleño.....	15
Ayuntamientos de: Santander, San Vicente de la Barquera, Cieza, Pesquera y Junta vecinal de Puente San Miguel	19
Ayuntamientos de: San Pedro del Romeral, Miera, Santoña, Cillorigo y Medio Cudeyo	24
Ayuntamientos de: Santander, Cabuérniga, Herrerías y Junta vecinal de Casar de Periedo	32
Ayuntamientos de: Val de San Vicente, Villacarriedo y Junta vecinal de Novalés.....	38
Ayuntamientos de: Santander, Los Corrales de Buelna y Juntas vecinales de Oreña y Rudaguera	47
Ayuntamientos de: Cabuérniga, Ribamontán al Monte, Villaverde de Trucíos, Piélagos, Rasines, Torrelavega, Arredondo, Bareyo y Junta vecinal de Cóbrecos	61
Ayuntamientos de: Santander, Cartes, Villaescusa, Solórzano, Anievas, Voto, Ribamontán al Mar y Cabuérniga	61
Ayuntamientos de: Ruento, Ruiloba y Santander	68
Ayuntamientos de: Santander, Escalante, Cartes, Argoños, Valdeolea y Ampuero.....	7

CENSO ELECTORAL

Juntas municipales del Censo Electoral de: Torrelavega y Santillana del Mar.....	64
--	----

	<u>Págs.</u>		<u>Págs.</u>
ANUNCIOS PARTICULARES			
Unión Territorial de Cooperativas del Campo	32	Hermandad Sindical de Labradores y Ganade-	
Hermandad Sindical de Labradores y Ganade-		ros de Castañeda	64
ros de Pesaguero	32	Caja de Ahorros de Santander	64
Hermandad Sindical de Labradores y Ganade-		Hermandad Sindical de Labradores y Gana-	
ros de Puenteviesgo.....	32	deros de Arnüero	72
Hermandad Sindical de Labradores y Ga-		Hermandad Sindical de Labradores y Ganade-	
naderos de Santa María de Cayón	40	ros de Guriezo	101
Hermandad Sindical de Labradores y Gana-		Hermandad Sindical de Labradores y Ganade-	
deros de Cabezón de Liébana	48	ros de Selaya	101
Delegación Central de Hacienda	48	Hermandad Sindical de Labradores y Ganade-	
Hermandad Sindical de Labradores y Ganade-		ros de Camargo	101
ros de Santa María de Cayón	56	Hermandad Sindical de Labradores y Ganade-	
Hermandad Sindical de Labradores y Ganade-		ros de Riotuerto	101
ros de Cabuérniga.....	64	Hermandad Sindical de Labradores y Ganade-	
		ros de Polaciones	101