



# BOLETIN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE OVIEDO

## Gobierno de la República

Ministerio de Hacienda

ORDEN

(Continuación)

Los contratos deben ser formados por el inquilino y el administrador de Propiedades y Contribución territorial, funcionario en quien éste delegue a estos efectos, o bien por los administradores de las fincas, si en los mismos recayere esta delegación.

Los originales de los contratos que se celebren en lo sucesivo, de los cuartos correspondientes a fincas urbanas incautadas provisional o definitivamente, se remitirán, una vez formalizados debidamente, a la Administración de Propiedades y Contribución territorial, por los administradores, sirviendo como justificantes de las cantidades por ellos percibidas por los conceptos de «fianzas constituidas» y de «liquidación de alquileres» sin recibos extendidos que figuran en las cuentas.

Los originales de estos contratos, una vez «tomada razón» de los mismos en el «Registro de Arrendamientos de Fincas», se custodiarán en el expediente de cada finca, hasta que nuevamente sean entregadas a los administradores para que en los mismos o en sus duplicados sea practicada la «liquidación» que corresponda por «terminación de los arrendamientos» en la que se expresarán con detalles las cantidades que las «fianzas devueltas y devolución de alquileres» haya de satisfacer el arrendatario y las que tengan que descontarse por alquileres no cobrados, también sin recibos (que pueden denominarse «alquileres de salida»), y por deterioros ocasionados en la finca (gastos recuperados).

Esta liquidación será autorizada por los administradores que entregan o reciben las cantidades, y por

los arrendatarios que las reciban o entregan acompañándose a las cuentas que formulen los administradores como justificantes de las cantidades en ella contenidas por estos conceptos de fianzas devueltas, devolución de alquileres (o pagos) y por liquidación de alquileres y deterioros ocasionados o gastos recuperados (o ingresos).

Por la Administración de Propiedades y Contribución territorial de las provincias o Subdelegaciones se llevará un Libro-registro, en hojas móviles o en fichas, denominado «Registro de arrendamientos de fincas incautadas», destinado a consignar las principales circunstancias de los contratos de arrendamiento existentes y de los que en lo sucesivo se celebren, ajustado al modelo número 3 adjunto.

Se destinará una hoja o ficha para cada «finca», expresándose en la cabeza de la misma:

Situación de la finca.

Término municipal en que radica.

Nombre del propietario.

Nombre del administrador.

Fecha de la incautación por el Estado.

Fecha de la devolución de la finca (cuando se trate de una finca cuya incautación fué provisional).

Referencias para los números de la carpeta y del expediente.

Y por columnas:

1.º *Número de orden.* — En la que se consignará el número correlativo que corresponda a cada asiento, procurando que el orden de los mismos corresponda con las fechas de los contratos existentes o que en lo sucesivo se celebren.

2.º *Fecha de contrato.* — En la que se consignará el día, mes y año de su otorgamiento.

3.º *Arrendatarios.* — Se consignará el nombre y apellidos de los mismos.

4.º *Duración del arriendo.* — Se consignará la duración que conste estipulada en los contratos.

5.º *Cuarto ocupado y uso que a que se destina.* — Se consignará la planta, piso o cuarto alquilado y si lo es para vivienda, industria o profesión, o para varios de estos usos.

6.º *Importe vencimiento.* — Se consignará la cantidad a que asciende la renta contratada, según el vencimiento (mensual, trimestral, semestral, etc).

7.º *Importe reducido, según Decreto de 27 de setiembre de 1936.* — Se consignará la cantidad a que quede reducida la consignada en la columna anterior, en virtud de lo dispuesto en la disposición a que hace referencia; y.

8.º *Observaciones.* — Se consignará la terminación de los arriendos, sus causas y en general, cualquier circunstancia que por su importancia deba ser anotada.

En este Registro figurarán con distinto color las hojas móviles o fichas correspondientes a las fincas incautadas con carácter «definitivo» de las que correspondan a incautaciones «provisionales», agrupándose las correspondientes a cada finca por orden alfabético de calles, y éstas por distritos, o barrios, si fuera necesario, y por último, por términos municipales.

La principal misión de este Libro registro, aparte de la expresada, será la expedición de los recibos para el cobro de alquileres por la Administración de Propiedades y Contribución territorial de cada provincia, y por consecuencia, la formación de los Pliegos de Cargos de recibos «a Cobrar» a los administradores de las fincas. Para mayor facilidad en la búsqueda de las hojas o fichas correspondientes al mismo vencimiento de rentas cuando ésta no sea por meses, que es el caso normal, las hojas o fichas pertenecientes a estas fincas deberán llevar en la parte superior derecha

un triángulo donde se exprese el vencimiento de la renta (trimestral, semestral o anual).

Artículo tercero. Los recibos correspondientes a alquileres de las fincas serán extendidos por la Administración de Propiedades y Contribución territorial de cada provincia o Subdelegación en impresos talonarios de recibos. Los que correspondan a una misma finca se irán numerando por orden correlativo, y en la misma forma los recibos que cada uno de ellos comprenda, a medida que vayan siendo extendidos, ajustándose al modelo número 4 adjunto.

Constan de dos partes, la «matriz» y los «recibos»; en la primera, o sea en la «matriz», se hará constar el membrete de la oficina que lo expida, número del talonario y del recibo, carácter de la incautación, casa o finca, término municipal, cuarto, arrendatario, importe del alquiler y la fecha o período de tiempo a que corresponde. En la segunda, o sea en los «recibos», se expresará: membrete de la oficina que lo expide, número de orden del recibo, término municipal, casa o finca, cuarto a que corresponde, carácter de la incautación, la declaración de haber recibido del inquilino, con expresión de su nombre, la cantidad, en letra, del importe del alquiler del mes o período a que corresponda, la fecha de su expedición y la antefirma del administrador de Propiedades, y, por último, en su parte inferior izquierda, la cantidad, en número.

Estos recibos se expedirán en la forma expresada, con tiempo suficiente para que puedan quedar en poder de los administradores de las fincas el día 1.º de cada mes o período de tiempo a que se refieran, los correspondientes a alquileres cuyo pago sea adelantado, y el día último de cada mes los de alquileres cuyo pago sea vencido.

Estarán autorizados por los ad-

administradores de Propiedades o por el funcionario en quien éstos deleguen a estos efectos, y sellados con el sello de la oficina que lo expida, entre la matriz y el recibo.

Cuando, según las condiciones consignadas en los contratos de arrendamiento, los inquilinos vengán obligados a satisfacer, además de la renta o alquiler estipulado, el exceso del consumo de agua del fijado como normal, la calefacción, etc., dándose lugar a la expedición de otros recibos distintos a los correspondientes al alquiler estipulado, serán también cargados al administrador para su cobro, sin que por estas gestiones tenga que recibir remuneración alguna. La extensión de estos recibos podrá contratarse juntamente con la del alquiler y lectura de contadores de agua, etcétera, necesarios para la determinación de las cantidades que por estos servicios tiene que satisfacer cada arrendatario, considerándose como un gasto de administración de la finca correspondiente.

A estos efectos, una vez extendidos los recibos correspondientes, serán entregados a la Administración de Propiedades y Contribución territorial de la provincia o Subdelegación, una vez recepcionado de «conformidad», extremo que se acreditará por la oficina suscribiendo la conformidad en la factura acreditativa del importe del trabajo realizado, sin cuyo requisito no será abonada por el administrador respectivo; se procederá al igual que con los recibos de alquileres, a su entrega al administrador de la finca mediante el oportuno pliego de cargo para proceder a su cobro.

Artículo cuarto. No se entregarán recibos de ninguna clase sino mediante «pliegos de cargo». Este documento es el destinado a entregar a los administradores de las fincas los recibos extendidos por el concepto de alquileres o por concepto de servicios (exceso de consumo de agua, calefacción, etc.). El expresado documento se formará por «duplicado» por la Administración de Propiedades y Contribución territorial de la provincia o Subdelegación correspondiente, que lo autorizará, quedando uno de los ejemplares con el «recibí» suscrito por el administrador de las fincas en la expresada dependencia para su custodia.

Se formará uno por cada finca, detallándose en los mismos, mes o periodo, carácter de su incautación, concepto a que corresponde, número de orden de los recibos, locales y arrendatarios a que pertenecen, importe de cada uno y totales de los mismos, con arreglo al modelo adjunto número 5.

Una vez cargados los recibos de cada finca a sus administradores, se procederá en la época de su vencimiento a realizar las gestiones pertinentes para su cobro, y si pasado el plazo que se determine no se hubieran hecho efectivos, se descargarán de los mismos, entregándolos en la Administración de Propiedades y Contribución territorial correspondiente, para que se continúe el procedimiento ejecutivo de la forma que se determina. Juntamente con los expresados recibos se devolverán los que habrán de ser anulados por corresponder a meses o periodos de tiempo que no han sido pagados por terminar los arrendamientos antes de su finalización. Los recibos de referencia se incluirán en las «Relaciones que por recibos devueltos y a anular» se formarán por duplicado, y por cada finca, por los administradores, con arreglo al modelo número 6 adjunto.

Artículo quinto. Se entenderá por «liquidación de alquileres» las operaciones de liquidaciones que por los alquileres que se cobren por los administradores sin extensión de recibos se producen cuando comienzan o terminan arrendamientos posteriores o anteriores al vencimiento de la renta, en los casos en que se estipula o estaba estipulado el pago por meses adelantados. En el primero de los casos expresados, la liquidación comprenderá el alquiler correspondiente a los días que median entre aquel en que comienza el arrendamiento y el fin del mismo mes, y en el segundo caso, el alquiler correspondiente a los días que median entre el día 1.º del mes y aquel en que termina el arrendamiento, en el supuesto de que la renta del mes correspondiente haya sido satisfecha.

Artículo sexto. Las fianzas que se constituyan por los nuevos contratos de arrendamiento que se celebren en lo sucesivo, se entregarán por los arrendatarios a los administradores al recibir aquéllos «los contratos de arrendamiento», debidamente autorizados por la Administración de Propiedades o por su Delegación, en los que se expresarán las cantidades por las que se constituyen.

El importe de estas fianzas constituidas, que tendrán que ingresarse en el Tesoro al finalizar el periodo a que se refieren las cuentas que rindan los administradores de las fincas, no podrá aplicarse en ningún caso a satisfacer «gastos de administración» de las fincas ni devolución de fianzas constituidas con anterioridad.

Las «fianzas devueltas» se satisfarán por los administradores a los arrendatarios siempre que para aten-

der a estos pagos disponga de efectivo por lo cobrado en el periodo de tiempo a que se refieren las cuentas que rindan por todos conceptos, a excepción del de «fianzas constituidas» y siempre que las fianzas que se devuelvan hubieran sido constituidas con anterioridad e ingresadas en el Tesoro, teniendo en estas condiciones estos pagos carácter preferente, sin que, en su consecuencia y salvo casos excepcionales, sea preciso para atenderlos la provisión de fondos a los administradores por el Tesoro. Cuando los arrendatarios adeuden a la administración de las fincas cantidades por el concepto de «deterioros ocasionados en las mismas» (gastos recuperados) se descontarán estas cantidades de las que hayan de devolverse por fianzas, a los solos efectos de determinar el efectivo que haya de entregarseles.

Artículo séptimo. Los gastos de administración serán los que se originen, como su denominación indica, por la administración de las fincas urbanas incautadas. Estos gastos se dividirán en tres clases: «ordinarios», «extraordinarios» y «gravámenes».

1.º Tendrán la consideración de «gastos ordinarios» aquellos que sean permanentes, en cuanto a limitada, generalmente fijos, precisos e indispensables para el entretenimiento y conservación de las fincas, entre otros gastos de esta índole, pueden contarse los correspondientes a portería, útiles de limpieza, fluido de la luz de la escalera, motor del ascensor, luces de fachada, teléfono, conservación y engrase del ascensor, conservación por obras de fontanería, de albañilería, de obras de carpintería, de pintura, de fumistería, de la instalación de la

calefacción, consumo de carbón o pagos por el importe total o parcial de la contrata de suministro, reposición de bombillas, lectura de contadores de agua y expedición de los recibos por exceso de su consumo a cargo de los arrendatarios, consumo de agua, el importe de los recibos de contribuciones e impuestos de todas clases. Estos gastos figurarán incluidos en las cuentas mensuales que rindan los administradores.

2.º Tendrán la consideración de «Gastos extraordinarios», aquellos eventuales y de cuantía ilimitada que produzcan en las fincas «aumento de valor».

Cuando surja la necesidad de la realización de las obras que originen estos gastos será indispensable formar un expediente que se elevará, con todos los informes convenientes y antecedentes que se juzguen convenientes por la Junta de Fincas Incautadas, a la Dirección general de Propiedades y Contribución territorial para que por la Superioridad se acuerde lo más procedente en beneficio de los intereses del Tesoro.

Los gastos de esta índole no serán incluidos en la cuenta que mensualmente han de rendir los administradores por Productos y Gastos de las fincas, ya que representan aumentos de valor de las mismas.

3.º Tendrán el carácter de «Gravámenes» los intereses a satisfacer por cargas impuestas sobre fincas por hipotecas, censos, etc.

Se considerarán, a los efectos de las normas aplicadas y tramitación a seguir, como gastos ordinarios, siendo incluidos en la Cuenta que mensualmente han de rendir los administradores.

(Continuará)

Modelo núm. 2

(ANVERSO)

## ADMINISTRACION DE PROPIEDADES Y CONTRIBUCION TERRITORIAL DE.....

### ACTA DE INCAUTACION

En..... a las..... horas del día ..... de ..... de mil novecientos treinta y ..... constituido el (1)..... en función (2)..... que le encomiendan los artículos 2.º, 3.º, 9.º y 11 de la Orden ministerial de Hacienda de 3 de octubre de 1936, en la casa número..... de la (3)..... de..... de esta localidad con objeto de proceder a la incautación (4)..... de dicha finca (5)..... y hallándose presente el (6)..... D..... y los testigos D..... y D..... ambos mayores de edad y con domicilio en esta (3)..... de..... número... y (3)..... de..... número... respectivamente, se notifica al primero el objeto de la presente diligencia, requiriéndole para que entregue la titulación de la finca, y expresando el requerido (7)..... se lleva a efecto la incautación material (4)..... del inmueble antes citado, cuyas características son las siguientes: (8).....



