

Franqueo concertado

Boletín



Oficial

DE LA PROVINCIA DE SORIA



PRECIOS DE SUSCRIPCIÓN	Pesetas	PRECIOS DE SUSCRIPCIÓN	Pesetas
Ayuntamientos (año).....	100	Particulares y otras entidades (semestre).....	50
Juntas vecinales, Juzgados municipales o dependencias oficiales (año).....	50	Idem (trimestre).....	25
Idem (semestre).....	30	Precio de la línea.....	1 50
Particulares y otras entidades (año).....	100	Línea Juzgados m. (edictos)	1
		Número suelto.....	0 75
		Atrasado de más de un mes	1 50

SE PUBLICA
 TODOS LOS DÍAS, EXCEPTO LOS DOMINGOS, Y FIESTAS PRINCIPALES

ADVERTENCIAS

1.ª No se insertará ninguna comunicación oficial que no venga registrada por conducto del Gobierno civil de la provincia.
 2.ª Los anuncios no oficiales, se insertarán previo ingreso de su importe en la Caja provincial. En las subastas celebradas por entidades oficiales de cualquier clase, al otorgar los contratos de adjudicación, se exigirá el recibo que acredite el pago de los anuncios, según Reales órdenes de 3 de Abril de 1881 y 9 de Enero de 1892.

SUMARIO

	Pág.
JEFATURA DEL ESTADO Continuación de la ley sobre arrendamientos urbanos.....	1

JEFATURA DEL ESTADO

LEY

(Continuación)

13) 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 párrafo 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.

14) 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.

15) 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.

16) También se reconoce en favor del arrendador el derecho de retracto sobre el local de negocio traspasado por el arrendatario 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 ejercitarse 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.

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

18) El arrendador que no hubiere ejercitado su derecho de tanteo o de retracto sobre el local de negocio traspasado, podrá reclamar del arrendatario la participación en el precio que con él convenga; y de no haber acuerdo entre ellos, dicha participación será de un diez por ciento, que en todo caso retendrá del precio del traspaso el cesionario para su abono al arrendador.

19) El tanteo, retracto y partici-

pación en el precio del traspaso a que esta Base se refiere, serán preferentes sobre cualquier otro derecho similar, a excepción del de condueño del negocio.

20) La adquisición hecha por el arrendador a virtud de los derechos de tanteo y retracto, quedará sometida a la condición de que ejerza industria o comercio, precisamente en el local adquirido, por el plazo mínimo de un año.

21) 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 solemniza la cesión, se consigne el precio del 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 hiciese uso de ellos, su participación recaerá, también únicamente, sobre el precio del traspaso del local.

22) 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.

23) Mientras subsista no se reputará traspaso la asociación que, exclusivamente entre sí, realicen los hijos del titular arrendatario de local de negocio que hubiere fallecido.

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 si se reputará existente el traspaso cuando la que hubiere adquirido el local lo ceda a otro.

24) Cada traspaso que de un local de negocio se efectúe conforme a lo dispuesto en esta Base, dará derecho

al arrendador que no hubiere ejercitado los de tanteo o retracto para aumentar en un diez por ciento la renta vigente al momento de realizarse aquél.

Este derecho no lo tendrá el arrendador cuando el local de negocio se alquile por primera vez con posterioridad a la promulgación de la presente ley de Bases.

BASE V

DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS AMUEBLADAS

1) Cuando con la vivienda ceda el arrendador el uso de mobiliario, para que a efectos de esta ley se estime arrendada con muebles, habrán de ser éstos adecuados y suficientes a las proporciones de aquélla. En el contrato además, deberá figurar separadamente el precio del arrendamiento de la vivienda del atribuido al mobiliario.

2) El arrendamiento de viviendas amuebladas se equiparará al subarriendo total, siendo aplicable lo dispuesto en los apartados 4), 5) y 9) de la Base III, sin más que entender referidos al precio del arrendamiento de la vivienda amueblada la del subarriendo de que tales apartados tratan, y al arrendador y al inquilino, respectivamente, los derechos y obligaciones que en ellos se atribuyen al subarrendador y al subarrendatario.

3) Si resultare ser superior a la autorizada la merced correspondiente al arrendamiento del mobiliario, o éste insuficiente o inadecuado, el inquilino, mientras permanezca en la vivienda, tendrá acción para exigir se complete aquél o revisoria del precio. Esta última de prosperar, producirá, si lo exigiere el inquilino, la resolución del contrato de arrendamiento del mobiliario, con subsistencia del de inquilinato, y tanto si prospera una u otra acción, vendrá obligado el arrendador al reintegro de la mitad de lo que indebidamente hubiere percibido.

4) 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 concertare con la autorización de aquél, podrán los subarrendatarios, mientras habiten la vivienda, obtener la subrogación de que trata el

apartado anterior con preferencia para el de más familia.

Sin perjuicio de aquellos casos en que pueda ser acreditado el consentimiento del arrendador, se presumirá, sin admitirse prueba en contrario, cuando a los seis meses de ocupada la vivienda por persona distinta del inquilino, de los familiares que con él conviven habitualmente o de la servidumbre, no insta la resolución del contrato. En tales casos la devolución de lo indebidamente cobrado constituirá obligación solidaria de arrendador e inquilino.

5) Los preceptos de la Base anterior relativos a la prohibición y consecuencias de la cesión de viviendas serán también aplicables a las que se hubieren arrendado con muebles, asimilándose la cesión a la de derechos y obligaciones del subarrendatario y comprendida, por tanto, en el apartado 10 de la Base precedente.

BASE VI

DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO DEL INQUILINO Y DEL ARRENDATARIO DEL LOCAL DE NEGOCIO

1) A partir de la promulgación de esta ley de Bases, y en los casos de venta por pisos que desde entonces se realicen, podrá el inquilino de vivienda o el arrendatario del local de negocio utilizar el derecho de tanteo en el plazo de treinta días, a contar del siguiente en que se le notifique en forma auténtica la decisión de vender o ceder solutoriamente la vivienda o local de negocio arrendado, el precio ofrecido y las condiciones de la transmisión.

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

2) A partir también de la fecha en que se promulgue esta ley en los mismos casos a que se refiere el apartado precedente, podrá el inquilino o el arrendatario ejercitar el retracto de la vivienda o local de negocio que ocupare, con sujeción al artículo mil quinientos dieciocho del Código civil, en los tres supuestos siguientes:

a) De no habersele hecho la notificación exigida en el apartado anterior.

b) De resultar inferior al señalado en dicha notificación el precio efectivo de la transmisión o distintas las condiciones esenciales de ésta.

c) Si no hubiere utilizado el tanteo.

En los casos a) y b) la acción habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días, y en el c) o cuando la transmisión se causare por título de dación o adjudicación en pago de deudas, en el de quince días.

Los plazos se contarán desde que fuere inscrita la transmisión en el Registro de la Propiedad, y a falta de inscripción, desde que tuviere conocimiento de aquélla. Pero no se computará, por no ser inscribible la transmisión aunque si susceptible de anotarse preventivamente por defecto subsanable, mientras no se notifique por conducto notarial al inquilino o arrendatario la venta del piso que ocupare.

3) El retrayente o el que hubiere adquirido por derecho de tanteo no podrá transmitir por acto «intervivos», el piso adquirido hasta que hubieren transcurrido dos años desde la adquisición, salvo si acreditare haber venido a peor fortuna. Y si por título de herencia o legado hubiere pasado a poder de terceros, el compromiso obligará al heredero o legatario por el tiempo que aun faltare de cumplir.

4) El tanteo y retracto tendrán en estos casos preferencia sobre cualquier otro derecho similar, con excepción del de condueño.

5) El arrendatario de vivienda o local de negocio tendrá derecho a impugnar el precio fijado en el contrato de transmisión determinante del retracto, si lo considerare excesivo. Y se presumirá sin prueba en contrario esta excesiva si el precio escriturado, incluido en su caso el importe de la carga rebasa de la cantidad que arroja la renta pactada por el piso, capitalizada al tres por ciento cuando se tratare de vivienda o local construido o habitado por primera vez antes del uno de Enero de mil novecientos cuarenta y dos, y al cuatro y medio por ciento, si con posterioridad a esta última fecha.

Si se diere la presunción de excesividad a que se refiere el párrafo anterior y el inquilino o arrendatario no ejercitare el retracto, lo que únicamente podrá hacer por el precio figurado en la escritura de venta, le cabrá instar la nulación del contrato transitorio, cuya acción caducará a los sesenta días, contados desde la fecha en que pudo ejercitar la de retracto.

6) En las ventas por pisos a que esta Base se refiere, deberá respetarse el orden de prelación que establece el apartado 3) de la Base VIII 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.

7) Cuando el piso vendido no estuviere arrendado, para que sea inscribible la transmisión deberá el vendedor declararlo así en la escritura notarial de venta, bajo pena de falsedad en documento público.

BASE VII

TIEMPO DE DURACION DE LOS CONTRATOS A QUE ESTA LEY SE REFIERE

1) Sea cual fuere la fecha de su edificación u ocupación y tanto en las viviendas como en los locales de negocio, aunque cambie el dueño o el titular arrendador, llegado el día del vencimiento pactado en el contrato de arrendamiento, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, todas las cuales se reputarán vigentes.

2) Fallecido el inquilino bajo la vigencia del contrato de inquilinato, su cónyuge, si con él convivía, y los parientes de aquél hasta el tercer grado por consanguinidad y afinidad, que habitaren en la vivienda con un año

de anterioridad al óbito, podrá continuar ocupándola, sin necesidad de celebrar nuevo contrato, por proseguir el del titular fallecido.

3) Si los beneficiarios del derecho que establece el apartado anterior no desearan ocupar conjuntamente la vivienda, se guardará el siguiente orden de prelación: cónyuge hijas, padres, nietos, abuelos hermanos, tíos y sobrinos. Prevalecerá el derecho de los de doble vínculo y consanguinidad, resolviéndose los casos de igualdad en favor del que tuviere mayor número de cargas familiares, con preferencia para el sexo femenino. Cuando los padres fueren septuagenarios, se preferirá a los hijos.

4) Por el mero hecho de la muerte del arrendatario del local de negocio ocurrido bajo la vigencia del contrato, podrá advenir arrendatario el heredero; y a falta de éste o de su deseo de continuar el arrendamiento, el socio, aun en el supuesto de una sociedad civil. De igual beneficio disfrutará las entidades españolas que absorban los negocios de sociedades extranjeras domiciliadas en España.

5) 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 preven los apartados 7) y 8) de la Base III, sólo obligarán al subarrendador por el plazo pactado. Pero si será aplicable en el arrendamiento de viviendas amuebladas.

6) 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 VIII

EXCEPCIONES A LA PRORROGA

1) Transcurrido el plazo por el que hubiere sido pactado el arrendamiento de vivienda o local de negocio, podrá el arrendador negar la prórroga del contrato por alguna de las causas siguientes:

1.ª Por necesitar para sí la vivienda o local de negocio, o para que la ocupen sus descendientes o ascendientes consanguíneos.

2.ª Por proyectar el derribo de la finca para edificar otra que cuente, cuando menos, con un tercio más de las viviendas que en ella hubiere; y una, mínimamente, de no existir ninguna.

2) Si se tratare de vivienda, para que proceda la causa primera, el arrendador habrá de acreditar la necesidad de su ocupación, presumiéndose ésta, sin perjuicio de aquellos otros casos en que se demuestre, cuando la persona para la que se reclame se halle en alguno de los siguientes:

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

b) Cuando residiendo en la misma población en que radique la finca, por aumento de sus necesidades familiares, resulta la vivienda que ocupe notoriamente insuficiente y de superficie inferior a la que quiera habitar.

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 halle 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 hubiere desalojado vivienda de características análogas en edificio propiedad del arrendador o del descendiente o ascendiente consanguíneo para quien se reclame.

3) No podrá el arrendador escoger a su arbitrio la vivienda que desee ocupar, sino que deberá dirigirse sobre las que, aunque arrendadas, se hallaren habitualmente deshabitadas. De no haber ninguna en estas condiciones sobre las que no sirvan de hogar familiar, conceptuándose así las que no aparezcan permanentemente habitadas por persona alguna; después sobre las que se hallen destinadas a los criterios y almacenes de que trata el apartado 7) de la Base I y que, a tenor del mismo, merecen la conceptualización de viviendas; a continuación sobre las ocupadas por menor familia, y sólo en último lugar sobre las correspondientes a funcionarios públicos con deber de residencia, o a quienes, además de vivir en ellas, ejerzan en las mismas profesión u oficio que sea objeto de tributación.

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

Las viviendas subarrendadas total o parcialmente y las arrendadas con muebles, estarán también afectadas por el orden que se establece; pero no se considerará familia del inquilino a los subarrendatarios. Tampoco se reputarán familiares, a efectos de este apartado, las personas que sin darse lugar al subarriendo puede el inquilino alejar en su vivienda, según lo dispuesto en el apartado 14) de la Base III.

Cuando en la finca hubiere viviendas exteriores e interiores, el arrendador podrá dirigirse indistintamente contra las de una u otra clase; pero al seleccionar la que desee habitar, deberá respetar, dentro de cada grupo, el orden de prelación que se deja establecido.

4) Hecha la selección, el arrendador notificará de modo fehaciente al inquilino afectado la necesidad en que se halla de habitar la vivienda, sus causas y la razón por la que la ha elegido, expresando las circunstancias de prelación concurrentes en los restantes inquilinos y ofreciendo, de manera formal, la indemnización de un año de renta; todo ello con un año de antelación al de la fecha en que desee ocupar la vivienda.

(Se continuará)