

EL PAGO POR ADELANTADO Y EN SANTANDEI.

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.
ADMINISTRACION PROVINCIAL		ANUNCIOS OFICIALES	
Gobierno Civil de Santander		Jefatura de Obras Públicas	508
Circular n.º 30. Sobre estadística de viviendas construidas en el año 1955	482	Delegación de Industria	509
Excmo. Diputación Provincial de Santander		ADMINISTRACION ECONOMICA	
Anunciando la presentación, en los Ayuntamientos que se mencionan, de las relaciones de valores unitarios de las tierras y su distribución	483	Delegación de Hacienda	509
"BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO"		ANUNCIOS DE SUBASTAS	
Ministerio de Justicia		Juzgado de primera instancia e instrucción número dos de Santander	510
Decreto de 13 de abril de 1956, por el que se aprueba el texto articulado de la Ley de Arrendamientos urbanos	484	Excmo. Diputación Provincial de Santander	510
		ADMINISTRACION DE JUSTICIA	
		Providencias judiciales	510
		ADMINISTRACION MUNICIPAL	
		Ayuntamientos de: Santander, Soba, Astillero, Cieza, Torrelavega, Ruesga, Rasines y Polaciones	512

ADMINISTRACION PROVINCIAL

GOBIERNO CIVIL DE SANTANDER

CIRCULAR NUMERO 30

Estadística de viviendas construidas en el año 1955

A fin de facilitar al Instituto Nacional de la Vivienda los datos interesados por el mismo para

la construcción de una estadística de las viviendas edificadas en el año 1955, los Ayuntamientos de la provincia de mi mando, a la vista de los antecedentes que obran en las oficinas y servicios municipales, deberán, en el plazo de diez días, a partir de la publicación de esta Orden en el "Boletín Oficial" de la provincia, remitir a la Secretaría General del Gobierno Civil un parte, en el que se comprenderán los siguientes datos:

Ayuntamiento de
 Provincia de

VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN EL AÑO 1955

De nueva planta

Número total
 Clase (1) Protegidas número con (2) dormitorios.
 Tipo Social número con dormitorios.
 Bonificables número con dormitorios.
 Regiones Devastadas número con dormitorios.
 Libres número con dormitorios.

VIVIENDAS RECONSTRUIDAS O REFORMADAS (3)

Número de viviendas
 Número de dormitorios de que constan

VIVIENDAS EN CONSTRUCCION (4)

Viviendas protegidas
 Viviendas de "Renta limitada"
 Viviendas de tipo social
 Viviendas de Regiones Devastadas
 Viviendas libres

Para facilitar los datos anteriores, se tendrán en cuenta las siguientes observaciones:

El censo debe comprender todas aquellas viviendas que hayan sido terminadas totalmente en el año 1955, y ello aunque no se hubieran ocupado por sus inquilinos o propietarios dentro de dicho año.

(1) Para determinar la clase, se tendrá en cuenta si son *Viviendas protegidas*, que son acogidas a los beneficios del Instituto Nacional de la Vivienda y que se construyen, bien directamente por el mismo o bien por entidades colaboradoras: Obra Sindical del Hogar, Instituto Nacional de Colonización, Patronatos de Funcionarios, Casas de la Guardia Civil, Renfe, Entidades constructoras benéficas, Patronato de Casas Militares, Patronato de Casas del Aire, Patronato de Casas de la Armada, etcétera. *Bonificables*, que están acogidas a las disposiciones dictadas por el Ministerio de Trabajo: Ley de 25 de noviembre de 1944 y Decretos-Leyes de 19 de noviembre de 1948 y 27 de noviembre de 1953. De *Regiones Devastadas*, que son las construidas por la Dirección General de Regiones Devastadas, del Ministerio de la Gobernación. De *Tipo social*, que son las que se construyen por la Obra Sindical del Hogar o por el propio Instituto Nacional de la Vivienda u otras entidades benéficas acogidas a los beneficios del Decreto-Ley de 14 de mayo de 1954; o *Libres*, si no están acogidas a ninguna disposición protectora ni comprendidas en

ninguna de las clasificaciones anteriores. A continuación de estos términos se pondrá el número de viviendas construidas dentro del término municipal que corresponda a cada clase.

(2) El número de dormitorios se consignará en el caso de que de los archivos o datos existentes en las oficinas municipales se pueda determinar.

(3) En cuanto a las viviendas reconstruidas o reformadas, se harán constar aquellas que, terminadas en el año 1955, constituyan nuevas unidades de vivienda, sin que, en ningún caso, comprenda las ampliaciones de viviendas construidas.

(4) Los Ayuntamientos harán figurar en las correspondientes casillas el número de viviendas de las clases que a continuación se señalan, y que se encontraban en construcción en 1.º de enero de 1956, y, asimismo, a continuación, y separadas con guión, harán constar las viviendas que, aprobada su construcción con posterioridad a dicha fecha, se hayan iniciado las obras en 1.º de junio de 1956.

Aquellos Ayuntamientos a quienes no afecte lo dispuesto en la presente Circular darán cuenta, igualmente, en sentido negativo.

Lo que se hace público para conocimiento de todas las Corporaciones y su más exacto y riguroso cumplimiento dentro del plazo fijado.

Santander, 26 de mayo de 1956.

EL GOBERNADOR CIVIL,
JACOBO ROLDAN LOSADA

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE SANTANDER

CATASTRO DE LA RIQUEZA RUSTICA

ANUNCIO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del Reglamento de 23 de octubre de 1913, y a los fines de su examen por los contribuyentes interesados, han sido presentadas en los Ayuntamientos que se mencionan a continuación las relaciones de valores unitarios de las tierras y su distribución en dichos términos municipales, en los que habrán de ser expuestas durante un plazo de quince días hábiles, para que los propietarios interesados puedan formular las reclamaciones que consideren pertinentes ante la Jefatura Provincial del Servicio Catastral:

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

Cultivo o aprovechamiento	Clase	Número de parcelas	Superficies			Tipos — Pesetas
			Hectáreas	Areas	Centiáreas	
Huerta	1. ^a	10	1	13	20	3.085
Idem	2. ^a	67	8	2		2.728
Idem	3. ^a	56	6	89	40	2.491
Idem	4. ^a	12	1	82		2.015
Cereal A. regadío ...	1. ^a	386	67	69	40	1.436
Idem	2. ^a	916	159	43		1.114
Idem	3. ^a	979	181	60	20	792
Idem	4. ^a	82	17	84	60	470
Pradera A. regadío...	1. ^a	329	76	91	20	1.180
Idem	2. ^a	1.142	256	59		938
Idem	3. ^a	1.600	488	9	90	696
Idem	4. ^a	419	178	29	60	373
Eucaliptal	1. ^a	2		8	60	125
Idem	2. ^a	1		12	40	125
Idem	3. ^a	31	14	48	60	125
Arboles de ribera ...	Unica	1		32	80	550
Monte alto	Unica	3		53	40	207
Monte bajo	Unica	13	3	85	20	75
Erial a pastos	Unica	419	161	84	90	18
Improductivo		134	29	35	60	

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

Huerta	Unica	688	58	48	60	3.561
Frutales	Unica	104	12	20		1.993
Cereal A. regadío ...	1. ^a	238	37	7	80	1.517
Idem	2. ^a	1.340	164	93	40	1.275
Idem	3. ^a	2.007	239	67	20	1.114
Idem	4. ^a	391	37	65	60	872
Idem	5. ^a	196	17	72		631
Idem	6. ^a	13		53	40	470
Pradera A. regadío...	1. ^a	192	89	92		1.180
Idem	2. ^a	930	300	9		1.019
Idem	3. ^a	2.406	649	54		776
Idem	4. ^a	890	194	5	20	373
Idem	5. ^a	1.037	250	65	60	211
Idem						
Eucaliptal	Unica	3		43	20	1.147
Arboles de ribera ...	Unica	6		36	80	550
Pinar	Unica	4	3	89		747
Monte alto	Unica	36	13	35		207
Pastizal	Unica	328	71	65	40	99
Monte bajo	Unica	7	4	35	20	75
Erial a pastos	Unica	481	146	73		18
Improductivo		387	122	55	80	

AYUNTAMIENTO DE SOLORZANO

Cultivo o aprovechamiento	Clase	Número de parcelas	Superficies			Tipos Pesetas
			Hectáreas	Areas	Centiáreas	
Huerta	1. ^a	26	2	47	40	2.609
Idem	2. ^a	93	4	16	60	2.372
Idem	3. ^a	3		23	60	2.015
Idem	4. ^a	6		40	40	1.896
Frutales	Unica	50	4	76	60	1.779
Cereal A. regadío ...	1. ^a	26	5	37	20	1.275
Idem	2. ^a	295	45	49		1.033
Idem	3. ^a	374	57	44	20	792
Idem	4. ^a	176	33	5	80	550
Idem	5. ^a	106	27	1		389
Idem	6. ^a	1		11	20	309
Pradera A. regadío...	1. ^a	14	6	26	20	1.019
Idem	2. ^a	120	36	94	40	857
Idem	3. ^a	518	164	1	60	696
Idem	4. ^a	414	239	28		534
Idem	5. ^a	698	659	72	60	373
Idem	6. ^a	52	43	92	80	211
Monte alto	Unica	113	23	52	20	207
Eucaliptal	1. ^a	1		59	80	125
Idem	2. ^a	1	2	68		125
Idem	3. ^a	22	18	39	40	125
Idem	4. ^a	46	40	86	60	125
Idem	5. ^a	152	85	83	60	125
Pastizal	Unica	47	43	48	80	99
Monte Bajo	Unica	213	54	17	80	75
Erial a pastos	Unica	1.038	880	87	20	18
Improductivo		4	1	3	80	

AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA

Huerta	Unica	26	1	26	80	2.015
Frutales	Unica	3	4	97	20	1.565
Cereal A. regadío ...	1. ^a	97	9	77	80	1.275
Idem	2. ^a	914	69	37	20	1.033
Idem	3. ^a	822	76	79	60	792
Idem	4. ^a	61	10	13	40	631
Idem	5. ^a	3	1	32	20	470
Pradera A. regadío...	1. ^a	26	3	5	80	1.019
Idem	2. ^a	575	90	71		857
Idem	3. ^a	2.749	510	27	40	696
Idem	4. ^a	767	556	84	60	453
Idem	5. ^a	59	85	93	20	211
Eucaliptal	1. ^a	13	21	65	60	125
Idem	2. ^a	55	58	45	20	125
Idem	3. ^a	88	301	73	20	125
Idem	4. ^a	6	22	53	80	125
Arboles de ribera ...	Unica	1	3	56	20	550
Monte alto	Unica	60	52	98	40	207
Pastizal	Unica	59	22	66	40	99
Monte bajo	Unica	161	37	79	60	75
Erial a pastos	Unica	304	418	37		18
Improductivo		92	234	88	20	

Santander, mayo de 1956.—El ingeniero jefe de la Sección.

BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO**MINISTERIO DE JUSTICIA****DECRETO**

El artículo segundo de la Ley de veintidós de diciembre de mil novecientos cincuenta y cinco autorizó al Gobierno para que dentro de los cuatro

meses de su promulgación publicase en el "Boletín Oficial del Estado", en forma articulada, la Ley de Arrendamientos Urbanos, objeto de las Bases conforme a las cuales quedaban modificados la Ley de Bases, 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.

En uso de esta autorización, el Ministerio de Justicia ha procedido a redactar el nuevo texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en el que, bajo el mismo plan adoptado por aquella Ley y por el texto aprobado por Orden de veintiuno de marzo de mil novecientos cuarenta y siete, se han ordenado sus preceptos del modo que se ha creído más conveniente para su mejor conocimiento y recta aplicación.

En su virtud, a propuesta del Ministerio de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros,

DISPONGO:

Artículo único.—Se aprueba el texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de veintidós de diciembre de mil novecientos cincuenta y cinco, que a continuación se inserta.

Dado en Madrid a trece de abril de mil novecientos cincuenta y seis.—FRANCISCO FRANCO.—El Ministro de Justicia, Antonio Iturmendi Bañales.

TEXTO ARTICULADO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

CAPITULO PRIMERO

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

Artículo 1.º 1. 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.

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

3. 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, sin perjuicio de lo prevenido en la segunda de sus disposiciones finales.

Artículo 2.º 1. Quedan excluidos 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 subarriendo 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.

2. Igualmente quedan excluidos 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.

3. 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.

4. Asimismo, quedan excluidos 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 fincas por rústica sea superior a la urbana.

Artículo 3.º 1. El arrendamiento de industria o negocio, de la clase que fuere, queda excluido de esta Ley, rigiéndose por lo pactado y por lo dispuesto en la legislación civil, común o 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.

2. Cuando, conforme a lo dispuesto en el párrafo 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 fueren 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, cualquiera otra destinada a ser utilizada en la explotación del arrendatario.

3. No obstante lo dispuesto en el párrafo primero, el arrendamiento de la industria o negocio de espectáculos que en 1 de enero de 1947 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 esa Ley establece sobre prórroga obligatoria del arrendamiento de local de negocio, con las especialidades contenidas en el artículo 77, y a las particulares sobre renta de aquel arrendamiento establecidas en el artículo 104 y en la disposición transitoria décimotercera.

Artículo 4.º 1. 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, ejerza en la vivienda o en sus dependencias una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

2. Los locales ocupados por dependencias del Estado, Provincia, Municipio, de la Iglesia Católica u otras Corporaciones de Derecho Público serán reputados como viviendas a los efectos de esta Ley. También se estimarán así los que ocupen Entidades

benéficas, asociaciones piadosas y, en general, cualquier otra que no persiga lucro.

Artículo 5.º 1. 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.

2. 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 del comercio, de industria o de enseñanza con fin lucrativo, aunque dicho local no se hallare abierto al público. Los arrendatarios de estos locales no tendrán derecho de traspaso, según lo dispuesto en el artículo treinta.

CAPITULO II

Naturaleza de los derechos que concede esta Ley

Artículo 6.º 1. Los beneficios que la presente Ley otorga a los inquilinos de viviendas 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.

2. No obstante, serán renunciables, salvo el de prórroga, los concedidos a los que 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 30 de septiembre de 1939, 500 pesetas.

Del 1 de octubre de 1939 al 1 de enero de 1942, 1.000 pesetas.

Del 2 de enero de 1942 al 31 de diciembre de 1946, 2.000 pesetas.

Y partir de 1 de enero de 1947, 3.000 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 20.000 habitantes, el 60 por 100; de 20.000 a 100.000, el 50 por 100; de 100.000 a 250.000, el 40 por 100; de 250.000 a 500.000, el 30 por 100, y de 500.000 a un millón, el 20 por 100.

3. 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.

Artículo 7.º 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.

Artículo 8.º 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.

Artículo 9.º Los Jueces y Tribunales desestimarán las pretensiones que ante ellos se formulen por demandante o demandado con manifiesto abuso de derecho.

CAPITULO III

Del subarriendo

SECCION PRIMERA

Subarriendo de viviendas

Artículo 10. El subarriendo de vivienda exigirá siempre la autorización expresa y escrita del arrendador y la entrega al subarrendatario del mobiliario adecuado y suficiente para casa-habitación, salvo en el caso previsto en el artículo dieciocho.

Artículo 11. 1. Las viviendas podrán subarrendarse total o parcialmente. El subarriendo total recaerá sobre todas las habitaciones, con inclusión de las destinadas a los servicios, y habrá de celebrarse con una sola persona. El subarriendo parcial podrá serlo de una o más habitaciones y con distintas personas.

2. Se presumirá, sin admitirse prueba en contrario, que es parcial el subarriendo cuando el inquilino siga habitando la vivienda, y que es total cuando no permanezca en ella.

Artículo 12. 1. 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.

2. 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 naturaleza análoga, los cuales serán siempre a cargo del subarrendador.

3. 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 figure en el contrato del inquilino con el arrendador sea superior.

Artículo 13. 1. La renta legal del subarriendo podrá elevarse o reducirse proporcionalmente al incremento o disminución que conforme a esta Ley experimente la renta del arrendamiento.

2. 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, podrá 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 a 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.

3. Si, ejercitada la acción previsoría, 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 fuere parcial, y de toda ella si total. Además, hasta que se complete o reponga el mobiliario, podrá limitar sus pagos al importe de la renta del arrendamiento y obtener el resarcimiento en el modo y con las ventajas establecidas en el párrafo anterior, sin que en el interregno quepa tampoco obligarle a desocuparla por haber vencido el plazo del subarriendo.

4. Los plazos establecidos en los artículos 101 y 106 serán aplicables a la facultad que el subarrendador confiere el párrafo primero de este artículo, y, en todo caso, a la acción revisoria del subarrendatario.

Artículo 14. 1. 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.

2. El arrendador y el 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 se haya formulado declaración, el subarrendatario podrá reducir, en la cuantía no declarada, la renta del subarriendo, ejercitando el derecho y con los efectos que el artículo 103 concede al arrendatario.

Artículo 15. 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.

Artículo 16. 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.

Artículo 17. 1. El inquilino que subarrende 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.

2. 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.

3. Cuando la prohibición que impone este artículo 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.

Artículo 18. 1. No obstante lo dispuesto en el artículo diez, 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 el cónyuge y 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.

2. Será de aplicación a estos subarriendos la limitación de renta que se establece en el párrafo segundo del artículo doce.

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

Artículo 19. En ningún caso el subarriendo de vivienda dará lugar a su transformación en local de negocio.

Artículo 20. El subarrendatario no podrá, a su vez, en ningún caso, celebrar contrato de subarriendo.

Artículo 21. 1. Los preceptos de esta Sección no serán aplicables al inquilino que, al amparo de lo previsto en el párrafo primero del artículo cuarto, ejerza en la vivienda la industria doméstica de hospedaje.

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

SECCION SEGUNDA

Subarriendo de locales de negocio

Artículo 22. 1. El subarriendo de locales de negocio exigirá siempre la autorización expresa y escrita del arrendador.

2. El precio de subarriendo de locales de negocio será libremente pactado.

3. Se aplicará a esta clase de subarriendos lo dispuesto en los artículos quince, dieciséis y veine para el de viviendas.

CAPITULO IV

Cesión de vivienda y traspaso de local de negocio

SECCION PRIMERA

Cesión de vivienda

Artículo 23. 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.

Artículo 24.—1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino que hubiere celebrado el contrato de arrendamiento podrá 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.

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

Artículo 25. 1. 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.

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

Artículo 26. 1. Cuando el arrendador hubiere consentido la cesión, no prosperará la acción que le confiere el párrafo primero del artículo anterior, quedando subrogado el cesionario en los derechos y obligaciones del inquilino cedente.

2. De haber mediado precio, el cesionario, conservando la acción que para obtener su devolución le asiste, podrá dirigirla simultáneamente contra el arrendador y el cedente, y serán ambos responsables del pago, sean cuales fueren los pactos entre ellos.

Artículo 27. 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 dispuesto en el artículo veinticinco, respondiendo del pago el arrendador y el inquilino, solidariamente con el subarrendatario, de haber consentido la cesión.

Artículo 28. 1. 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 362 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Tampoco será aplicable el artículo 114 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 Sección establece y viceversa.

SECCION SEGUNDA

Traspaso de local de negocio

Artículo 29. 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.

Artículo 30. Los arrendamientos de locales destinados a escritorios, oficinas, depósitos y almacenes a que se refiere el párrafo segundo del artículo quinto no tendrán derecho de traspaso.

Artículo 31. 1. 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.

2. Tampoco se considerará traspaso la cesión que de 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.

3. 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.

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

Artículo 32. Serán requisitos necesarios para la existencia legal del traspaso los siguientes:

1.º Que el arrendatario lleva legalmente establecido, precisamente en el local objeto del mismo, y explotándolo ininterrumpidamente, el tiempo mínimo de un año.

2.º 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.

3.º La fijación de un precio cierto por el traspaso.

4.º 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.

5.º 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.

6.º 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 número cuarto, la realización del traspaso, el precio percibido, el nombre y domicilio del adquirente y que éste ha contraído la obligación establecida en el número 2.º

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

Artículo 33. 1. 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 remate o de la adjudicación quedará en suspenso hasta que transcurra el plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo.

2. En el mismo caso, la obligación de contraer el compromiso a que se refiere el número 2.º del artículo anterior se consignará en los edictos anunciadores de la subasta.

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

Artículo 34. 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 Sección.

Artículo 35. 1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, se reconoce al arrendador de local de negocio el derecho de tanteo, que podrá utilizar dentro de los treinta días a partir del siguiente a aquel en que el arrendatario le notifique su decisión de traspasar y el precio que le ha sido ofrecido.

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

Artículo 36. 1. 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.

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

3. En cualquier caso, será aplicable lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil.

4. La acción habrá de ejercerla 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.

Artículo 37. 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.

Artículo 38. 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.

Artículo 39. 1. El arrendador que no hubiere ejercitado su derecho de tanteo o de retracto, dentro de los treinta días hábiles señalados en los artículos 35 y 36, sobre el local de negocio traspasado, podrá reclamar del arrendatario la participación en el precio que con él convenga.

2. De no haber acuerdo entre ellos, dicha participación será de un 30 por 100, si el local de negocio se construyó o habitó por primera vez antes del 18 de julio de 1936; de un 20 por 100, si después del 17 de julio de 1936 y antes del 2 de enero de 1942, y de un 10 por 100, de haberse construido o habitado por primera vez después del 1 de enero de 1942. Estos porcentajes experimentarán el aumento de un 50 por 100 cuando el arrendatario, por traspaso de un local de negocio, lo traspasare, a su vez, antes de transcurrir tres años desde la fecha del otorgamiento de la escritura, a que se refiere el número 5.º del artículo treinta y dos.

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

Artículo 40. El tanteo, retracto y participación en el precio del traspaso, a que se refiere esta Sección, serán preferentes sobre cualquier otro derecho similar, a excepción del de condueño del negocio.

Artículo 41. 1. 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 del traspaso del local separadamente del que corresponda a los restantes bienes transmitidos.

2. 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 hiciera uso de ellos, su participación recaerá también únicamente sobre el precio de traspaso del local.

3. Cuando el arrendador ejercite los derechos de tanteo o de retracto en los traspasos a que se refiere el párrafo primero de este artículo, tendrá derecho a deducir del precio atribuido al local los porcentajes de participación establecidos en el artículo 39. Pero si ejercita dichos derechos únicamente sobre el local, no podrá hacer deducción alguna.

Artículo 42. Cada traspaso que de un local de negocio se efectúe conforme a lo dispuesto en esta Sección, dará derecho al arrendador al aumento de renta a que se refiere el artículo 98, número 5.º

CAPÍTULO V

Del arrendamiento de viviendas amuebladas

Artículo 43. 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 artículos siguientes, y en todo lo demás por los generales de esta Ley.

Artículo 44. 1. 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 éste la mitad de la renta total estipulada.

2. La parte de renta relativa al mobiliario no podrá exceder del importe de la renta que legalmente corresponda a la vivienda. Si excediere 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 hubiere abonado el arrendador por tal concepto.

Artículo 45. 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 dicha causa.

Artículo 46. Ni aun con el consentimiento del arrendador podrá subarrendarse total o parcialmente las viviendas a que se refiere este capítulo, 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 artículo diecisiete.

CAPITULO VI

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

Artículo 47. 1. En los casos de ventas 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 solutariamente 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.

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

3. 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 o legado. A tales fines, deberá consignarse en la escritura el precio asignado a cada unidad de vivienda o local de negocio.

Artículo 48. 1. 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 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiere hecho la notificación prevenida en el apartado precedente o se omitiere 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 realizare a persona distinta de la consignada en la notificación para el tanteo.

2. 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 arrendata-

rio de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

Artículo 49. Los efectos de la notificación prevenida en el artículo 47 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.

Artículo 50. El derecho de tanteo o retracto del inquilino o arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, con excepción del de retracto reconocido al condueño de la vivienda o local de negocio transmitido.

Artículo 51. 1. El retrayente o el que hubiera adquirido por derecho de tanteo, así como su heredero o legatario, no podrá transmitir por actos "inter-vivos" el piso adquirido hasta que transcurran dos años desde la adquisición, salvo si hubiere venido a peor fortuna.

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

Artículo 52. El adquirente por actos "inter-vivos" 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.

Artículo 53. 1. Aparte de la acción de simulación, que podrá ejercitar, si procediere, todo arrendatario o inquilino, podrá este último, cuando no hubiere ejercitado el derecho de tanteo o retracto, impugnar la transmisión efectuada en los casos siguientes:

1.º Cuando se hubiere infringido lo dispuesto en el artículo anterior.

2.º 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 3 por 100, cuando hubiere sido ocupada la vivienda por primera vez antes de 1 de enero de 1942, y al 4,5 por 100, si lo fuere con posterioridad.

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 que realmente corresponda a lo edificado.

2. La acción impugnatoria caducará a los sesenta días naturales, contados desde el siguiente al de la notificación prevenida en el párrafo segundo del artículo 48, cuya notificación será siempre obligatoria.

3. Caso de prosperar dicha acción, no podrá el adquirente negar la prórroga del contrato al inquilino impugnante, fundándose en la causa primera del artículo 62.

Artículo 54. 1. En las ventas por pisos a que se refiere este capítulo deberá respetarse el orden de prelación que establece el artículo 64 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.

2. Del mismo modo, cuando la transmisión de viviendas se cause por donación, deberá respetarse lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 55. 1. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los documentos de adquisición de las fincas urbanas a que se refiere este capítulo, deberán justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los artículos 47 y 48, 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, que se convertirá en inscripción si dentro de dicho plazo de vigencia se acreditare haberse practicado las notificaciones en forma legal.

2. 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.

CAPITULO VII

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

Artículo 56. 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.

Artículo 57. Cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas, con o sin mobiliario, y locales de negocio, 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, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 114, causa 12.

Artículo 58. 1. 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 su fecha del fallecimiento, podrán 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.

2. Cuando fueren varios los beneficiarios del derecho a que se refiere el párrafo anterior, sólo uno de ellos podrá utilizarlo. A falta de acuerdo entre los mismos, se observará el orden de prelación establecido en el párrafo anterior, con preferencia, dentro de cada grupo, de la proximidad de grado, de la legitimidad, y, en su caso, del doble vínculo y de 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.

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

Artículo 59. Al fallecimiento del subrogado en la vivienda por actos "inter-vivos" o "mortis-causa", sólo podrá continuar ocupándola con el mismo carácter su cónyuge o descendientes legítimos, naturales o adoptivos, sin que se autoricen ulteriores subrogaciones, debiendo observarse, en cuanto a convivencia, orden de prelación y notificación, lo preceptuado en el artículo anterior.

Artículo 60. 1. 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.

2. A falta de heredero 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 disfrutará las Entidades españolas que absorban los negocios de Sociedades extranjeras domiciliadas en España.

3. 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 artículo 98, número 5.

Artículo 61. Lo dispuesto en los artículos 57 y siguientes 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 párrafos 2 y 3 del artículo 13, sólo obligarán al subarrendador por el plazo pactado.

CAPITULO VIII

Excepciones a la prórroga

SECCION PRIMERA

Disposición general

Artículo 62. No tendrá derecho el inquilino o arrendatario a la prórroga legal en los siguientes casos:

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

2.º 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 aquella 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.

3.º 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 obedezca a justa causa.

4.º Cuando el inquilino ocupe dos o más vivien-

das 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 sólo, 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 cualesquiera 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.

5.º 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.

SECCION SEGUNDA

De la causa primera de excepción a la prórroga

SUBSECCION PRIMERA

Viviendas

Artículo 63. 1. Si se tratase de vivienda, para que proceda la denegación de prórroga de la causa primera, el arrendador habrá de justificar la necesidad de la ocupación.

2. 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:

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

2.º Cuando, residiendo en la misma población en que radique la finca, por aumento de sus necesidades familiares, resultare insuficiente la vivienda que ocupe.

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

4.º 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.

3. 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.

Artículo 64. 1. En las fincas arrendadas por pisos, el arrendador que intentare la denegación al amparo del caso primero del artículo 62, 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 meno-

res 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.

2. No podrá ejercitar este derecho el arrendador cuando en alguno de los inquilinos concurre cualquiera de las causas de denegación de prórroga previstas en los números 3.º, 4.º y 5.º del artículo 62.

3. Cuando el arrendador poseyese 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.

Artículo 65. 1. 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.

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

3. 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 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 hiciera 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.

Artículo 66. Si el inquilino desalojare la vivienda dentro de los seis meses siguientes a la fecha del requerimiento, deberá el arrendador indemnizarle con dos anualidades 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.

Artículo 67. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los Tribunales, atendidas las circunstancias personales de cada caso, podrán ampliar hasta por seis meses el plazo que para desalojar la vivienda se señaló 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.

Artículo 68. 1. 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.

2. 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.

3. Todo ello sin menoscabo del derecho del inquilino a reclamar los daños y perjuicios que le hubieren sido causados.

Artículo 69. 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 artículos.

SUBSECCION SEGUNDA

Locales de negocio

Artículo 70. Para que proceda la primera causa de excepción a la prórroga de arrendamiento de local de negocio, deberán concurrir los siguientes requisitos:

1.º Que se justifique debidamente la necesidad de la ocupación.

2.º Que se practique el requerimiento de denegación de prórroga en los términos prevenidos en el artículo 65.

3.º 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.

4.º Que el arrendatario sea indemnizado por el arrendador en la cuantía que libremente convengan, y de no haber acuerdo, en la forma que establece el artículo 73, párrafo tercero, salvo que se tratase de arrendamiento comprendido en el párrafo segundo del artículo quinto, en que la indemnización será de dos anualidades de renta.

Artículo 71. El mero deseo o la conveniencia para el arrendador de ampliar su negocio no será causa bastante para denegar la prórroga del arriendo.

Artículo 72. Cuando en una misma finca exista más de un local de negocio de análogas características que satisfaga las necesidades mercantiles o industriales del arrendador, deberá ejercitarse el derecho de denegación de prórroga contra el arrendatario más moderno.

Artículo 73. 1. 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.

2. Cuando el arrendatario que hubiere prestado conformidad al percibo de la indemnización convenida en 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.

3. 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 la 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 hubiere adquirido el local por traspaso, no será nunca inferior a lo que hubiese satisfecho por el mismo.

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

Artículo 74. El subarrendatario de local de negocio tendrá derecho a partir por igual con el arrendatario la indemnización que proceda, cuando el arrendador use del derecho que este capítulo le reconoce en los anteriores artículos, exceptuándose aquellos casos en que por pacto expreso entre arrendatario y subarrendatario se disponga otra cosa.

Artículo 75. 1. El local reclamado conforme al artículo 70 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 volviese al local, no podrá el arrendador intentar la ocupación.

2. 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 recupere el local, no podrá el arrendador intentar de nuevo la ocupación, cualquiera que sea la causa de necesidad en que se funde.

SUBSECCION TERCERA

Disposición común a las viviendas y a los locales de negocio

Artículo 76. 1. Cuando el Estado, la Provincia, el Municipio, la Iglesia católica 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 aquéllas, sobre preaviso, indemnizaciones y plazo para desalojar.

2. 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.

3. De ser arrendatarios las Entidades a que se refiere el párrafo primero, será de aplicación lo establecido en los artículos 63 a 68.

SUBSECCION CUARTA

Industria o negocio de espectáculos

Artículo 77. En los arrendamientos de industria o negocio de espectáculos sujetos a prórroga legal, conforme a lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo tercero, no será exigible, para su denegación, el previo ejercicio de la industria a que se refiere el número tercero del artículo 70, y la indemnización prevista en el número cuarto del mismo artículo será, en todo caso, la equivalente a una anualidad de renta.

SECCION TERCERA

De la causa segunda de excepción a la prórroga

Artículo 78. Para que proceda la segunda causa de excepción a la prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda o local de negocio, será necesario:

1.º 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.

2.º 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.

Artículo 79. 1. 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.

2. 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 derruir, 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.

3. 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.

Artículo 80. 1. Las obras de demolición habrán de iniciarse dentro de los dos meses siguientes a ser totalmente desalojada la finca.

2. Transcurrido este plazo sin empezarlas, 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.

Artículo 81. 1. 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 otros que existan en el inmueble y un domicilio para oír las notificaciones que les haga el arrendador.

2. El incumplimiento de esta obligación, de ser imputable al arrendador, hará aplicable lo dispuesto en el artículo 87, y si al inquilino o arrendatario, implicará la pérdida de su derecho a instalarse en la finca reedificada.

3. 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 el número quinto del artículo 62.

4. El inquilino o arrendatario que no desee instalarse en el inmueble reedificado 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.

Artículo 82. 1. 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.

2. Si los arrendatarios no ocuparen, dentro del plazo, los locales de negocio y viviendas que les hubiere asignado el arrendador, perderán el derecho a volver a la finca y aquél quedará en libertad para alquilarlos a otros.

Artículo 83. 1. Cada vivienda o local de negocio asignado, conforme al artículo 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.

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

Artículo 84. La renta exigible a los inquilinos y arrendatarios procedentes del inmueble derruido, cuando al redificarse se cumplan todas las condiciones reclamadas en esta Sección, será la que pagaren al momento de desalojar aquél, incrementada en un 5 por 100 del capital invertido en la reconstrucción, o sea, sin comprender el valor del solar, pero sí lo gastado en la demolición.

Artículo 85. Cuando las viviendas o locales de negocio asignados a los arrendatarios de que trata el artículo anterior no reúnan las características mínimamente exigidas por el artículo 83, aquéllos tendrán derecho a la reducción de renta siguientes:

1.^a Un 10 por 100, 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 artículo siguiente para los arrendatarios de locales de negocio.

2.^a 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 50 por 100 de ésta si la reducción de la superficie equivale a más de la mitad.

3.^a El 40 por 100 de dicha renta anterior, cuando, ocupando en la finca demolida vivienda o local de negocio al exterior, el asignado fuese interior.

Artículo 86. El arrendatario procedente de la finca demolida que ocupare 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 a que su explotación le cause 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 párrafo segundo del artículo 88.

Artículo 87. 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 artículos 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 artículo 84, pero reconociendo únicamente al capital invertido el interés del 2,50 por 100.

Artículo 88. 1. Si el arrendador incumpliere la obligación de reserva que le impone el artículo 82, los inquilinos y arrendatarios procedentes del inmueble derruido podrán optar entre exigirle la indemnización de cinco anualidades de la renta que al desalojar pagasen o de reclamar las viviendas o locales de negocio que elijan en el inmueble reedificado por la renta que satisficieren en el derruido.

2. Esta acción llevará implícito el lanzamiento del ocupante de 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.

Artículo 89. Las acciones establecidas en los artículos 85, 87 y 88, así como la de impugnar la renta por simulación del capital invertido o de la superficie edificada, caducarán al año de reintegrarse en la finca el inquilino o arrendatario procedente del inmueble derruido. En el caso del párrafo primero del artículo 88, el plazo del año se contará desde que quede totalmente ocupada la finca reconstruida.

Artículo 90. La renta de todas las viviendas y locales de negocio de que pueda disponer el arrendador libremente será la que previenen los artículos 96, párrafo primero, y 97, salvo que incurriere en el incumplimiento a que se refiere el artículo 87.

Artículo 91. 1. 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.

2. 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.

Artículo 92. 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 artículos 80 y siguientes. El arriendo quedará en suspenso por el tiempo que duren las obras.

Artículo 93. Lo dispuesto en los artículos 78 y siguientes será de aplicación, aun en el caso de que el arrendador fuere el Estado, la Provincia, el Municipio, la Iglesia Católica u otras Corporaciones de Derecho Público.

Artículo 94. El cumplimiento de las obligaciones a que, conforme este capítulo, 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.

CAPITULO IX

De la renta, su revisión y de la fianza

SECCION PRIMERA

Renta de las viviendas y locales de negocio en general

SUBSECCION PRIMERA

Renta base

Artículo 95. 1. 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 cobrará el arrendador, con todos los incrementos que viniere percibiendo, salvo los consignados en el párrafo segundo de este artículo.

2. 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.

Artículo 96. 1. 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.

2. 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 "inter-vivos", si en la fecha de su adquisición sus alquileres estaban o no sometidos a tasa.

Artículo 97. 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 con anterioridad a la vigencia de este texto legal.

SUBSECCION SEGUNDA

Elevación y reducción de la renta base

Artículo 98. La renta legal de las viviendas y locales de negocio a que se refiere el artículo 95 no podrá ser objeto de elevación por el arrendador mientras continúe vigente el contrato, sino en los casos y proporciones siguientes:

1.º Por creación o elevación de impuestos o arbitrios para el Estado, Provincia o Municipio que graven directamente la propiedad 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.

2.º Cuando, por expiración del plazo por el cual se concedió, cesare la exención tributaria total o parcial de que gozare la finca, en cuyo caso 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.

3.º Si la Hacienda, en virtud de resolución firme dictada en 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 diferencia rebasare del 25 por 100 de la renta que se satisfaga, el exceso sólo podrá hacerse efectivo por anualidades sucesivas, a razón de un 5 por 100 como máximo sobre la renta que estuviere vigente al dictarse la resolución. Para la efectividad de este incremento será indispensable que en el expediente instruido por la Hacienda se conceda audiencia al inquilino o arrendatario.

4.º Por la realización de obras en el caso previsto en el artículo 112.

5.º Si el inquilino subroga en los derechos y obligaciones dimanantes del contrato de inquilinato a uno de los parientes señalados en el artículo 24 o el arrendatario traspasa el local de negocio. El importe de la elevación no podrá exceder en estos casos del 15 por 100 de la renta vigente en el momento de verificarse la subrogación o el traspaso.

6.º 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 10 por 100 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 1 de enero de 1942.

7.º Cuando el inquilino ejerza en la vivienda la industria doméstica de hospedaje a que se refiere el párrafo primero del artículo 21, en cuyo caso el importe de la elevación lo fijará de común acuerdo con el arrendador.

8.º Cuando no se requiera, conforme al párrafo segundo del artículo 21, autorización expresa y escrita del arrendador para el ejercicio de la industria doméstica de hospedaje, en que la participación del arrendador será del 10 por 100 por cada huésped.

9.º Cuando el inquilino haga uso de la facultad prevista en el artículo 18, el importe de la elevación no podrá exceder por cada subarriendo del 20 por 100 de la renta vigente en la fecha de aquél.

Artículo 99. La renta legal de las viviendas y locales de negocio a que se refieren los artículos 96 y 97 podrá ser objeto de elevación en los casos determinados en los números segundo, tercero, quinto, séptimo, octavo y noveno del artículo anterior.

Artículo 100. 1. 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 fecha de su primera ocupación.

2. 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.

3. 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.

4. Respecto de las viviendas y locales de negocio comprendidos en el artículo 95, el plazo de cinco años empezará a contarse desde la fecha de entrada en vigor de la presente Ley.

Artículo 101. 1. La facultad del arrendador de elevar la renta o conceptos que a la misma se asimilan podrá ejercitarla en cualquier tiempo, pero sin que en ningún caso la elevación tenga efecto retroactivo.

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

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

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

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

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

5.ª Cuando el inquilino o arrendatario rechazare la elevación propuesta y ésta fuera legítima, el arrendador 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.

Artículo 102. 1. Los aumentos por coste de los servicios y suministros a que se refiere el párrafo segundo del artículo 95 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.

2. Los arrendadores de viviendas o locales de negocio comprendidos en los artículos 96 y 97 gozarán del mismo derecho, pero únicamente al terminar el plazo por el que se hubiere concertado el arrendamiento.

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

SECCION SEGUNDA

Renta en casos especiales

Artículo 104. 1. La renta de los arrendamientos a que se refieren los párrafos segundo y tercero del artículo tercero será libremente estipulada por los contratantes.

2. 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 párrafo segundo del artículo 96, aplicados por analogía.

SECCION TERCERA

Fianza

Artículo 105. 1. A la celebración de los contratos comprendidos en esta Ley será obligatoria

la exigencia y prestación de fianza en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento o subarriendo total de viviendas, y de dos en el arrendamiento de viviendas 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.

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

SECCION CUARTA

Caducidad de acciones

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

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

CAPITULO X

Obras de conservación y mejora

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

Artículo 108. 1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, en las viviendas o locales de negocio a que se refiere el artículo 95, habitados con anterioridad al 2 de enero de 1942, podrá exigir el arrendador del inquilino o arrendatario, en compensación parcial del importe de las obras de reparación comprendidas en el artículo 107, o de las que realice por determinación de la Fiscalía de la Vivienda o de cualquier otro Organismo o Autoridad competente, el abono del 6 por 100 anual del capital invertido. Dicho porcentaje se distribuirá entre todos los inquilinos o arrendatarios si aquéllas 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 si el de asimilado a ésta, del 25 por 100 de la renta anual, el cual se hará efectivo por recibos complementarios mensuales.

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

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

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

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

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

3. 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 recabar el aumento correspondiente en los términos prevenidos en el artículo 108, cuando sea de aplicación.

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

Artículo 112. 1. 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.

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

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

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

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

CAPITULO XI

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

SECCION PRIMERA

Causas de resolución del arrendamiento

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

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

Cuando proceda la resolución por esta causa, se tendrá en cuenta lo dispuesto en los capítulos

anteriores y en el Decreto de 17 de octubre de 1940, relativo a los obreros y empleados españoles que se encuentren en paro forzoso, así como las 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 300 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 los dos capítulos precedentes, corresponda 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 los dos capítulos 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 la 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.

2.^a El haberse subarrendado la vivienda o el local de negocio, o la tenencia de huéspedes, de modo distinto al autorizado en el capítulo tercero.

3.^a Cuando, en el supuesto previsto en el artículo 21 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 hiciere, 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 artículo 21.

4.^a Cuando concorra la causa segunda, párrafo A) del artículo 117, y requerido el subarrendador por el arrendador, dentro de los dos meses siguientes, no se hubiere ejercitado la acción resolutoria contra el subarrendatario.

5.^a La cesión de vivienda o el traspaso de local de negocio realizado de modo distinto del autorizado en el capítulo cuarto de esta Ley.

6.^a 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 número segundo del artículo 32.

7.^a 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.

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

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 o Municipio, Iglesia Católica 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.

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

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.

9.^a 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 Sección segunda del capítulo octavo 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.

10.^a 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.

11.^a Por no cumplirse los requisitos o no reunirse las circunstancias exigidas en el capítulo séptimo para la prórroga forzosa del contrato, o por concurrir alguna de las causas de denegación de la misma señaladas en el artículo 62.

12.^a En los casos de extinción de usufructo, cuando el titular dominical pruebe que las con-

diciones pactadas para el arrendamiento por el usufructuario anterior fueron notoriamente gravosas para la propiedad.

Artículo 115. El inquilino o arrendatario de local de negocio podrá resolver el contrato antes del tiempo pactado por cualquiera de las siguientes causas:

1.^a Las perturbaciones de hecho o de derecho que en la vivienda o local de negocio arrendado, o en las cosas de uso necesario y común en la finca, realice el arrendador, ello sin perjuicio de cualquier otra acción que pudiera asistirle.

2.^a 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.

3.^a 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 cuente la finca.

Artículo 116. Cuando se dé lugar a alguna de las causas de resolución de que trata el artículo anterior, el inquilino o arrendatario perjudicado podrá 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 primer caso del artículo anterior, a una cantidad que no podrá ser nunca inferior al 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 cuente 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 artículo 119.

Segundo. En el segundo caso del precedente artículo, la cantidad que proceda, atendida la importancia y transcendencia del daño o incomodidad que la no reparación origine en el uso de la cosa arrendada.

Tercero. En el tercer caso del artículo 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 20 por 100 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 5 por 100 del importe anual de la renta.

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

SECCION SEGUNDA

Causas de resolución del subarriendo

Artículo 117. 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:

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

2.^a El subarriendo o la cesión realizados por el subarrendatario, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 27.

3.^a La transformación de la vivienda subarrendada en local de negocio o viceversa.

4.^a En los casos séptimo y octavo del artículo 114, sustituida la referencia a inquilino o arrendatario, por la de subarrendatario.

5.^a El vencimiento del plazo contractual, sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos segundo y tercero del artículo 13.

B. Para el subarrendatario:

Las señaladas en los párrafos segundo y tercero del artículo 13, y las que, según el artículo 115, 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 artículo 116, 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.

SECCION TERCERA

Causa de resolución común al arrendamiento y al subarriendo

Artículo 118. 1. La pérdida o destrucción de la vivienda o local de negocio será causa común de resolución de todos los contratos a que se refiere este capítulo.

2. Se equipara 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 50 por 100 de su valor real al tiempo de ocurrir aquél, sin que para esta valoración se tenga en cuenta la del suelo.

SECCION CUARTA

Causa de suspensión de los contratos

Artículo 119. Cuando la autoridad competente disponga la ejecución de obras que impidan que la finca siga habitada, todos los contratos a que se refiere este capítulo se reputarán en suspenso

por el tiempo que duren aquéllas, quedando, asimismo, suspendida por igual período la obligación de pago de rentas.

CAPITULO XII

Jurisdicción, competencia, procedimiento y recursos

SECCION PRIMERA

Jurisdicción y competencia

Artículo 120. 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.

Artículo 121. 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.

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

Artículo 122. 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:

1.^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 la cual su inquilino y subarrendatario que deba su parte en el litigio ejerza profesión colegiada por la que satisfaga contribución, o a locales que sean dependencia del Estado, Provincia o Municipio.

2.^a Cuando se trate de acciones de tanteo o de retracto, al amparo de lo establecido en los capítulos cuarto y sexto de la presente Ley, o se ejercite la acción impugnatoria establecida en el artículo 53.

Artículo 123. 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 artículo anterior.

SECCION SEGUNDA

Procedimiento de primera instancia

Artículo 124. 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 los capítulos noveno y décimo, se asimilan a ella, se sustanciará conforme a lo dispuesto para el desahucio en los artículos 1.571 a 1.582 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 147.

Artículo 125. Cuando la acción ejercitada sea distinta de la que trata el artículo anterior, el proceso ante el Juez municipal o comarcal se sustanciará por las normas establecidas en el Decreto

de 21 de noviembre de 1952 para los juicios de cognición.

Artículo 126. 1. La sustanciación de los litigios a que se refiere el artículo 123 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 los capítulos cuarto y sexto 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.

2. Salvo el recurso contra providencias de mero trámite autorizado en el artículo 376 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que será sustanciado y resuelto según 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.

Artículo 127. 1. Sin otra excepción que en los juicios de desahucio por falta de pago mencionados en el artículo 124, tanto en los asuntos atribuidos al conocimiento del Juzgado Municipal o Comarcal como en los que sean 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 sean 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.

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

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

Artículo 128. 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.

Artículo 129. 1. De la demanda del arrendador instando la resolución del contrato por la causa tercera del artículo 114, 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 acción resolutoria, según escrito procesalmente articulado como tal demanda, del que se dará traslado al actor por igual plazo que para la contestación y previamente

al que se otorgue al demandado para contestar a ambos escritos.

2. 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.

3. Si el arrendador notificado silencia en su demanda este extremo, y en virtud de ello no es emplazado el notificante, podrá 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 tercera del artículo 114, que llevará implícito el lanzamiento del inquilino, aunque sea persona distinta del que subarrendó.

SECCION TERCERA

Recursos

Artículo 130. 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 1.583 a 1.586 de la Ley procesal.

Artículo 131. 1. 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.

2. El recurso a que se refiere el párrafo 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.

3. La apelación se sustanciará por los trámites establecidos para los juicios de menor cuantía en los artículos 705 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 artículo 149.

Artículo 132. 1. Contra las sentencias dictadas en apelación por el Juez de Primera Instancia, conforme al artículo 130, 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.

2. No procederá este recurso contra las sentencias que se dicten en los juicios a que se refiere el artículo 124.

Artículo 133. El trámite de recurso de suplicación será el siguiente:

1.º 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.

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

3.º El propio Juzgado dará traslado del recurso al recurrido para que, también con firma de Letra-

do, pueda impugnarlo por escrito y en término de diez días.

4.º 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.

5.º 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 notificación a las partes y ejecución.

Artículo 134. 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 1.782 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y que no tendrá más alcance que el que este precepto dispone.

Artículo 135. 1. Contra la sentencia que dicte la Audiencia Territorial resolviendo apelación interpuesta, según el artículo 131, se dará recurso de injusticia notoria ante la Sala Primera del Tribunal Supremo.

2. 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 que 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 provincial de Santa Cruz de Tenerife.

Artículo 136. 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, y deberá fundamentarse en alguna de las causas siguientes:

Primera. Incompetencia de jurisdicción.

Segunda. Quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio cuando hubiere 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 precepto por el cual se estime cometida la infracción. Con él se devolverán los autos.

Artículo 137. 1. El que intentare formalizar recurso de injusticia notoria, de ser conformes de toda conformidad las sentencias dictadas en primera y segunda instancia y no estuviere declarado pobre, deberá constituir un depósito en el establecimiento destinado al efecto, con arreglo a la escala siguiente:

De 1.000 pesetas, si la cuantía litigiosa no excede de 5.000.

De 2.000 pesetas cuando, siendo dicha cuantía superior a 5.000, no sobrepase de las 10.000.

De 5.000 pesetas, si excede de 10.000 la cuantía litigiosa.

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

Artículo 138. 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 tres artículos anteriores 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, proferirá sentencia.

Artículo 139. 1. 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 insruído del recurso. Si no pidiere vista, podrá impugnarlo en el mismo escrito en que evacue el traslado de instrucción, con el cual, en todo caso, deberán devolverse los autos.

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

3. 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.

4. El depósito constituido conforme el artículo 137 lo perderá el recurrente, siempre que la sentencia declare no haber lugar al recurso.

Artículo 140. Los recursos interpuestos al amparo de los precedentes artículos tendrán tramitación preferente, tanto ante los Juzgados de Primera Instancia y la Audiencias como ante la Sala Primera del Tribunal Supremo.

Artículo 141. 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 5.000 pesetas.

SECCION CUARTA

Ejecución de sentencias

Artículo 142. La sentencia dictada en el juicio a que se refiere el artículo 124 se ejecutará según lo establecido en la Sección cuarta, título XVII, li-

bro II de la Ley procesal; pero se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 147, y, además, que los plazos del artículo 1.596 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se entenderán 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.

Artículo 143. 1. La ejecución de la sentencia dictada en el proceso mencionado en el artículo 125 de figurar en ella pronunciamiento que obligue a desalojar la vivienda, se acomodará, asimismo, a los trámites señalados para el lanzamiento en la Sección 4.^a, título XVII, libro II, 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 causa 10 del artículo 114, en el supuesto a que se refiere.

2. 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.

Artículo 144. 1. La ejecución de las sentencias que dicten los Jueces de Primera Instancia en los asuntos de que tratan los artículos 123 y 126, cuando hicieren pronunciamiento que obligue a desalojar la vivienda o local de negocio, se acomodará a las reglas de la sección 4.^a, título XVII, libro II, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las modificaciones introducidas en el artículo anterior, de no disponerse en este capítulo un plazo mayor.

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

SECCION QUINTA

Disposiciones comunes y generales

Artículo 145. 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.

Artículo 146. 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 5.000 pesetas anuales.

Artículo 147. En los procesos a que se refieren los artículos 124 y 142, se tendrán en cuenta las reglas siguientes:

1.^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 el 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.

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 intentare 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 1.579 de la Ley procesal. Lo mismo se hará cuando, aun 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 los capítulos IX y X y el demandado impugne su legitimidad.

2.^a En los arrendamientos de vivienda, cualquiera que fuere su renta, y en los de local de negocio, si no excede de 12.000 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 instancia, el 25 por 100 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 haberse 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 25 por 100 depositado por el demandado, se le entregará al demandante; mas 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.

Artículo 148. 1. Será requisito indispensable, tanto para que el inquilino, arrendatario o subarrendatario, pueda disfrutar de los plazos que para desalojar la vivienda o local de negocio establece este capítulo, como para interponer los recursos a que el mismo 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.

2. Lo dispuesto en este artículo no será de aplicación en los casos de exención del pago de la renta a que se refiere la causa primera del artículo 114.

Artículo 149. 1. En las sentencias que pongan término al juicio se hará pronunciamiento expreso sobre costas. Las de primera instancia se impon-

drán, 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.

2. En las apelaciones y en los recursos a que se refiere este capítulo, el Juzgado o Tribunal hará sobre las costas del recurso el pronunciamiento que repute 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.

3. En los juicios de desahucio 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.

Artículo 150. La Ley de Enjuiciamiento Civil será subsidiariamente aplicable en materia de procedimiento.

Artículo 151. 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.

SECCION SEXTA

De la Junta de Estimación

Artículo 152. 1. Para determinar la indemnización a que se refiere el párrafo tercero del artículo 73, y para conocer de la revisión especial prevista en los artículos 96, párrafo segundo, y 104, 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 personas 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.

2. La Junta de Estimación actuará a instancia del arrendador en el caso del párrafo tercero del artículo 73 y a instancia de la parte, a que se refiere el capítulo noveno, en los casos en éste previsto, 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.

3. 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 0,50 por 100 del importe de valoración efectuada en los casos del párrafo tercero del artículo 73 y el 5 por 100 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.

4. 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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

A) Disposiciones generales

1.^a 1. 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.

2. Sin embargo, cuando a la promulgación de la Ley de Bases de 22 de diciembre de 1955, 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.

2.^a 1. El ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación precedente, cuando se hubiese iniciado extrajudicial o judicialmente antes de la vigencia de la presente Ley, se regirá en todos sus aspectos y consecuencias por aquella legislación.

2. 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.

B) Disposición referente al arrendamiento de locales para casinos y círculos de recreo.

3.^a Los arrendamientos comprendidos en el párrafo segundo del artículo segundo 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.

C) Disposiciones referentes al subarriendo.

4.^a a) Cuando una vivienda o local de negocio se hallare total o parcialmente subarrendada en 1.º de octubre de 1946 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 artículo 60, 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 80 por 100 más del importe de la renta que en 1.º de octubre de 1946 pagare, de ser aquel total conforme a las prescripciones del capítulo tercero, y del 40 por 100 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 vigencia 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 artículo 24, 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 esta disposición.

d) Siempre que el arrendador perciba sobreprecio por el subarriendo, en virtud de lo establecido en la letra a) de esta disposición, o en los casos de las dos letras anteriores, tendrá los derechos y obligaciones que le asignan los capítulos tercero y undécimo, pero no le asistirá acción resolutoria del contrato de inquilinato, aunque cambie la persona del subarrendatario y la facultad que le otorga el artículo 15 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 esta disposición.

e) El arrendador que, hallándose en el caso de la letra a) de esa disposición, 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 31 de diciembre de 1946, 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, lo 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 esta disposición.

g) El beneficio de prórroga otorgado a los subarrendatarios en los párrafos anteriores, cesará en los casos primero, tercero, cuarto y quinto del artículo 62, siendo de aplicación los siguientes preceptos del capítulo octavo que desarrollan el caso primero, sustituyéndose la mención que se hace de arrendador e inquilino o arrendatario por la de "subarrendador y subarrendatario", respectivamente, y reduciéndose, en todo caso, el plazo de preaviso y el importe de la indemnización a tres meses. Será también aplicable el artículo 64 y lo dispuesto en el artículo 72, de ser varios los locales que hubiere subarrendado el reclamante.

5.^a Las variaciones introducidas en el capítulo tercero sólo serán aplicables a los supuestos en él previstos que se produzcan a partir de la vigencia de la presente Ley.

Las situaciones jurídicas creadas al amparo de lo dispuesto en el artículo 27 del texto articulado de la Ley de 31 de diciembre de 1946, subsistirán únicamente mientras sigan conviviendo con el inquilino las mismas personas extrañas a su 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 artículo quedará elevado, a partir de la vigencia de la presente Ley, al 20 por 100 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 30 por 100.

D) *Disposiciones referentes a la cesión de vivienda, traspaso de local de negocio y arrendamiento de viviendas amuebladas.*

6.^a Las situaciones jurídicas producidas al amparo de los capítulos cuarto y quinto del texto articulado de la Ley de 31 de diciembre de 1946, 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.

7.^a 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 el capítulo cuarto; pero el inmediato adquirente por traspaso habrá de cumplir lo ordenado en este último capítulo.

E) *Disposiciones referentes al tiempo de duración de los contratos y a las excepciones a la prórroga.*

8.^a Los beneficios reconocidos en los artículos 58 y 59 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 fecha indicada en el párrafo anterior, para notificar al arrendador cuál es la persona titular del arriendo a virtud de subrogación nacida al amparo de la legislación precedente.

9.^a El plazo a que se refiere el número tercero del artículo 62 deberá computarse a partir de fecha posterior a la vigencia de esta Ley.

10.^a 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 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 primera del artículo 62, cumpliendo lo establecido en los artículos 63, 64, 65, 67, 68, 73, párrafos primero y segundo, y 74, que serán aplicables con las siguientes modificaciones:

a) Cuando el arrendatario no tuviera en él su casa-habitación, a efectos del orden de prelación del artículo 64, 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 artículo 65 será de aplicación, salvo en lo relativo a la indemnización que percibirá el arrendatario, la cual se establecerá según lo dispuesto en los artículos 70, número cuarto, o, en su caso, 73, párrafo cuarto y siguientes, 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 artículo 68.

Será competente el Juez de Primera Instancia para conocer de las demandas que se promuevan al amparo de lo dispuesto en esta disposición.

F) *Disposiciones referentes a la renta, a su revisión y a la fianza.*

11.^a La asimilación a locales de negocio de los escritorios, oficinas, depósitos y almacenes, a que se refiere el párrafo segundo del artículo quinto, no producirá el 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.

12.^a Las modificaciones introducidas por los artículos 98 y 99 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 los números tercero y sexto del artículo 98 y, por referencia, del artículo 99, preceptos que serán aplicables, aun cuando la asignación por la Hacienda de renta superior a la satisfecha por el inquilino o arrendatario, o la aplicación de la vivienda al destino especificado en el referido número sexto, 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 esta-

blecido en el del número tercero del referido artículo 98.

13.^a En los contratos a que se refieren los párrafos segundo y tercero del artículo tercero que estuvieren en vigor el día en que comience a regir la presente Ley, de 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 el capítulo duodécimo. Si el arrendatario considera gravosa la renta asignada por la Junta, podrá desistir del arrendamiento dentro de los treinta días siguientes de serle notificada, 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.

14.^a Las variaciones introducidas por el artículo 105 sólo serán aplicables a los contratos que se perfeccionen después de la entrada en vigor de esta Ley.

G) *Disposición referente a las causas de resolución de los contratos.*

15.^a Las modificaciones efectuadas en el capítulo undécimo sólo serán aplicables a los hechos previstos en él cuya producción se haya iniciado después de la entrada en vigor de la presente Ley.

DISPOSICIONES ADICIONALES

1.^a Hasta que el Gobierno, por considerar aumentada la disponibilidad de viviendas, decreta 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 encaminadas 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 esta disposición se infringiere, entrará en aplicación lo dispuesto en los párrafos segundo y siguientes de la letra b) de la segunda de estas disposiciones adicionales, aunque el Gobierno no haya hecho uso de la autorización a que el mismo se refiere.

2.^a Queda 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 escritorio, oficina, depósito, almacén o local de negocio. Y trans-

currido 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 riguroso de 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 no 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 sumaria 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 el capítulo duodécimo 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 esta disposición.

Tan luego se adopte alguna de las medidas de que trata la presente disposición, 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 la mayor eficacia de las que se dejan enunciadas.

Lo dispuesto en la letra b) de esta disposición se entiende sin perjuicio de lo previsto en el número tercero del artículo 62.

3.^a El Gobierno, previo informe de la Delega-

ción 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 párrafo segundo del artículo sexto, para que los inquilinos de viviendas ocupadas por primera vez, a partir de 1 de enero de 1947, puedan renunciar válidamente a los beneficios concedidos por esta Ley.

4.^a Mientras subsisten las actuales circunstancias de escasez de viviendas, y hasta que el Gobierno disponga la vigencia plena del párrafo segundo del artículo 12, la división que en el mismo se establece para la fijación de la merced del subarriendo parcial se hará tomando como dividendo el cuádruplo de la renta.

5.^a El Gobierno podrá disponer quede sin efecto la acción impugnatoria regulada en el párrafo último del artículo 53 y la facultad prevista en el artículo 18 sobre subarriendos sin consentimiento del arrendador, cuando considere que las circunstancias así lo aconsejan.

6.^a 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 artículo 95, arrendados por primera vez antes del 1 de enero de 1942, 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 1 de enero de 1942.

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 experimentadas 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 número tercero del artículo 98, 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 constituyese cantidad menor, podrá aumentarse la renta por la diferencia.

7.^a Cuando, merced a las elevaciones autorizadas por esta Ley para los contratos a que se refiere el artículo 95, 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 los números 1.º, 3.º y 4.º del artículo 98.

8.^a Se autoriza al Gobierno para extender la derrama establecida en el artículo 8.º del Decreto de 17 de octubre de 1940, 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.

9.^a El Gobierno, a propuesta del Ministro de Justicia, podrá dictar por Decreto, además de aquellas disposiciones expresamente citadas en esta Ley, las que considere necesarias para la mejor ejecución de los preceptos de la misma.

DISPOSICIONES FINALES

1.^a 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 presente texto articulado.

2.^a A partir del plazo indicado en la disposición anterior, quedarán derogadas todas las disposiciones especiales dictadas en materia de arrendamientos urbanos, con excepción de las aludidas anteriormente y de las siguientes: Ley de 23 de septiembre de 1939, en los casos cuya aplicación está establecida; Decretos de 3 de febrero, 13 de abril y 25 de mayo de 1945, relativos a viviendas económicas y protegidas, y Decreto de 21 de marzo de 1952, sobre igual materia; Ley de Ordenación de Solares, de 15 de mayo de 1945, y disposiciones complementarias; Decreto de 3 de octubre de 1947, sobre aplicación y cumplimiento de la letra a) de la disposición transitoria veintitrés del texto articulado de la Ley de 31 de diciembre de 1946; Decreto de 22 de septiembre y Orden de 23 de octubre de 1947 y Decreto de 22 de abril de 1949, con normas singulares sobre arrendamientos de fincas urbanas sitas en la ciudad de Cádiz; Decreto de 11 de marzo de 1949, sobre "Papel de Fianzas"; Orden de 12 de diciembre de 1947, sobre destino y aplicación de las cantidades a que se refiere el artículo 96 del texto articulado antes citado; Orden de 22 de febrero y Decreto de 26 de mayo de 1950, aclaratorios de los artículos 79 y 71, respectivamente, del mismo texto articulado; Ley de 15 de julio de 1952, y disposiciones complementarias sobre préstamos a los inquilinos para la adquisición de viviendas, y Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión.

Madrid, 13 de abril de 1956.—Aprobado por Su Excelencia.—Antonio Iturmendi.

(Publicado en el "Boletín Oficial del Estado" del día 21 de abril de 1956.)

ANUNCIOS OFICIALES

JEFATURA DE OBRAS PUBLICAS DE SANTANDER

CONCESIONES - INSTALACIONES ELECTRICAS

La Compañía General de Electricidad Montaña, domiciliada en To-

relavega, solicita una prórroga en el plazo de ejecución de las obras de tendido de línea de transporte de energía eléctrica, a la tensión de 12.000 voltios, con destino a alumbrado y fuerza motriz del pueblo de Tagle, cuya concesión fué otorgada por esta Jefatura en 8 de septiembre

de 1951 ("Boletín Oficial" de la provincia del día 14 de septiembre del mismo año).

Lo que se hace público para general conocimiento y a fin de que todo aquel que crea tener que oponerse a la petición indicada, pueda formular su oposición, precisa-

mente por escrito, dentro del plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la publicación de este anuncio en el "Boletín Oficial" de la provincia, ante este Jefatura (Juan de Herrera, 16, 2.º).

Santander, 24 de mayo de 1956.—
El ingeniero jefe, P. a., (ilegible).

Derechos de inserción y timbre de publicidad: 121,50 ptas.

JEFATURA DE OBRAS PUBLICAS DE SANTANDER

CONCESIONES - INSTALACIONES ELECTRICAS

La Electra Bedón, S. A., solicita, con arreglo al proyecto presentado en esta Jefatura, la necesaria concesión para la legalización de las derivaciones y centros de transformación de La Ayuela (Udías), alimentados por la línea general de 12 KV. Cabezón de la Sal - Comillas.

Ambas derivaciones partirán de la línea general de Cabezón de la Sal-Comillas, en una sola alineación hasta los respectivos centros de transformación de La Ayuela y Canales. La derivación de La Ayuela tendrá una longitud de 400 metros y la de Canales 34 metros.

Asimismo, se solicita la declaración de utilidad pública e imposición de servidumbre forzosa de paso de corriente eléctrica sobre los predios afectados por el tendido, cuyos propietarios se relacionan a continuación:

TERMINO MUNICIPAL UDÍAS

Alberto Rojo Madrid, Delfn Puente Fernández, Arsenio Mazón Navas, Esperanza Echevarría Mazón, Felicidad Feijóo Visoqué, Angel Rábago Díaz.

Lo que se pone en general conocimiento, concediéndose un plazo de treinta días naturales para que todo aquel que crea tener que oponerse, pueda presentar su reclamación, precisamente por escrito, ante la Alcaldía interesada o en esta Jefatura (Juan de Herrera, 16, 2.º), en horas hábiles de oficina, a cuyo efecto y en la Secretaría de la misma, se hallará de manifiesto el proyecto de referencia para que pueda ser examinado por cuantos lo deseen.

Santander, 18 de mayo de 1956.—
El ingeniero jefe, P. a., Antonio Ruiz.

Derechos de inserción y timbre de publicidad: 211 pesetas.

DELEGACION DE INDUSTRIA DE SANTANDER

Cumplidos los trámites reglamentarios en el expediente promovido por S. A. Electra Pasiiega, solicitando autorización para construir una línea de energía eléctrica a 12.000 V., prolongación de la que actualmente suministra a San Cristóbal para suministrar a este pueblo y a los de Palazuelos, Los Llares y San Vicente de León y otro ramal para suministrar a Pedredo y Los Palacios, efectuando el empalme en Las Fraguas, en lugar de en San Cristóbal, como se hace actualmente.

Esta Delegación de Industria, de conformidad con las atribuciones que le están conferidas por la O. M. de 12 de septiembre de 1939 y las instrucciones recibidas de la Dirección General de Industria, ha resuelto:

Autorizar a S. A. Electra Pasiiega la construcción de la línea eléctrica anteriormente descrita, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1.ª Esta autorización sólo es válida para el peticionario.

2.ª La construcción de esta línea se ajustará en todas sus partes al proyecto presentado.

3.ª Por esta Delegación de Industria se comprobará que en el detalle del proyecto presentado por S. A. Electra Pasiiega se cumplen las condiciones fijadas en los Reglamentos especiales que rigen el servicio de electricidad, efectuando, una vez construída la línea, las comprobaciones necesarias por lo que afecta a las circunstancias expuestas, y con relación a la seguridad pública, en la forma señalada en las disposiciones vigentes.

4.ª El plazo de puesta en marcha será, como máximo, de un año, contado a partir de la fecha de esta resolución.

Santander, 17 de mayo de 1956.
El ingeniero jefe, Carlos Vierna.

Derechos de inserción y timbre de publicidad: 223 ptas.

ADMON. ECONOMICA

DELEGACION DE HACIENDA DE SANTANDER

No habiéndose encontrado el domicilio de los contribuyentes que

seguidamente se relacionan, a los efectos de notificarles la liquidación practicada como consecuencia de los expedientes que se les siguen, por el concepto de Transportes, todos ellos calificados como de ocultación, se les notifica por medio del presente anuncio, significándoles que en el improrrogable plazo de cinco días hábiles, contados a partir del último de exposición del mismo, pueden presentar escrito debidamente reintegrado o comparecer ante esta Administración de Rentas Públicas para aceptar el fallo recaído, lo que llevará consigo la condonación automática de las dos terceras partes de la multa o del 50 por 100 de la misma, según se trate de expedientes referidos a períodos anteriores o posteriores al 1 de enero de 1953, respectivamente; con renuncia expresa a interponer toda clase de recursos, incluso el contencioso-administrativo.

En caso de silencio o negativa, durante el plazo dicho la multa será liquidada y exigida en su totalidad, con derecho a impugnar la liquidación practicada, ante el Tribunal Económico Administrativo Provincial, en el plazo de 15 días hábiles.

1.ª.—Expediente número 1.471, del 1954.—Contribuyente, don Manuel Zaforas Cortés. Ultimo domicilio conocido, Rualasal, 2. Concepto, Transportes. Vehículo, NA.-6.185. Período que comprende, Revisión de concierto, año 1952. Base impositiva 16.017,50.—Multa, 16.017,50 pesetas, señalada por el Jurado, 6.407 ltros.

2.ª.—Expediente número 1.885, del 54.—Contribuyente, don Manuel Amo Vélez. Ultimo domicilio conocido, M. de la Hermida, 10. Concepto, Transportes. Vehículo, S-8.147. Período que comprende, primero y segundo trimestres de 1954. Base impositiva señalada por el Jurado, 37.717,10. Cuota del Tesoro, 4.526,05 pesetas. 4 por 100 de Canon, 1.508,68. 3 por 100 Timbre, 1.131,51. Multa por Transportes, 3.017,36. Multa por Timbre, 565,75.

Lo que se pone de manifiesto por el presente anuncio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 del vigente Reglamento de Procedimiento en las reclamaciones económico-administrativas de 29 de julio de 1924.

Santander, 21 de mayo de 1956.—
El delegado de Hacienda, Ramón Peñarredonda.

ANUNCIOS DE SUBASTA**JUZGADO DE PRIMERA
INSTANCIA E INSTRUCCION
NUMERO DOS DE SANTANDER**

Don José García Denche, magistrado, juez de primera instancia número uno en funciones de juez de primera instancia número dos de la ciudad de Santander.

Hago saber: Que en este Juzgado se siguen autos ejecutivos —que actualmente se encuentran en período de ejecución de sentencia— a instancia del Banco Hispano Americano, S. A., contra doña María Ocejo Carrión, en cuyas actuaciones se saca a la venta en pública subasta, por primera vez, término de ocho días, y en tres lotes independientes, los bienes que a continuación se relacionan, embargados como de la propiedad de la demandada:

LOTE PRIMERO

Ciento trece pares de zapatos de señora, de diferentes modelos, tamaños y colores, y dos pares de zapatos de caballero. Tasado este lote en cuatro mil quinientas pesetas.

LOTE SEGUNDO

Se compone este lote de utensilios que pueden trasladarse sin menoscabo de valor, tales como sillas, mesas, calzadoras, tubos de luz, mostrador y otros efectos propios de un comercio dedicado a la venta de calzado. Tasado este lote en la suma de cinco mil trescientas veinticinco pesetas.

LOTE TERCERO

Se compone esta instalación considerada como fija y que perdería su valor en caso de traslado, tales como cabrete, barras niqueladas, cortinas y otros efectos apropiados para la instalación de un comercio de venta de calzado. Tasado este lote en mil pesetas.

Dicha subasta tendrá lugar en la sala audiencia de este Juzgado, sito en Castelar, número 5, piso primero, el día nueve de junio próximo, a las once horas; y se previene a los licitadores; que, como anteriormente se expresa, tendrá lugar en tres lotes independientes, por el orden que se deja expuesto; que servirá de tipo para cada lote el im-

porte de su tasación; que la relación de los bienes de que se componen los lotes segundo y tercero, estará de manifiesto en la Secretaría del Juzgado, donde podrán ser examinados por quien lo desee; que no se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes del avalúo, pudiéndose hacer el remate a calidad de cederle a un tercero; que para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente, sobre la Mesa del Juzgado o en el establecimiento público destinado al efecto, una cantidad igual, por lo menos, al 10 por 100 del tipo que sirve de base para el remate del lote o lotes en que proyecten participar; y que la totalidad de los bienes objeto de subasta están depositados en poder de don José Tejera Pérez, vecino de esta capital, con domicilio en la calle de la Enseñanza, número 20, piso segundo.

Dado en Santander a veinticuatro de mayo de mil novecientos cincuenta y seis.—El juez, José García Denche.—El secretario, Maximino Basoa.

Derechos de inserción y timbre de publicidad: 356,40 ptas.

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE SANTANDER*Sección de Vías y Obras
Provinciales***CONCURSO-SUBASTA**

No habiéndose presentado al concurso-subasta para la adquisición de una máquina apisonadora de 10 toneladas, movida a motor Diesel; dos grupos de tres calderas para riegos, y dos pequeñas para bacheo, más proposición que la formulada por la Casa Instalaciones Industriales, de Bilbao, y examinada la documentación que contiene el sobre "Referencias", y estando en un todo de acuerdo con lo establecido en el pliego de condiciones económicas y administrativas de este concurso-subasta, se acuerda admitir a la licitación, que ha de verificarse el próximo día 1 de junio, a las doce de su mañana, a la Casa Instalaciones Industriales, S. A., domiciliada en Bilbao.

Santander, 26 de mayo de 1956. El presidente, José Pérez Bustamante.

Derechos de inserción y timbre de publicidad: 121,50 ptas.

ADMON. DE JUSTICIA**AUDIENCIA TERRITORIAL
DE BURGOS**

Don Joaquin Garde López, secretario de sala de la Audiencia Territorial de Burgos.

Certifico: Que en los autos de que se hará mención 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 diecisiete de mayo de mil novecientos cincuenta y seis.—La Sala de lo Civil de la Excelentísima Audiencia Territorial de esta capital, ha visto, en grado de apelación, los autos sobre desahucio de fincas rústicas, seguidos ante el Juzgado de primera instancia de Ramales, entre partes. De la una, y como demandante, don Mariano Maza Osa, mayor de edad, casado, propietario y vecino de Lavín de Soba, representado en esta instancia por el procurador don Juan Cobo de Guzmán Ayllón, y defendido por el letrado don Julio González Soto; y de la otra, como demandado, don Secundino Fernández Santander, mayor de edad, casado, labrador y vecino de Quintana de Soba, el cual no ha comparecido en esta instancia, por lo que, en cuanto al mismo, se han entendido las actuaciones con los estrados del Tribunal; cuyos autos penden ante esta Superioridad en virtud de recurso de apelación interpuesto por el demandante contra la sentencia dictada por el inferior con fecha diez de febrero de mil novecientos cincuenta y seis.

Parte dispositiva.—Fallamos: Que revocando en todas sus partes la sentencia apelada, dictada por el señor juez de primera instancia de Ramales en diez de febrero del año actual, debemos declarar y declaramos haber lugar a la demanda de desahucio interpuesto por don Mariano Maza Osa contra don Secundino Fernández Santander, de la finca rústica reseñada en el hecho primero de la demanda, condenando al demandado a que la desaloje y deje a la libre disposición de sus propietarios en el plazo legal, con apercibimiento de ser lanzado y sin hacer expresa condena de costas en ninguna de las dos instancias.—Así, por esta nuestra sentencia, que se notificará al litigante no comparecido, en la forma dispuesta por la

Ley para los rebeldes, y de la que se unirá certificación al rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Víctor Serván. - Rafael Salazar. - Luis Santiago. - Alberto Ortega. - Rubricados.

Lo anterior es conforme con su original a que me remito y 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 a veintitrés de mayo de mil novecientos cincuenta y seis.—Joaquín Garde López.

Derechos de inserción y timbre de publicidad: 320,50 ptas.

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 mención, se ha dictado, por la Sala de la Audiencia Territorial de esta capital, la sentencia que comprende el encabezamiento y parte dispositiva siguientes:

Encabezamiento.—En la ciudad de Burgos a veinticinco de abril de mil novecientos cincuenta y seis.—La Sala de lo Civil de la Excelentísima Audiencia Territorial de esta capital, ha visto, en grado de apelación, los presentes autos de juicio declarativo de mayor cuantía, procedentes del Juzgado de primera instancia de Santoña, seguidos entre partes: de la una, como demandante-apealante, D.^a Filomena Cayón Medio, por sí y como representante legal de su hija menor de edad María Pilar Cobo Cayón, mayor de edad, viuda, sin profesión especial y vecina del Ayuntamiento de Medio Cudeyo; don Máximo-Eusebio José, conocido por Eusebio, doña María Cruz, conocida por Cruz; doña Loreto-Josefa, conocida por Josefina; don Gervasio-Isidro, conocido por Isidro; don Alejandro; don Luciano, conocido por Gerardo; don Pedro y doña Filomena Cobo Cayón, mayores de edad, labradores y vecinos del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, y doña Aurora Pérez Lainz, viuda, sin profesión especial, asistida de su esposo y con licencia del mismo don Vicente Ibáñez Camaleño, empleado; don Julio Cobo Pérez, casado, practicante, vecino de Santander; don José Luis Cobo

Pérez, soltero, del comercio, y don Pablo Cobo Pérez, soltero, empleado, mayores de edad y vecinos de Villaverde de Pontones, excepto el don Julio que lo es de Santander, representados en esta instancia por el procurador don José Ramón de Echevarrieta e Izaguirre, y defendidos por el letrado don Julio Arce Alonso; y de la otra, como demandados-apelados, don Pedro Cobo Barquín, mayor de edad, viudo, labrador; don Isidro, doña Manuela; doña Amparo y doña Nieves Cobo Barquín, solteros, labrador el primero y sin profesión especial las otras, vecinas de Solares; doña Concepción Cobo Barquín, mayor de edad, casada, asistida de su esposo don Alfonso Martínez Ramos, vecinos de Tardienta, y doña Carmen Cobo Barquín, mayor de edad, casada, asistida de su esposo don Manuel Abascal, vecina de Méjico, los que no han comparecido en esta instancia, por lo que se han entendido las diligencias con los Estrados del Tribunal, sobre reconocimiento de derecho a pedir y ejercitar acciones de petición y partición de herencia y otros extremos; autos que penden ante esta Sala en virtud de recurso de apelación interpuesto por los demandantes contra la sentencia que con fecha diez de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro dictó el juez de primera instancia de Santoña.

Parte dispositiva.—Fallamos: Que debemos confirmar y confirmamos la sentencia que con fecha diez de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro dictó el juez de primera instancia de Santoña en el juicio a que este rollo se refiere, excepto en el extremo referente a costas que por esta resolución se revoca y de las cuales no se hace expresa imposición en ninguna de ambas instancias.—Así, por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de Sala y se notificará a los litigantes no comparecidos en la forma prevenida en la Ley para los rebeldes, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Gaspar Fernández-Lomana.—Rafael Salazar.—Luis Santiago.—Alberto Ortega.

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 a veintitrés de mayo de mil no-

vecientos cincuenta y seis.—Joaquín Garde López.

Derechos de inserción y timbre de publicidad: 456,50 pesetas.

Ramón Quintos García, de 38 años de edad, estado casado, de profesión empleado de telégrafos, hijo de Alberto y de Dominica, natural de Santander, domiciliado últimamente en Santander, procesado en sumario número 26 de 1955 por abandono de familia, comparecerá en término de diez días ante este Juzgado de instrucción número uno, sito en Castelar, 5, o cárcel del partido a constituirse en prisión, como comprendido en el artículo 835 de la Ley de Enjuiciamiento criminal; bajo apercibimiento de que, si no lo verifica, será declarado rebelde, parándole el perjuicio a que hubiere lugar.

Al propio tiempo, ruego y encargo a las autoridades procedan a su busca y detención, poniéndole a la disposición de este Juzgado, caso de ser habido.

Por el presente se anula la requisitoria de busca y captura del procesado Miguel Fernández Fernández, en mérito de sumario seguido ante este Juzgado con el número 34 de 1948, sobre falsedad, por haber sido habido, la cual fué publicada en este "Boletín Oficial" de fecha 28 de marzo de 1951, página 268.

Borjas Blancas, 9 de mayo de 1956.—El secretario (ilegible).

Por la presente se dejan sin efecto las requisitorias llamando al procesado Jesús Arambarri Varela, en el sumario 158 de 1951, por robo, seguido por este Juzgado de instrucción de Torrelavega, por haber sido sobreseído libremente dicho sumario.

Torrelavega, 19 de mayo de 1955. El juez de instrucción (ilegible); el secretario (ilegible).

Juan Fernández Ayala (a) "Juanín", de 39 años de edad, soltero, hijo de José y de Paula, natural de Potes y vecino últimamente de Vega de Liébana (Santander), y Francisco Bedoya Gutiérrez (a) "Paco", de 27 años de edad, soltero, hijo de Francisco y Julia, natural y vecino últimamente de Serdio (Santander), comparece-

rán en el término de diez días, a partir de la publicación de la presente, ante el señor comandante juez instructor del Juzgado militar especial de la plaza de Santander, sito en la calle de Juan de Herrera, número 28, 3.º izquierda (edificio del Gobierno Militar), para responder a los cargos que contra los mismos existen en el procedimiento número 46 de 1956 que por el delito de bandidaje se tramita por dicho Juzgado; bajo apercibimiento de que, de no verificar su presentación, serán declarados rebeldes.

Al propio tiempo, ruego a las autoridades civiles y militares procedan a la busca y captura de los requisitoriados, los que, caso de ser habidos, serán ingresados en la prisión provincial de esta capital, a disposición del referido Juzgado.

Santander, 11 de mayo de 1956. El comandante juez instructor (ilegible).

ADMON. MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

ANUNCIO

Aprobados por la Corporación en sesión de 18 de abril del año actual los documentos que han de regular la imposición de las Contribuciones especiales exigibles a los propietarios e industriales de la calle de San Celedonio, antes Viñas (trozo comprendido entre la Cuesta de la Atalaya y Vista Alegre), por las obras de urbanización de aquella vía, se hace público que dichos documentos están de manifiesto durante 15 días hábiles, a contar del siguiente al de su publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia, en el Negociado municipal de Hacienda, a los efectos de las reclamaciones que contra los mismos puedan entablarse por los interesados dentro del indicado plazo de exposición y ocho días después, conforme determina el artículo 58 y concordantes de la ordenanza correspondiente.

Santander, 17 de mayo de 1956.—El alcalde, Manuel G. Mesones.

AYUNTAMIENTO DE SOBA

EDICTO

Las cuentas de presupuesto y patrimonio municipal que han sido

rendidas del ejercicio de 1955, quedan expuestas al público en la Secretaría municipal, por término de quince días, según previene la Ley de Régimen Local, a fin de que, durante dicho plazo y ocho días más, puedan ser examinadas y formular los reparos y observaciones que crean pertinentes los habitantes del término municipal.

Soba, 17 de mayo de 1956.—El alcalde (ilegible).

AYUNTAMIENTO DE ASTILLERO

ANUNCIO

En el término de quince días queda expuesto al público, en la Secretaría de este Ayuntamiento, el padrón de habitantes formado con referencia al 31 de diciembre de 1955.

Astillero, 17 de mayo de 1956.—El alcalde, Alberto Manchado Cortina.

AYUNTAMIENTO DE CIEZA

Por un plazo de quince días se hallan expuestos en la Secretaría municipal, para su examen y reclamación, si procede, los siguientes documentos:

Recuento de ganadería.

Apéndice de rústica.

Liquidación del presupuesto de 1955.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos consiguientes.

Cieza, 16 de mayo de 1956.—El alcalde, Eugenio Fernández.

AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA

Habiendo sido aprobado por este Ayuntamiento el Índice trienal de valores de los terrenos enclavados en este término municipal a efectos de liquidación del arbitrio sobre el incremento del valor de los mismos, se abre información pública, al igual que la ordenanza que le regula, por quince días, a fin de que los interesados puedan formular las reclamaciones que estimen pertinentes.

Torrelavega, 19 de mayo de 1956. El alcalde (ilegible).

AYUNTAMIENTO DE RUESGA

En cumplimiento de lo dispuesto en las vigentes disposiciones, se hace público que en la Secretaría de este Ayuntamiento, y por plazo de quince días, estarán a disposición de quien quiera examinarlos, los siguientes documentos:

Primero.—Padrón municipal de habitantes, con referencia al 31 de diciembre de 1955.

Segundo.—Liquidación del presupuesto ordinario del ejercicio de 1955.

Tercero.—Recuento general de ganadería y apéndices de rústica y urbana que han de servir de base para el próximo ejercicio de 1957.

Ruesga, 18 de mayo de 1956.—El alcalde, José Ramón Rodríguez Peña.

AYUNTAMIENTO DE RASINES

La Corporación municipal que presido acordó aprobar y elevar a proyecto el anteproyecto de presupuesto municipal extraordinario formado para adquisición de solar y construcción de dos edificios gemelos, de nueva planta, para escuelas nacionales en Rasines (uno de cada sexo).

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en el artículo 696-2 de la Ley de Régimen Local, texto refundido de 24 de junio de 1955, pudiendo ser examinado y formular reclamaciones y observaciones durante el plazo de 15 días, admitiéndose las que se presenten por las personas especificadas en el artículo 683 número 1 y por las causas señaladas en el párrafo 3 del artículo 696, anteriormente citado.

Rasines, 21 de mayo de 1956.—El alcalde, B. Sáinz de la Maza.

850

AYUNTAMIENTO DE POLACIONES

Aprobado por el Ayuntamiento el presupuesto municipal extraordinario formado para la reconstrucción de la Casa Consistorial, queda expuesto al público, con sus anexos, en la Secretaría, por término de 15 días, durante los cuales podrán los interesados a que hace referencia el artículo 683 y por las causas indicadas en el número 3 del artículo 696 de la Ley de Régimen Local, presentar reclamaciones a la Corporación ante el ilustrísimo señor delegado de Hacienda de esta provincia.

Polaciones, 19 de mayo de 1956.—El alcalde (ilegible).