

BOLETIN OFICIAL



DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración.— Intervención de Fondos de la Diputación provincial.— Teléfono 1700.
Imprenta de la Diputación provincial.—Tel. 1916.

Miércoles 23 de Abril de 1947

Núm. 90

No se publica los domingos ni días festivos.
Ejemplar corriente: 75 céntimos.
Idem atrasado: 1,50 pesetas.

- Advertencias.**—1.ª Los señores Alcaldes y Secretarios municipales están obligados a disponer que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente.
2.ª Los Secretarios municipales cuidarán de coleccionar ordenadamente el BOLETÍN OFICIAL, para su encuadernación anual.
3.ª Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL, se han de mandar por el Excmo. Sr. Gobernador civil.
- Precios—SUSCRIPCIONES.**—a) Ayuntamientos, 100 pesetas anuales por dos ejemplares de cada número, y 50 pesetas anuales por cada ejemplar más. Recargo del 25 por 100 si no abonan el importe anual dentro del primer semestre.
b) Juntas vecinales, Juzgados municipales y organismos o dependencias oficiales, abonarán, 50 pesetas anuales ó 30 pesetas semestrales, con pago adelantado.
c) Restantes suscripciones, 60 pesetas anuales, 35 pesetas semestrales ó 20 pesetas trimestrales, con pago adelantado.
- EDICTOS Y ANUNCIOS.**—a) Juzgados municipales, una peseta línea.
b) Los demás, 1,50 pesetas línea.

MINISTERIO DE JUSTICIA

Texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos

(Continuación)

Art. 38. Sin perjuicio de aquellos casos en que se pruebe el consentimiento del arrendador, se presumirá sin admitirse prueba en contrario que ha consentido la cesión y que ésta se realizó a título oneroso:

a) Si celebra con el nuevo ocupante contrato de inquilinato mediante premio o prima.

b) Cuando realice cualquier acto expreso que facilite la subrogación de los derechos y obligaciones del inquilino con persona distinta de las que menciona el artículo 34.

Art. 39. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que el arrendador consistió en la cesión cuando dejare caducar la acción que le confiere el artículo 36.

Art. 40. Cuando por sentencia firme y ejecutoria recaída en el pleito que la motive se declare la existencia de cesión de vivienda a título oneroso, consentida por el arrendador, no podrá éste compeler al cesionario para que la desaloje por la causa primera de excepción a la prórroga que establece el Capítulo VIII.

Art. 41. Cuando en el pleito que la motive hubiere recaído sentencia firme y ejecutoria que declare la existencia de cesión a título oneroso, en ningún caso la indemnización para el cesionario podrá ser inferior a dos anualidades de la renta.

Art. 42. Los anteriores preceptos se aplicarán también cuando la cesión recaiga sobre los derechos y obligaciones del subarrendatario, en cuyo caso podrá resolverse el contrato de subarriendo a instancia del subarrendador o del arrendador que no la hubiere consentido: pero también deberá demandarse al cesionario, que podrá excepcionar conforme a lo establecido en el artículo 36 respondiendo del pago el arrendador y el inquilino, solidariamente con el subarrendatario de haber consentido la cesión. En ningún caso podrá declararse que la indemnización sea inferior al importe de una anualidad del subarriendo.

Art. 43. 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.

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 este Capítulo establece y viceversa.

SECCION SEGUNDA

Traspaso de locales de negocio

Art. 44. El traspaso de locales de negocio consistirá a efectos de esta Ley, en la cesión mediante precio de tales locales sin existencia, hecha por el arrendatario a un tercero, el cual quedará subrogado en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento.

Art. 45. Serán requisitos necesarios para la existencia legal del traspaso los siguientes:

a) Que el arrendatario lleve legalmente establecido en el mismo local objeto del traspaso y explotándolo sin interrupción el tiempo mínimo de un año.

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

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

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

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

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

La falta de cualquiera de estos re-

quisitos facultará al arrendador a no reconocer el traspaso.

Art. 46. 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 este capítulo.

Art. 47. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, se reconoce al arrendador del local de negocio el derecho de tanteo, que podrá utilizar dentro de los treinta días a partir del siguiente a aquel en que el arrendatario le notifique su decisión de traspasar y el precio que le ha sido ofrecido. Hasta que transcurra este plazo no podrá el arrendatario concertar con un tercero el traspaso.

Art. 48. También se reconoce en favor del arrendador el derecho de retracto sobre el local de negocio traspasado por el arrendatario cuando éste no le hubiere hecho la preceptiva oferta o hubiere realizado el traspaso por precio inferior al que le notificó.

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

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

La acción habrá de ejercitarla el arrendador precisamente dentro de los treinta días siguientes a contar de aquel en que le fuera notificada por el arrendatario la realización del traspaso. Y si la notificación no le hubiere sido hecha, así como en los casos de dación o adjudicación en pago, desde que tenga conocimiento de la transmisión y de sus condiciones esenciales.

Art. 49. 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 quiera hacer uso de ellos.

Art. 50. El arrendador que no hubiere ejercitado su derecho de tanteo o de retracto sobre el local de negocio traspasado, podrá reclamar del arrendatario la participación en el precio que con él convenga; y de no haber acuerdo entre ellos, dicha participación será de un 10 por 100, que en todo caso retendrá del precio del traspaso el cesionario para su abono al arrendador.

Art. 51. El tanteo, retracto y participación en el precio del traspaso a que este capítulo se refiere serán preferentes sobre cualquier otro derecho similar, a excepción del de condeño del negocio.

Art. 52. La adquisición hecha por el arrendador a virtud de los derechos de tanteo y retracto quedará sometida a la condición de que ejer-

za industria o comercio, precisamente en el local adquirido, por el plazo mínimo de un año.

Art. 53. 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.

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, referidos al local exclusivamente; y si no hiciese uso de ellos, su participación recaerá, también únicamente, sobre el precio del traspaso del local.

Art. 54. 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.

Art. 55. La asociación que, exclusivamente entre sí, realicen los hijos del titular arrendatario del local de negocio, que hubiere fallecido, no se reputará traspaso mientras subsista.

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

Art. 56. Cada traspaso que de un local de negocio se efectúe conforme a lo dispuesto en este capítulo, dará derecho al arrendador que no hubiere ejercitado los de tanteo o retracto para aumentar en un 10 por 100 la renta vigente en el momento de realizarse aquél.

Este derecho no lo tendrá el arrendador cuando el local de negocio se alquilase por primera vez con posterioridad al primero de Enero de mil novecientos cuarenta y siete.

CAPITULO V

Del arrendamiento de viviendas amuebladas

Art. 57. Cuando con la vivienda ceda el arrendador el uso de mobiliario, para que a efectos de esta Ley se estime arrendada con muebles, habrán de ser éstos adecuados y suficientes a las proporciones de aquella. En el contrato, además, deberá figurar separadamente el precio del arrendamiento de la vivienda del atribuído al mobiliario.

Art. 58. El precio de los arrendamientos de viviendas amuebladas no excederá del doble del que corresponda al arrendamiento del local que le sirva de objeto sin muebles, y se determinará tomando como base la renta que deba asignarse conforme a los preceptos de esta Ley al local desamueblado.

Art. 59. Si la merced o precio estipulado fuera superior al autorizado para el arrendamiento del mobiliario, el arrendatario, mientras permanezca en la vivienda tendrá acción para solicitar revisión de la renta pactada, y si tal acción prosperase, para exigir la resolución del contrato de arrendamiento del mobiliario, con subsistencia del de inquilinato, y el reintegro de la mitad de las cantidades que indebidamente hubiere abonado el arrendador por tal concepto.

Si fuera insuficiente o inadecuado el mobiliario entregado al inquilino, éste, mientras permanezca en la vivienda, podrá exigir del arrendador el complemento de aquél, y si prosperase su acción, el reintegro de la mitad de las cantidades que indebidamente le hubiese abonado por aquella causa.

Art. 60. En ningún caso el arrendamiento de viviendas amuebladas dará lugar a su transformación en locales de negocio.

Art. 61. Ni aun con el consentimiento del arrendador podrán subarrendarse total o parcialmente las viviendas a que se refiere este Capítulo, y si el subarriendo se concertare con la autorización de aquél, podrán los subarrendatarios, mientras habiten la vivienda, obtener la subrogación en los derechos del arrendatario, con preferencia, si fueren varios, para el de más familia.

Sin perjuicio de aquellos casos en que pueda ser acreditado el consentimiento del arrendador, se presumirá, sin admitirse prueba en contrario, cuando a los seis meses de ocupada la vivienda por persona distinta del inquilino, de los familiares que con él convivan habitualmente o de la servidumbre, no insta la resolución del contrato.

En tales casos, arrendador e inquilino vendrán obligados solidariamente a devolver al subarrendatario lo abonado sobre el precio del arrendamiento.

Art. 62. Los preceptos del Capítulo anterior relativos a la prohibición y consecuencias de la cesión de viviendas serán también aplicables a las que se hubieren arrendado con muebles, asimilándose la cesión a la de derechos y obligaciones del subarrendatario y comprendida, por tanto, en el artículo 42.

CAPITULO VI

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

Art. 63. En los casos de ventas por pisos realizadas a partir de primero de Enero de mil novecientos cuarenta y siete, podrá el inquilino de vivienda o al arrendatario de local de negocio utilizar el derecho de tanteo en el plazo de treinta días a contar del siguiente al en que se le notifique en forma auténtica la decisión de vender o ceder solutoriamente la vivienda o local de negocio arrendado, el precio ofrecido y las condiciones de la transmisión.

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

Art. 64. En los mismos casos a que se refiere el artículo anterior podrá el inquilino o el arrendatario ejercitar el retracto de la vivienda o local de negocio arrendado, con sujeción al artículo 1.518 del Código Civil, en los tres supuestos siguientes:

a) Si no se le hubiere hecho la notificación exigida en el artículo anterior.

b) Si resultare inferior a precio efectivo de la transmisión al señalado en dicha notificación o distintas las condiciones esenciales de ésta.

c) Si no hubiere utilizado el tanteo.

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

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

Art. 65. El retrayente o el que hubiere adquirido por derecho de tanteo no podrá transmitir por acto «inter vivos» el piso adquirido hasta que hubieren transcurrido dos años desde la adquisición, salvo si acreditare haber venido a peor fortuna. Y si por título de herencia o legado hubiere pasado a poder de terceros, el compromiso obligará al heredero o legatario por el tiempo que aun faltare de cumplir.

Art. 66. El tanteo y retracto tendrán en estos casos preferencia sobre cualquier otro derecho similar, con excepción del condueño.

Art. 67. El arrendatario de vivienda o local de negocio tendrá derecho a impugnar el precio fijado en el contrato de transmisión determinan-

te del retracto, si lo considerare excesivo. Y se presumirá sin admitirse prueba en contrario que es excesivo si el precio figurado en la escritura de venta o en la adjudicación, incluido en su caso el importe de la carga, rebasa de la cantidad que arroje la renta pactado por el piso, capitalizada al tres por ciento cuando se tratare de vivienda o local construido o habitado por primera vez antes del uno de Enero de mil novecientos cuarenta y dos, y al cuatro y medio por ciento, si con posterioridad a esta última fecha.

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

Art. 68. En las ventas por pisos a que este Capítulo se refiere deberá respetarse el orden de prelación que establecen los artículos 79, 80 y 81 en cuantos casos hubiere en la finca de 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.

Art. 69. Cuando el piso vendido no estuviere arrendado, para que sea inscribible la transmisión, deberá el vendedor declararlo así en la escritura notarial de venta, bajo pena de falsedad en documento público.

CAPITULO VII

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

Art. 70. Sea cual fuere la fecha de su edificación u ocupación, y tanto en las viviendas como en los locales de negocio, aunque cambie el dueño o el titular arrendador, llegado el día del vencimiento pactado en el contrato de arrendamiento, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino arrendatario, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, todas las cuales se reputarán vigentes.

Art. 71. Si durante la vigencia de un contrato de inquilinato falleciere el inquilino, su cónyuge, si convivía con él, y sus parientes hasta el tercer grado por consanguinidad o afinidad, que habitaren en la vivienda con un año de anterioridad al óbito, podrán continuar ocupándola sin necesidad de celebrar nuevo contrato, quedando subsistente el otorgado a favor del titular fallecido.

Art. 72. Si los beneficiarios del derecho que establece el artículo anterior no desearan ocupar conjun-

mente la vivienda, se guardará el siguiente orden de prelación: cónyuge, hijos, padres, nietos, abuelos, hermanos, tíos y sobrinos. Prevalecerá el derecho de los de doble vínculo y consanguinidad resolviéndose los casos de igualdad en favor del que tuviere mayor número de cargas familiares, con preferencia para el sexo femenino. Cuando los padres fueren septuagenarios, serán preferidos a los hijos.

Art. 73. Por el mero hecho de la muerte del arrendatario del local de negocio ocurrido bajo la vigencia del contrato podrá advenir arrendatario el heredero, y a falta de éste o de su deseo de continuar el arrendamiento, el socio, aun en el supuesto de una sociedad civil. De igual beneficio disfrutarán las entidades españolas que absorban los negocios de entidades extranjeras domiciliadas en España.

Art. 74. Lo dispuesto en los precedentes artículos no serán de aplicación en los contratos de subarrendo de locales de negocio o de viviendas en que salvo lo establecido para el de estas últimas en los casos que prevén los artículos 20 y 21, sólo obligarán al subarrendador por el plazo pactado. Pero sí será aplicable en el arrendamiento de viviendas amuebladas.

Art. 75. 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.

CAPITULO VIII

Excepciones a la prórroga obligatoria

SECCION PRIMERA

Disposición general

Art. 76. Transcurrido el plazo por el que hubiere sido pactado el arrendamiento de vivienda o local de negocio, podrá el arrendador negar la prórroga del contrato por alguna de las causas siguientes:

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

2.^a Por proyectar el derribo de la finca para edificar otra que cuente, cuando menos, con un tercio más de las viviendas que en ella hubiere; y una, como mínimo, si no las hubiere en el edificio que se pretende derribar.

SECCION SEGUNDA

De la causa primera de excepción a la prórroga

Art. 77. Si se tratare de vivienda, para que proceda la causa primera, el arrendador habrá de acreditar la necesidad de su ocupación, presumiéndose ésta, sin perjuicio de aquellos otros casos en que se demuestre, cuando la persona para la que se reclame se halle en alguno de los siguientes:

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

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

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

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

Art. 78. Se presumirá salvo prueba en contrario, no acreditada la necesidad cuando con seis meses de antelación a ser notificada la negativa de prórroga se hubiere desalojado vivienda de características análogas en edificio propiedad del arrendador o del descendiente o ascendiente consanguíneo para quien se reclame.

Art. 79. No podrá el arrendador escoger a su arbitrio la vivienda que desee ocupar, sino que deberá dirigirse sobre las que, aunque arrendadas, se hallaren habitualmente deshabitadas. De no haber ninguna en estas condiciones, sobre las que no sirvan de hogar familiar, conceptuándose así las que no aparezcan permanentemente habitadas por persona alguna; después sobre las que se hallen destinadas a los escritorios o almacenes de que trata el artículo 10 y que, a tenor del mismo, merecen la conceptuación de viviendas; a continuación, sobre las ocupadas por menor familia, y sólo en último lugar sobre las correspondientes a funcionarios públicos con deber de residencia, o a quienes, además de vivir en ellas, ejercen en las mismas profesión u oficio que sea objeto de tributación.

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

Art. 80. Las viviendas subarrendadas total o parcialmente y las arrendadas con muebles estarán también afectadas por el orden que se establece; pero no se considerará familia del inquilino a los subarrendatarios. Tampoco se reputarán familiares, a los efectos de este artículo y del anterior, las personas que

puede el inquilino alojar en su vivienda, según lo dispuesto en el artículo 27.

Art. 81. Cuando en la finca hubiere viviendas exteriores o interiores, el arrendador podrá dirigirse indistintamente contra las de una u otra clase; pero al seleccionar la que desee habitar, deberá respetar, dentro de cada grupo, el orden de prelación que se deja establecido.

Art. 82. Hecha la selección, el arrendador notificará de modo fehaciente al inquilino afectado la necesidad en que se halla de habitar la vivienda, sus causas y la razón por la que la ha elegido, expresando las circunstancias de prelación concurrentes en los restantes inquilinos y ofreciendo, de manera formal, la indemnización de un año de renta; todo ello con un año de antelación al de la fecha en que desee ocupar la vivienda.

Quando la reclame para sus ascendientes o descendientes, deberá expresarlo así en su notificación.

Art. 83. El inquilino al desalojar la vivienda, recibirá del arrendador la indemnización de un año de renta, y dentro de los tres meses siguientes, podrá exigirle el abono de indemnización superior, si acreditare exceder de aquella suma el perjuicio que se le origina. Pero cuando, sin mediar causa justa, deje transcurrir el plazo de un año sin desalojarla, perderá el derecho a toda indemnización.

Art. 84. 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 señala al inquilino y acordar el abono por el arrendador de indemnización, que no rebasará del importe de seis mensualidades de renta, si resultaren de equidad las razones en mérito a las cuales no desalojó aquél la vivienda dentro del año.

Art. 85. Si dentro de los tres meses de ser desalojada la vivienda, ésta no fuera ocupada por la persona para la cual se reclamó, podrá el inquilino volver a ella por acción que caducará dentro de otro plazo igual. En este caso, reputándose prorrogado el contrato, el arrendador vendrá obligado a indemnizarle de cuantos perjuicios le hubiera causado, y el importe de la indemnización en ningún caso será inferior al de otra anualidad de renta. Además, hasta transcurridos tres años, contados desde el día en que el inquilino volvió a la vivienda, no podrá el arrendador, aunque fuere éste distinta persona, intentar su ocupación.

Art. 86. Cuando el arrendador, con anterioridad a primero de Enero de mil novecientos cuarenta y siete, hubiere autorizado el subarriendo total de una vivienda o

arrendado ésta con muebles, no procederá la excepción primera a la prórroga sobre la que en tal caso se hallare, sea cual fuere el que dió la autorización o que celebró el contrato.

Y sea quien fuere el titular arrendador que la hubiere concedido, no se dará lugar a esta excepción a la prórroga cuando, autorizado por escrito el inquilino o sus continuadores a ceder su vivienda con anterioridad a la promulgación de la Ley de veintisiete de Abril de mil novecientos cuarenta y seis, no hubieren usado de su derecho.

Art. 87. Si la selección recayere en vivienda afectada por lo dispuesto en el artículo anterior, aunque las autorizaciones se hubieren otorgado en documento privado, obligarán al arrendador, y éste sólo, podrá dirigirse sobre la inmediata precedente, según el orden de prelación del artículo 79, cuando aquéllas constaren en documento público.

Art. 88. Tompoco podrá el arrendador actual o sus herederos negar por la causa primera del artículo 76 la prórroga del contrato, además de en el caso del artículo 39, si resultaren condenados como autores, cómplices o encubridores del delito a que se refiere la Ley de veintisiete de Abril de mil novecientos cuarenta y seis, perpetrada respecto de vivienda situada en la misma finca.

Art. 89. El arrendador, propietario de una sola vivienda que sin habitar en ella o en la finca a que la misma pertenezca, necesitara ocuparla por sí o por sus ascendientes o descendientes consanguíneos que tampoco dispusieren de casa-habitación en el inmueble, podrá asimismo negar la prórroga del contrato de inquilinato al amparo de la causa primera del artículo 76. En tales casos, y aunque el contrato lo hubiere celebrado anterior titular arrendador, será asimismo aplicable lo dispuesto en el artículo 77 y en el 82; éste último por lo que respecta a la explicación y notificación de la necesidad, indemnización y plazo de preaviso, y en los 83 y 86 inclusive.

Art. 90. Para que proceda la primera causa de excepción a la prórroga del contrato de arrendamiento de local de negocio, cuando el arrendador lo desee para sí o para sus ascendientes o descendientes consanguíneos, además de acreditar la necesidad en que se halla de ocuparlo, deberán concurrir los siguientes requisitos:

a) Que el arrendador, con un año de antelación a la fecha en que desee que el arrendatario desaloje el local, le notifique fehacientemente su propósito de ocuparlo, por sí o por su familiar con derecho a ello, expresando en este último caso el parentesco que con él le une.