

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE BURGOS

SE PUBLICA TODOS LOS DIAS MENOS LOS FESTIVOS

**Suscripción para la Capital**

Un año . . . . . 47 pesetas  
Seis meses . . . . . 25 »  
Tres » . . . . . 13 »

Ejemplar: 0,50 - Atrasado: 1,00

Las leyes obligarán en la Península, Islas adyacentes, Ceánarias y territorios de Africa sujetos a la legislación peninsular, a los veinte días de su promulgación.

Se entiende hecha la promulgación el día en que termina la inserción de la ley en el *Boletín Oficial del Estado* (Artículo 1.º del Código Civil). = Inmediatamente que los señores Alcaldes y Secretarios reciban este BOLETIN dispondrán que se fije un ejemplar en el sitio de costumbre, donde permanecerá hasta el recibo del número siguiente. = Los señores Secretarios cuidarán, bajo su más estrecha responsabilidad, de conservar los números de este BOLETIN, coleccionados ordenadamente para su encuadernación, que deberá verificarse al final de cada año.

Los edictos de pago y anuncios de interés particular abonarán 0'75 pesetas línea, debiendo los interesados nombrar persona que responda del pago en esta capital

**Suscripción para fuera de la capital**

Un año . . . . . 50 pesetas  
Seis meses . . . . . 26 »  
Tres » . . . . . 14 »

PAGO ADELANTADO

**GOBIERNO CIVIL***Circular*

En el «Boletín Oficial del Estado» número 1, correspondiente al día 1.º del actual, se publica la siguiente Ley de la Jefatura del Estado:

«Desde el veintiuno de junio de mil novecientos veinte, en que se dictó el primer Real Decreto que reglamentaba el arrendamiento de fincas urbanas en las capitales de provincia y poblaciones de más de veinte mil habitantes, se ha venido regulando de modo transitorio e incompleto este importante contrato, señalándose plazos de vigencia que se prorrogaban o extendían a otros casos y poblaciones, hasta llegarse a los Decretos de veintinueve de diciembre de mil novecientos treinta y uno y veintiuno de enero de mil novecientos treinta y seis, que tampoco han servido para resolver las complejas y enconadas cuestiones que suscitan los arrendamientos urbanos. Buena prueba de ello es la copiosa legislación complementaria y aclaratoria que ha sido necesario dictar con posterioridad a la fecha de estas dos disposiciones. Y si bien sería injusto no reconocer que las leyes vigentes hasta hoy no lograron atenuar el problema no es menos cierto que éste sigue latente, sin que propietarios ni arrendatarios encuentren justas soluciones a sus situaciones respectivas, agravadas por el criterio que informa las sentencias de Juzgados y Tribunales que, ante una legislación incompleta y fragmentaria, y una jurisprudencia que por imperativo de las mismas leyes no ha podido interpretarlas en su integridad, resuelven en sentido dispar casos que en ocasiones resultan semejantes.

Hasta donde es posible, dado su fin específico, aspira la presente Ley a resolver con carácter de permanencia las cuestiones derivadas de los contratos propios de la relación arrendaticia urbana, a cuyo efecto

establece no sólo las normas a que habrán de someterse los derechos y obligaciones de las partes, sino un conjunto de presunciones que facilitarán la conjugación de sus preceptos y la resolución de los litigios, para cuya elucidación se autoriza expresamente la interpretación analógica, criterio impuesto por la prolija y variada gama de problemas que puede suscitar esta clase de contratos.

En las catorce Bases que con la Adicional y Transitoria la componen, recógese lo que la experiencia aconseja mantener de las disposiciones vigentes.

Los contratos que contempla se clasifican en dos grupos, que sirven de módulo o tipo, y sobre los cuales se construye toda la Ley; el de arrendamiento de vivienda, o de inquilinato en sentido estricto, y el de «local de negocios» que, para mejor distinguirlo del anterior, no se designa con el nombre de inquilinato. De este modo se hallan encuadrados en uno u otro grupo únicamente excluidos de ella los que no deben calificarse de arrendamiento de fincas urbanas, como aquellos que esencialmente persiguen el aprovechamiento del predio existente en el inmueble urbano arrendado, y los llamados de «temporada», que por no venir generalmente impuestos por la necesidad de residencia, sino por otras finalidades distintas y complejas, no hay razón para cohibir la libre voluntad de las partes en su otorgamiento. En la Base adicional se excluyen también aquellos arrendamientos que, aun comprendiendo locales, son en puridad de industrias o negocios en funcionamiento, sin más que una excepción, referida a las de la clase de espectáculos e inspirada en el mismo criterio que indujo a reformar por Decreto de dos de agosto de mil novecientos treinta y cuatro, el artículo segundo del Decreto-Ley de veinti-

nueve de diciembre de mil novecientos treinta y uno.

Considera de orden público, y como tal absolutamente irrenunciables, los derechos que confiere a los inquilinos y subarrendatarios de viviendas, sujetos que, españoles o extranjeros, reputa acreedores de especial protección. Declara, en cambio, renunciables, los que otorga a los arrendadores en general y a los arrendatarios de locales de negocio, sin otra salvedad, por lo que a estos últimos respecta, que el de prorrogar el contrato, consecuencia del inflexible criterio que sobre este punto se mantiene en la Ley.

Sometido al consentimiento expreso del arrendador, para reputar existente el subarriendo de viviendas se exige que comprenda mobiliario suficiente y adecuado al destino pactado, autorizándose que recaiga sobre él todo o parte de ellas, con limitación estricta en la merced del mismo, calculada en cifras que se consideran legítimas, y cuyo exceso podrá atacarse mediante sumarias acciones revisorias. Todo ello sin perjuicio de derechos mínimos que forzoso es reconocer al inquilino modesto, con cuyo ejercicio podrá beneficiarse el arrendador, y regulando en derecho transitorio situaciones de hecho que no es posible desconocer, impuestas por la penuria de viviendas, razón por la cual se pretende evitar que el subarriendo de éstas, en vez de cubrir una necesidad, advenga inmoral y lucrativo negocio.

La cesión franca o encubierta de viviendas, y aun a título gratuito, queda terminantemente prohibida, como no podía ser menos después de la Ley de veintisiete de abril último, pero en razón precisamente a su escasez se reconoce al inquilino el derecho de subrogar en el contrato a sus familiares más próximos que habitualmente convivan con él durante cierto plazo mínimo de antelación. Y buscando que esta

prohibición sea efectiva, se imponen adecuadas sanciones civiles a quienes la vulneren.

Con criterio inspirado en nuestra jurisprudencia, y especialmente en el que informa el moderno derecho patrimonial, así como en razones doctrinales, partiéndose de la existencia cierta del fondo comercial o patrimonio mercantil que en principio reconociera el Decreto-Ley de veintiuno de enero de mil novecientos treinta y seis, se confiere el derecho de traspaso al titular arrendatario de local de negocio, para efectuarlo con existencias o sin ellas, y aun sin el consentimiento del arrendador, por entenderse que en ambos casos y siempre que, como exige inexcusablemente la Ley, el adquirente vaya a explotar negocio de la misma clase que la del que venía ejerciendo el arrendatario, dicho patrimonio existe, y no hay razón para someter la facultad de transmitirlo a la voluntad del dueño de la finca. Pero, claro es, con limitaciones encaminadas a impedir que el agio y la especulación nazcan a la sombra de este derecho y a evitar queden ignorados otros no menos legítimos del arrendador, al cual, como partícipe que es en la formación de aquel patrimonio, en el que también interviene la bondad o situación del local se le confiere participación en el precio del traspaso, cuando no ejercite los de tanteo y retracto que se le otorgan, aunque con el local se traspase el negocio mismo. Con independencia de estos derechos, se permite al arrendador aumentar la renta en cierto porcentaje cada vez que se realice un traspaso, salvo que el local se alquile por primera vez después de promulgada esta Ley de Bases, pues que en este caso ya impondrá su participación en el precio de aquél en cantidad o proporción mayor que la prevenida para los contratos anteriores cuando no lograre acuerdo con el arrendatario.

Como no podía ser menos, dado

el concepto que la unidad «Empresa» merece al nuevo Estado, si el negocio es proseguido por los productores de la misma, constituidos en Cooperativa u otra Unidad Sindical, no se reputa la existencia de traspaso; pero si cuando desaparece la intervención de aquéllos. Y tampoco lo es por razones que resultan obvias, la asociación que exclusivamente entre sí y con el fin de continuar la explotación, realicen los hijos del titular arrendatario de local de negocio que hubiere fallecido.

Autorizado y reglado el subarriendo, no habría razón para prohibir al arrendador el alquiler de viviendas amuebladas, que se regula sometiéndolo a una normativa semejante a la de aquel contrato y dirigida igualmente a la evitación de abusos.

Sin efectos retroactivos, pero a partir de la promulgación de esta Ley de Bases, en los casos de venta por pisos, se concede a sus usuarios el tanteo y el retracto sobre los que habitan, de modo que garantizará la efectividad de ambos derechos e impedirá simulaciones o que, a pretexto de la venta fraccionada de la finca, se ejerzan coacciones inadmisibles sobre aquellos inquilinos o continuadores del contrato cuyas escasas disponibilidades les imposibilitan el acceso a la propiedad de sus viviendas, quienes, hasta donde es posible, quedan también protegidos mediante un orden de prelación que será de obligado respeto en esta clase de transmisiones y que es consecuencia de la inquietud social de un Estado que repudia ver convertido el capital en instrumento de dominación económica.

Se reafirma el principio de prórroga obligatoria del contrato para el arrendador, punto éste crucial de la Ley que ha sido mantenido a ultranza, tanto por los graves problemas a que daría lugar el criterio contrario como por ser necesaria esta continuidad con la situación jurídica que pervive desde el Decreto de veintiuno de junio de mil novecientos veinte. El derecho se hace extensivo, sin necesidad de celebrar nuevo contrato, a los más próximos deudos del inquilino fallecido y, transitoriamente, a los parientes del mismo grado del familiar continuador que también falleciere; pero exigiéndose en ambos casos la convivencia previa por un plazo que parece suficiente para impedir el abuso. En el arrendamiento de locales de negocio alcanza este beneficio, como es de justicia, al heredero del arrendatario y, en su defecto, al socio del finado titular.

Los arrendatarios de vivienda o local de negocio deben respetar el plazo de duración pactado en el contrato, y si lo incumplen abonar justa indemnización.

Se establecen dos únicas excep-

ciones a la prórroga obligatoria para el arrendador, inspiradas en la equidad y en la necesidad de incrementar el número de viviendas. Para el ejercicio de la primera se le obliga a seguir en la elección de viviendas, que voluntariamente dió en arriendo o resolvió, adquirir arrendadas ese orden de prelación que también se le impone en las ventas por pisos y que en este caso está aun más justificado si cabe; se le exigen obligaciones previas y amplios plazos de aviso, con sanciones proporcionadas a la gravedad y posible dojo de incumplimiento; se mantiene la facultad de impugnar la causa de necesidad que hubiere invocado y la de inmediata reversión en el inmueble cuando aquélla resulte pretextiva, y las indemnizaciones son adecuadas al perjuicio causado, acudiéndose a medios arbitrales como únicos eficaces para conocerlo cuando se trata de locales de negocios.

La agudización y persistencia del problema obliga a proceder con la máxima cautela cuando la negativa de prórroga se fundamente en el derribo de inmuebles no ruinosos lo que no ha impedido que al señalarse las máximas rentas exigibles a los usuarios de la finca derruida que se reviertan en la reedificada y las correspondientes a las nuevas viviendas y locales de negocio, se haya tenido en cuenta la necesidad de compensar remuneratoriamente el esfuerzo del propietario que cumple bien y fielmente la función social de aumentar el número de locales susceptibles de servir de casa-habitación; ello sin perjuicio de ser inflexible con quien, por su incumplimiento, en lugar de coadyuvar a aminorarlo, agrava el problema.

Se consiente un aumento de rentas circunscrito a las fincas construidas o habitadas por primera vez antes del dieciocho de julio de mil novecientos treinta y seis, que en las viviendas resulta levísimo y que toma como punto de partida las vigentes en diecisiete de julio de aquel año, por situarse en esta fecha la inicial de elevación en el coste de la vida. De más consideración es en los locales de negocio correspondientes a la misma clase de fincas por ser evidente que el sacrificio, aparte de ser perfectamente tolerable para sus arrendatarios, encuentra compensación en las ventajas que les reconoce la Ley.

Comprende el legislador que estas elevaciones de rentas no son estimables en lo que se refiere a las viviendas. Pero independientemente de que a mayor antigüedad en la edificación, mayor es también el capital amortizado por las rentas percibidas, con la misma facilidad habrá de comprenderse la imposibilidad en que se halla de implantar una subida de esos alquileres, que, para que fuera acorde con la general habida en España desde aquella

fecha, alcanzaría cifra que no consiente la actual situación económica de sus numerosísimos inquilinos. Es más: convencidos de no ser aconsejable en los momentos en que se promulga esta Ley el recargar de modo permanente las rentas que abonon aquellos inquilinos, que ya deben satisfacer los inevitables pero constantes recargos que sufren la contribución de las fincas que habitan y el coste legal de los servicios y suministros, suspendiendo la aplicación en las viviendas de aquellos porcentajes fijos de aumento, deja al criterio del Gobierno la determinación del instante y modo en que podrán ser exigidos, habida cuenta la esperada estabilización económica de la Nación. Y como el problema es en definitiva de coyuntura, se autoriza también al Gobierno para que, oyendo previamente al Consejo de Estado y a medida que cambie la situación de la economía patria, pueda dejarlos sin efecto o revisarlos en más o en menos; pero limitándose la subida que en su caso acuerde por estar igualmente convencidos que muy difícilmente podrá lograrse el retorno a los índices anteriores de coste de vida.

Las precedentes consideraciones no han impedido ver el fondo de la verdadera cuestión que hoy desvela a los propietarios de esta clase de fincas y así, con la prudencia exigida por la novedad del sistema y teniendo siempre en cuenta las disponibilidades económicas del inquilino, se impone, con carácter excepcional, la participación de los arrendatarios de las viviendas y locales de negocio enclavados en aquéllas en determinadas reparaciones necesarias, que minuciosamente se detallan, cuyo abono será obligatorio, y que previas garantías inevitables, podrán ser exigidas como si de la renta se tratase. Ello, unido al aumento que se consiente en ciertos y limitados casos de cambio del ocupante, contribuirá a paliar el problema que la desvalorización de la merced pactada por el arrendamiento plantea a los dueños de fincas de antigua edificación.

Por ser de todo punto necesario el excitar la construcción, se mantiene el régimen de libertad de renta para las edificaciones que consideró de nueva planta la Ley de siete de mayo de mil novecientos cuarenta y dos, bien que introduciéndose equitativas modificaciones que eviten el abuso de derecho y la ilimitada alza de sus alquileres.

No se ha introducido alteración fundamental de lo establecido en orden a percibo de diferencias por la mayor contribución de la propiedad y elevación en el coste legal de servicios y suministros, como tampoco de lo recientemente legislado sobre alcance y repercusión contractual de las declaraciones fiscales de rentas.

Sa reitera el derecho de exención al pago de alquileres al inquilino en situación de paro forzoso, que se hace extensivo a las cantidades acumulables a la renta en mérito a lo dispuesto en la Ley.

Con criterio exhaustivo se prescriben las causas de resolución y de suspensión de los contratos que se regulan, procurándose a este respecto el evitar soluciones de continuidad con la legislación anterior, si bien se introduce la novedad de señalar, no sólo las que son susceptibles de invocarse por el arrendador y subarrendador, sino por los usuarios de la cosa arrendada, quienes a su amparo podrán resolver, sumariamente también, sus respectivos contratos, y aun sin hacerlo, obtener el pago de ciertas indemnizaciones que se han establecido contemplando los más habituales incumplimientos.

Se determina la jurisdicción competente, el fuero, procedimiento y recursos, recogiendo con ligeras alteraciones recientes disposiciones del Gobierno e imponiéndose ciertas procesales inspirados en los ya existentes, pues se ha huído de innovar nuestra bien meditada y eficaz legislación adjetiva, sin apartarse de este criterio más que cuando resulta absolutamente necesario por ausencia del precedente, como acontece en el recurso de «injusticia notoria» que se establece ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, merced al cual, con economía de trámites y de costas, se aspira a obtener uniformidad en la interpretación de la Ley.

En las Bases adicional y transitoria se regulan aquellos casos que merecen consideración especial y se abordan y resuelven problemas que son consecuencia de situaciones de hecho cuyo desconocimiento o falta de reglamentación provocaría conflictos de gravedad insospechada. Y así se abre un paréntesis que evite desahucios en masa por subarriendo que, aunque no expresamente consentidos por el dueño, fueron tolerados por no menos de seis meses precisamente anteriores a la pública discusión de esta Ley, protegiéndose tanto al subarrendatario actual como a los familiares que, por su muerte, continúan en el subarriendo y confirmando a ambos el beneficio de prórroga; pero imponiéndose al subarrendador el abono de un justo sobreprecio y limitando el subarriendo de este modo producido hasta el cambio de la persona del subarrendatario o de sus continuadores; todo ello sin perjuicio de otros mayores derechos que se confieren al arrendador que no reclama el pago de aquel sobreprecio. Se hace el acoplamiento a las situaciones jurídicas que esta Ley crea de aquellos contratos que, comprendidos en ella, nacieron y vivieron al amparo de normas legales anteriores; se amplían

los plazos de preaviso para la ocupación de la única vivienda que en la finca pertenece al arrendador y que la reclama para sí, sus ascendientes o descendientes y se señala la irretroactividad de lo dispuesto en aquellas Bases en las que no se creyó necesario puntualizarla expresamente. Se anulan cuantos requerimientos hayan podido hacerse con anterioridad a la vigencia de los preceptos de esta Ley para negar la prórroga del contrato al amparo de la legislación que se deroga, y queda reglamentado el enlace entre los procedimientos incoados conforme a ella y los que establece la Base XII. Se exige la autorización gubernativa previa para la ejecución de ciertas obras que obligue a desalojar viviendas y a su amparo se fomenta la supresión del actual sistema que tiende a dividir a los inquilinos en barriadas de clase. Se regula la renta exigible en los contratos que, por las excepciones determinadas en la Base adicional, quedan total o parcialmente incluidos en la presente Ley, y se previenen las normas a que ha de sujetarse el acoplamiento de los inquilinos o arrendatarios de los inmuebles siniestrados a consecuencia de nuestra guerra de Liberación o por otra causa de fuerza mayor cuya reconstrucción no hubiere terminado. Se faculta expresamente a los Gobernadores civiles para imponer suspensiones o aplazamientos cuando, aun por causas de expropiación, sea necesario demoler fincas destinadas a viviendas. Queda prohibido para en lo sucesivo, y salvo limitadísimas excepciones, la alteración del natural destino que debe darse a las viviendas, otorgándose a sus anteriores inquilinos el derecho de volver a ellas cuando sea quebrantada esta prohibición. Se autorizan ciertas medidas—que en definitiva resultan conservadoras, pues que reglamentan las que en determinados momentos y por razones de necesidad serían posiblemente impuestas—para que, si las circunstancias lo aconsejan, pueda acordar el Gobierno, en todo o en parte del territorio nacional, el alquiler obligatorio de las viviendas que se hallaren desocupadas o instar el desahucio por causa de necesidad social de aquellas otras en las que, sin mediar causa justa, se incumpla la finalidad primordial de servir de casa-habitación, para la cual fueron construídas; pero exigiendo siempre las debidas garantías para que el derecho del propietario, o en su caso del inquilino, no quede en ningún momento desconocido. Se establece un amplio plazo de conocimiento de la Ley, sin que en tanto rijan más que aquellos preceptos que se considera necesario entren inmediatamente en vigor para evitar perturbadoras especulaciones, y exigese la más amplia divulgación antes de su plena

vigencia, lo que tendrá lugar a la publicación del texto articulado, que habrá de insertarse en el «Boletín Oficial del Estado» dentro de los noventa días de la promulgación de aquella. Se faculta, por último, al Gobierno a dictar por Decreto las disposiciones necesarias para la mejor ejecución de sus preceptos y para corregir, en la misma forma, previo informe de las Cortes Españolas, cualquier error o anomalía que se aprecie en su aplicación.

En suma, conjugando los preceptos de la Ley con acciones ejercitables en plazos breves y de rápida tramitación, pero que de fracasar llevan implícita inexorablemente la condena en costas, se descansa en la confianza de ver deslizadas con mayor claridad y menor acritud las relaciones entre propietarios y arrendatarios, transcurrida que sea la etapa de acoplamiento a las situaciones jurídicas que impone.

Cierto que el texto elaborado no resuelve el angustioso problema de escasez de viviendas que se padece en nuestra Patria, como en el resto del mundo. Para ello sería necesario edificar a ritmo acelerado, en lo que intervienen factores ajenos en absoluto a una Ley reguladora de la relación arrendaticia urbana, que sólo indirectamente y cumpliendo la finalidad primordial de llevar la tranquilidad a las partes intervinientes en los contratos que reglamenta, puede coadyuvar al logro de tan transcendental objetivo.

Por último, debe tenerse presente que la Ley se inspira en directrices de equidad y de justicia social, desentendiéndose, por tanto, de lo que pudiera convenir a particulares intereses, que inflexiblemente quedan supeditados al bienestar de la comunidad nacional.

Y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes españolas,

#### DISPONGO:

**Artículo único.**—Se autoriza al Ministro de Justicia para que, dentro de los noventa días de su promulgación, publique en el «Boletín Oficial del Estado», en forma articulada, la siguiente Ley de los Arrendamientos urbanos:

#### BASE PRIMERA

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

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.

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

2) 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 subarriendos de viviendas o locales de negocio, con o sin muebles, de fincas situadas en lugares en que el arrendatario no tenga su residencia habitual y limitados a la temporada de verano o a cualquier otra.

3) 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 finca por rústica sea superior a la urbana.

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

5) Los locales ocupados por dependencias del Estado, Provincia, Municipio u otras Corporaciones de Derecho público serán reputados como vivienda a los efectos de esta Ley.

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

6) 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.

7) El local destinado a mero escritorio u oficina no se reputará de negocio, sino vivienda, aunque su inquilino se valga de él para ejercer actividad de comercio, industria o de enseñanza con fin lucrativo, pero cuando interiormente se comunique con otro ocupado por el mismo arrendatario que merezca la conceptualización de local de negocio, ambos se considerarán como uno solo de este último carácter.

Será también aplicable a los depósitos y almacenes el criterio establecido en el párrafo anterior para los escritorios u oficinas.

#### BASE II

**Naturaleza de los derechos que concede esta Ley**

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. Serán, en cambio, renunciables los que confiere al arrendador, lo sea de local de negocio o de vivienda, y a los arrendatarios y subarrendatarios de locales de negocio, salvo el de prórroga del contrato de arrendamiento, cuyo derecho no podrá ser renunciado por el arrendatario.

2) Aunque no exista reciprocidad de trato con el país a que pertenezca el extranjero inquilino o subarrendatario de una vivienda, será equiparado al español; mas cuando el extranjero sea arrendador de vivienda o local de negocio, o arrendatario o subarrendatario de estos últimos locales, se estará a lo que dispongan los Tratados internacionales vigentes.

3) 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.

#### BASE III

##### Del subarriendo

##### A) De viviendas.

1) El subarriendo de vivienda exigirá siempre la autorización expresa y escrita del arrendador y la entrega al subarrendatario de mobiliario adecuado y suficiente para el destino pactado.

2) Las viviendas podrán subarrendarse total o parcialmente.

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

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

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

3) 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.

4) 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.

5) 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 figurare en el contrato del inquilino con el arrendador resultare superior.

6) 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 autorizarlo reserve su participación y fije la cuantía o porcentaje de ésta.

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

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

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

10) 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 devolución del contrato de arrendamiento por la falta de pago de aquélla.

11) Compete al arrendador ac-

ción 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.

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

13) Cuando el inquilino tome a su cargo la manutención, mediante precio, de los que con él ocupen la vivienda, el contrato se considerará de hospedaje y sometido a las disposiciones que regulen la materia.

14) No se reputará subarriendo ni hospedaje la convivencia con el inquilino hasta de dos personas extrañas a su familia y los hijos de cualquiera de ellas. No obstante, si el número total de extraños que con él conviven con carácter permanente excede de dos, el inquilino vendrá obligado al pago del diez por ciento de la renta, por cada una de tales personas.

Los que habitaren en la vivienda del modo previsto en el párrafo anterior, tendrán con relación al inquilino y éste respecto de ellos, los mismos derechos y obligaciones que esta Base exige para los subarriendos parciales.

Por razones de higiene o de moralidad, las Fiscalías de la Vivienda podrán limitar, en cada caso, el número de tales de personas.

No podrá el inquilino, al amparo de lo prevenido en este apartado, disponer de las piezas de su vivienda para alquilarlas con fin distinto al de su empleo como casa-habitación de quien fuere a utilizarlas.

15) El incumplimiento de las condiciones que exige el apartado anterior, transformará en subarriendo no consentido la relación del inquilino con las personas que conforme al mismo se le permita alojar en la vivienda.

16) 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.

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 deter-

mina, éste no ejercita la que le compete.

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

B) De locales de negocio.

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

18) El precio del subarriendo de locales de negocio será libremente pactado.

19) Se aplicará a esta clase de subarriendos lo dispuesto en los apartados 10), 11) y 12) para el de viviendas.

(Continuará).

## Anuncios Oficiales

### Ayuntamiento de Burgos.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en su sesión del día 4 de diciembre del pasado año, acordó llevar a cabo la prolongación del alcantarillado a la calle de San Pedro y San Felices (antigua carretera de Arcos), mediante pública subasta, con aplicación de las contribuciones especiales y con sujeción al pliego de condiciones que se halla de manifiesto en el Negociado de subastas de la Secretaría Municipal, donde puede ser examinado durante las horas de oficina de los días hábiles.

Es objeto de la presente subasta las obras de prolongación del alcantarillado de la calle de San Pedro y San Felices (antigua carretera de Arcos), en el trozo comprendido entre la terminación de la red y las casas del ex-Polvorín de Santa Ana.

El acto de la subasta tendrá lugar en la casa consistorial, a los veintidós días hábiles a partir del siguiente al de la publicación del oportuno anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la provincia, bajo la presidencia del Sr. Alcalde o Teniente de Alcalde en quien delegue, con asistencia del Vocal designado por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en su sesión de 17 de enero de 1945, y del Sr. Secretario de la Corporación, quien autorizará el acto, conforme a lo prevenido en el artículo 130 de la vigente Ley Municipal, celebrándose dicha subasta a la hora de las doce.

La entrega de las proposiciones podrá hacerse durante las horas de oficina, en cualquiera de los días hábiles, desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la provincia hasta las doce horas del día anterior al de la subasta, debiendo ser exhibida la cédula personal del licitador y el resguardo del depósito provisional, que deberá constituirse en la Depositaria Municipal, en la Caja General de Depósitos, o en sus Sucursales, en metálico, en valores del Es-

tado o del Ayuntamiento de Burgos, de conformidad a lo establecido en el artículo 11 del Reglamento de Contratación Municipal, y por la cantidad de 573,20 pesetas, equivalente al 2 por 100 del tipo de licitación, fijado en 28.660,20 pesetas.

Los licitadores que concurren en calidad de mandatarios, presentarán poder bastante por el Oficial Mayor Letrado de la Corporación Municipal D. Jesús Pérez Córdoba.

Los licitadores presentarán en sobre aparte, certificado de referencias técnicas, las cuales serán examinadas por la Mesa antes de procederse a la apertura de las proposiciones económicas, desechándose sin abrir aquellas cuyas referencias técnicas, a juicio de la Mesa, asesorada por los Técnicos municipales, no ofrezcan las debidas garantías.

Las proposiciones, que deberán ser extendidas en papel de la clase sexta (4,50 pesetas), se ajustarán al siguiente modelo:

Don ..., vecino de ..., domiciliado en la calle de ..., núm. ..., piso..., enterado del anuncio publicado en el periódico oficial de la provincia, número ..., correspondiente al día ... de ... de 1947, así como de las condiciones fijadas para la subasta de las obras de prolongación de alcantarillado en la calle de San Pedro y San Felices (antigua carretera de Arcos), en el trozo comprendido entre la terminación de la red y las casas del ex-Polvorín de Santa Ana, las cuales acepta en su totalidad, se comprometo a tomar a su cargo dichas obras en la cantidad de (en letra) ... pesetas ... céntimos.—Burgos ... de ... de 1947. (Firma y rúbrica).

Burgos 8 de enero de 1947.—El Alcalde - Presidente, Carlos Quintana.

## Anuncios Particulares

### Junta administrativa de Hozabeja

Previo autorización del Distrito Forestal, el día 5 de febrero próximo y hora de las doce de su mañana tendrá lugar en esta Junta, bajo la presidencia del Sr. Presidente de la misma, la subasta de los pastos del monte «Los Hoyos», de esta Junta administrativa, para que puedan pastar por un período de cinco años 50 cabezas de ganado lanar, 30 de cabrío, 18 de vacuno y 20 de mayor, por la tasación de 739 pesetas por cada año forestal.

La subasta se verificará con sujeción al pliego de condiciones inserto en el B. O. de la provincia, número 152, de 5 de julio de 1946.

Hozabejas 8 de enero de 1947.—El Presidente de la Junta administrativa, Isidro Fernández.

**F. URRACA**  
**OCULISTA**  
DEL HOSPITAL DE BARRANTES  
Y DE LA CRUZ ROJA  
LAIN CALVO, 18 - TELÉFONO 1311