

# 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, Canarias 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 fija 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

### Texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

(Continuación).

#### 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 ejercitarla 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 la 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 de condueño.

Art. 67. El arrendatario de vivienda o local de negocio tendrá derecho a impugnar el precio fijado en el contrato de transmisión determinante del retracto, si lo considerare excesivo. Y se presumirá sin 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 pactada por el piso, capitalizada al tres por ciento cuando se tratare de vivienda o local construido o habitado por primero 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 acto 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 estuviese 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 o 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 desearén ocupar conjuntamente 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 sociedades extranjeras domiciliadas en España.

Art. 74. Lo dispuesto en los precedentes artículos 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 artículos 20 y 21, sólo obligarán al subarrendador por el plazo pactado. Pero si 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.

##### SECCIÓN 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.<sup>a</sup> Por necesitar para sí la vivienda o local de negocio, o para que la ocupen sus descendientes o ascendientes consanguíneos.

2.<sup>a</sup> 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.

#### SECCIÓN 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 encontrare 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 notariamente insuficiente y de superficie inferior a la que quiere 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 y 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, ejerzan 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 deeee 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.

Cuando 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 fuere 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. Tampoco 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 de 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 a 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 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.

b) Que el que aspire a ocupar el local se halle establecido en actividad de comercio, de industria o de enseñanza con fin lucrativo en local que ocupe a título de arrendatario, con un año de antelación, cuando menos, a la fecha en que el requerido reciba la notificación que exige el párrafo anterior.

c) Que el arrendatario sea indemnizado por el arrendador en la cuantía que libremente convengan, y de no haber acuerdo, con la suma que señale la Junta de Estimación de que trata el artículo 94.

Art. 91. El local reclamado conforme al artículo anterior deberá ser ocupado y abierto al público por la persona para quien se pidió dentro de los seis meses de haber sido desalojado por el arrendatario.

Art. 92. El mero hecho de que el arrendador desee o necesite la ampliación de su negocio no será causa bastante para justificar la necesidad en que se halla de ocupar el local que hubiere dado en arriendo.

Art. 93. Cuando medie acuerdo entre arrendador y arrendatario sobre el importe de la indemnización a percibir por este último, deberá serle entregada 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 el arrendatario; todo ello sin perjuicio de la acción que a éste compete para resarcirse de los daños y perjuicios que le hubieren sido causados. Lo mismo se hará cuando incumpla el arrendador lo dispuesto en el artículo 91.

Cuando el arrendatario que hubiere prestado conformidad al percibo de la indemnización convenida con 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 le origine.

Art. 94. Si no mediare acuerdo sobre el importe de la indemnización a abonar por el arrendador, se determinará pericialmente por una Junta de Estimación que, para conocer en cada caso, dispondrá se constituya bajo su presidencia, el Juez municipal o comarcal, según proceda, del Distrito o Comarca correspondiente al lugar en que radique la finca. Serán Vocales de esta Junta un propietario de finca urbana, sita en el mismo Distrito municipal que el inmueble a que

afecta la peritación, y un comerciante o industrial clasificado en la misma tarifa y epígrafe tributario que el arrendatario, o que explote negocio análogo al de éste. Caso de no existir en el Distrito o Comarca personas que reúnan estas condiciones, podrá el Juez disponer que dichos Vocales sean de otro, preferentemente de los colindantes. Ambos los designará el Juez en cada caso por insaculación; y una y otra parte podrán recusarlos, admitiéndose la recusación por una sola vez y por el mero hecho de formularla.

Art. 95. La Junta de Estimación actuará a instancia del arrendador o arrendatario, mediante escrito dirigido a Juez municipal o comarcal, en su caso y habrá de emitir resolución dentro de los quince días de ser aquél presentado.

Sus acuerdos los odoptará por mayoría, con voto dirimente y de calidad del Juez.

Art. 96. Al fijar la indemnización, la Junta consignará el precio medio en traspaso de locales destinados al mismo negocio del arrendatario y sitios en la zona comercial en que este 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 de traspaso, no será nunca inferior a lo que hubiere satisfecho por el mismo.

Para su determinación podrá disponer el Juez las diligencias o peritaciones que considere necesarias, corriendo los gastos que se originen por mitad a cargo del arrendador y arrendatario, quienes en todo caso habrán de pagar en la misma forma una cantidad equivalente al 0'50 por 100 del importe de la valoración efectuada. 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, el cual queda autorizado a señalar dietas a sus Vocales.

Art. 97. Las valoraciones que efectúe la Junta de Estimación serán definitivas, y ejecutorias sus resoluciones, no dándose contra ellas recurso alguno; pero sí cabrá impugnarlas en el juicio declarativo correspondiente.

Art. 98. Será aplicable lo dispuesto en el artículo 93 cuando la indemnización a satisfacer por el arrendador la señale la Junta de Estimación de que trata el artículo anterior, computándose el plazo para el pago y para que el arrendatario desaloje el local, desde la fecha en que fuere notificada la resolución.

Art. 99. 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.

Art. 100. Cuando el Estado, la Provincia, el Municipio o las Corporaciones de Derecho público deseen 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, indemnización y plazo para desalojar.

Art. 101. De ser arrendatarios estas Entidades será de aplicación lo dispuesto en los artículos 77 a 89, y a efectos del orden de prelación del artículo 79, los locales que ocupen, se considerarán como meros escritorios u oficinas.

#### SECCION TERCERA

##### *De la causa segunda de excepción a la prórroga.*

Art. 102. Para que proceda la segunda causa de excepción a la prórroga del contrato de arrendamiento de viviendas o de local de negocio, será necesario:

a) Que el arrendador, con un año de antelación, cuando menos, a la fecha en que se proponga deruir el inmueble, notifique de manera solemne al Gobernador civil de la provincia el compromiso que adquiere de edificar, de modo que la nueva finca cuente al menos con una tercera parte más del número de viviendas de que disponga aquél, respetando al propio tiempo el número de locales de negocio si en el inmueble a deruir los hubiere. Y cuando la finca careciere de viviendas, o las que existieren fueren dependencias del local o locales de negocio con que cuente, se compromete a que la reedificada disponga de una o más viviendas, no escritorios u oficinas, susceptibles de ser utilizadas con independencia plena de los locales de negocio.

b) Que también con un año de antelación por lo menos al día en que proyecte iniciar la demolición el arrendador notifique su propósito por conducto notarial a todos los arrendatarios del inmueble, bien lo sean de viviendas o de locales de negocio, manifestándoles que ha contraído el compromiso a que se refiere el párrafo anterior.

Art. 103. Dentro de los dos meses a contar desde el día en que quede totalmente desalojada la finca deberán iniciarse las obras de demolición. Transcurrido este plazo sin empezarlas, todos los arrendatarios, ya lo sean de vivienda o local de negocio, y sin obligación de pago de las mensualidades transcurridas, podrán volver al inmueble; y el arrendador habrá de indemnizar

a los inquilinos con el importe de seis mensualidades de renta, y a los arrendatarios de local de negocio, con la de un año. Pero el abono de estas indemnizaciones sólo procederá si los primeros permanecen ocupando su vivienda el plazo mínimo de seis meses, y de un año los segundos.

Art. 104. Antes de que desalojen la finca, los arrendatarios de vivienda o local de negocio que deseen volver al inmueble cuando fuere reedificado suscribirán sendos documentos con el arrendador, consignando la extensión superficial de los que respectivamente ocupen, su renta y el número de viviendas y locales de negocio con que cuente el inmueble. El incumplimiento de esta obligación, si fuere imputable al arrendador, dará lugar a que se aplique lo dispuesto en el artículo 110, aunque no se origine el incumplimiento que en él se previene.

Los que no deseen volver al inmueble reconstruido lo manifestarán por escrito al arrendador, y éste, al desalojar sus viviendas o locales de negocio y suscribir el documento que exprese dicha resolución, les indemnizará en la cuantía señalada en el artículo anterior.

Art. 105. Cada inquilino o arrendatario que tenga el propósito de volver al inmueble reedificado, al desalojar las viviendas o locales de negocio que ocupe en el que fuere a desmolerse, comunicará por escrito certificado al arrendador, a su apoderado o administrador, y último término, a quien materialmente perciba la renta, un domicilio para oír las notificaciones, perdiendo asimismo los derechos que le reconoce este capítulo si no lo hiciere.

Art. 106. Reconstruida la finca, se reservarán en ella a los inquilinos y arrendatarios que cumplieren lo exigido en este capítulo para ocupar tantas viviendas y locales de negocio como alquilados tuvieren en la deruida; y precisamente en el domicilio a que se refiere el artículo anterior, el arrendador les notificará notarialmente que en el plazo de treinta días siguientes al recibo de su comunicación podrán instalarse en las viviendas y locales de negocio que les correspondieren, cuyas características, extensión, renta y circunstancias que la determinan detallará, así como el número total de éstos y de aquéllas con que cuente la finca.

Transcurrido el plazo señalado en el párrafo anterior sin que los inquilinos o arrendatarios se instalen en las viviendas o locales de negocio reservados, perderán los derechos que les reconoce este capítulo, quedando en libertad de alquilarlos el arrendador.

Art. 107. La vivienda o local de negocio asignado a cada inquilino o arrendatario que proceda del inmueble deruido habrá de ser de superficie no inferior a las tres cuar-

tas partes de la que tuviera el que anteriormente ocupaba en aquél; disponer cuando menos de las mismas instalaciones y servicios y hallarse situado a altura y posición análogas a las que tuviere el que antes ocupaba. La analogía de posición se entenderá referida únicamente a la situación que al exterior o al interior de la finca ocupe la vivienda o local de negocio de que se trate.

Art. 108. De haberse reedificado en el modo previsto en el párrafo a) del artículo 102, la renta exigible a cada inquilino o arrendatario procedente del deruido será la que pagara al momento de desalojarlo, incrementada con la cantidad que resultare de reconocer al capital invertido en la reconstrucción, exclusivamente, o sea sin comprender el valor del solar, ni lo gastado en la demolición, el interés del cuatro por ciento. La cantidad así resultante se derramará en proporción a la extensión superficial de cada una de las viviendas y locales de negocio con que cuente el inmueble reedificado, computándose incluso los que hubieren surgido como nuevos.

Art. 109. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 107, el inquilino o arrendatario procedente del inmueble deruido, a quien en el reedificado se le asigne vivienda o local de negocio sito a altura distinta de la que tuviere el que anteriormente ocupaba, podrá obtener una reducción de la renta equivalente al diez por ciento de la que procediere conforme al artículo anterior.

Cuando la superficie de la vivienda o local de negocio resultare menor a la exigida o tuviere menos instalaciones y servicios que el anterior, el inquilino o arrendatario perjudicado sólo vendrá obligado al abono de la misma renta que en el inmueble deruido pagare; el cincuenta por ciento de ésta cuando la reducción de superficie equivaliese a más de la mitad, y el cuarenta por ciento de la renta anterior si, disfrutando en la finca deruida de vivienda o local de negocio sito al exterior, se le asignare un interior.

Art. 110. Cuando al reedificar se incumpliere la obligación contraída ante el Gobernador civil, la renta de cuantas viviendas y locales de negocio ocupen los inquilinos o arrendatarios del deruido no podrá exceder de la que en éste abonaren; ello sin perjuicio del derecho a obtener su reducción a la establecida en el artículo anterior, de darse cualquiera de los supuestos a que el mismo se refiere.

Art. 111. La renta de todas las viviendas y locales de negocio de que pueda disponer el arrendador libremente será la que estipule con su primer ocupante, salvo de producirse el incumplimiento de que trata el precedente artículo, en que

será igual a la de la vivienda, o en su caso local de negocio, que tuviera la renta más baja en el inmueble derruido, incrementada con lo que resulte de aplicar la regla del párrafo primero del artículo 108; pero reconociendo al capital invertido el interés del dos y medio por ciento.

Art. 112. El derecho a la reducción de renta al amparo de lo establecido en los anteriores artículos o por simulación del capital invertido, o de la superficie construida, podrá ejercitarlo el inquilino o arrendatario dentro del año de reintegrarse a la finca; y si la acción prosperare, el arrendador será condenado en costas y obligado a la devolución de las diferencias que hubiere percibido del actor, al cual se le impondrán las costas de rechazarse todos sus pedimentos. Cuando éstos se estimen solamente en parte, las costas se pagarán por mitad entre ambos.

Art. 113. Cuando incumpliere el arrendador la obligación que le impone el artículo 106, indemnizará a los inquilinos y arrendatarios con el importe de la renta de un año que en el inmueble derruido pagaren en el momento de desalojarlo; ello sin perjuicio de la acción que asiste a unos y a otros para ocupar las viviendas o locales de negocio que en el inmueble reedificado elijan, sin pagar más renta que la que satisficieren en aquél. Esta acción caducará al año de quedar totalmente arrendada la finca reconstruida; y de prosperar, llevará implícito el lanzamiento del ocupante de la vivienda o local de negocio que eligiere el demandante; pero dicho ocupante, de ignorar el incumplimiento del arrendador, habrá de ser por éste indemnizado de cuantos daños y perjuicios le ocasione el lanzamiento, los cuales en ningún caso se reputarán de cuantía inferior a seis mensualidades de la renta que pagare, si se tratare de vivienda, y a la de un año si de local de negocio.

Art. 114. 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.

Se reputarán edificaciones provisionales los barracones, casetas y chozas; 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.

Art. 115. No prosperará la ac-

ción ejercitada al amparo de la causa segunda de excepción a la prórroga del artículo 76, si el Gobernador-civil de la provincia no autoriza la demolición del inmueble, sin que esta autorización, cuando la concede, prejuzgue la procedencia de aquélla.

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 deruir, concederán o denegarán, sin ulterior recurso, la referida autorización. Darán preferencia a los encaminados a aumentar en la mínima proporción que se establece el número de viviendas de renta más económicas, 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.

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.

Art. 116. Lo dispuesto en los artículos 102 a 115 será de aplicación aun en el caso de que el arrendador fuere el Estado, la Provincia, el Municipio u otras Corporaciones de Derecho público.

Art. 117. 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 en el artículo 76, será obligatorio aun en el caso de que cambie la persona del titular que hubiere comenzado a ejercerlo; 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.

(Continuará).

#### Circular.

En uso de las atribuciones que me están conferidas y teniendo en cuenta el informe favorable de la Guardia civil de Covarrubias, practicado al efecto, he tenido a bien autorizar a D. Cirilo Carrancho, vecino de San Pedro de Arlanza, para que, a partir de los ocho días siguientes a la publicación de la presente Circular en el B. O. de la provincia, pueda hacer uso del em-

pleo de estricnina por el término municipal citado, pudiendo en dicho tiempo recurrir ante este Centro las personas que se crean perjudicadas en algún derecho.

Lo que se hace público en este periódico oficial para general conocimiento.

Por Dios, España y su Revolución Nacional-Sindicalista.

Burgos 7 de abril de 1947.

El Gobernador,

Alejandro Rodríguez de Valcarcel

## Providencias Judiciales

### Audiencia Territorial de Burgos

D. Carlos Crespo y Fernández de Córdova, Secretario de Sala de esta Audiencia Territorial,

Certifico: Que en los autos de que se hará mérito se ha dictado por la Sala de lo Civil de esta Audiencia sentencia, la cual comprende el encabezamiento y fallo que dicen así:

Encabezamiento.—En la ciudad de Burgos a 24 de marzo de 1947. La Sala de lo Civil de la Excelentísima Audiencia Territorial de este Territorio, en los autos de tercería de dominio, substanciados por los trámites del juicio ordinario declarativo de menor cuantía, incidentales de juicio declarativo de menor cuantía, sobre pago de dinero, seguido en el Juzgado de primera instancia de Laredo por D. Eduardo López Ruiz, mayor de edad, casado, propietario y vecino de Laredo, contra Don Jaime Adrada Fernández, mayor de edad, casado, industrial y vecino de Bilbao, y de expediente seguido en la Magistratura de Trabajo de Santander, sobre reclamación de salarios, entre doña María Albo Uriza, D. Ricardo San Julián Gallo, doña Eugenia Linares Rivero, casada con don José Rivero Barañano y D. Pedro Bilbao, mayores de edad y vecinos de Laredo, cuyas demás circunstancias personales no constan contra el mismo D. Jaime Adrada, en cuyos procedimientos se hizo traba en los bienes de este proceso incidental como pertenecientes al demandado, en el que es parte actora D. Carlos Ortega Manzanque, mayor de edad, casado, industrial y vecino de Bilbao, defendido en esta instancia por el Letrado D. Estanislao Ron Cacho y representado por el Procurador D. Alberto Aparicio Vázquez, son demandados los antes dichos ejecutantes y ejecutado señor Adrada, quien no ha comparecido en esta instancia, por lo que se han seguido las actuaciones respecto a ellos por los Estrados del Tribunal, y penden en este Tribunal de apelación interpuesta por el demandante de sentencia proferida por el señor Juez de primera instancia de Laredo el 27 de agosto último.

Fallamos: Que debiendo revocar

como revocamos la sentencia apelada, debemos dejarla y la dejamos sin efecto, declarándola nula, así como cuanto se ha actuado en este proceso, a partir de la providencia que admitió la demanda iniciadora del mismo, reponiendo los autos al estado de proveer a ésta, sin hacer especial condena respecto al pago de las costas causadas con motivo de las actuaciones que declaramos nulas. Llamamos la atención de los señores Jueces y Secretario intervinientes en las actuaciones referidas en el último Resultando respecto a lo que se dice en el último Considerando. A su tiempo librese certificación literal de esta resolución, la que, con carta-orden y los autos originales, remítase al Juzgado de donde estos proceden, para ejecutar lo resuelto. Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Amado Salas.—Jacinto García Monge y Martín.—Federico Martín y Martín.—Victoriano Ortiz y G. Coronado.

Y para que conste y tenga lugar su publicación en el B. O. de la provincia y sirva denotificación la presente a los demandados no comparecidos, expido la presente en Burgos a 2 de abril de 1947.—C. Crespo.

## Anuncios Oficiales

### Alcaldía de Caleruega

Formada el acta de recuento de ganadería, queda expuesta al público en la Secretaría de este Ayuntamiento, por plazo de ocho días, para que los contribuyentes en ella comprendidos puedan presentar las reclamaciones que consideren justas, pues pasado dicho plazo no se admitirá ninguna.

Caleruega 5 de abril de 1947.—El Alcalde, S. Rodríguez.

## Anuncios Particulares

### Sindicato Provincial de Ganadería de Burgos

#### SUBASTA DE CUEROS

Se sacan a subasta los cueros de las reses vacunas y equinas que se sacrificuen en los Mataderos Municipales de Aranda de Duero y pueblos de su partido judicial.

Pliego de condiciones en las Oficinas de este Sindicato, los días laborables de diez a trece y treinta y de dieciséis a diecinueve horas.

Burgos 8 de abril de 1947.

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