



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BURGOS

FRANQUEO CONCERTADO
Núm. 09/2

SE PUBLICA TODOS LOS DÍAS EXCEPTO LOS DOMINGOS Y FESTIVOS

Administración: Imprenta Provincial

Ejemplar: 1 peseta; Atrasado, 2

Suscripciones.—Capital:
Año, 100 pesetas; fuera de
la Capital: 125 pesetas.

Inserciones no gratuitas:
2'50 pesetas línea. Pagos
por adelantado.

Año 1956

Jueves 26 de abril

Número 96

MINISTERIO DE JUSTICIA

Decreto de 13 de abril de 1956 por el que se aprueba el texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

(Continuación).

Art. 36. 1. También se reconoce en favor del arrendador el derecho de retracto sobre local de negocio traspasado por el arrendatario cuando éste no le hubiere hecho la preceptiva oferta o hubiere realizado el traspaso por precio inferior al que le notificó.

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

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

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

Art. 37. Los coarrendadores no podrán ejercitar los derechos de tanteo y retracto individualmente; pero si alguno de ellos no deseara usarlos, se entenderá que renuncia en beneficio del coarrendador que quisiera tantear o retractar.

Art. 38. El propietario que adquiriera sin existencias el local de negocio a virtud de los derechos de tanteo o retracto no vendrá obligado a continuar ejerciendo industria o comercio en dicho local.

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

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

3. Las cantidades representativas de dichos porcentajes serán retenidas del precio del traspaso por el cesionario, para su abono al arrendador. En los casos de dación y adjudicación en pago de deudas, la entrega al arrendador de la par-

ticipación en el precio será a cargo del adquirente.

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

Art. 41. 1. Para que el traspaso del local de negocio obligue al arrendador, cuando el arrendatario al realizarlo, venda existencias, mercaderías, enseres o instalaciones de su propiedad que en el hubiere, o negocio mismo, será menester que se observen las anteriores reglas, y además, que tanto en la preceptiva oferta al arrendador como en la escritura que solemnice la cesión, se consigne el precio del traspaso del local separadamente del que corresponda a los restantes bienes transmitidos.

2. En estos casos y aunque la transmisión se debiera a dación o adjudicación en pago de deudas, conservará el arrendador los derechos de tanteo y retracto, bien que referidos al local exclusivamente; y si no hiciera uso de ellos, su participación recaerá también únicamente sobre el precio de traspaso de local.

3. Cuando el arrendador ejercite los derechos de tanteo o de retracto en los traspasos a que se refiere el párrafo primero de este artículo, tendrá derecho a deducir del precio atribuido al local los porcentajes de participación establecidos

en el artículo treinta y nueve. Pero si ejercita dichos derechos única y exclusivamente sobre el local, no podrá hacer deducción alguna.

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

CAPITULO V

Del arrendamiento de viviendas amuebladas

Art. 43. El contrato por el que se arrienden conjuntamente la vivienda y el mobiliario adecuado y suficiente para servir de casa-habitación se regirá por los preceptos de los artículos siguientes, y en todo lo demás por los generales de esta Ley.

Art. 44. 1. En los contratos de esta clase se determinará separadamente la parte de renta correspondiente a la vivienda y al mobiliario. En su defecto se entenderá que corresponde a éste la mitad de la renta total estipulada.

2. La parte de renta relativa al mobiliario no podrá exceder del importe de la renta que legalmente corresponda a la vivienda. Si excediere de este límite, el inquilino, mientras continúe vigente el arriendo, podrá pedir la revisión de la renta pactada o la novación del contrato, dejándolo subsistente sólo respecto de la vivienda, así como el reintegro de las cantidades que indebidamente hubiere abonado el arrendador por tal concepto.

Art. 45. Si fuere insuficiente o inadecuado el mobiliario entregado al inquilino, éste, mientras subsista el contrato, podrá exigir del arrendador el complemento de aquél y el reintegro de las cantidades que indebidamente le hubiese abonado por dicha causa.

Art. 46. 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 con-

certase con autorización de aquél, podrán los subarrendatarios, mientras habiten las viviendas, con preferencia si fueren varios, para el de más familia, ejercitar la acción que se regula en los párrafos primero y segundo del artículo diecisiete.

CAPITULO VI

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

Art. 47. 1. En los casos de ventas por pisos, aunque se transmitan por plantas o agrupados a otros, podrá el inquilino o arrendatario utilizar el derecho de tanteo sobre el piso o locales que ocupare, en el plazo de sesenta días naturales, a contar del siguiente al en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender o ceder solutoria-mente la vivienda o local de negocio arrendado, el precio ofrecido por cada piso o local de negocio, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre domicilio y circunstancias del comprador.

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

3. De igual facultad gozará el inquilino en caso de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común exceptuando el supuesto de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado. A tales fines deberá consignarse en la escritura el precio asignado a cada unidad de vivienda o local de negocio.

Art. 48. 1. En los mismos casos a que se refiere el artículo anterior podrá el inquilino o arrendatario ejercitar el derecho de retracto con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiere hecho la notificación prevenida en el apartado precedente o se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultare inferior el precio efectivo de la transmisión, menos onerosas las restantes condiciones esenciales

de ésta o la transmisión se realizare a persona distinta de la consignada en la notificación para el tanteo.

2. El derecho de retracto caducará a los sesenta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que, en forma fehaciente, deberá hacer en todo caso el adquirente al inquilino o arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

Art. 49. Los efectos de la notificación prevenida en el artículo 47 caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma. Pasado este plazo no podrá intentarse nuevamente la transmisión hasta transcurridos dos años desde la notificación del tanteo.

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

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

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

Art. 52. El adquirente por actos «inter-vivos» de una finca urbana compuesta de pisos o departamentos, no podrá enajenar como fincas independientes los que al tiempo de la adquisición estuviesen arrendados, hasta transcurridos cuatro años desde dicha adquisición, salvo si hubiese venido a peor fortuna.

Art. 53. 1. Aparte de la acción de simulación, que podrá ejercitar, si procediere, todo arrendatario o inquilino, podrá este último,

cuando no hubiere ejercitado el derecho de tanteo o retracto, impugnar la transmisión efectuada en los casos siguientes:

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

2.º Cuando el precio de la transmisión, incluido, en su caso, el importe de las cargas, exceda de la capitalización de la renta anual que en el momento de la transmisión pague el inquilino, a los siguientes tipos:

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

Sin embargo no podrá ejercitarse la acción impugnatoria, cualquiera que sea el precio efectivo de la transmisión, cuando de la finca transmitida, que conste de una sola vivienda, formen parte terrenos de mayor valor que el que realmente corresponda a lo edificado.

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

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

Art. 54. 1. En las ventas por pisos a que refiere este capítulo deberá respetarse el orden de prelación que establece el artículo 64 en cuantos casos hubiere en la finca pisos de características análogas, entendiéndose que la analogía existe cuando el inmueble contare con dos o más pisos de renta, superficie, orientación y altura semejantes o parecidas.

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

Art. 55. 1. Para inscribir en

el Registro de la Propiedad los documentos de adquisición de las fincas urbanas a que se refiere este capítulo, deberán justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los artículos 47 y 48, con los requisitos exigidos. La falta de justificación constituirá defecto subsanable con suspensión de la inscripción, pudiéndose tomar anotación preventiva con vigencia de ciento ochenta días naturales, que se convertirá en inscripción si dentro de dicho plazo de vigencia se acredita haberse practicado las notificaciones en forma legal.

2. Cuando el piso transmitido no estuviere arrendado, para que sea inscribible la adquisición, deberá el transmitente declararlo así en la escritura de venta, bajo pena de falsedad en documento público.

GAPITULO VII

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

Art. 56. Durante el plazo estipulado en el contrato, el arrendatario o subarrendatario, lo sea de vivienda o de local de negocio, vendrá obligado al pago de la renta, y si antes de su terminación lo desaloja, deberá notificar su propósito por escrito al arrendador o subarrendador con treinta días de antelación, por lo menos, e indemnizarle con una cantidad equivalente a la renta que corresponda al plazo que, según el contrato, quedare por cumplir.

Art. 57. Cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas, con o sin mobiliario, y locales de negocio, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones. Se aplicará igual norma en los casos de extinción de usufructo, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 114, causa 12.

Art. 58. 1. Al fallecimiento del inquilino titular del contrato de

arrendamiento, su cónyuge, descendientes, hijos adoptivos que hubieran sido adoptados antes de cumplir los dieciocho años, ascendientes y hermanos, tanto en el parentesco legítimo como en el natural, que con aquél hubiesen convivido habitualmente en la vivienda con dos años de antelación a la fecha del fallecimiento, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendamiento. No será necesaria la convivencia de los que estuviesen sometidos a la potestad del fallecido, y respecto al cónyuge bastará la mera convivencia, sin exigencia de plazo de antelación.

2. Cuando fueren varios los beneficiarios del derecho a que se refiere el párrafo anterior, sólo uno de ellos podrá utilizarlo. A falta de acuerdo entre los mismos, se observará el orden de prelación establecido en el párrafo anterior, con preferencia, dentro de cada grupo, de la proximidad de grado, de la legitimidad y, en su caso, del doble vínculo y de la consanguinidad, resolviéndose los casos de igualdad a favor del que tuviere mayor número de cargas familiares, con prioridad del sexo femenino. Los padres septuagenarios serán preferidos a los descendientes.

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

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

Art. 60. 1. Por el hecho de la muerte del arrendatario del local de negocio, ocurrida vigente el contrato, aunque sea por prórroga le-

gal, el heredero sustituirá en todos sus derechos y obligaciones al arrendatario fallecido.

2. A falta de heredero o de su deseo de sustituir al arrendatario fallecido, el socio podrá continuar el arrendamiento, aun en el supuesto de una sociedad civil. De este último beneficio disfrutarán las Entidades españolas que absorban los negocios de Sociedades extranjeras domiciliadas en España.

3. No obstante lo dispuesto en el párrafo primero, las transmisiones que se causen con posterioridad a la primera, darán derecho al arrendador del local de negocio a elevar la renta en los términos especificados en el artículo 98, número 5.

(Continuará).

Diputación Provincial

Devolución de fianzas

Habiendo sido aprobada por Decreto del Ilmo. Sr. Presidente de esta Excm. Diputación, fecha 10 del actual, la liquidación de las obras de «Acopio, empleo y consolidación de piedra con máquina apisonadora, destinado a la reparación del firme de los kilómetros 26 al 28'160 de la carretera provincial de Burgos a Barbadillo del Pez», de las que es contratista D. Abraham de las Heras de la Cal, vecino de Burgos, con el fin de proceder a la devolución de la fianza que tiene constituida en la Caja de fondos provinciales, como garantía de su compromiso, se publica el presente anuncio en este periódico oficial, a fin de que los Alcaldes donde radican las obras remitan certificación de las reclamaciones habidas ante la Autoridad judicial, única competente para conocer de ellas, por obligaciones dimanantes de dicho contrato, como deuda de jornales, materiales, indemnizaciones, etc., bien entendido que, transcurrido el plazo de quince días naturales sin haberse recibido ninguna certifi-

cación, se entenderá que no hay reclamación alguna.

Lo que se publica para general conocimiento.

Burgos, 24 de abril de 1956.—El Presidente, Manuel Fernández-Villa y Dorbe.—El Secretario, Jesús Martínez González.

Delegación de Hacienda

Señalamientos de pagos a las clases pasivas

Dispuesto por la Dirección General del Tesoro Público que el día 1.º de mayo próximo se abra el pago de obligaciones, correspondientes a las Clases Pasivas, Activas, Clero y Religiosas en Clausura, he acordado que dicho pago, por lo que a las clases pasivas se refiere, se verifique en la siguiente forma:

Día 1.—Jubilados de todos los Ministerios, Montepío Civil y Remuneratorias.

Día 3.—Retirados de tropa por edad y extraordinarios.

Día 4.—Jefes y Oficiales por edad, extraordinarios y Tenientes Honorarios.

Día 5.—Montepío Militar, letras A a LL.

Día 7.—Montepío Militar, letras M a Z.

Día 8.—Todas las nóminas sin distinción.

Nota.—Estos pagos se efectuarán durante la mañana, de diez a trece, única y exclusivamente a los señalados para cada día, previa presentación del carnet correspondiente en el Negociado de Clases Pasivas.

Los interesados o sus apoderados procurarán presentarse al cobro de haberes en los días que precisamente están señalados, debiendo advertir que las nóminas se retirarán para su formalización el día 8, después de las horas de Caja, y serán baja los perceptores que no se presenten al cobro en los días señalados.

Burgos, 23 de abril de 1956.—El Delegado de Hacienda, Enrique Fernández.

ANUNCIOS OFICIALES

Servicio de la Patata de Siembra

Delegación de Vitoria

Se pone en conocimiento de los agricultores productores de patata de siembra de esta provincia, que la Junta determinadora de precios de patata de consumo, constituida a tenor de lo establecido en la Orden del Ministerio de Agricultura de 26 de noviembre de 1953, ha acordado que el precio de compra que ha estado en vigor para la patata de consumo en las zonas de siembra de la provincia de Burgos durante la segunda quincena de marzo, ha sido el de 1'76 pesetas kilogramo.

Vitoria, 18 de abril de 1956.—El Delegado del Servicio, Juan Arrugaeta.

Anuncios Particulares

Hermanidad Sindical de Labradores y Ganaderos de Melgar de Fernamental

D. Juan Martín Ramos, Jefe de la Hermanidad Sindical de Labradores y Ganaderos de Melgar de Fernamental,

Hago saber: Que habiéndose celebrado la Junta general, con la mayoría de los partícipes, el día 1.º de abril de 1956, para el examen de los anteproyectos de Reglamentos y Ordenanzas de la Comunidad de Regantes de las Huertas Viejas del Cauce Molinar Nuestra Señora de «Zorita», confeccionados por la Comisión designada al efecto, se convoca a Junta general a todos los interesados en este aprovechamiento de riegos, la cual tendrá lugar el día 3 de junio de 1956, en el salón de actos del Ayuntamiento de esta villa, a las doce horas, en única convocatoria, en este primer anuncio, para la aprobación definitiva de dichos anteproyectos.

Melgar de Fernamental, 18 de abril de 1956.—El Jefe de la Hermanidad, Juan Martín Ramos.