

PRECIOS Y PUNTO DE SUSCRIPCIÓN

Trimestre	30 pesetas.
Semestre	60 —
Anual	120 —

Las suscripciones se solicitarán de la *Administración de Arbitrios Provinciales* (Diputación Provincial).

Las de fuera podrán hacerse remitiendo el importe por giro postal u otro medio.

Todos los pagos se verificarán en la Admón. de Arbitrios Provinciales (Diputación Provincial)

Los números que se reclamen después de transcurridos *cuatro días* desde su publicación sólo se servirán al precio de venta, o sea a 0'50 ptas. los del año corriente; 0'75 ptas., los del año anterior, y de otros años, una peseta.



PRECIOS DE LOS ANUNCIOS

Por cada línea o fracción que ocupe cada anuncio o documento que se inserte, 1'50 pesetas. Al original acompañará un sello móvil de UNA peseta y otro de tasas provinciales de 0'25 ptas. por cada inserción.

Los derechos de publicación de números extraordinarios y suplementos serán convencionales de acuerdo con la entidad o particular que lo interese.

Los anuncios obligados al pago, sólo se insertarán *previo abono* o cuando haya persona en la capital que responda de éste.

Las inserciones se solicitarán del Excmo. Sr. Gobernador civil, por oficio, exceptuándose, según está prevenido, las de la primera Autoridad militar.

A todo recibo de anuncio acompañará un ejemplar del BOLETIN respectivo como comprobante, siendo de pago los demás que se pidan.

Tampoco tienen derecho más que a un solo ejemplar, que se solicitará en el oficio de remisión del original, los Centros oficiales.

El BOLETIN OFICIAL se halla de venta en la Imprenta del Hogar Pignatelli.

BOLETIN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE ZARAGOZA

ESTE PERIÓDICO SE PUBLICA TODOS LOS DIAS, EXCEPTO LOS DOMINGOS

Inmediatamente que los señores Alcaldes y Secretarios reciban este BOLETIN OFICIAL, dispondrán que se fije un ejemplar en el sitio de costumbre, donde permanecerá hasta el recibo del 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 semestre.

Las leyes obligan en la Península, islas adyacentes, Canarias y territorios de Africa sujetos a la legislación peninsular, a los veinte días de su promulgación, si en ellas no se dispusiere otra cosa. (Código Civil).

Las disposiciones del Gobierno son obligatorias para la capital de provincia desde que se publican oficialmente en ella, y desde cuatro días después para los pueblos de la misma provincia. (Ley de 3 de noviembre de 1887).

JEFATURA DEL ESTADO

Ley de 31 de diciembre de 1946 sobre Arrendamientos urbanos

Desde el 21 de junio de 1920, 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 20.000 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 29 de diciembre de 1931 y 21 de enero de 1936, 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 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 negocio", 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 cuantos contratos regula, quedando 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 2 de agosto de 1934, el art. 2.º del Decreto-Ley de 29 de diciembre de 1931.

Considera de orden público, y como tal absolutamente irrenunciables, los derechos que confiere a los inquilinos y subarrendatarios de vivienda, 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 consideren 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 immoral 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 27 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 21 de enero de 1936, 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 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 que den 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 sí 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 21 de junio de 1920. 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 excepciones 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 aún más justificado si cabe: se le exigen obligaciones previas y amplios plazos de aviso, con sanciones proporcionadas a la gravedad y posible dolo del 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 negocio.

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 18 de julio de 1936, que en las viviendas resulta levísimo y que toma como punto de partida las vigentes en 17 de julio de aquel año, por situarse en esta fecha la inicial de elevación en el coste de la vida. De más consideraciones en los locales de negocio correspondientes a la misma clase de fincas por ser evidente que el sacrificio, a parte 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 cifras que no consiente la actual situación económica de sus numerosísimos inquilinos. Es más: convencidos de no ser aconsejables en los momentos en que se promulga esta Ley el recargar de modo permanente las rentas que abonan 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 tratara. 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 7 de mayo de 1942, 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.

Se 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 cauces 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 subarriendos 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 confiriendo 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 dos 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 harriadas 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 im-

poner 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 tos 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 exigiere 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 antinomia 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 trascendental 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 pro-

mulgación, 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 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 viviendas 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 arrendatarios o subarrendatario de estos últimos locales, se estará a lo que dispongan los Tratados internacionales vigentes.

3) En aquellos casos 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 aún 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 toman-

do 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 lo 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 faltaren, 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 completa 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 acción directa contra el subarrendatario para exigirle la reparación de los deterioros que éste hubiera causado dolosa o negligentemente en la vivienda, sin perjuicio de la que le asiste contra el inquilino, pudiendo ejercitarlas simultáneamente. El inquilino que resultare condenado, podrá repetir contra el causante de los daños.

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 10 % 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 de moralidad, las Fiscalías de la Vivienda podrán limitar, en cada caso, el número de tales 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 determina, 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 de 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)

GOBIERNO DE LA NACION

Ministerio de Educación Nacional

ORDEN

Concediendo subvenciones a diferentes Centros de Enseñanza Primaria, por el concepto de gratuitas que sustituyen a nacionales.

Ilmo. Sr.: Vistos los expedientes elevados a este Ministerio por los Directores de Centros y Entidades docentes de Enseñanza Primaria, en solicitud de que se les otorgue la subvención que determina el Decreto de 5 de mayo de 1941, y por el concepto de Escuelas gratuitas que sustituyan a nacionales, y.

Teniendo en cuenta que por los favorables informes emitidos por las respectivas Inspecciones de Enseñanza Primaria se justifica que los expresados Centros docentes vienen funcionando en locales que reúnen las debidas condiciones, que la enseñanza que en ellas se facilita es totalmente gratuita, desempeñada por personal debidamente titulado y que suplen y sustituyen a otras nacionales, por lo que reúnen todas las condiciones y requisitos señalados en el referido Decreto de 5 de mayo de 1941, y que en el capítulo III, artículo 4.º, grupo 5.º concepto 4.º y subconcepto 1.º, se consigna un crédito de 2.000.000 de pesetas para la concesión de esta clase de subvenciones,

Este Ministerio, de acuerdo con los preceptos del artículo 67 de la Ley de Contabilidad y Administración del Estado, de 1.º de julio de 1911, ha dispuesto:

1.º Conceder por el concepto de Escuelas gratuitas que sustituyen a nacionales, y a razón de 2.500 pesetas por cada clase o sección, las siguientes subvenciones a los Colegios o Centros de Enseñanza Primaria que a continuación se citan:

ZARAGOZA

Escuelas Obra Benéfica Cristo Rey, de la capital, 7.500 pesetas.

Idem de Santa Rosa (Dominicas), Azogue, 33, 2.500.

Idem Parroquial de Torralba de Ribota, 2.500.

Idem Pías de Sos del Rey Católico (ampliación de cinco Secciones), 12.500.

Idem Fundación Manuela Pérez, de Biel, de Sos del Rey Católico, 15.000.

Idem de las Madres Concepcionista de la capital, 5.000.

Idem id. id., de Epila, 2.500.

Idem de las Hijas de San José (Delicias), capital, 2.500.

Idem del Monasterio de Nuestra Señora del Rosario, de Daroca, 5.000.

Idem de Nuestra Señora del Pilar, de Riela, 5.000.

Idem de las Agustinas de Santa Mónica, de la capital, 2.500.

2.º Que las expresadas subvenciones sean libradas «en firme» y en la forma reglamentaria a favor de los respectivos Pagadores provinciales de este Ministerio, con cargo al crédito figurado en el capítulo III, artículo 4.º, grupo 5.º, concepto 4.º y subconcepto

1.º del vigente Presupuesto de Gastos de este Departamento.

3.º Los referidos Pagadores, al hacer efectivo el libramiento, formularán la oportuna nómina, en la que harán constar los Centros subvencionados con los mismos títulos que figuran reseñados en esta Orden, consignando el importe íntegro de las subvenciones, descuentos reglamentarios y cantidad líquida a satisfacer; y

4.º Los beneficiarios, para cobrar la subvención concedida, aportarán comunicación sellada y autorizada en forma del Centro, designando la persona del mismo que haya de firmar la relación nómina.

Los que no residan en esta capital podrán extender la autorización a favor de persona de otro Centro que resida en la propia capital.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos,

Dios guarde a V. I. muchos años.
Madrid, 15 de diciembre de 1946.—
Ibáñez Martín.

Ilmo. Sr. Director general de Enseñanza Primaria.

(Del «B. O. del E.» núm. 365,
del 31-12-46).

SECCION QUINTA

Núm. 55

Ayuntamiento de la S. H. e I. Ciudad de Zaragoza

Habiéndose extraviado el depósito de 240 pesetas a nombre de D. Celestino Ungil Núñez, se anuncia por medio del presente para que si en el término de treinta días no aparece dicho depósito, extender el duplicado correspondiente por la Intervención de Fondos.

Zaragoza, 28 de diciembre de 1946.
El Alcalde, Mauricio Murillo.— P. A. de S. E. El Secretario general, Luis Aramburo.

SECCION SEXTA

EXPOSICION DE DOCUMENTOS

Por los plazos y a los efectos reglamentarios se hallan expuestos al público, en la Secretaría de cada Ayuntamiento de los que a continuación se mencionan, los siguientes documentos para 1946, pudiendo presentar los vecinos contra aquéllos las reclamaciones que estimen convenientes.

Expedientes de habilitación de crédito

- 15.—Almochuel
- 30.—Alforque

Expedientes de transferencia de crédito

- 14.—Mainar

Listas cobradoras de rústica

- 29.—Cariñena

Ordenanzas de exacciones

- 8.—Chiprana
- 13.—Figueruelas

Ordenanzas sobre diferentes conceptos

- 25.—Undués de Lerda
- 26.—Lumpiaque

Presupuesto municipal ordinario

- 1.—Val de San Martín
- 2.—Valconchán
- 6.—Almonacid de la Cuba
- 13.—Figueruelas
- 26.—Lumpiaque
- 27.—Pozuel de Ariza
- 28.—Sádaba
- 50.—Piedratajada

Núm. 49

EJEA DE LOS CABALLEROS

Por los plazos y a los efectos reglamentarios, se hallan expuestos al público en la Secretaría de este Ayuntamiento los documentos que a continuación se indican:

Liquidación del presupuesto para atenciones de justicia del partido, de 1.946.

Cuentas de 1.946 y anteriores del presupuesto para atenciones de justicia del partido.

Ejea de los Caballeros, 4 de enero de 1946.—El Alcalde, Francisco Fernandez.

Núm. 48

FUENTES DE JILOCA

Con arreglo al pliego de condiciones que se hallará de manifiesto en la Secretaría de este Ayuntamiento y demás formalidades reglamentarias, el día 12 del actual, a las doce horas de su mañana, tendrá lugar en esta Casa Consistorial, bajo la presidencia del señor Alcalde o Concejal en quien delegue, la subasta por el procedimiento de pujas a la llana, del arriendo del matadero público, por el tipo de tasación de 1.500 pesetas anuales en alza, durante el año actual, siendo de cuenta del adjudicatario los gastos de anuncios y del oportuno expediente.

De quedar desierta esta subasta, se celebrará otra en el mismo local, bajo las mismas condiciones y a la misma hora el día 14.

Fuentes de Jiloca, 2 de enero de 1947.
El Alcalde, Eusebio Yagüe.

Núm. 51

TORRELLAS

D. Pablo Moya Pérez, Alcalde-Presidente de la villa de Torrellas;

Hago saber: Que este Ayuntamiento, en sesión ordinaria del día 2 del actual, acordó celebrar concurso para la contratación del servicio de alumbrado público y de las dependencias municipales, según el pliego de condiciones que en dicho acto fué aprobado.

Lo que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 26 del vigente Reglamento de Contratación municipal se hace público, con el fin de que las reclamaciones que se produzcan sean presentadas por escrito en el plazo de cinco días ante esta Corporación, en a

inteligencia de que pasado dicho plazo no podrá ser admitida ninguna.

Torrellas, 4 de enero de 1947.—El Alcalde, Pablo Moya.

SECCION SEPTIMA

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

Requisitorias

Bajo apercibimiento de ser declarados rebeldes y de incurrir en las demás responsabilidades legales, de no presentarse los procesados que a continuación se expresan, en el plazo que se les fija, a contar desde el día de la publicación del anuncio en este periódico oficial y ante el Juez o Tribunal que se señala, se les cita, llama y emplaza, encargándose a todas las Autoridades y Agentes de la Policía judicial procedan a la busca, captura y conducción de aquéllos, poniéndolos a disposición de dicho Juez o Tribunal con arreglo a los artículos 512 y 388 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal y 664 de la Ley de Enjuiciamiento Militar de Marina.

Núm. 53

SANZ SAEZ de CASAS (Eloy), de 25 años, soltero, estudiante, hijo de Julián y de Faustina, natural de Aldehuelas (Soria), en ignorado paradero, procesado por la causa núm. 462-1946 sobre estafa, comparecerá dentro del término de los diez días siguientes a la publicación de la presente en los *Boletines Oficiales* del Estado y de esta provincia ante el Juzgado de instrucción núm. 3 de Zaragoza para notificarle el auto de su procesamiento, recibirle indagatoria y constituirse en prisión que le ha sido decretada por auto de esta fecha su dicha causa.

JUZGADOS MILITARES

Núm. 54

5.ª REGION MILITAR.—ZARAGOZA

BANOS DELFIN (Angel), hijo de Justo y de Julia, natural de Tarazona (Zaragoza), de estado soltero, de profesión Teniente de Artillería, de 30 años de edad, destinado en el 4.º Grupo del Regimiento de Artillería Antiaérea número 75, domiciliado últimamente en la calle de San Clemente, núm. 24, 5.º izquierda, en Zaragoza, comparecerá en el término de quince días ante el Juez instructor del Juzgado militar núm. 1, Coronel de Infantería D. Fulgencio Aguila Tejada, sito en Vieja Guardia, 2, 2.º, bajo apercibimiento de ser declarado rebelde.

Zaragoza a tres de enero de mil novecientos cuarenta y siete.—El Coronel Juez instructor, Fulgencio Aguila.

JUZGADOS DE 1.ª INSTANCIA

Núm. 31

CALATAYUD

El Juez de instrucción de Calatayud y su partido;

Hago saber: Que en la pieza separada de responsabilidad civil (sumario nú-

mero 34, 1945, delito homicidio, penado Emilio-Macario Mateo Luzón), se ha acordado en providencia de esta fecha sacar a pública subasta por primera vez las fincas siguientes, sitas en Munébrega y su término municipal:

Campo regadío partida de la «Terrena», de una hanegada o doce áreas, catorce centiáreas; linda: Norte, Domingo Moreno; Este, camino; Sur, acequia, y Oeste, Domingo Moreno. Valorado en 7.200 pesetas.

Secano de veinticinco áreas de viña y cincuenta áreas de pienso; total una y media yugada; partida del «Barranquillo», o sean setenta y cinco áreas, que linda: Norte, Félix Castejón; Este y Oeste, Venancio Bueno, y Sur, barranco. Valorado en 7.200 pesetas.

Secano en partida «Valdeonce», de una yugada o cincuenta áreas; linda: Norte y Este, Vicente Bueno; Sur, Pascual Bueno y Oeste, Mariano Gormedino. Valorado en 3.600 pesetas.

Secano en partida «Los Llanos», de una y media yugadas o setenta y cinco áreas; linda: Norte, Luis Langa; Este, Juan Antonio Juana; Sur, Santiago Gil, y Oeste, Tomás Gimeno. Valorado en 1.100 pesetas.

Campo seco en partida «Al monte», de una yugada o cincuenta áreas; linda: Norte, Sur y Oeste, monte, y Este, camino. Valorado en 200 pesetas.

Viña en partida del «Espino», de dos y media yugadas o una hectárea, y veinticinco áreas; linda: Norte, senda; Este, Carlos Bueno; Sur, Simón Bueno, y Oeste, Víctor Bueno. Valorada en pesetas 11.900

Viña en la partida «La Rambla», de una yugada o cincuenta áreas; linda: Norte, Eusebio Ramón; Este, Jacinto Bueno; Sur, Cristóbal Gormedino, y Oeste, Sotero Bueno. Valorada en pesetas 3.300

Viña en la partida del «Monte», de yugada y media o setenta y cinco áreas; linda: Norte, camino; Este, Anselmo Bueno; Sur, barranco, y Oeste, camino. Valorada en 5.400 pesetas.

Viña en partida «Carra-Olvés», de una yugada o cincuenta áreas; linda: Norte, Domingo Moreno; Este, Custodio Gil; Sur, Antonio Torres, y Oeste, Miguel Gormedino. Valorada en pesetas 5.000

Era de trillar, en la partida de las «Altas», de diez áreas; linda: Norte y Oeste, camino; Este, Marcos Lajusticia, y Sur, Manuel Lajusticia. Valorada en 3.000 pesetas.

La mitad indivisa de un edificio, compuesto de casa, corral, pajar, lagar y bodega, sito en la calle del Cementerio, núm. 4, superficie ignorada; linda: derecha entrando, Francisco Lajusticia; izquierda, Agustín Lajusticia, y espalda, calle del Horno, Valorada en 12.000 pesetas.

Mitad indivisa de bodega y lagar, sita dentro de la casa número 43 de la calle de la Rúa, superficie ignorada; confronta por todos sus lados con la casa de Tomás Gregorio. Valorada en 2.200 pesetas.

Mitad indivisa de una cochera, sita en la calle de la Tejadilla, sin número, superficie ignorada; linda: derecha entrando, Joaquín Lajusticia; izquierda, Francisco Mateo, y espalda Pedro Millán. Valorada en 1.000 pesetas.

La subasta se celebrará en la sala-audiencia de este Juzgado, el día 3 del próximo febrero, hora de las once y treinta.

Se sacan a subasta, constituyendo todas las fincas un solo lote; los licitadores consignarán previamente en la mesa del Juzgado o establecimiento público destinado al efecto el 10 por 100 del total del valor de las fincas subastadas, no admitiéndose posturas que no cubran las dos terceras partes del valor total de las mismas, pudiendo hacerse el remate a calidad de ceder a un tercero.

No se ha suplido la titulación, lo que hará el rematante a su costa la certificación del Registro de la Propiedad con la pieza separada del Registro Civil estará de manifiesto en Secretaría durante las horas de audiencia para que puedan ser examinadas; las cargas anteriores y preferentes, si las hubiere, quedaran subsistentes, entendiéndose que el rematante se subroga a la responsabilidad de las mismas sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en Calatayud a tres de enero de mil novecientos cuarenta y siete.—El Juez de instrucción, Jesús Araquestaín. El Secretario, José Díaz.

Núm. 51

DAROCA

D. José Bermúdez Acero, Juez de primera instancia de Daroca;

Hago saber: Que en los autos de juicio ejecutivo (hoy en vía de apremio), seguidos en este Juzgado a instancia de D.ª Isabel del Campillo Liar-te contra D. Evaristo Vázquez Júdez, se halla acordado sacar a pública subasta por primera vez, ocho cabras del país, tasadas en 250 pesetas cada una, las que se hallan depositadas en poder de D. Antonio Vázquez Pargos, vecino de Used, para cuyo acto se ha señalado el día 23 del actual, a las once horas, advirtiéndose que no se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes del tipo de tasación y que para tomar parte en la subasta será necesario consignar en la mesa del Juzgado el 10 por 100 del tipo de tasación o acreditar haberlo consignado en el establecimiento correspondiente.

Daroca a tres de enero de mil novecientos cuarenta y siete.—José Bermúdez Acero.—El Secretario judicial, Benito Vicente Campillo.