

CONTRATO DE INQUILINATO

Extracto de la Legislación civil y fiscal vigentes sobre contratos de arrendamientos de fincas urbanas.

CÓDIGO CIVIL

Las disposiciones generales sobre el contrato de arrendamiento de predios o fincas, se contienen en los artículos 1.542 al 1.574 del citado Código.

DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EL ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS

Art. 1.580. En defecto de pacto especial, se estará a la costumbre del pueblo para las reparaciones de los predios urbanos que deban ser de cuenta del propietario. En caso de duda, se entenderán de cargo de este.

Art. 1.581. Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual; por meses, cuando es mensual; por días, cuando es diario. En todo caso, cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término.

Art. 1.582. Cuando el arrendador de una casa o de parte de ella, destinada a la habitación de una familia, o de una tienda, o almacén, o establecimiento industrial, arrienda también los muebles, el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dure el de la finca arrendada.

LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL DE 3 DE FEBRERO DE 1881

Art. 1.562. Los Jueces municipales del lugar o distrito en que esté sita la finca, conocerán en 1.ª instancia de los desahucios cuando la demanda se funde en una de las causas siguientes:

- 1.ª En el cumplimiento del término estipulado en el contrato.
- 2.ª En haber expirado el plazo del aviso que para la conclusión del contrato deba darse, con arreglo a la Ley, a lo pactado o a la costumbre general de cada pueblo.
- 3.ª En la falta de pago del precio convenido.

Art. 1.563. Conocerán de estos juicios los Jueces de 1.ª instancia que sean competentes, conforme a la regla 13 del artículo 63:

1.º Cuando tengan por objeto el desahucio de un establecimiento mercantil o fabril o el de una finca rústica cuyo precio de arrendamiento exceda de 1.500 pesetas anuales, aunque se funde la demanda en alguna de las causas señaladas en el artículo anterior.

2.º Cuando la demanda, respecto a toda clase de fincas, se funde en una causa que no sea de las comprendidas en dicho artículo.

Art. 1.565. Procederá el desahucio y podrá dirigirse la demanda:

- 1.º Contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios.
- 2.º Contra los Administradores, encargados, porteros o guardas puestos por el propietario en sus fincas.
- 3.º Contra cualquiera otra persona que disfrute o tenga en precario la finca, sea rústica o urbana, sin pagar merced, siempre que fuere requerida con un mes de anticipación para que la desocupe.

Art. 1.566. En ningún caso se admitirán al demandado los recursos de apelación y de casación, cuando procedan, si no acredita al interponerlos tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas, o si no las consigna en el Juzgado o Tribunal. En este caso se requerirá al demandante para que reciba dichas rentas, dando resguardo a favor del arrendatario, y si no quiere recibirlas, se depositarán en el Establecimiento público correspondiente.

El pago de las rentas se acreditará con el recibo del propietario, o de su Administrador o representante.

Art. 1.570. En los casos en que con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1.562 correspondan a los jueces municipales conocer del desahucio en 1.ª instancia, se sustanciará este juicio por los trámites establecidos para los verbales, con las modificaciones contenidas en los artículos siguientes:

Art. 1.578. Si no compareciere el demandado que se hallare en el lugar del juicio después de la segunda citación, ni el ausente después de la primera, el Juez dictará sentencia inmediatamente, declarando haber lugar al desahucio y apercibiendo de lanzamiento al demandado si no desaloja la finca dentro del término correspondiente de los señalados en el artículo 1.596.

Art. 1.596. se procederá a su ejecución a instancia del actor, mandando el Juez se aperciba de lanzamiento al demandado si no desaloja la finca en los términos siguientes: ocho días, si se trata de una casa-habitación.....; quince, si de un establecimiento.....

Art. 1.601. Al ejecutar el lanzamiento se retendrán y constituirán en depósito los bienes más realizables que se encuentren, suficientes a cubrir las costas del juicio y de las diligencias posteriores que sean de cargo del demandado.

DISPENSA de Procurador y Letrado en los juicios de desahucio de que conocen los Jueces municipales:

La establecen los artículos 4.º y 10 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

LEY DEL TIMBRE

Escala a que se sujetan estos contratos, siendo la base para el Timbre el importe del alquiler de un año:

CUANTÍA DEL CONTRATO	CLASE	TIMBRE
Hasta 50 pesetas.....	13.ª	0,15
Desde 50,01 hasta 75 id.....	12.ª	0,25
Desde 75,01 hasta 120 id.....	11.ª	0,35
Desde 120,01 hasta 150 id.....	10.ª	0,50
Desde 150,01 hasta 200 id.....	9.ª	0,60
Desde 200,01 hasta 400 id.....	8.ª	1,20
Desde 400,01 hasta 700 id.....	7.ª	2,40
Desde 700,01 hasta 1.000 id.....	6.ª	3,00
Desde 1.000,01 hasta 1.500 id.....	5.ª	6
Desde 1.500,01 hasta 2.500 id.....	4.ª	12
Desde 2.500,01 hasta 5.000 id.....	3.ª	37,50
Desde 5.000,01 hasta 8.000 id.....	2.ª	75
Desde 8.000,01 hasta 12.500 id.....	1.ª	150



Casa de la
de
núm. cto.

En la Villa de Aguimes, a primero
de Noviembre del año mil novecientos cuarenta y dos
reunidos Don Emilio Ramis González
Comandante de Infantería, en concepto de Jefe
del Tabor de Tiradores de Ifni de guarnición en
provincia de esta localidad, de años, de estado
su profesión, vecino al presente
de, con cédula personal de clase,
núm., expedida como habitante en la de
núm., cto., á
de de 19, en concepto de arrendatario; y
Doña Agustina Rodríguez Melián
de 52 años, de estado viuda,
vecino de Las Palmas, con cédula de clase,
núm., expedida en
a de de 19, como dueña, hemos
contratado el arrendamiento del cuarto de la casa
núm. 47 de la calle de General Franco,
sita en la Villa de Aguimes, por tiempo
de meses y precio de 3. - pesetas cada año, pagadas
por mensualidades, con las demás condiciones que se estamparán
al dorso, escritas o impresas, y en caso de excepcional extensión,
en pliegos separados, sin sello alguno, unidos al presente.

Formalizado así este contrato, y para que conste, lo firmamos por duplicado. Fecha ut supra.

EL ARRENDATARIO,

EL ARRENDADOR,

Agustina Rodríguez Melián

Los contratos que excedan de 12.500 pesetas se extenderán en...