

En la esperanza de contribuir con tales preceptos a la creciente armonía de relaciones entre propietarios e inquilinos y de acuerdo con el Consejo de Ministros, el que suscribe tiene el honor de someter a la firma de V. M. el siguiente proyecto de Decreto.

Madrid 21 de Diciembre de 1925.

Señor: A. L. R. P. de V. M.—*Galo Ponte Escartin.*

De acuerdo con el parecer de mi Consejo de Ministros y a propuesta del de Gracia y Justicia, vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1.º Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sitas en las poblaciones de más de **6.000** almas podrán prorrogarse a voluntad de los inquilinos, y se entenderán prorrogados obligatoriamente para los arrendadores, sin alteración en ninguna de sus cláusulas, salvo lo que a continuación se dispone.

Art. 2.º Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

Primero. Los arrendamientos relativos a edificios de nueva planta y a pisos o habitaciones que no hubieran sido ocupados o alquilados por nadie con anterioridad a 1 de Enero de 1924.

Segundo. Los contratos de arriendo otorgados con posterioridad a 1 de Enero de 1925 cuyo precio o merced excediese de 500 pesetas mensuales y que no sean meras prórrogas de arriendos vigentes en dicha fecha.

Tercero. Los arrendamientos de locales y establecimientos de recreo o espectáculos, como teatros, casinos y cinematógrafos.

Todos los contratos comprendidos en este artículo, quedan sujetos a la legislación civil común o foral, podrán ser otorgados con absoluta libertad y engendrarán acciones que, en su ejercicio, no se regirán por las disposiciones de este decreto.

Art. 3.º Los beneficios de la prórroga preceptuada por el artículo primero alcanzarán, caso del fallecimiento del arrendatario a los individuos de su familia que con él habitaran, si se tratase de local destinado a vivienda, y al socio o herederos que continuasen el negocio si fuese un establecimiento mercantil o industrial.

Art. 4.º Únicamente por falta de pago podrán los arrendadores a quienes sea aplicable este decreto utilizar contra sus inquilinos la acción de desahucio en la forma regulada por la legislación común. El inquilino podrá evitar el desahucio consignando el descubierto en el Juzgado dentro del día siguiente de la citación. En este caso será responsable de las costas causadas el actor, si se probase que en tiempo oportuno se le había ofrecido el pago, y el inquilino, si se probase que había sido con anterioridad requerido al pago en la forma ordinaria. Cuando no se justifique ninguna de estas circunstancias, las costas serán satisfechas por mitad.

Hecha la consignación y siendo ya improcedente el desahucio por falta de pago, se continuará el procedimiento, si alguna de las partes lo solicitara, para el solo efecto de decidir quién ha de pagar las costas.

Los desahucios que se entablen por causas distintas de la indicada, se tramitarán con arreglo a los artículos 14 y siguientes.

Art. 5.º No procederá la prórroga establecida en el artículo primero:

A) Cuando el propietario necesite la vivienda para sí y sus ascendientes o descendientes, o para establecer en ella su propia industria, ejercida por ellos mismos. En estos casos, cuando se trate de viviendas, el inquilino no tendrá derecho a indemnización. Cuando se trate de establecimiento mercantil o industrial, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a una indemnización consistente en el importe del alquiler de un semestre.