

Análogos preceptos podrán aplicarse para los aumentos que soliciten los propietarios de dichos inmuebles.

Artículo 9.º Mientras el plazo estipulado en los contratos de arrendamiento no se haya extinguido, no podrán los propietarios exigir el aumento en las rentas que en los mismos se hubieran fijado.

La demanda de revisión por el arrendatario deberá ser entablada dentro del primer año de vigor del contrato en que se hubiera pactado la renta, estipulación o condición abusiva.

Los contratos que hayan sido o sean objeto de revisión, quedarán en todos sus particulares, sujetos a las disposiciones de este Decreto, como si por haber expirado el término del arriendo hubiesen sido prorrogados al amparo del art. 1.º

Art. 10. El importe de las fianzas que se exijan a los inquilinos no podrá exceder de la cantidad que deba entregarse en cada uno de los plazos estipulados, o sea: De la renta de un mes si hace el pago por mensualidades.

De un trimestre, si se paga por trimestres, y así sucesivamente.

Art. 11. Si la elevación de alquileres hubiera motivado aumento en contribución o arbitrio que satisfaga el propietario, éste podrá reclamar, donde proceda, su reducción, en la proporción correspondiente al reducirse los alquileres.

Mientras las oficinas competentes no hagan la reducción solicitada, el propietario tendrá la facultad de distribuir el aumento entre los inquilinos.

Art. 12. Lo dispuesto en este Decreto será aplicable aun en el caso de que los inmuebles varíen de dueño por cualquier título.

En todo caso quedarán a salvo las acciones que al inquilino pudieran corresponder contra el primitivo arrendador por consecuencia de la enajenación de la finca.

Art. 13. No producirán efecto los pactos que se establezcan en los contratos en oposición a las disposiciones de este Decreto.

Art. 14. Entenderá privativamente en los juicios de desahucio y en todas las cuestiones que se promuevan al aplicarse este decreto, salvo lo dispuesto en el art. 4.º, el juez municipal del distrito donde se halle situada la finca, sin sujetarse el asunto a turno ni reparto donde existan varios juzgados.

Formulada la reclamación, el juez mandará citar con veinticuatro horas de anticipación al demandante y al demandado para el acto de conciliación, que se celebrará en la forma ordinaria.

Dentro del segundo día, a partir de la fecha de la conciliación intentada sin efecto, el juez resolverá, oyendo a los interesados en juicio verbal de tramitación ordinaria, cuantas cuestiones se le sometan referentes al arriendo, teniendo en cuenta las pruebas que se aportaran y las que acuerde de oficio, libremente.

Al practicar la de reconocimiento judicial si la acordase, el juez cuidará de consignar en acta, además de lo concerniente a las cuestiones deducidas, el estado de la vivienda o local, en cuanto pueda interesar a la higiene o salubridad pública, y lo comunicará a la autoridad competente para los efectos que procedan.

Art. 15. Los jueces municipales podrán estimar las demandas que, a su juicio, lo merezcan, y desestimar las que tengan fundamento ficticio, o bien acordar, dentro de los límites de la vigencia de este decreto, aquellos aplazamientos que aconsejen las circunstancias del caso.

Las sentencias, que se dictarán el mismo día del juicio o en el siguiente, serán apelables en ambos efectos para ante el Juzgado de primera instancia, observándose con todo rigor las disposiciones contenidas en el Real Decreto de 2 de Abril de 1924.

Contra el fallo de dicho Juzgado no se dará recurso de casación.