

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.

Los administradores, guardas, porteros, y en general, los ocupantes de un local adscrito al respectivo arrendamiento de servicios, no podrán tampoco acogerse a los beneficios de este Real Decreto.

ARTÍCULO 3.º (No sufre alteración.)

ARTÍCULO 4.º (No sufre alteración,) pero se ha adicionado el párrafo siguiente:

Si el inquilino condonado al pago de las costas no las hubiese satisfecho, total o parcialmente, el propietario que por él las hubiere abonado, podrá unir su importe al de la primera renta que venza y en el caso de que no le fuere pagada la suma, instar nuevamente el desahucio por falta de pago.

ARTÍCULO 5.º No procederá la prórroga establecida en el artículo 1.º:

a) Cuando el propietario, con justa causa, solicite la vivienda para sus ascendientes o descendientes, o cuando necesite el local para establecer la propia industria ejercida por cualquiera de ellos. En el primer caso, el inquilino no tendrá derecho a indemnización, pero deberá concedérsele un plazo de seis meses para que busque alojamiento. En el segundo caso, tratándose de establecimiento mercantil o industrial, el arrendatario tendrá siempre derecho a una indemnización consistente en el importe del alquiler de un semestre y a que se le conceda igualmente un plazo de seis meses para que deje libre el local.

Cuando el propietario destinase la vivienda o el local a usos distintos de los expresados, será responsable de los daños y perjuicios ocasionados al arrendatario, estimándose los mismos en el precio o merced correspondiente a un semestre del arrendamiento, si se trata de vivienda, y en otro semestre, además del fijado en el párrafo anterior, si se trata de un establecimiento mercantil o industrial cuyo arrendamiento no haya excedido aun de tres años. Cuando se trate de establecimiento mercantil o industrial cuyo arrendamiento lleve ya en vigor más de tres años, el arrendatario podrá alegar mayores perjuicios, y si los demostrase, el propietario será condenado a la indemnización de los mismos.

En todos los supuestos expresados, se sustanciará la reclamación del arrendatario ante el Juzgado municipal correspondiente y por el procedimiento fijado para los juicios verbales, siempre que la cantidad reclamada no exceda del importe del alquiler de tres años. Cuando exceda, deberá ejercitar su acción en el juicio declarativo correspondiente.

(El resto del artículo queda sin modificación, salvo que en el caso d) establece que «Cuando el arrendatario de una vivienda o local lo subarriende O CEDA total o parcialmente sin permiso del arrendador.»)