

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 ó fincas, se contienen en los artículos 1542 al 1574 del citado Código.

Disposiciones especiales para el arrendamiento de predios urbanos

Art. 1580. En defecto de pacto especial, se estará á 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 éste.

Art. 1581. 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. 1582. Cuando el arrendador de una casa ó de parte de ella, destinada á la habitación de una familia, ó de una tienda, ó almacén, ó 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. 1562. Los Jueces municipales del lugar ó 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 á la ley, á lo pactado ó á la costumbre general de cada pueblo.

3.ª En la falta de pago del precio convenido.
Art. 1563. Conocerán de estos juicios los Jueces de 1.ª instancia que sean competentes, conforme á la regla 13 del art. 63:

1.ª Cuando tengan por objeto el desahucio de un establecimiento mercantil ó fabril ó 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.ª Cuando la demanda, respecto á toda clase de fincas, se funda en una causa que no sea de las comprendidas en dicho artículo.

Art. 1565. Procederá el desahucio y podrá dirigirse la demanda: 1.ª Contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios.
2.ª Contra los Administradores, encargados, porteros ó guardas puestos por el propietario en sus fincas.

3.ª Contra cualquiera otra persona que disfrute ó tenga en precario la finca, sea rústica ó urbana, sin pagar merced, siempre que fuere requerida con un mes de anticipación para que la desocupe.

Art. 1566. 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, ó si no las consignó en el Juzgado ó Tribunal. En este caso se requerirá al demandante para que reciba dichas rentas, dando resguardo á favor del arrendatario, y si no quisiere recibirlas, se depositarán en el Establecimiento público correspondiente.

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

Art. 1570. En los casos en que con arreglo á lo dispuesto en el art. 1562 corresponda á 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. 1573. 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 art. 1596.

Art. 1596. se procederá á su ejecución á 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. 1601. Al ejecutar el lanzamiento se retendrán y constituirán en depósito los bienes más realizables que se encuentren, suficientes á cubrir las costas del juicio y de las diligencias posteriores que sean de cargo del demandado.

DISPENSA DE PROCURADOR Y LEYADO EN LOS JUICIOS DE DESAHUCIO DE QUE CONOCEN LOS JUECES MUNICIPALES.

La establecen los arts. 4.º y 10 de la ley de Enjuiciamiento civil.

LEY DEL TIMBRE

Escala á 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	3,60
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	30
Desde	5.000,01 hasta 8.000 id.....	2.ª	60
Desde	8.000,01 hasta 12.500 id.....	1.ª	120

Los contratos que excedan de 12.500 pesetas se extenderán en papel de la clase 1.ª, debiendo unirse además los timbres móviles, equivalentes al papel timbrado común, necesarios para que satisfagan 12 pesetas por cada 1.000 pesetas ó fracción de ellas.

A.0.020.286★



Casa de la calle de

Enrique Bonás
núm. 21 cto. Piso

En Badalona á primero
de Marzo del año mil novecientos veintisiete
reunidos Don el Sr. Presidente de la Sociedad
Gimnástica de Badalona natural de Badalona
provincia de Barcelona de 28 años, de estado

C., su profesión mecánica vecino al presente
de esta ciudad con cédula personal de 18 clase,
núm. 19'230 expedida como habitante en la calle de
Grim núm. 155 cto. á 28

de Diciembre de 1926 en concepto de arrendatario; y
Don Juan Folia Cunell
de 65 años, de estado casado

vecino de esta ciudad con cédula de 18 clase,
núm. 9'190 expedida en Badalona

á 4 de Diciembre de 1926, como ⁽¹⁾ propietario hemos
contratado el arrendamiento del cuarto piso de la casa núm. 21

de la calle de Enrique Bonás
sita en esta ciudad por tiempo

de ⁽²⁾ un año y precio de mil dos
cientas pesetas cada año, pagadas

por dozadas partes con las demás condiciones que se estamparán al
6 meses anticipados

dorso, escritas ó 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 du-

plicado. Fecha ut supra.

El arrendatario,

Por la Sociedad
Gimnástica de Badalona
P. Capeta
Presidente

El arrendador,

Juan Folia

(1) Expresar el carácter con que interviene, si es Dueño, Apoderado ó Administrador.

(2) Determinar el plazo de arrendamiento, si es por meses ó años.