

CONTRATO DE INQUILINATO

Clase 11.^a A.0.061,590*

EXTRACTO DE LA LEGISLACIÓN CIVIL Y FISCAL VIGENTES

SOBER

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. 1563. Los Jueces municipales del lugar ó distrito en que está esta 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.

1.^a En la falta de pago del precio convenido.
Art. 1562. Conocerán de estos juicios los Jueces de 1.^a instancia que sean competentes, conforme á la regla 13 del art. 63:

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

Art. 1565. Procederá el desahucio y podrá dirigirse la demanda:

1.^o Contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios.
2.^o Contra los Administradores, encargados, porteros ó guardas puestos por el propietario en sus fincas.

3.^o Contra cualquiera otra persona que disfrute ó tenga en posesión 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 son arreglo al contrato deba pagar adelantadas, ó si no las consignar al Juzgado ó Tribunal. En este caso se requerirá al demandante para que reciba dichas rentas, dando resguardo á favor del arrendatario, y si no quisiera recibirlas, se depositarán en el Establecimiento público correspondiente.

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

Art. 1570. En los casos en que con arreglo á lo dispuesto en el art. 1562 correspondan 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. 1571. 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 aprobando 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 Letrado 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.....	18. ^a	0,10
Desde 50,01 hasta 100 id.....	17. ^a	0,20
Desde 100,01 hasta 150 id.....	16. ^a	0,30
Desde 150,01 hasta 200 id.....	15. ^a	0,40
Desde 200,01 hasta 250 id.....	14. ^a	0,50
Desde 250,01 hasta 500 id.....	13. ^a	1
Desde 500,01 hasta 1.000 id.....	12. ^a	2
Desde 1.000,01 hasta 1.500 id.....	11. ^a	3
Desde 1.500,01 hasta 2.000 id.....	10. ^a	4
Desde 2.000,01 hasta 2.500 id.....	9. ^a	5
Desde 2.500,01 hasta 3.000 id.....	8. ^a	7
Desde 3.000,01 hasta 5.000 id.....	7. ^a	10
Desde 5.000,01 hasta 10.000 id.....	6. ^a	20
Desde 10.000,01 hasta 15.000 id.....	5. ^a	30
Desde 15.000,01 hasta 20.000 id.....	4. ^a	40
Desde 20.000,01 hasta 25.000 id.....	3. ^a	50
Desde 25.000,01 hasta 37.500 id.....	2. ^a	75
Desde 37.500,01 hasta 50.000 id.....	1. ^a	100

Los contratos que excedan de 50.000 pesetas se extenderán en papel de la clase 1.^a, debiendo unirse además los timbres móviles necesarios para que satisfagan 2 pesetas por cada 1.000 pesetas ó fracción de ellas.



Casa de la calle de Galmesón

núm. 239 cto. 3.^o - 1.^a

En Barcelona á 18

de Junio del año mil novecientos Trece; reunidos

Don Carlos Faust Schmidt

natural de Frankfurt

provincia de Navarra de 37 años, de estado

soltero, su profesión comercio vecino al presente

de esta Ciudad con cédula personal de 7.^a clase,

núm. 79509 expedida como habitante en la calle de

Palayo núm. 12 cto. 2.^o 3.^o á 18

de Noviembre de 1913, en concepto de arrendatario; y

Doña Mercedes Bagull y Batlle

de 39 años, de estado casada

vecina de Barcelona con cédula de 7.^a clase,

núm. 67.381, expedida en Barcelona

á 31 de Octubre de 1912, como ⁽¹⁾ propietaria hemos

contratado el arrendamiento del cuarto 3.^o - 1.^a de la casa núm. 239

de la calle de Galmesón

sita en esta ciudad por tiempo

de ⁽²⁾ y precio de mil doscientos se

setenta pesetas cada año, pagadas

por meses anticipados con las demás condiciones que se estamparán al

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 duplicado.

Fecha ut supra.

El arrendatario,

El arrendador,

C. Faust

Mercedes Bagull y Batlle

(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.

CONDICIONES DEL CONTRATO

1^a El arrendatario deberá satisfacer como precio del local arrendado, la cantidad de ciento cinco pesetas cada mes pagaderas por meses anticipados en el domicilio de la propietaria y fuera todo depósito.

2^a No podrá el arrendatario subarrendar el local que se le arrienda, sin permiso por escrito de la propietaria.

3^a El arrendatario no podrá criar gallinas, conejos ni hacer en la finca operaciones que perjudiquen o molesten al vecindario.

4^a Tanto la arrendadora como el arrendatario podrán dar por terminado este contrato (o arriendo) avisándose por escrito con treinta días de anticipación.

5^a Que al terminar el arriendo sea cual fuere la causa, el arrendatario Sr Faust deberá dejar el local arrendado en el buen estado que se le entrega y corriente de cristales, puertas, llaves y herrajes.

C. Faust

Meneses Bagull de Batlle