

# Acervo Mercantil

El anterior estudio, del culto y estudioso Registrador D. Ramón M.ª Roca, puede servir de introducción al proyecto de Real-Decreto-Ley que ha redactado sobre el patrimonio comercial la Comisión nombrada por Real decreto de 15 de Julio de 1924, y al voto particular formulado por D. José Ayats, de que tanto se han ocupado los gremios mercantiles y la Prensa en general.

## ARTICULADO COMPLETO DEL DICTAMEN

### ACERVO MERCANTIL

Artículo 1.º Constituye el acervo mercantil el conjunto de bienes y derechos—con exclusión de las mercaderías y del nombre personal—declarados por el comerciante, persona natural o jurídica, como aquellos de que se valle para ejercer el comercio. Una vez constituido, valorado e inscrito el acervo mercantil, puede ser objeto específico de todas las relaciones jurídicas.

Art. 2.º La declaración del acervo mercantil se hará en escritura pública o en documento autorizado por Corredor de Comercio y deberá contener el nombre y domicilio del declarante, una relación exacta de los bienes y derechos inscritos en el acervo, con los datos de inscripción en los Registros de la Propiedad inmobiliaria, intelectual, industrial y comercial, cuando se tratare de cosas que en ellos deban ser registradas, y el inventario de los bienes y derechos que pertenezcan al comerciante y éste quiera incluir en el acervo, con protocolización, en su caso, de los documentos origi-

tales de carácter privado o mercantil por los cuales se le concedan tales derechos, y la valoración que a todos los elementos en conjunto asigne el declarante. En el caso de haberse de protocolizar algún documento privado o mercantil, sólo podrá autorizar la escritura correspondiente un Notario público.

Art. 3.<sup>o</sup> Las modificaciones que se hagan en el acervo por adición, sustracción o alteración de cualquiera de sus elementos o valoración tendrán las mismas solemnidades que la constitución, siendo libre el dueño de realizar esas alteraciones siempre que quiera, a menos de que sobre el acervo haya adquirido derecho algún tercero, sin consentimiento del cual no podrá modificarse la declaración hecha.

Art. 4.<sup>o</sup> El acervo mercantil, para que pueda considerarse legalmente constituido, ser objeto de relaciones jurídicas y origen de los derechos que a sus dueños se reconocen en esta ley, habrá de estar inscrito en el Registro de Acervos Mercantiles que se llevará: en los partidos judiciales donde haya Registro Mercantil, en este mismo Registro, y en los restantes partidos judiciales, en el Registro de la Propiedad. En este Registro de Acervos Mercantiles habrán de inscribirse necesariamente todas las declaraciones de constitución, transmisión, gravamen, modificación y extinción de los acervos mercantiles correspondientes a los comerciantes, personas individuales o jurídicas, que tengan su domicilio en el respectivo partido judicial. Cuando la Sociedad o el comerciante que registre un acervo mercantil esté también inscrito en el Registro Mercantil correspondiente, se consignará al margen de la inscripción primera de éste una nota de referencia al lugar, libro y folio en que esté inscrito en el Registro de Acervos Mercantiles.

Art. 5.<sup>o</sup> Las inscripciones en el libro de acervos se harán mediante relación sucinta del documento presentado, del funcionario autorizante, fecha, nombre y domicilio del declarante y transcripción literal de la descripción o modificación de los bienes y derechos constitutivos del acervo, tal como en el documento presentado a inscripción se consigne, y del valor asignado.

Art. 6.<sup>o</sup> El acervo mercantil se extinguirá: A) Por la sola voluntad del que lo constituyó, si no se ha creado sobre él ningún derecho de tercero, o la de cuantos aparezcan en el Registro con algún derecho sobre él, manifestada en escritura pública o docu-

mento autorizado por Corredor de comercio, que otorgarán los titulares, según el Registro, o sus derechohabientes.—B) De oficio, cuando constare del Registro la desaparición, de hecho o de derecho, de todos los elementos que constituyan el acervo mercantil, ya por voluntad de parte legítima, ya por providencia judicial.

Art. 7.<sup>o</sup> Cuando en un acervo mercantil se incluyeren derechos concedidos por un tercero al declarante y propietario de dicho acervo, bastará la solicitud de aquél, acompañada de documento de idéntica naturaleza a aquel en que se hizo la concesión del derecho, para anotar en el Registro su modificación o revocación. La anotación perjudicará a todo tercero que trate con el comerciante, sin prejuzgar el derecho de éste ni el resultado de la contienda que puede entabarse ante los Tribunales de justicia.

Art. 8.<sup>o</sup> En las transmisiones por título universal del acervo mercantil el valor íntegro de éste se entiende comprendido en la masa transmitida y afecto, por tanto, sin distinción, como la universalidad de bienes, al pago de las obligaciones del causante. La transmisión por título singular, *mortis-causa*, lleva consigo, si los herederos no solventasen las deudas totales del causante, la atribución expresa del acervo mercantil a la obligación de solventar las obligaciones de dicho causante. Las transmisiones por actos inter vivos de los elementos que forman parte del acervo, del acervo mismo, y todo traspaso de negocio comercial, deberá ser anunciado en el *Boletín Oficial* de la provincia, manifestándose el nombre y domicilio del comerciante que traspasa, el objeto del traspaso y el nombre y domicilio de quien lo adquiere. Una vez hecho este anuncio y durante los quince días siguientes, podrán los acreedores del que traspasa formular sus reclamaciones por uno de estos medios: comparecencia ante Notario público o Corredor de Comercio; en acta, de la cual se tomará inmediata razón en el Registro de Acervos, o manifestación, hecha de cualquier manera fehaciente, al que va a adquirir. Si transcurridos los quince días desde el anuncio pasaren otros treinta sin haberse verificado la transmisión, será preciso repetir el anuncio y volver a contar los plazos.

Todo traspaso de elementos del acervo, de este mismo acervo o de cualquier negocio de comercio hace responsable de las deudas registradas o anotadas en el Registro de Acervos, de las reclamadas al que adquiere, dentro del plazo, y de las que se consignaren

en el documento de traspaso al transmitente y al adquirente, con responsabilidad solidaria, reservándose a los dos las excepciones que les asistan contra las reclamaciones formuladas.

Art. 9.<sup>º</sup> El acervo mercantil puede ser hipotecado en garantía de cualquier obligación, y si lo fuere, sujeta directa e inmediatamente los bienes en que consiste, sin desplazarlos, al cumplimiento de la obligación que garantice.

Art. 10.<sup>º</sup> La hipoteca se constituirá en escritura pública o en documento autorizado por Corredor de Comercio, y el título en que se constituya, además de la expresión exacta de la obligación garantizada y de los pactos lícitos que las partes estipulen, contendrá una relación de todas las obligaciones que al constituirse tuviere el comerciante con relación a tercero, las cuales serán preferentes a la obligación garantida con hipoteca, a menos de que sus titulares consientan en posponerla a ésta.

Art. 11.<sup>º</sup> La hipoteca no adquirirá eficacia en cuanto a tercero más que mediante su inscripción en el Registro correspondiente de Acervos Mercantiles, sin perjuicio de ser también inscrita en el Registro de la Propiedad si alguno de los elementos constitutivos del acervo tuviere carácter de inmueble o derecho real. La inscripción en el libro de acervos mercantiles de las operaciones de hipoteca sustituye a las que hubieren de hacerse en el Registro Mercantil si al constituirse la hipoteca hubiere algún acto o contrato sujeto a inscripción en dicho Registro.

Art. 12.<sup>º</sup> Para hacer efectiva la hipoteca sobre el acervo mercantil se seguirá el siguiente procedimiento :

1.<sup>º</sup> Será competente el Juez del partido donde el acervo mercantil esté inscrito.

2.<sup>º</sup> Se iniciará el procedimiento por escrito, que, sin necesidad de valerse de Letrado ni Procurador, presentará el acreedor, fijando la cantidad que reclama y la razón por la cual lo hace, y acompañando el documento registrado en el libro de acervos mercantiles en el cual se constituyera la hipoteca.

3.<sup>º</sup> Recibido este escrito, si el Juzgado estima que el crédito no es exigible por no ser líquido o no estar vencido, lo rechazará de plano, y en otro caso librará mandamiento al Registrador ordenándole que anote la iniciación del procedimiento y libre certificación de quién sea el poseedor actual del acervo mercantil contra el

cual se reclama, en el Registro ; de cómo aparece constituido ese acervo después de las modificaciones que hayan tenido efecto, y de las anotaciones o gravámenes que en el Registro aparezcan.

4.º Cumplimentado el mandamiento, se dará noticia del procedimiento a cuantos estén interesados, segúni el Registro, en la propiedad del acervo, o por razón de gravámenes posteriores al del reclamante, haciéndose esta notificación personalmente, si los interesados tuvieran su domicilio en el partido judicial, o por edictos y simultáneamente a lo que se dice en el párrafo siguiente, si no lo tuvieran.

5.º Tan pronto como se hayan hecho las citaciones que personalmente deben verificarse, o dentro de los cinco días siguientes a aquél en que se reciba el mandamiento despachado del Registro de la Propiedad, se publicará en el *Boletín Oficial* de la provincia anuncio de que en el día que se señale, que habrá de ser después de los veinte días de publicación del anuncio y antes de los treinta, se celebrará en el Juzgado subasta del acervo mercantil de que se trate, por la cantidad en que aparezca tasado en el Registro.

6.º Llegados el día y hora señalados se celebrará la subasta ante el Juez, sin sujeción a tipo y por pujas a la llana, pudiendo tomar parte en la subasta todos los que constituyeren depósito del 20 por 100 del tipo de subasta y el acreedor hipotecario, adjudicándose el acervo al mejor postor, quien en el acto entregará la totalidad del precio, sin necesidad de hacer depósito alguno.

7.º Si no hubiere postores y el acreedor ejecutante lo pidiese, o el mejor fuere éste acreedor hipotecario, se le adjudicará el acervo ; pero en el caso de que la postura hecha no fuese superior al crédito del ejecutante, quedará, eso no obstante, por el hecho de la adjudicación, extinguida la obligación en garantía de la cual se constituyó la hipoteca.

8.º El adjudicatorio de un acervo mercantil en procedimiento judicial asumirá todas las cargas que resulten de la inscripción del acervo anteriores a la del ejecutante y se cancelarán de oficio, al mismo tiempo que se inscribe la adjudicación con la sola presentación del documento en que conste ésta, todos los gravámenes posteriores que aparezcan en el mismo libro de acervos mercantiles.

9.º El precio de la subasta se destinará al pago de las costas judiciales ; luego, a satisfacer la obligación garantida, y el sobran-

te, si lo hay, se entregará al deudor, si no hay otros acreedores inscritos, o quedará en depósito en el Juzgado, si lo hay, para su entrega a quien tenga derecho sobre ello.

10.<sup>o</sup> Contra la decisión del Juzgado de no admitir el escrito inicial cabrá recurso de apelación en ambos efectos, y contra las demás decisiones judiciales en este procedimiento sumario, el de apelación en un solo efecto.

11.<sup>o</sup> El procedimiento no se interrumpirá por causa alguna, salvo la falsedad del título, ni será preciso hacer otras notificaciones que las enumeradas antes.

Art. 13.<sup>o</sup> Las constituciones, adiciones y resta de elementos, valoraciones y extinciones de los acervos mercantiles no están sujetas a impuesto de derechos reales. Para la aplicación de los impuestos en las transmisiones de los elementos que constituyen el acervo o de este mismo regirán las reglas con arreglo a las cuales se determina el valor de bienes transmitidos en el Reglamento del Impuesto de Derechos reales, y cuando al mismo tiempo de transmitirse los bienes y derechos se transmita también el pasivo del negocio, se entiende que no hay adjudicación en pago o para pago, de deudas, liquidándose únicamente la transmisión por el saldo activo que resulte. Los honorarios que devenguen los Notarios y los Corredores de Comercio se ajustarán en las transmisiones a la cuantía que sirva de base para el pago del Impuesto de Derechos reales, y cuando se trate de constitución, modificación o extinción del acervo mercantil por voluntad de su dueño, se reducirán a la mitad de los que por arancel les correspondan sobre la cuantía declarada. Los Registradores de la Propiedad percibirán: por el registro de todo documento que haya de inscribirse, 10 pesetas por la primera hoja que ocupe en dicho registro y cinco pesetas por cada una de las restantes o fracción de ella; por la manifestación de los libros, una peseta, si se indica el tomo y folio; por la busca, cinco pesetas; por expedición de certificaciones a solicitud de particulares o interés de particulares, cinco pesetas por hoja; las anotaciones que se hagan a requerimiento de tercero, conforme a lo previsto en el artículo 7.<sup>o</sup>, se harán de oficio, sin exacción de derecho; por cada nota marginal de referencia al registro mercantil o al de la propiedad, o de reclamaciones formuladas con-

forme a lo previsto en el artículo 8.º, una peseta, cincuenta céntimos.

Art. 14.º Los comerciantes e industriales que hayan de ser desalojados del local que ocupen por causa de utilidad pública tienen derecho a ser indemnizados, si estuvieren establecidos o hubieren declarado su acervo mercantil antes de publicarse oficialmente la obra para la cual hubiese de realizarse la expropiación, o si habiéndose establecido después de publicada esa noticia oficial llevaren tres años por lo menos en el mismo local.

Los derechos que se establecen en favor del ocupante legal serán extensivos a sus sucesores, lo mismo si lo son por herencia o legado que por venta, arrendamiento, cesión o traspaso o cualquier otro título que signifique la continuación del negocio establecido.

Art. 15.º Si el comerciante tuviese declarado su acervo, el importe de la indemnización consistirá en el del acervo mercantil, más un 3 por 100 de éste por afección. Si el que ha de realizar la expropiación considerare excesiva la valoración del acervo, podrá consignar el importe de ella y del 3 por 100 sobre la misma, y, previa esta consignación, exigir que se le acredite por el comerciante la utilidad global obtenida en el local que se trate de expropiar durante los cinco años últimos, y esta utilidad capitalizada al 30 por 100 (o sea al 6 por 100 anual) será el importe debido por la expropiación del acervo y a la que se aplicará el 3 por 100 de afección. Si llevare menos tiempo, se obtendrá la media anual de beneficios, y multiplicada por 5 servirá de base para capitalizar el 30 por 100. Cualquier falsedad cometida por el comerciante en la declaración de las cifras de beneficios se considerará como falsedad en documento público. Los intereses de la cantidad consignada, invertida en valores del Estado que no sufran alteración en su cotización, será cobrado por el comerciante expropiado mientras se tramita la impugnación, y una vez resuelta, hará suyos como intereses los que hayan correspondido a la cantidad que en definitiva haya de percibir, y el exceso que hubiere cobrado se rebajará de la cantidad que haya de entregársele. Sin la consignación o el pago no podrá ser desalojado el comerciante del local que ocupe.

Art. 16.º Si el comerciante no tuviere inscrito su acervo mercantil, el importe de la expropiación será también el determinado

en el artículo anterior, pero el expropiante no vendrá obligado a satisfacer la cantidad correspondiente al acervo y el 3 por 100 de afección hasta que el comerciante haya demostrado con los datos de sus libros oficiales de comercio o con las declaraciones que haya hecho para tributar a la Hacienda, salvo prueba en contrario de fraude o falsedad, cuáles son las utilidades que han de servir de base para la capitalización.

La ocupación del local en este caso podrá hacerse sin consignación ni indemnización previa.

Art. 17.<sup>º</sup> Toda valoración que se haga para el caso de expropiación se entenderá firme siempre que se satisfaga el precio de tal expropiación dentro de los seis meses siguientes a la valoración realizada, quedando en otro caso sin ningún valor ni eficacia y habiendo de repetirse cuando realmente se fuere a proceder a la expropiación y pago.

Art. 18.<sup>º</sup> En caso de expropiación de alguno de los elementos del acervo, separadamente, si el expropiante y el expropiado no se pusieran de acuerdo sobre la valoración, habrá de realizarse la expropiación total del acervo íntegro, haciendo suyo el expropiante, para utilizarlo en su provecho, todo cuanto lo constituya.

#### RÉGIMEN DE LOCALES MERCANTILES

Art. 19.<sup>º</sup> El arrendamiento de locales para industria o comercio respecto a los comerciantes e industriales que no tuvieren registrado su acervo mercantil es enteramente libre, salvo las restricciones que en materia general de alquileres estén vigentes.

Art. 20.<sup>º</sup> El comerciante o industrial que quisiera acogerse a los privilegios que le concede la presente disposición y tuviera ya constituido su acervo mercantil lo manifestará así en su contrato de arrendamiento inicial, haciendo formar a éste parte de aquél, y mientras no se varíe la valoración dada al acervo no podrá alterarse el precio del arrendamiento; pero el dueño del edificio tendrá derecho a desahuciar al arrendatario una vez transcurrido el plazo del contrato, indemnizándole—siempre que voluntariamente dejase libre el local—con el valor declarado al acervo mercantil, deduciendo el que se haya asignado, capitalizando la renta al 7

por 100, al contrato mismo de arrendamiento y el de los demás elementos que en aquél figuren y que sin sufrir menoscabo o quebranto por el acto de la desposesión del local arrendado queden de propiedad del comerciante arrendatario y de su particular uso y aprovechamiento.

Si el comerciante aumentase por nueva declaración el valor del acervo, se entenderá automáticamente aumentado el precio del alquiler en un 5 por 100 de la cantidad en que consista el aumento de valoración.

Durante el plazo convenido en el contrato de arriendo podrán el arrendatario o sus derechohabientes traspasar libremente su acervo, pero serán responsables subsidiariamente respecto al dueño del local de las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento.

El comerciante o industrial que tuviere arrendado un local y constituyere luego su acervo no podrá incluir en éste su contrato de arrendamiento sin consentimiento del propietario. Esto no obstante, durante el plazo de un año, contado desde la promulgación de esta disposición legal, los comerciantes podrán declarar su acervo incluyendo en el mismo su contrato de arriendo sin consentimiento del propietario; pero el valor del acervo en este caso no podrá exceder del doble de la cantidad que represente tal arriendo, capitalizada la renta al 7 por 100.

Art. 21.<sup>º</sup> El plazo de aviso que haya de fijarse en los contratos para terminar el arriendo e impedir la tácita reconducción no podrá ser inferior a seis meses.

#### VOTO PARTICULAR DEL SR. AYATS

Artículo 1.<sup>º</sup> Constituye el acervo mercantil el conjunto de elementos patrimoniales heterogéneos de que se valen el comerciante o industrial para el ejercicio de su profesión.

Tales elementos son los bienes y derechos del comerciante o industrial, entendiéndose por derechos los que tenga sobre el local que ocupe, desde la propiedad absoluta hasta el normal arriendo; la opción de compra; las representaciones, comisiones y exclusivas; mercaderías; nombre personal; todos los aspectos de la

propiedad industrial, patentes, marcas o nombres; las maquinarias, enseres y útiles; los secretos y fórmulas de fabricación; las muestras e instalaciones; contratas y suministros; todo, en fin, cuanto constituya un patrimonio directa y permanentemente aplicado al ejercicio del comercio, como verdadero instrumento comercial.

La constitución del acervo mercantil tiene carácter voluntario para el interesado.

.....  
Art. 14. Los comerciantes e industriales que hayan de ser desalojados del local que ocupen por causa de utilidad pública tienen derecho a ser indemnizados.

Los derechos que se establecen en favor del ocupante legal serán extensivos a sus sucesores, lo mismo si lo son por herencia o legado que por venta, arrendamiento, cesión o traspaso, o cualquier otro título que signifique la continuación del negocio establecido.

Art. 15. Si el comerciante tuviera declarado su acervo, el importe de la indemnización consistirá en el del acervo mercantil, más un 3 por 100 de éste por afección. Si el que ha de realizar la expropiación considerare excesiva la valoración del acervo, podrá consignar el importe de ella y el 3 por 100 sobre la misma, y, previa esta consignación, exigir que se le acrelide por el comerciante la utilidad global obtenida en el local que se trate de expropiar durante los cinco años últimos, y esta utilidad capitalizada al 30 por 100 (o sea al 6 por 100 anual) será el importe debido por la expropiación del acervo, y a la que se aplicará el 3 por 100 de afección. Si llevaré menos tiempo, se obtendrá la media anual de beneficios, y multiplicada por 5 servirá de base para capitalizar el 30 por 100.

Los intereses de la cantidad consignada, invertida en valores del Estado que no sufran alteración en su cotización, serán cobrados por el comerciante expropiado mientras se tramita la impugnación, y, una vez resuelta, hará suyos como intereses los que hayan correspondido a la cantidad que en definitiva haya de percibir, y el exceso que hubiere cobrado se rebajará de la cantidad que haya de entregársele.

Sin la consignación o el pago no podrá ser desalojado el comerciante del local que ocupe. ,

Art. 16. Si el comerciante no tuviere inscrito su acervo mercantil, el importe de la expropiación será también el determinado en el artículo anterior, pero tendrá necesidad el comerciante de demostrar, por las pruebas admitidas en Derecho, cuáles son las utilidades que han de servir de base para la capitalización de su acervo. En caso de impugnación por parte del expropiante, se seguirán los trámites señalados en el artículo anterior, siendo también necesaria la consignación, por lo menos, de las cantidades con que suponga ha de ser indemnizado el comerciante para obligarle a desalojar el local objeto de expropiación.

#### ARRENDAMIENTO DE LOCALES PARA COMERCIO O INDUSTRIA

Art. 19. Todo local que se arriende para el ejercicio de comercio o de la industria se regirá por los preceptos de esta disposición.

Art. 20. Se entenderá que un local se arrienda para los fines indicados cuando el arrendatario reúna las condiciones señaladas en el artículo 1.º del Código de Comercio y destine el local de que se trate a actos de comercio o industria.

Art. 21. El contrato de arrendamiento se extenderá por escrito, en el papel timbrado de la clase que corresponda, y se consignará en el mismo la clase de comercio o industria a que se destine el local arrendado.

Art. 22. El pago de alquiler, libremente convenido al formular el contrato, se hará en la forma que se haya estipulado y, en su defecto, por meses adelantados.

El arrendatario no vendrá obligado a prestar fianza superior a un trimestre de alquiler.

Art. 23. El contrato de arrendamiento seguirá la finca en todas sus transmisiones, sin que sea aplicable en ningún caso el artículo 1.571 del Código civil.

Art. 24. El contrato de arrendamiento será forzoso el primer año para el arrendatario e indefinido el plazo en favor del mismo o de sus derechohabientes.

Art. 25. El propietario solamente podrá ejercitar la acción de desahucio contra los arrendatarios de locales para industria o comercio:

a) Por falta de pago del precio convenido en el contrato. En este caso podrá el arrendatario hacer efectivo el importe reclamado hasta el momento del juicio de desahucio.

b) Por haber destinado el local a usos inmorales e ilícitos.

c) Por haber, sin consentimiento del propietario, destinado el local a usos distintos de los convenidos en el contrato inicial y que pusieran en peligro la finca.

d) Cuando el propietario necesitare el local para establecer en el mismo su propia industria, previa justificación de la necesidad en que se hallare de ocupar el local de que se trate, debiéndose entender en este caso industria preexistente y del propio dueño de la finca no la de sus ascendientes o descendientes.

En estos casos, admitida la necesidad, el dueño indemnizará al arrendatario el importe por el que se aprecie en la localidad el valor en traspaso del establecimiento.

Art. 26. En los casos de sentencia firme de desahucio, se dará al arrendatario un plazo no inferior a seis meses para dejar desalojado el local que ocupe. Durante dicho plazo percibirá el propietario como pago exclusivamente el importe de los alquileres.

Art. 27. Podrá el propietario aumentar el precio del arrendamiento :

a) Cuando hubiere realizado por su cuenta obras de tal naturaleza que supongan aumento de valor de la finca, siendo en este caso el aumento del alquiler proporcional a los intereses del capital invertido y en la parte en que por las obras resulte beneficiado el arrendatario.

b) Cuando por revisiones catastrales se adjudique a la finca aumento de valor, debiendo también en este caso ser el aumento del alquiler proporcional a la parte que en dicho aumento de valor representen el local o locales de que se trate.

Art. 28. El arrendatario o sus derechohabientes podrán traspasar libremente el local que ocupen y el establecimiento mercantil o industrial para continuarse el negocio establecido u otro similar, quedando en este caso subrogados los derechos anexos al arrendamiento en favor del nuevo arrendatario.

Art. 29. El artículo 8.º de la Ley Hipotecaria, primer párrafo de su número 3.º, quedará redactado en la siguiente forma :

“3.º Toda finca urbana y todo edificio, con exclusión de los

locales destinados a industria o comercio que aparezcan como fincas independientes, aunque pertenezcan en porciones señaladas a habitaciones o pisos a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno.»

Y al mismo artículo se le añadirá un número que diga:

“4.º Los locales contiguos con entrada independiente a la del resto del edificio, destinados al ejercicio de cualquiera industria o comercio, con o sin vivienda, que separados por voluntad de los propietarios del resto del edificio pertenezcan a persona distinta del dueño del resto del inmueble.»

Art. 30. La determinación de la finca comercial independiente se hará segregándola del edificio de que formase parte, de modo que no suscite duda respecto a la superficie, forma y capacidad de los locales de comercio, y estableciendo entre éstos y el resto del edificio, con expresión en la inscripción de los dos, las servidumbres a que queden sujetos una vez hecha la separación.

Art. 31. Serán competentes para entender en todos los incidentes derivados de los preceptos de esta disposición los Juzgados de primera instancia. Contra sus resoluciones procederán las apelaciones establecidas por las disposiciones vigentes.

Art. 32. Los preceptos de esta disposición alcanzan a todo el territorio español.

Art. 33. Será nula cualquier cláusula contractual que signifique renuncia de los derechos inmanentes de esta disposición.

Art. 34. Los preceptos de esta disposición entran en vigor desde la promulgación de la misma y quedan comprendidos en aquéllos los contratos de arrendamiento vigentes relativos a locales destinados al ejercicio del comercio o de la industria.

JOSÉ AYATS.

Madrid, Abril de 1925.