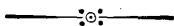


INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES



DIRECCIÓN GENERAL DEL TRABAJO E INSPECCIÓN

Servicio especial de Casas baratas.

FOLLETOS DE INFORMACIÓN

Núm. 1.

¿QUÉ ES UNA CASA BARATA?

Definición de casa barata.—Condiciones que deben reunir las casas baratas.
Cómo se obtiene la calificación legal de casa barata.



MADRID

SOBRINOS DE LA SUCESORA DE M. MINUESA DE LOS RÍOS

Miguel Servet, 13. — Teléfono M-651.

1922

01-69739

DIRECCIÓN GENERAL DEL TRABAJO E INSPECCIÓN

Servicio especial de Casas baratas.

FOLLETOS DE INFORMACIÓN

Núm. 1.

¿QUÉ ES UNA CASA BARATA?

Definición de casa barata.—Condiciones que deben reunir las casas baratas.
Cómo se obtiene la calificación legal de casa barata.



R- 60.011

MADRID

SOBRINOS DE LA SUCESORA DE M. MINUESA DE LOS RÍOS

Miguel Servet, 13, — Teléfono M-651.

1922



ÍNDICE DE MATERIAS

Definición de casa barata.

- Casas familiares.

- Casas colectivas.

- Grupos de casas.

- Ciudades satélites.

Condiciones que deben reunir las casas baratas.

- Condiciones económicas.

 - Máximo de ingresos del beneficiario.

 - Condiciones del beneficiario.

 - Precio máximo de las casas baratas.

 - Alquiler máximo de las casas baratas.

- Condiciones jurídicas.

 - Copropiedad de las casas baratas.

 - Subarriendo de las casas baratas.

 - Domicilio del beneficiario de casa barata.

 - Arrendamiento, venta y cesión de casas baratas.

 - Patrimonio familiar de la casa barata.

 - Transmisión por herencia de las casas baratas.

- Condiciones técnicas e higiénicas.

- Cuadro sinóptico de las condiciones que deben reunir las casas baratas.

 - Condiciones económicas.

 - Condiciones jurídicas.

 - Condiciones técnicas e higiénicas.

Cómo se obtiene la calificación legal de casa barata.

- Aprobación de los terrenos.

 - Procedimiento.

- Calificación condicional.

 - Procedimiento.

 - Comienzo de las obras.

- Calificación definitiva.

 - Permiso de ocupación.

 - Procedimiento.

- Notas.

¿QUÉ ES UNA CASA BARATA?

Una de las dificultades que se ofrecen para la aplicación de las disposiciones vigentes sobre casas baratas es el desconocimiento que, en general, se tiene de lo que legalmente debe entenderse por casa barata. La gente confunde el sentido vulgar y corriente de la palabra «casa barata» con el de «casa económica», y es más: la expresión de barata la toma como algo puramente relativo y que puede extenderse o comprender todo género de viviendas, puesto que una casa de un precio muy alto, y fuera de la posibilidad económica de la gente modesta, puede ser barata en relación con otra de la misma condición y clase.

Este error es causa de perturbaciones en la incoación de los expedientes para la concesión de las calificaciones de casa barata, y de que personas de una condición económica superior a la de aquéllas a quienes la legislación actual protege intenten poseer una casa barata, y, ya dueños de ella, pretendan infringir la Ley para disfrutar, aunque indebidamente, de sus beneficios.

Definición de casa barata.

Hay que afirmar, en primer término, que, para los efectos legales, sólo se entenderá como casa barata, según define el art. 1.º de la Ley, aquélla que haya sido reconocida oficialmente como tal, por reunir determinadas condiciones técnicas, higiénicas y económicas.

Se considerarán también como parte integrante de la casa barata los patios, huertos y parques y los locales destinados a gimnasios, baños, escuelas y cooperativas de consumo, que sean accesorias de una casa o grupo de casas baratas y guarden con ellas la debida proporción en cuanto a su extensión e importancia.

Las casas baratas podrán ser construidas por el Estado, los Ayuntamientos y demás corporaciones oficiales, las sociedades de todas clases y los particulares.

Podrán estar aisladas, unidas a otras o formando grupos o barrios, y podrán tener uno o varios pisos.

Casas familiares.

Se entenderá por casas familiares las que hayan de ser utilizadas por una sola familia, ya sea en propiedad o en alquiler o gratuitamente.

Casas colectivas.

Son casas colectivas aquellas que consten de varios cuartos para ser alquilados a diferentes familias, las destinadas a proporcionar albergue a trabajadores de tránsito, las dedicadas a alojamiento de personas solas que no las utilicen más que para dormir, y, en general, todas aquellas edificaciones que, a juicio del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, puedan asimilarse a las comprendidas en los casos anteriores.

Grupos de casas.

Se entenderá por grupo de casas baratas la reunión de éstas situadas en tal forma, con relación a las vías públicas colindantes, que tengan fácil acceso desde éstas, sin necesidad de construir calles ni ejecutar obras especiales de urbanización.

Ciudades satélites.

Se considerará como ciudades satélites de casas baratas la reunión de estos edificios que, aun dependiendo administrativamente de un núcleo de población, por su número e importancia, por ocupar un espacio considerable de terreno, por requerir obras especiales de urbanización, como trazado de calles, circulación, distribución de manzanas y desagües, necesiten establecer servicios colectivos para responder a las exigencias de la higiene, cultura, cooperación, recreo, medios de comunicación, etc., de sus habitantes.

Condiciones que deben reunir las casas baratas.

Para fijar bien el concepto de casa barata en su aspecto legal hay que hacer notar que ese concepto está integrado o compuesto de tres clases de elementos, a saber: 1.º Condiciones económicas; 2.º Condiciones jurídicas, y 3.º Condiciones técnicas de construcción e higiene.

Condiciones económicas.

Estas condiciones económicas se refieren a dos extremos principales: uno que afecta a la situación económica de los llamados *beneficia-*

rios de casa barata, que son aquellas personas que habiten una casa calificada de barata, bien como propietarios o como adquirentes, a plazos, a censo, gratuitamente o en alquiler, y otro que se refiere al precio máximo que podrá tener la casa, incluido el terreno, si la casa ha de ser habitada en propiedad, y el precio del alquiler, si se construyera para ser alquilada.

Máximo de ingresos del beneficiario.—En cuanto al primer extremo, el beneficiario no podrá tener, en ningún caso, un *máximo de ingresos* que exceda de la cantidad de 6.000 pesetas anuales, y el máximo se fijará previamente para cada población, teniendo en cuenta las condiciones de la localidad, la carestía de la vida, la escasez de viviendas, etc., etc.

Sin embargo, los beneficiarios de casa barata, en concepto de propietarios, que las adquieran gratuitamente, no podrán tener nunca ingresos superiores a 4.000 pesetas anuales.

Todos estos ingresos máximos podrán aumentarse en 500 pesetas por cada individuo de la familia que exceda de cinco, y para estos efectos se entiende como familia únicamente al matrimonio, los hijos o hijastros y hermanos menores de edad, y los padres, si son sexagenarios o inválidos para el trabajo.

El máximo de ingresos de los beneficiarios habrá de proceder, por lo menos en un 75 por 100, de salario, sueldo o pensión, determinándose aquella cantidad después de deducir los impuestos y descuentos que el interesado tenga que satisfacer. A estos fines, se computarán entre los ingresos las rentas procedentes de bienes propios de la mujer, pero no serán computables los que obtengan como producto de su trabajo las personas que habiten con el beneficiario de la casa barata.

Condiciones del beneficiario.—Sólo podrá ser beneficiario de casa barata al español o extranjero naturalizado, cabeza de familia, mayor de edad o emancipado; sin embargo, a título de herencia, podrá ser también beneficiario el menor de edad.

El derecho de poseer o habitar una casa barata no se invalidará por venir el beneficiario a mejor fortuna después de haber pagado algunos plazos.

A los efectos de la determinación del beneficiario, se entenderá por cabeza de familia la persona ligada a ella por vínculo de parentesco de entre los habitantes de la casa, que tenga a su cargo de un modo principal y directo el sostenimiento de la familia, aunque no ejerza sobre sus miembros los poderes de la autoridad doméstica.

Como vemos por lo anteriormente expuesto, los beneficios de la Ley de Casas baratas no alcanzan sino a las personas de posición modesta, pues por entenderse que son las más necesitadas de amparo y protección y las que más dificultades han de encontrar en la reso-

lución del problema de la vivienda, es a las que se les prestan todos los auxilios que el Estado concede.

Sin embargo, se ha extendido este concepto lo necesario para procurar que los recursos de los beneficiarios permitan realizar el esfuerzo necesario para llegar a ser propietarios de una casa barata.

Este es un requisito que hay que tener muy en cuenta antes de intentar poseer o habitar una casa barata, para no realizar esfuerzos infructuosos en el caso de que no se reúnan las condiciones económicas que la Ley y el Reglamento determinan, y evitar las rigurosas sanciones que las disposiciones vigentes imponen a todo aquél que, forzando estos principios, intentase ser beneficiario de una casa barata.

Precio máximo de las casas baratas.—Otro extremo que comprende el aspecto económico de la casa barata es el que hace relación al valor máximo que puede tener una casa familiar que haya de ser de la propiedad del beneficiario, y el precio máximo que puede percibirse por alquiler de una vivienda destinada a ser alquilada.

Según las disposiciones legales, no se podrá considerar casa barata la que se construya para darla en amortización o para habitarla su dueño, si su coste verdadero, incluidas las obras de urbanización indispensables y el precio del terreno, excede del quintuplo del ingreso máximo anual señalado a los beneficiarios en la localidad de que se trate.

Para aclarar más este concepto, pondremos un ejemplo práctico:

Si en Madrid se fijan como ingresos del beneficiario los máximos que permite el Reglamento, es decir, 6.000 pesetas anuales, no se podrá construir ninguna casa barata que llegue a ser propiedad del que la habite cuyo coste total, sumando en él todos los gastos realizados, incluso el del terreno, exceda de 30.000 pesetas; si en otra población se fijase el máximo de ingresos en 5.000 pesetas, el coste total de la casa no podrá exceder de 25.000 pesetas, y así sucesivamente.

Hay que advertir que, para la determinación del coste de la casa, no se tienen en cuenta los aumentos permitidos al máximo de ingresos por tratarse de familias numerosas, es decir, que aunque en Madrid, para un matrimonio con seis hijos, se le pudiera admitir al beneficiario un ingreso máximo de 7.500 pesetas anuales, el coste total de la casa que hubiera de adquirir no podría exceder de 30.000 pesetas.

Alquiler máximo de las casas baratas.—En cuanto a las casas que se construyan para ser dadas en alquiler, la Ley determina que no se podrá conceder la calificación de baratas a favor de las mismas, cuando los beneficiarios hayan de pagar un alquiler superior a la quinta parte del máximo de ingresos señalado en la localidad de que se trate. Por ejemplo, si en Madrid el beneficiario puede tener el ingre-

so máximo de 6.000 pesetas anuales, no podrá percibirse por el alquiler de un cuarto una cantidad superior a 1.200 pesetas anuales, es decir, a 100 pesetas mensuales. Si el máximo de ingresos fuera de 5.000 pesetas, el alquiler superior que podrá admitirse será el de 1.000 pesetas anuales, o sean 83,33 pesetas mensuales.

Para los efectos del alquiler, tampoco se computan los excesos de ingresos admitidos al beneficiario por poseer una familia numerosa.

Como aclaración, se ha de hacer constar que lo anteriormente expuesto no significa que, por el hecho de fijarse los ingresos máximos del beneficiario, se haya de admitir siempre el límite máximo de coste o de precio de alquiler que corresponda a este máximo de ingresos, según las reglas que hemos expuesto más arriba, sino que esta fijación ha de relacionarse con el verdadero valor de la casa o con las condiciones del piso que haya de darse en alquiler, principio que se tiene muy en cuenta al conceder las calificaciones de casa barata, para evitar los abusos y perjuicios que supondría la elevación injustificada de estas cantidades. A este efecto, el Reglamento para la aplicación de la Ley fija las normas y procura los elementos de juicio necesarios para que esta valoración pueda realizarse de una manera justa y debida.

En las casas colectivas, que tengan varios cuartos para ser alquilados a diferentes familias, se podrá exceptuar del concepto de baratos al piso de tiendas y al principal, siempre que se demuestre que esta excepción influye en el abaratamiento del precio de alquiler de los demás pisos. A los pisos exceptuados, o sea la tienda y el principal, podrá el propietario fijarles la renta que estime oportuna, y, por lo tanto, no habrá de sujetarse para ello a las normas fijadas anteriormente.

Condiciones jurídicas.

Copropiedad de las casas baratas.— No se admite la copropiedad de las casas baratas construidas para habitarlas sus dueños, es decir, los beneficiarios, salvo en los casos de su transmisión por herencia, con arreglo a las prescripciones de la Ley, o sea que, aparte la excepción indicada, una casa de esta naturaleza no puede pertenecer a más de una persona que aparezca como propietaria de la misma.

Esta disposición, como es natural, no afecta a las casas que se construyan para darse en alquiler, que podrán ser de la pertenencia de una o de varias personas, o de una sociedad o corporación.

No se concederá la calificación de casa barata a aquella en que se dedique una parte para ser habitada en alquiler, y otra para ser adquirida en propiedad, es decir, que la casa que ha de llegar a ser de propiedad del beneficiario no puede ser dedicada en parte para este uso y en parte para ser alquilada.

Así mismo, en las casas de alquiler no podrá destinarse una parte

a ser adquirida en propiedad por alguno de los beneficiarios, aun cuando en una casa de varios pisos, construida para ser alquilada, puedan habitar el propietario o propietarios no beneficiarios de casa barata, siempre que ocupen algún piso que esté exceptuado del concepto de barato.

Subarriendo de las casas baratas. — Las casas baratas no podrán ser subarrendadas en ningún caso. Las casas que se construyan para llegar a ser de la propiedad de una persona determinada, para la venta al contado o a plazos o para ser cedidas gratuitamente, no podrán darse en alquiler más que en casos especiales, que apreciará el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Domicilio del beneficiario de casa barata. — Nadie podrá ser beneficiario de dos o más casas baratas a un mismo tiempo.

El beneficiario no podrá tener un domicilio habitual distinto del de su casa barata, salvo que se le haya concedido autorización para alquilarla, o en el caso de que se destine el otro domicilio a industria o explotación, dentro de los términos fijados en el Reglamento.

Arrendamiento, venta y cesión de casas baratas. — Las bases de arrendamiento, venta o cesión gratuita de las casas baratas deberán someterse al examen y aprobación del Instituto de Reformas Sociales.

Los contratos de transmisión de casas baratas o terrenos dedicados a su construcción se consignarán en escritura pública, y será obligatorio para el propietario la inscripción en el registro de la propiedad de estas casas o terrenos, con el fin de que puedan anotarse o inscribirse después las obligaciones a que quedan afectas, para responder de las distintas obligaciones fijadas en la Ley y en el Reglamento.

Los alquileres aprobados no podrán elevarse sino en casos muy especiales y previa la necesaria autorización.

En el precio del alquiler anual que se fije a cada cuarto se considerará incluido todo género de conceptos y servicios, sin que sean admisibles suplementos de ninguna clase.

Patrimonio familiar de la casa barata. — La casa barata que haya llegado a ser patrimonio de quien la habita en el concepto de beneficiario no podrá ser embargada, salvo cuando se trate de hacer efectivos los plazos no satisfechos por la compra del inmueble o los derechos reservados al Estado, Provincia o Municipio, a los efectos de la Ley.

Tampoco podrá ser transmitida a título distinto del de herencia o de donación al heredero a quien corresponda el derecho de sucesión, según las reglas que la misma Ley establece.

Sólo podrán constituir el patrimonio las casas unifamiliares, que hayan de ser habitadas por sus dueños, y se entenderá que la casa barata ha llegado a ser patrimonio del beneficiario cuando se haya otorgado a su favor la escritura correspondiente de cesión, si ésta es gratuita, o de venta a plazos, al contado o a censo. El compromiso de venta no bastará por sí solo para que se conceptúe que la casa es del patrimonio del beneficiario.

Las anteriores disposiciones vienen a instituir lo que podremos denominar «el patrimonio familiar de la casa barata» y la declaran inembargable e inalienable, es decir, que no podrá responder de más obligaciones que aquéllas que se hayan contratado para la adquisición de la casa, ni será transmisible por ningún título distinto del de herencia, que habrá de efectuarse dentro de las prescripciones de la Ley.

En casos especiales, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria podrá autorizar al beneficiario de casa barata para que justifique la imposibilidad de habitarla por aumento de la familia, por cambio forzoso de residencia o por otro grave motivo a que alquile dicha casa o la sustituya por otra de igual o mayor precio, calificada también de barata.

Transmisión por herencia de las casas baratas. — La herencia de las casas baratas se regirá por las disposiciones siguientes:

1.^a Se reservará al cónyuge superviviente el derecho de habitación mientras permanezca viudo, con obligación de alojar a los descendientes del causante menores de edad.

2.^a En defecto del cónyuge, se reservará aquel derecho a los descendientes del difunto, hasta que lleguen a la mayor edad o mientras se encuentren incapacitados.

3.^a La propiedad de la casa se adjudicará al heredero a quien corresponda, según la legislación civil, siempre que al percibir la herencia pueda acreditar la condición de beneficiario de casa barata. Si concurrieran varios herederos, se adjudicará al que ofreciese pagar en metálico a los demás las partes que les correspondan. Si varios hiciesen el ofrecimiento, será preferido el que tenga más hijos, y luego, el más pobre. En igualdad de circunstancias, se verificará el sorteo.

4.^a Cuando no haya ninguno de los herederos antes mencionados, el Ministerio adjudicará la casa a un inválido del trabajo.

Condiciones técnicas e higiénicas.

Tanto los terrenos como las casas baratas que en ellos se construyan han de reunir las debidas condiciones de higiene y de seguridad, pues dentro del concepto general que la Ley desarrolla respecto a la casa barata, reviste tanta importancia el que sea económica, es de-

cir, de poco coste, como el que sea higiénica y sólida, no sólo para garantizar la seguridad de sus habitantes, sino la duración y permanencia de la misma. Con este objeto, el Reglamento para la aplicación de la Ley detalla, de una manera cuidadosa, las condiciones mínimas de seguridad e higiene que ha de reunir toda casa para ser admitida y calificada como barata. Dicho Reglamento estudia estas condiciones no sólo en relación con los terrenos, sino con las casas, aplicándolas a las distintas modalidades que éstas pueden ofrecer, bien sean familiares o colectivas, ya estén aisladas o constituyan grupos o ciudades satélites. En casos debidamente justificados podrá permitirse la alteración de algunas de estas condiciones.

Se llama muy especialmente la atención de los que pretendan construir casas baratas, para que, antes de empezar ningún proyecto, estudien detalladamente todas las prescripciones del Reglamento en esta materia, para evitar los gastos, molestias y detenciones que pudiera ocasionar la compra de terrenos o la presentación de proyectos para la construcción de casas baratas que no reúnan los requisitos exigidos.

El capítulo I del Reglamento de 8 de julio de 1922, publicado en la *Gaceta* de 28 del mismo mes, contiene, de una manera amplia y detallada, todo lo que hace relación a las condiciones económicas, jurídicas y técnicas de la construcción, y que habrán de cumplir las casas para poder ser calificadas de baratas, requisito indispensable para que disfruten de los beneficios que la Ley otorga.

Cuadro sinóptico de las condiciones que deben reunir las casas baratas.

Condiciones económicas.

Máximo de ingresos del beneficiario...	{	6.000 pesetas anuales.
		4.000 para las casas cedidas gratuitamente.
		500 pesetas de aumento por cada individuo de la familia, cuando ésta exceda de cinco.
		Los ingresos habrán de proceder en un 75 por 100 de salario, sueldo o pensión.

Coste máximo total de una casa para ser adquirida en propiedad.....	{	5 veces el máximo de ingresos fijado para el beneficiario en la localidad.

Precio máximo de una casa dada en alquiler.....	{	La quinta parte de los ingresos fijados para el beneficiario en la localidad.

Condiciones jurídicas.

Casas construidas
para alquiler.....

Los alquileres habrán de ser debidamente aprobados y fijados para cada cuarto.
No podrán alterarse sin la debida autorización.
Podrán exceptuarse de baratos el piso de tiendas y el principal.
En el alquiler se considerarán incluidos todos los conceptos y servicios.
No serán admisibles suplementos de ninguna clase.

Casas construidas
para ser propiedad
del beneficiario...

No se admite la copropiedad más que en el caso de herencia.
No se puede dedicar una parte de una casa a ser adquirida en propiedad y otra a ser alquilada.
No pueden ser subarrendadas.
No pueden dedicarse al alquiler sin la previa autorización.
No se puede ser beneficiario de dos o más casas baratas.
El beneficiario debe tener su domicilio habitual en la casa barata.
Los contratos de transmisión se consignarán en escritura pública.
Las bases de venta o cesión han de estar aprobadas.
La casa será inembargable.
La casa será inalienable.
Los herederos habrán de ser beneficiarios de casa barata. El cónyuge viudo, y los descendientes menores de edad o incapacitados, tendrán derecho de habitación. A falta de herederos legales se adjudicará la casa a un inválido del trabajo.

Condiciones técnicas e higiénicas.

Terrenos.....

Que no sean húmedos.
Que no sean permeables a la penetración de gases en el subsuelo.
Que no estén impurificados por materias fecales.
Que estén alejados de:
Aguas estancadas.
Estercoleros.
Basureros.
Cementerios.
Establecimientos insalubres y, en general, de todo foco de impurificación del aire.
Que no sean rocosos o impermeables e impidan la evacuación y desagüe.

Estructura..	Cimientos y muros hasta un metro de altura, contruidos con materiales impermeables, protegidos contra la humedad. Las fachadas tendrán aceras mínimas de 0,60 metros. Los muros exteriores y cubiertas serán sólidos y la protegerán contra las variaciones atmosféricas. Estas casas no podrán tener más de dos pisos. El espacio entre el último piso y la cubierta no será habitable.
Superficie descubierta.....	La superficie descubierta destinada a patios, jardines, etc., será, como mínimo, en relación a la total del solar, del 15 por 100 para una sola fachada y altura superior a siete metros; del 10 por 100 para una sola fachada, en menor altura; del 13 por 100 para dos fachadas y más de siete metros de altura; del 8 por 100 para dos fachadas y altura menor de siete metros; fuera de recinto urbanizado, el mínimo será del 60 por 100.
Casas familiares.....	Patios..... { Se dará preferencia a los abiertos. Todo patio, mancomunado o no, tendrá, por lo menos, 10 metros cuadrados, con lado mínimo de tres metros.
Altura mínima de los pisos.....	Planta baja, 3 metros. Primer piso, 2,80 metros. En recinto urbanizado, la planta baja destinada a tienda tendrá una altura mínima de 3,60 metros.
Capacidad mínima de las habitaciones. ...	Cocina, 20 metros cuadrados. Comedor, 20 metros cuadrados. Dormitorios para una persona, 20 metros cuadrados; para dos, 30 metros cuadrados; para tres (máximo autorizado), 40 metros cuadrados. Retretes, 4,50 metros cuadrados. Roperos y despensas, lado mayor, 1,50 metros. Sala de estar, 50 metros cuadrados.
Retretes....	No se consienten en forma de tambor en patios. Tendrán luz y ventilación directas. Tendrán acceso independie te entre si y de los comedores, cocinas, dormitorios, etc. Dispondrán de cargas intermitentes de limpieza, cuando sea posible.

Casas familiares....

Retretes....

Es preceptivo el empleo de sifones y la ventilación de los tubos de bajada.
Las tuberías y materiales serán impermeables a líquidos y gases.
Si no hubiera red de alcantarillado, se adoptará la fosa séptica.
La fosa séptica y los tubos de conducción estarán alejados de los depósitos y conducciones de agua potable.
Se prohíbe el empleo de retretes comunes a varias familias.

Agua potable.....

Dotación mínima: 50 litros diarios por persona.
Estará alejada de toda contaminación.

Ventilación.

Es necesaria la renovación del aire de las habitaciones.
La suma de huecos será, como mínimo, un sexto de la superficie de la habitación.
Ventilación artificial, cuando sea necesario activar la natural.

Casas colectivas.....

Clases.....

Casas de alquiler con varios cuartos.
Albergues para trabajadores de tránsito.
Casas de dormir.

Superficie descubierta.....

25 por 100 para patios y patinillos.
Los patios tendrán una superficie mínima de 12 metros cuadrados.
Los grandes patios, en casas de más de tres plantas, lindarán con las vías públicas por uno de sus lados.
Si la casa tuviere más de 20 metros de altura, la superficie descubierta se aumentará proporcionalmente.

Escaleras...

Los materiales serán incombustibles, especialmente en las escaleras y cubiertas.
Las escaleras y pasillos de comunicación general serán amplios.
Ningún cuarto estará alejado más de 25 metros de la escalera de acceso.
Las cajas de las escaleras estarán iluminadas lateral y directamente.

Altura.....

En casas de más de tres plantas, no será mayor que el ancho de la calle.
Si excediese de 25 metros, cumplirá las condiciones especiales que se dicten en cada caso.
El límite máximo será el que fijen las ordenanzas municipales.

- Casas colectivas.....**
- Altura.....** Cuando los pisos sean más de cuatro, se instalarán ascensores en comunicación con las escaleras, pero no en el ojo de éstas.
 - Baños.....** En las casas habitadas por más de 15 vecinos habrá cuartos de baño o duchas suficientes, con agua caliente y fría.
 - Condiciones generales.** Cumplirán las mismas fijadas para las casas familiares, con las modificaciones anteriores.
 - Casas de dormir....**
 - Capacidad máxima de los dormitorios: 10 personas.
 - Capacidad mínima, 20 metros cúbicos por persona.
 - Los paramentos estarán estucados.
 - El pavimento será impermeable.
 - Los huecos permitirán la ventilación rápida y la entrada de los rayos solares.
 - En habitaciones próximas habrá duchas y lavabos suficientes.
 - Locales accesorios ..**
 - Gimnasios, baños, escuelas, etc., casas construidas por las instituciones de re-educación de inválidos para el trabajo y de anormales, edificios destinados a cooperativas de consumo, etc.
 - Reunirán las condiciones mencionadas anteriormente.
- Grupos de casas.....**
- Son la reunión de casas baratas situadas en tal forma, con relación a las vías públicas colindantes, que tengan fácil acceso desde éstas, sin necesidad de construir calles, ni ejecutar obras especiales de urbanización.
 - No se autorizará la construcción de un grupo a menos de 50 metros de otro.
- Ciudades satélite....**
- Definición ..** Son la reunión de casas baratas que, aun dependiendo administrativamente de un núcleo de población, por su número e importancia, por ocupar un espacio considerable de terreno, por requerir obras especiales de urbanización, como trazado de calles, circulación, distribución de manzanas y desagües, necesiten establecer servicios colectivos para responder a las exigencias de la higiene, cultura, cooperación, recreo, medios de comunicación, etc., de sus habitantes.

Terrenos....	Serán económicos y próximos a grandes arterias de circulación o a grandes centros de trabajo. Tendrán agua potable abundante y fácil desagüe.
Casas	La superficie edificada no excederá del 25 por 100 de la parcela total. La distancia mínima entre las edificaciones o grupos de casas será de 6 metros. En los grupos de casas familiares, unidas unas a otras, no se albergarán más de cuarenta familias. Las casas colectivas estarán separadas de cualquier otra por una distancia igual a su altura. Estarán separadas 6 metros de los linderos del terreno con otras propiedades.
Ciudades satélite. ...	Se ajustarán al terreno en lo posible. Se dividirán en principales, adyacentes y senderos. Las principales tendrán 15 metros de anchura mínima y dos andenes laterales, cuya anchura será la cuarta parte de la calle. La calzada se desaguará convenientemente. Calles Las adyacentes tendrán 10 m. de anchura mínima y dos andenes laterales, cuya anchura será la cuarta parte de la calle. La calzada podrá recoger aguas en su eje. Los senderos tendrán 3 metros de anchura mínima. Las casas estarán alejadas de ellos 3,50 metros. No tendrán tránsito rodado. En localidades montañosas se permiten pendientes de 5 por 100 para las principales. Y de pendiente mínima, 0,50 por 100.
Locales accesorios...	Obligatorios: Campos de recreo para niños y para adultos y casas de baños. Exigibles por el Ministerio: Áreas libres, parques arbolados, pabellones de administración, de enseñanza y de reunión, biblioteca, casa-cuna, dispensario, puesto de incendios y de socorro, y otros análogos.
Prescripciones generales	Economía... Se buscará la economía, empleando fábricas y entramados de sencilla construcción, aprovechando los materiales de la localidad, evitando el empleo de molduras y decoraciones, estructuras complicadas, etc.

Prescripciones generales.....	Higiene	Se orientarán las casas de tal modo que se consiga el máximo posible de aire, luz y soleamiento para las habitaciones y se evite el efecto nocivo de los vientos reinantes. Se redondeará el encuentro de paramentos y techos. Los enlucidos serán de pintura, estuco o de encalados. Los pavimentos, de material higiénico y económico. Todas las habitaciones tendrán luz y ventilación directa por huecos a fachadas o patios.
	Ordenanzas municipales	Quedan derogadas en lo que se opongan al Reglamento de casas baratas. Cuando las casas lindan con las vías públicas, dentro de recinto urbanizado, se ajustarán, en sus alturas, salientes, vuelos, rasantes y alineaciones, a las ordenanzas municipales.

Cómo se obtiene la calificación legal de casa barata.

Para el reconocimiento oficial de una casa barata podemos apreciar tres momentos distintos:

- 1.º La aprobación de los terrenos.
- 2.º La calificación condicional de casa barata.
- 3.º La calificación definitiva de casa barata.

Estas tres situaciones se declaran mediante las oportunas Reales órdenes del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y de la Junta de Casas baratas, si existiera este organismo en la población de que se trate.

Aprobación de los terrenos.

Como trámite y elemento previo para la construcción de una casa barata se exige, no sólo, la comprobación de que los terrenos donde haya de construirse reúnen las debidas condiciones de higiene que el Reglamento determina, sino también la justificación de que el precio que se les asigna es el debido y suficientemente económico para permitir en ellos esta clase de construcción. Aparte de esto, es necesario también conocer la clase de edificaciones que hayan de realizarse, para comprobar si el terreno en que se han de efectuar permite que se construyan y se sitúen en él debidamente. Por eso se considera la aprobación del terreno como trámite primordial para la construcción de casas baratas, por más de que se permita solicitar conjuntamente

la aprobación del terreno y la calificación condicional de casa barata.

Procedimiento.—Para obtener la aprobación del terreno se solicitará el reconocimiento del mismo ante la Junta de Casas baratas correspondiente y, en defecto de este organismo, ante el Instituto de Reformas Sociales. A la petición se acompañarán cuatro ejemplares de los siguientes documentos:

- a) Planos del terreno;
- b) Memoria descriptiva de las condiciones del terreno en relación con la salubridad;
- c) Relación de las condiciones económicas del terreno, justificando su precio de adquisición o la valoración;
- d) Especificación del fin a que esté destinado el terreno, indicando los tipos de construcción que en él se proyecten;
- e) Documentos acreditativos de la propiedad del terreno o del compromiso de compra del mismo.

La Junta de Casas baratas formulará los reparos o indicaciones que estime oportunos y emitirá su informe, que remitirá al Instituto de Reformas Sociales; éste, previo estudio de la petición, informará al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, el cual dictará la Real orden concediendo o denegando la aprobación de dichos terrenos.

Calificación condicional.

Obtenida la aprobación de los terrenos, o simultáneamente a la solicitud de aprobación, se solicitará la calificación condicional de barata de las casas en proyecto.

La calificación condicional se concederá a las casas en proyecto que cumplan las condiciones que preceptúan la Ley y el Reglamento.

Es de advertir que, para que una casa pueda ser declarada barata, es necesario que su construcción no comience hasta que se haya obtenido la Real orden de calificación condicional del proyecto de construcción, pues en otro caso se aplicarían las sanciones que detalla el Reglamento.

Procedimiento.—Para obtener la calificación condicional se dirigirá una instancia al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, por conducto del Presidente de la Junta de Casas baratas de la localidad, si existiera, y si no, del Presidente del Instituto de Reformas Sociales.

En la solicitud se hará constar, de una manera clara y precisa, la petición que formula el solicitante. Si éste fuera una Sociedad, deberá acreditar que sus Estatutos han sido aprobados a los efectos de la Ley. Con la instancia se presentarán cuatro ejemplares de los siguientes documentos:

1.º Proyecto de construcción, que estará integrado por:

- a) Planos de cada una de las diferentes plantas del edificio que se proyecte, de sección y techado;
- b) Memoria descriptiva de las obras, suficientemente detallada;
- c) Presupuesto detallado;
- d) Determinación en el plano del terreno de la colocación en el mismo de la edificación y servicios.

2.º Indicación de los terrenos donde se ha de realizar la construcción o construcciones, que habrán de estar aprobados, o, en otro caso, solicitarse la aprobación.

3.º Especificación del destino que se dará a la casa o casas, indicando el precio que se les asigna, si son para la venta, expresando la forma de pago y las cuotas que habrán de satisfacerse, tanto por amortización, como por pago de intereses. Si se tratase de casas para darlas en alquiler, se presentará relación detallada correspondiente a cada cuarto.

4.º Indicación del plazo o plazos en que habrá de realizarse la construcción o construcciones.

5.º Forma de auxilio del Estado que se pretende alcanzar a favor de dichas construcciones.

6.º Bases para la venta o arrendamiento en su caso.

La Junta de Casas baratas, o el Instituto en su defecto, examinarán la petición y formularán a los interesados los reparos que aprecien para que puedan ser subsanados en un plazo prudencial. Si transcurrido dicho plazo no se subsanasen los defectos, se considerará caducada la instancia.

Cuando se cumplan todos los requisitos, o se hubieren subsanado todos los defectos advertidos, la Junta emitirá informe razonado, que dirigirá al Instituto de Reformas Sociales. Éste realizará un nuevo examen del asunto para igualmente señalar los reparos que aprecie, y, una vez subsanados, remitirá el expediente con su informe al Ministro para su resolución.

El Ministro dictará una Real orden concediendo o denegando la calificación condicional y la dirigirá al Instituto, quien expedirá las certificaciones de la misma que crea necesarias y cuidará de la remisión de un ejemplar de los documentos a la Junta de Casas baratas y de otro al interesado.

Comienzo de las obras.—Los que hayan obtenido Real orden de calificación condicional de una casa o casas, habrán de dar aviso a la Junta de Casas baratas correspondiente, o al Instituto, en su defecto, con diez días de anticipación, cuando menos, del comienzo de las obras, así como notificar las interrupciones de las mismas y la fecha en que se reanuden.

Si las obras no dieran comienzo en el plazo de un año, la Real orden de calificación condicional quedará sin efecto.

Las Juntas y el Instituto podrán realizar en las obras las inspecciones que estimen convenientes, e impondrán, en casos de infracción de la Real orden de concesión, las oportunas sanciones.

Calificación definitiva.

La calificación definitiva se concederá a las casas ya construidas, cuyos proyectos hayan obtenido previamente la calificación condicional y hayan cumplido las condiciones fijadas en el Reglamento.

Permiso de ocupación.—Una vez terminada por completo la construcción de una casa o casas baratas, no podrá habitarla el constructor, comprador, donatario o inquilino, sin que se haya obtenido previamente autorización para ello o la calificación definitiva de casa barata. La autorización para habitarla se solicitará del Instituto de Reformas Sociales por conducto de la Junta de Casas baratas, si la hubiere en la localidad de que se trate, y si no, directamente.

Procedimiento.—La calificación definitiva se solicitará en forma análoga a la condicional, y en la solicitud se hará constar de una manera clara y precisa la casa o casas a que se refiere, la población y número de la calle en que haya sido construida, y la fecha de las Reales órdenes de la calificación condicional y de la aprobación de los terrenos.

Si la casa se dedicara a la venta, donación, o a ocuparla su dueño, se indicará el precio definitivo que se le asigne, y si se tratara de venta, las condiciones de la misma, que habrán de ajustarse a las aprobadas en la calificación condicional.

Si se tratase de casas que hayan de darse en alquiler, se presentará el modelo de los contratos de arrendamiento y la lista del alquiler que se señale a cada cuarto, indicando el número máximo de personas que pueden habitar en cada uno. Todos los documentos se presentarán por cuadruplicado.

La Junta de Casas baratas, o en su defecto, el Instituto, realizará todas las comprobaciones que estimen necesarias para cerciorarse de que la construcción se ajusta al proyecto aprobado, de que la capacidad de la casa permite ser habitada en condiciones higiénicas por el número de personas propuesto, y de que se han cumplido las disposiciones legales y reglamentarias en la materia.

Una vez cumplidos estos trámites, remitirá informe al Instituto, y éste, previo estudio del expediente, informará a su vez al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, quien dictará la Real orden de concesión o denegación de la calificación definitiva. Contra esta Real orden podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

Las casas construidas al amparo de la Ley estarán sujetas en todo momento a la oportuna inspección.

Todo lo relativo a estas materias lo desarrolla el capítulo II del Reglamento, y por tratarse de una cuestión fundamental se recomienda el detenido estudio de estas disposiciones para instruir los expedientes, cumpliendo todos los trámites y requisitos exigidos, y evitar así dilaciones en la concesión de las calificaciones o perjuicios de consideración.

Notas.

Las disposiciones vigentes en materia de casas baratas son: la Ley de 10 de diciembre de 1921 y el Reglamento para su aplicación de 8 de julio de 1922, que se hallan a la venta, en un volumen, en la librería de D. V. Suárez, Preciados, 48, Madrid, al precio de 2 pesetas.

El Servicio especial de casas baratas depende de la Dirección general del Trabajo e Inspección del Instituto de Reformas Sociales, Pontejos, 2; Madrid.

Como órgano local puede existir en cada Ayuntamiento una Junta de Casas baratas, que es la encargada de intervenir y tramitar todo lo que hace referencia a la aplicación de la Ley y el Reglamento en la población respectiva.

En defecto de esta Junta, realizará sus funciones el Instituto de Reformas Sociales.

