

15/

MINISTERIO DE TRABAJO, COMERCIO E INDUSTRIA

INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES

NO SE PRESTA
CONFERENCIA NACIONAL DE LA EDIFICACIÓN

COMISIÓN ORGANIZADORA

28 mayo-4 junio.



MADRID, 1923

TEMA III DEL CUESTIONARIO

SALA
S.
E.º 18
T.ª Folios.
N.º 39

*Modificaciones que pueden introducirse en la legislación
de casas baratas.*

55-1

MADRID
1923



F. 5
12

69: 061.8
333. 38: 061.3

MINISTERIO DE TRABAJO, COMERCIO E INDUSTRIA

INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES

CONFERENCIA NACIONAL DE LA EDIFICACIÓN

COMISIÓN ORGANIZADORA

28 mayo-4 junio



MADRID, 1923

TEMA III DEL CUESTIONARIO

SALA
S.
E.º 18
T.º Folls.
N.º 39

*Modificaciones que pueden introducirse en la legislación
de casas baratas.*

R-41 804

MADRID

1923



Sobrinos de la Sucesora de M. Minuesa de los Ríos. Miguel Servet, 13. MADRID

Modificaciones que pueden introducirse en la legislación de casas baratas.

Todo lo que hace referencia al problema de la vivienda ofrece tan íntimas conexiones entre sí, que al tratar de la modificación y ampliación de la Ley vigente de Casas baratas, habría que comprender materias propias de otros de los temas que han de someterse a la deliberación de la Conferencia nacional de la Edificación; pero en la necesidad de que la presente ponencia se ajuste a los términos en que aparece enunciada, se prescinde de tratar en ella asuntos que seguramente serán estudiados en las otras ponencias.

El presente trabajo comprende dos partes.

La primera, que se refiere propia y exclusivamente a la reforma de algunos puntos esenciales de la legislación vigente y que las enseñanzas de la práctica aconsejan su modificación inmediata.

No se trata de nada que pueda afectar a reformas de carácter reglamentario, por no considerarse este aspecto como adecuado para someterlo a las deliberaciones de la Conferencia.

La segunda parte se refiere a lo que podríamos llamar ampliación de la Ley de Casas baratas, extendiendo el radio de acción de la misma, no sólo en lo que afecta a los deberes y facultades de los Ayuntamientos, procurando dotarlos de los elementos que se estimen necesarios para realizar la función que concretamente se les encomienda, sino que también para que se comprendan dentro de la legislación protectora perso-

nas que, disfrutando de máximo de ingresos superior a los fijados para los actuales beneficiarios de casa barata, merezcan una ayuda para realizar la edificación de sus viviendas, sin que ello represente una carga abrumadora para el contribuyente.

PRIMERA PROPUESTA

El art. 10 de la Ley de Casas baratas dice lo siguiente:

«La casa barata que haya llegado a ser patrimonio de quien la habite, en el concepto definido en el art. 3.º, 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, la Provincia o Municipio, a los efectos de la presente Ley. Tampoco podrá ser transmitida, a título distinto del de herencia o del de donación, al heredero a quien corresponda el derecho de sucesión, según las reglas y con las condiciones que se establecen en el art. 66 de esta Ley.»

Este precepto, aunque orientado en el laudable deseo de constituir un patrimonio familiar que no sea enajenable, es causa de que buen número de personas modestas se retraigan de acudir a disfrutar de los beneficios de la Ley.

En efecto, la constitución del bien de familia, acto voluntario en las legislaciones extranjeras vigentes en la materia, parece que tiene una aplicación y una utilidad inmediata en relación con las fincas de carácter rústico, que, de dividirse, haría antieconómico el cultivo, y que produce elementos necesarios para el sostenimiento de una familia, como consecuencia de lo cual adscribe a sus miembros hacia la tierra familiar, estimulándoles a vivir en ella o cerca de ella. No ocurre lo mismo con las fincas urbanas, que, adquiridas al amparo de la Ley, constituyen un depósito de los ahorros y de los esfuerzos de una familia que, al vivir del producto de su trabajo, no podrán asegurar su constante residencia en el lugar donde fué construída, porque es posible que, ya por las condiciones en que el trabajo se desenvuelve, o por el traslado de la industria

en que se hallen ocupados, o por las variaciones del mercado, tengan que orientarse hacia otras comarcas para conseguir en ellas el empleo o la ocupación base de su existencia.

Además, las variaciones que la familia puede experimentar en su composición, bien por defunciones, nacimientos, matrimonio y apartamiento de los hijos, tal vez sea causa de que una casa que, al ser adquirida, reunía las condiciones para albergue de la familia, las pierda en lo sucesivo, y este principio de inalienabilidad que figura en la Ley impide la enajenación de de un inmueble que puede resultar ya inadaptado a las condiciones de sus moradores.

El ser la casa barata inembargable como patrimonio familiar impide el que se utilice, en un momento dado, el producto de los ahorros que podría servir para el establecimiento de los hijos, para la solución de algún problema grave familiar, ser considerado como fianza para ocupar un cargo, y, en algunos casos, destinarse a atender a necesidades urgentes e imprescindibles, como son las que afectan al cuidado de las enfermedades.

Relacionado con este precepto de la Ley, encontramos otro contenido en art. 59, que regula la herencia en las casas baratas, y en virtud de cuyas disposiciones no puede heredar aquel que al percibir la herencia no reúna las condiciones legales de beneficiario de casa barata, es decir, que tenga unos ingresos superiores a los fijados para la población de que se trate, con lo que resulta que, o se contraería el deseo natural de todo padre de que sus hijos mejoren de posición, o que si, por el contrario, a fuerza de estudio y de trabajo, obtienen ventajas económicas, no pueden ser considerados como herederos, y hasta darse el caso de que la vivienda producto del trabajo y del esfuerzo de toda una vida vaya a parar a un inválido del trabajo, lo que es meritorio en cuanto a su destino, pero que significa desposeimiento de los herederos, que ya no podrán seguir viviendo en el albergue familiar.

Se comprende que todas estas consideraciones retraigan a muchas personas de realizar el esfuerzo que, aun con el ampa-

ro de la Ley, es necesario efectuar para llegar a ser propietario de una casa barata.

Claro es que si se modificase el art. 10 de la Ley en el sentido de suprimir el principio de inembargabilidad, que tanto dificulta los préstamos que realizan las entidades y particulares para la construcción de casas baratas, y el de inalienabilidad, sería necesario sustituirlos por otros que limitaran el precio máximo que podría exigirse para la reventa de las casas, al objeto de que la protección de la Ley no sirviera tan sólo para realizar un negocio y que determinasen que la casa habrá de detinarse a domicilio de personas que, por su posición económica, puedan ser beneficiarios de casa barata, porque en otra forma todos los sacrificios del Estado se emplearían en ayudar a personas colocadas fuera del margen que la Ley concede para otorgar sus auxilios.

Hay que observar que, examinando los antecedentes parlamentarios relativos a la discusión de esta disposición de la Ley, se observa la discrepancia que sobre este precepto se manifestó entre ambas Cámaras, aceptando la Comisión mixta, en definitiva, la redacción que figuraba en el dictamen aprobado por el Congreso de los Diputados.

Conclusión primera.

a) Se propone la reforma del art. 10 de la Ley de 1.º de diciembre de 1921, en el sentido de que la constitución del patrimonio familiar no sea obligatoria, y sólo se admita como potestativa, a petición del interesado, en determinados casos, y de que en dicho artículo se contengan las normas para la reventa de las casas baratas, fijando el precio máximo que podrá percibirse por las mismas y las personas a favor de las cuales se habrá de realizar la enajenación de la finca.

Igualmente se hará constar en dicho artículo un precepto disponiendo que, cuando la casa haya sido construída por una Sociedad cooperativa, podrá ésta, en el caso de reventa del inmueble, readquirirla preferentemente por el precio que se hu-

quiera fijado al mismo en el contrato de venta al socio que primeramente la adquirió;

b) Se propone la reforma del art. 59 de la misma Ley, en el sentido de que puedan ser herederos los forzosos, aunque no reúnan el carácter de beneficiarios, y determinando que, en caso de que no existieran herederos por testamento o abintestato, se adjudicará la casa a un inválido del trabajo.

SEGUNDA PROPUESTA

El art. 33 de la Ley de 10 de diciembre de 1921 concede, como uno de los auxilios que puede facilitar el Estado para la construcción de casas baratas, el beneficio de la subvención directa, que no excederá, en ningún caso, del 25 por 100 del capital invertido en solares y construcciones.

Para el beneficio de subvención directa se concede la cantidad de 500.000 pesetas anuales, más el sobrante que pudiera existir de otras 500.000 pesetas dedicadas al abono de intereses de préstamos, cuando éstas no se inviertan totalmente.

El beneficio de subvención directa se concede a los particulares y Sociedades a prorrata del capital invertido, y como la cantidad a que antes hemos hecho referencia es fija y determinada, y el capital que los constructores acrediten haber invertido, a los efectos de cada concurso, es variable, resulta, y así se observa examinando las disposiciones resolutorias de los concursos hasta ahora convocados, que un año puede percibir una Sociedad un 5 por 100 y otro un 25 por 100, es decir, que se trata de una ayuda aleatoria que puede variar cada año, y que depende de la suerte el que la subvención sea más o menos crecida.

Esto hace que, con respecto a la subvención directa, no se pueda hacer ningún cálculo fijo que sirva de base al estudio de un proyecto de edificación, lo que puede producir en muchos casos, cuando se ha tenido la esperanza de conseguir el máximo de la subvención y no se obtiene, una perturbación económica para las Sociedades y particulares constructoras.

No se debe de olvidar que, dado el estímulo que otorga la vigente Ley, el número de construcciones ha de aumentar, y que como, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 34 de la Ley de Casas baratas y en el 33 de los Presupuestos para 1922-23 de 25 de julio de 1922, las Sociedades cooperativas podrán acudir a dos formas de auxilio del Estado, es decir, a préstamos y a subvención directa, el capital que acuda a los concursos para el reparto de esta última forma de protección ha de ser cada día mayor, y más reducido, por consiguiente, el tanto por ciento que podrá percibirse como subvención directa.

Si la Ley pretende conceder esta clase de protección, es preciso, primero, que tenga alguna importancia, y segundo, que sea lo más fija y determinada posible, para que sirva de base a los cálculos y estudios del precio a que habrá de resultar en definitiva la vivienda, y, como consecuencia, para que se pueda determinar con precisión el precio de venta o alquiler en forma que asegure que este auxilio del Estado ha de ser disfrutado directamente por el beneficiario. Teniendo en cuenta las consideraciones antes expuestas, convendría sustituir el actual beneficio de subvención directa por una prima fija para la construcción de casas baratas, en relación con el capital invertido, si se quiere que esta clase de ayuda sea cierta y eficaz, y no se sientan defraudados los que con el señuelo de una protección aleatoria se dediquen a la adquisición de casas baratas.

Conclusión segunda.

Se propone la reforma del artículo 33 de la Ley de 10 de diciembre de 1921 en el sentido de que se suprima el beneficio de subvención directa y se sustituya por una prima fija a la construcción de casas baratas, que se concedería anualmente en relación con el capital invertido en las casas edificadas y en la adquisición de los terrenos donde se haya realizado la construcción.

TERCERA PROPUESTA

La disposición primera transitoria de la Ley autoriza a las Sociedades que hubieran establecido en sus Estatutos un límite para las utilidades inferior al 6 por 100 a que puedan elevarlo hasta ese tipo. Lo que significa que nunca podrá exceder del 6 por 100 la utilidad que pueda reportar el capital social, y así se ha expresado en los preceptos reglamentarios.

La inmensa mayoría de las personas que pretenden ser beneficiarios, en propiedad, de una casa barata, carecen de los elementos económicos necesarios para completar, en el momento de la construcción, el capital necesario para la misma, y que hay que añadir al que el Estado pueda conceder en concepto de préstamo, que, como sabemos, no podrá exceder nunca del 55 por 100 del valor de los terrenos y del 70 por 100 del coste de la edificación. Eso representa un obstáculo casi insuperable la mayor parte de las veces, y por eso, aunque la Ley ha pretendido favorecer en todo lo posible a las Sociedades cooperativas y benéficas, la carencia de ese capital marginal hace que sus esfuerzos se esterilicen, y que sientan un gran escepticismo respecto a la aplicación de la Ley.

Para que las construcciones puedan realizarse debidamente, serían necesarios los siguientes elementos:

Un Banco o capitalista que ayude financieramente a la obra;

Una organización técnica, ya particular o social, que cuente con elementos propios para edificar lo más rápidamente posible y al menor coste;

La ayuda o protección del Estado, y, finalmente,

El particular o Sociedad cooperativa o benéfica que desee adquirir la casa.

La forma práctica de que una persona de humilde condición económica pueda llegar a ser propietaria de una casa barata, consiste en que se la edifiquen y ella realice el pago a plazos, mediante un tanto mensual, aunque éste sea superior

al alquiler que actualmente satisfaga, ya que su esfuerzo se ha de ver recompensado con la perspectiva de llegar a ser propietaria del inmueble.

Para que esto pueda efectuarse es necesaria la existencia de Sociedades poderosas que cuenten con capital y con elementos organizados para la construcción, y es difícil que se creen estas empresas con la limitación que la Ley impone a sus utilidades, reduciéndolas al 6 por 100, ya que no es fácil que los capitales acudan con el riesgo de que si, la empresa va mal, puedan perderse, y con la cortapisa de que, si les va bien, no puedan obtener más del 6 por 100 de utilidad, y ha de resultar más cómodo y seguro al invertir su dinero en fondos públicos, en cédulas hipotecarias, etc., etc., que, aunque produzcan un interés más bajo del 6 por 100, se aproxima a él y ofrece una colocación segura, que además permite la movilización del capital en cualquier momento.

Se hace, pues, preciso, para buscar resultados prácticos, la modificación del artículo citado de la Ley. Ahora bien, en forma y condiciones en que se limite la ganancia, pero no en relación con el capital total de la Sociedad constructora, sino en relación con el precio de cada casa, y procurando siempre que los auxilios que el Estado concede sean de una manera directa y efectiva disfrutados por los beneficiarios de casas baratas.

El presupuesto de toda construcción puede integrarse por los siguientes elementos:

- a) Valor del terreno;
- b) Coste de la mano de obra,
- c) Coste de los materiales;
- d) Dirección facultativa;
- e) Interés del dinero empleado en el terreno y en la construcción mientras ésta se realice;
- f) Ganancia del contratista.

Esto último es lo que hay que fijar y determinar, buscando una relación o proporción con la ganancia que se admite y consiente para las diversas obras que el Estado realiza.

Si en el precio normal fijado para la casa, por su buena

organización, por emplearse procedimientos especiales de construcción, por adquisición en grandes cantidades del material, etcétera, etc., le queda además al constructor alguna ganancia mayor, no importa, siempre que el beneficiario no pague más de lo que deba pagar y que goce de todos los auxilios que la Ley concede.

Para facilitar la edificación y el desenvolvimiento de las Sociedades, sería conveniente dar cierta preferencia a las lucrativas que realizasen construcciones para las cooperativas y benéficas, facilitando el consorcio de ambas Sociedades para obtener todos los auxilios de la Ley, siempre que las ventajas que reporte sean disfrutadas únicamente por los beneficiarios, limitándose las Sociedades lucrativas al margen de ganancias a que antes se ha hecho referencia.

Conclusión tercera.

Se propone la reforma del art. 1.º adicional de la Ley en el sentido de que las utilidades que hayan de obtener las Sociedades constructoras se aprecien solamente en relación con cada una de las casas que construyan, determinándose cuáles han de ser aquéllas en cada caso, y sin que se limiten las utilidades que hayan de repartir entre sus accionistas.

Se concederán facultades de preferencia para la obtención de auxilios a las Sociedades lucrativas que construyan en combinación con las cooperativas y benéficas, siempre que los auxilios que se obtengan al amparo de la Ley, en virtud de este consorcio, se disfruten únicamente por los beneficiarios de casa barata, limitándose las Sociedades lucrativas a obtener las ganancias a que hace referencia el párrafo anterior.

CUARTA PROPUESTA

La construcción de casas baratas, aunque requiera la ordenación, protección y vigilancia del Estado, es un problema fundamentalmente municipal.

Entendiéndolo así, el art. 37 de la Ley de 10 de diciembre de 1921 obliga a los Ayuntamientos de aquellas poblaciones donde se sienta la necesidad de construir casas baratas a redactar, en el término de un año, contado desde la publicación del Reglamento para la aplicación de dicha Ley, un proyecto suficiente a llenar aquella necesidad.

Como consecuencia de la aprobación de este proyecto, se hará la declaración de utilidad pública y la de necesidad de la expropiación forzosa y de la ocupación de los solares o fincas en que hayan de realizarse las obras, para lo cual se contienen en el capítulo III de la Ley disposiciones especiales relativas a la expropiación forzosa.

Se comprenden las dificultades de todos órdenes con que habrán de tropezar los Ayuntamientos para cumplir esta obligación: unas, de carácter técnico, y otras, de carácter económico. Para vencerlas es necesario que cuenten con las debidas facultades, y especialmente con los elementos económicos que les permitan realizar la misión encomendada.

Aunque los Ayuntamientos estén facultados para realizar directamente la construcción de las casas baratas, no parece que este debe ser su principal objetivo, por un buen número de razones que la brevedad de este trabajo no permite exponer, y que su esfera de acción más eficaz habrá de consistir en la ordenación de los esfuerzos sociales, determinando los emplazamientos donde deben radicar las distintas clases de actividades urbanas, es decir, determinando las razones donde han de estar enclavadas las viviendas, las industrias, los espacios libres, etcétera, etc., condicionando así los sucesivos desenvolvimientos de la ciudad, para que se desarrollen en forma armónica y con arreglo a los principios científicos del planeamiento de poblaciones.

Como consecuencia de lo antes expuesto, y fijadas las respectivas zonas, al Ayuntamiento debe corresponder en primer término la facultad de expropiar al precio debido aquellos terrenos susceptibles para la edificación de viviendas baratas y económicas, efectuar su urbanización, y, o bien realizar la transmisión de los mismos a los futuros beneficiarios, o bien

—lo que sería más científico—cederlos a censo o en arrendamiento a largo plazo, para evitar una valoración excesiva del suelo, y procurando que, de efectuarse ésta, redunde en beneficio de la municipalidad.

Esta función que acabamos de enunciar es la más propia y característica de los Municipios, pero para ello necesita medios económicos, que podrían ser concedidos en forma de préstamos proporcionales a la cantidad con que cuente el Municipio para estas atenciones y a un interés que no resulte oneroso para el Estado, es decir, que compense el que haya de satisfacer a los tenedores de la deuda que sea necesario emitir para esta atención.

De esta forma, al Estado, en definitiva, no le costaría dinero la creación de esta riqueza, y al Ayuntamiento, no sólo no le sería onerosa su intervención, sino que, aparte de los beneficios que proporcionaba, obtendría, una vez realizada la amortización del empréstito, algunas utilidades.

Los Ayuntamientos de las grandes poblaciones, que son los más obligados a realizar el plan de construcción, suelen contar, en su casi totalidad, con un término municipal que no se halla en relación con el desarrollo urbano, y como es casi seguro que los terrenos más próximos a las edificaciones no han de reunir condiciones especialmente económicas para que se dedique en los nuevos trazados a habitaciones económicas, y hay que evitar la ciudad monstruo de crecimiento indefinido, buscando soluciones de continuidad entre los grupos de edificaciones para que estén rodeados de una zona libre, bien agrícola, bien destinada a parques, si el plan ha de realizarse, debe llevarse a cabo en los terrenos de términos municipales colindantes, y sería, por tanto, conveniente que se dictaran disposiciones facultando a los Ayuntamientos de las grandes poblaciones a efectuar sus planes de ensanche en los Municipios limítrofes, claro es que dejando siempre a salvo los intereses de aquellos en que el desarrollo urbano haya de verificarse, y procurando, cuando sea posible, una labor de conjunto en tan importante materia.

Otro de los grandes sectores que contiene la Ley de Casas baratas, y que reviste excepcional importancia, es el que hace referencia al saneamiento de habitaciones insalubres. También, en virtud de estos preceptos, se imponen obligaciones a los Ayuntamientos, pero como no se les concede ningún medio especial para ello, no hay noticia de que hasta la fecha haya tenido aplicación todo lo referente a esta materia, que ya figuraba en la Ley de 1911.

Para resolver esta dificultad se podría, en forma análoga a lo que se propone para la urbanización de los terrenos, conceder a los Ayuntamientos préstamos en proporción a las cantidades que ellos obtuvieran para estas atenciones y con interés remunerador para el Estado, al objeto de que los invirtieran en el saneamiento y transformación de las casas insalubres para evitar el triste espectáculo que se ofrece, especialmente en las grandes poblaciones, de que muchos millares de personas habiten en condiciones impropias al decoro y a la dignidad humanas.

Conclusión cuarta.

Se propone:

a) Que para la redacción de los proyectos a que se refiere el art. 37 de la Ley de 10 de diciembre de 1921, para realizar las obligaciones del capítulo VI de la misma y para la adquisición y urbanización de terrenos que se destinen al cumplimiento de estos planes, se conceda por el Estado a los Ayuntamientos préstamos con garantía hipotecaria, hasta el duplo de la cantidad que ellos obtengan para invertir en estas atenciones, debiendo el interés que devengue ser suficiente para que remunere al Estado de lo que ha de pagar a los tenedores de la deuda que se emita a este objeto, y en forma que pueda ser debidamente amortizada en la época y plazo que se fije en cada caso;

b) Que se obligue a los Ayuntamientos de las grandes poblaciones a realizar, en un plazo que se fije, un plan de extensión de población que debe estar distribuido en zonas corres-

pondientes a los distintos usos y proporción de la ciudad, y para que no permitan más que en casos especiales y justificados la construcción de viviendas baratas y económicas fuera de los emplazamientos fijados en dicho plan;

c) Que se autorice a los Municipios de las grandes urbes para que estos planes puedan realizarse fuera de su término municipal, sin que esto origine perjuicio a los Municipios colindantes, y procurando, cuando sea posible, que el plan se efectúe conjuntamente con dichos Municipios;

d) Que se autorice a los Ayuntamientos, según la forma en que en cada caso se apruebe el plan presentado, a enajenar, arrendar hasta por noventa y nueve años de plazo, o ceder a censo los terrenos expropiados, para que en ellos se realice la construcción de casas baratas y económicas.

QUINTA PROPUESTA

La Ley de Casas baratas concede grandes auxilios y ventajas, pero a condición de que estos beneficios sólo puedan ser disfrutados por aquellas personas de condición modesta, que es a las que más justificadamente se puede proteger y amparar; por eso se limita el máximo de ingreso de los beneficiarios, para que sólo ellos puedan gozar de las ventajas concedidas. Sin embargo, existen personas que, aun teniendo unos ingresos superiores a los fijados actualmente, procedentes de trabajo, sueldo o pensión, sufren igualmente los daños que el problema de la vivienda plantea, y son también merecedores de una protección del Estado, siquiera ésta deba ser condicionada y reducida a sus debidos términos, no sólo por necesitar menos ayuda los que cuentan con mayores ingresos, sino por la injusticia que resultaría de exigir un sacrificio cuantioso al contribuyente para la ayuda y protección de personas que cuenten con mayores bienes económicos.

Se ha establecido por la Ley de 1921 lo que podríamos llamar el primer paso, la primera etapa en la protección para la construcción de viviendas, ayudando al más necesitado;

pero no puede el Estado permanecer indiferente ante las necesidades de este otro grupo de ciudadanos, a los que debe facilitárseles, en lo que sea posible, y sin graves daños y desembolsos para el Erario público, la resolución del problema de su vivienda.

Esto podría efectuarse por medio de una ampliación de la Ley vigente, para que pudieran acogerse a sus beneficios personas que contaran con ingresos, como producto del trabajo, superiores a los de los actuales beneficiarios, y hasta un límite máximo que con los debidos estudios e informaciones pudiera determinarse.

La concesión de los auxilios podría tener una gradación distinta, una tonalidad diferente a la contenida en la Ley actual, es decir, que podrían otorgarse las exenciones tributarias por un plazo más reducido que el que la Ley actual concede, facilitarles préstamos hipotecarios en un tanto por ciento más inferior en relación con las construcciones, y a un interés que no fuera oneroso para el Estado, es decir, que le remunerara de lo que tiene que pagar como precio por el dinero adquirido y conceder primas más reducidas a la edificación.

Fundamentalmente, lo que necesitaría esta nueva clase de beneficiarios de casas que podrían denominarse económicas es el auxilio del crédito, tan difícil de conseguir por los que no poseen bienes o rentas y sólo viven de su trabajo, y la misión del Estado sería la de encauzar el ahorro nacional para emplearlo con el interés debido en ayudar a esta clase de construcciones, y si bien en todo ello el Estado habrá de realizar algún sacrificio, se vería perfectamente recompensado con las inmensas ventajas que se alcanzarían en todos los órdenes y creando una riqueza nacional que, sujeta en su tiempo a la debida tributación, aumentaría los ingresos y recursos del Tesoro.

Todos los gastos que en relación a la vivienda se realicen, si se hacen en debida forma, serán reproductivos y aumentarán el patrimonio nacional.

Conclusión quinta.

Se propone una ampliación de los preceptos de la Ley de 10 de diciembre de 1921 para que gocen de beneficios determinados, especialmente de exención de impuestos y de los del crédito, procurando que todo ello origine los menores gastos posibles al Estado, las personas que obtengan como producto de su trabajo unos ingresos superiores a los de los actuales beneficiarios de casa barata, y hasta el límite que se fije, para la construcción de viviendas que podrían denominarse económicas, y ajustándose sustancialmente esta concesión a los preceptos de la Ley de 10 de diciembre de 1921, en lo que sea aplicable y fijando la gradación de la forma en que la protección y auxilio deba de otorgarse.

Tal es la ponencia que el que suscribe tiene el honor de someter a la Comisión organizadora de la Conferencia Nacional de la Edificación.

En ella se contienen sólo las grandes líneas generales de lo que podría ser una modificación y ampliación de la vigente Ley de Casas baratas, y si la conclusión propuesta mereciera la aprobación, en primer término, de esa Comisión, y más tarde de la Conferencia, el Instituto podría redactar con todo detalle el desarrollo, cumplimiento y organización de las propuestas que en dichas conclusiones se contienen.

CONCLUSIONES

Conclusión primera.

a) Se propone la reforma del art. 10 de la Ley de 10 de diciembre de 1921 en el sentido de que la constitución del patrimonio familiar no sea obligatoria, y sólo se admita como potestativa, a petición del interesado, en determinados casos, y de que en dicho artículo se contengan las normas para la reventa de las casas baratas, fijando el precio máximo que podrá percibirse por las mismas y las personas a favor de las cuales se habrá de realizar la enajenación de la finca.

Igualmente se hará constar en dicho artículo un precepto disponiendo que, cuando la casa haya sido construida por una Sociedad cooperativa, podrá ésta, en el caso de reventa del inmueble, readquirirla preferentemente por el precio que se hubiera fijado al mismo en el contrato de venta al socio que primeramente adquirió;

b) Se propone la reforma del art. 59 de la misma Ley en el sentido de que puedan ser herederos los forzosos, aunque no reúnan el carácter de beneficiarios, y determinando que, en caso de que no existieran herederos por testamento o abintestato, se adjudicará la casa a un inválido del trabajo.

Conclusión segunda.

Se propone la reforma del art. 33 de la Ley de 10 de diciembre de 1921, en el sentido de que se suprima el beneficio de subvención directa y se sustituya por una prima fija a la

construcción de casas baratas, que se concedería anualmente en relación con el capital invertido en las casas edificadas y en la adquisición de los terrenos donde se haya realizado la construcción.

Conclusión tercera.

Se propone la reforma del art. 1.º adicional de la Ley, en el sentido de que las utilidades que hayan de obtener las Sociedades constructoras se aprecien solamente en relación con cada una de las casas que construyan, determinándose cuáles han de ser aquéllos en cada caso y sin que se limiten las utilidades que hayan de repartir entre sus accionistas.

Se concederán facultades de preferencia para la obtención de auxilios a las Sociedades lucrativas que construyan en combinación con las cooperativas y benéficas, siempre que los auxilios que se obtengan al amparo de la Ley, en virtud de este consorcio, se disfruten únicamente por los beneficiarios de casa barata, limitándose las Sociedades lucrativas a obtener las ganancias a que hace referencia el párrafo anterior.

Conclusión cuarta.

Se propone:

a) Que para la redacción de los proyectos a que se refiere el art. 37 de la Ley de 10 de diciembre de 1921, para realizar las obligaciones del capítulo VI de la misma y para la adquisición y urbanización de terrenos que se destinen al cumplimiento de estos planes, se conceda por el Estado a los Ayuntamientos préstamos con garantía hipotecaria, hasta el duplo de la cantidad que ellos obtengan para invertir en estas atenciones, debiendo el interés que devenguen ser suficiente para que remunere al Estado de lo que ha de pagar a los tenedores de la Deuda que se emita a este objeto, y en forma que pueda ser debidamente amortizada en la época y plazo que se fije en cada caso;



b) Que se obligue a los Ayuntamientos de las grandes poblaciones a realizar, en un plazo que se fije, un plan de extensión de población que debe estar distribuido en zonas correspondientes a los distintos usos y proporción de la ciudad, y para que no permitan más que en casos especiales y justificados la construcción de viviendas baratas y económicas fuera de los emplazamientos fijados en dicho plan;

c) Que se autorice a los Municipios de las grandes urbes para que estos planes puedan realizarse fuera de su término municipal, sin que esto origine perjuicio a los Municipios colindantes, y procurando, cuando sea posible, que el plan se efectúe conjuntamente con dichos Municipios;

d) Que se autorice a los Ayuntamientos, según la forma en que en cada caso se apruebe el plan presentado, a enajenar, arrendar, hasta por noventa y nueve años de plazo, o ceder a censo los terrenos expropiados para que en ellos se realice la construcción de casas baratas y económicas.

Conclusión quinta.

Se propone una ampliación de los preceptos de la Ley de 10 de diciembre de 1921 para que gocen de beneficios determinados, especialmente de exención de impuestos y de los del crédito, procurando que todo ello origine los menores gastos posibles al Estado, las personas que obtengan como producto de su trabajo unos ingresos superiores a los de los actuales beneficiarios de casa barata y hasta el límite que se fije, para la construcción de viviendas que podrían denominarse económicas, y ajustándose sustancialmente esta concesión a los preceptos de la Ley de 10 de diciembre de 1921 en lo que sea aplicable, y fijando la gradación de la forma en que la protección y auxilio deba de otorgarse.