

Mosejerto
INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES
SECCIÓN PRIMERA

PREPARACIÓN DE LAS BASES
PARA UN
PROYECTO DE LEY DE CASAS PARA OBREROS
CASAS BARATAS

Consideraciones generales.

El problema de la habitación barata.

La acción social. — La intervención de los Poderes públicos. — Los Congresos.

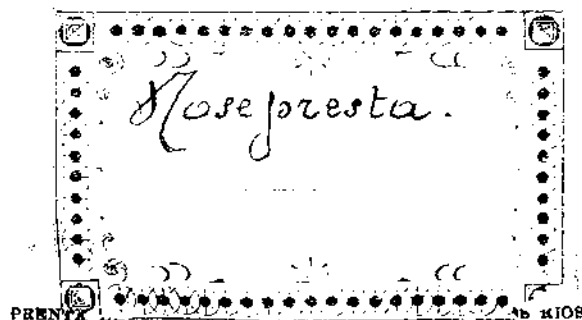
La legislación. — El problema en España. — Antecedentes parlamentarios.

Informaciones. — Razonamiento de las Bases del Proyecto de Ley.

Apéndices: Documentos parlamentarios.

Estatutos de Sociedades y Patronatos. — Leyes de Inglaterra, Bélgica,
Alemania, Dinamarca, Austria, Italia, Chile, Francia.

Bibliografía.



Miguel Servet, 13. — Teléfono 651

1907

PREPARACIÓN DE LAS BASES
PARA UN
PROYECTO DE LEY DE CASAS PARA OBREROS
CASAS BARATAS

INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES
SECCIÓN PRIMERA

PREPARACIÓN DE LAS BASES

PARA UN

PROYECTO DE LEY DE CASAS PARA OBREROS



CASAS BARATAS

Consideraciones generales.

El problema de la habitación barata.

La acción social. — La intervención de los Poderes públicos. — Los Congresos.

La legislación. — El problema en España. — Antecedentes parlamentarios.

Informaciones. — Razonamiento de las Bases del Proyecto de Ley.

Apéndices: Documentos parlamentarios.

Estatutos de Sociedades y Patronatos. — Leyes de Inglaterra, Bélgica,
Alemania, Dinamarca, Austria, Italia, Chile, Francia.

Bibliografía.

MADRID

IMPRENTA DE LA SUCESORA DE M. MINUESA DE LOS RÍOS

Miguel Servet, 13. — Teléfono 651

1907

ILMO. SR.:

La Sección Primera ha procurado estudiar, en la Memoria que tiene el honor de elevar á V. I., el problema de la habitación obrera, barata é higiénica desde los diversos puntos de vista que importa considerar al preparar un Proyecto de Ley de casas para obreros, á saber: en su aspecto general, en el respecto de la acción social y de la intervención del Estado, y con relación á las condiciones particulares del asunto en España.

De conformidad con este propósito de la Sección, la Memoria comprende:

1.º Consideraciones generales sobre la importancia del problema de la habitación obrera, ó quizá mejor de la habitación barata, para las clases modestas de la sociedad.

2.º Primera parte, que comprende un examen de los factores que deben distinguirse en el problema de la habitación barata, analizando aquellos dos que concurren generalmente á resolverlo: 1.º, la Acción social, con las indicaciones indispensables para poder apreciar sus manifestaciones en Alemania, Bélgica, Francia é Inglaterra; y 2.º, la Intervención de los Poderes Públicos: á fin de determinar los diversos criterios formulados y aceptados, se resume: a) la labor de los Congresos Internacionales de casas baratas de París de 1889, — Amberes de 1894, — Burdeos de 1895, — Bruselas de 1897, — París de 1900, — Düsseldorf de 1902 — y Lieja de 1905; y b) la Legislación extranjera sobre casas obreras ó baratas, analizando las leyes de Inglaterra, Bélgica, Francia, Italia, Alemania, Austria y Dinamarca.

Segunda Parte, que comprende un estudio de las Habitaciones baratas en España, basado en las fuentes de información que le ha sido dado á la Sección reunir. Los datos recogidos se han clasificado en los siguientes capítulos: I, Consideraciones preliminares. II, Antecedentes Parlamentarios, que contiene el extracto del Catálogo de documentos parlamentarios sobre cuestiones sociales,

formado por la Sección. III, Acción oficial, que resume lo hecho por el Estado, con las indicaciones legislativas que pueden servir de precedentes al Proyecto en estudio, y por el Municipio. IV, Informaciones: la Sección ha resumido, en primer término, la general sobre el estado y condiciones de la clase obrera de 1884, extractando de las Informaciones practicadas por el Instituto de Reformas Sociales en las Minas de Vizcaya, en los tejares de Madrid, en las Minas de Villanueva (Sevilla) y en las de Melendreros de Caborana (Oviedo) todas las noticias relativas á las habitaciones de los obreros. Además, se inserta la Información especial practicada por la Sección tercera técnico-administrativa acerca de las viviendas obreras en el año 1906. V, Acción Social: en este capítulo anota la Sección la labor realizada en España, según los datos que ha podido procurarse por distintos medios, por las Sociedades que han estudiado el asunto, por las Sociedades constructoras y por los Particulares.

Tercera Parte: contiene el Razonamiento de las Bases para un Proyecto de Ley de casas para obreros — casas baratas. — La Sección resume ante todo los Principios á que en su sentir deberta obedecer el Proyecto, formulando las Bases generales del mismo, que luego desarrolla en los diversos capítulos relativos á las Juntas para el Fomento y Mejora de las casas baratas, á los Medios para fomentar la construcción de dichas casas, á los Barrios de casas baratas, á la Intervención de los Ayuntamientos, á la Concesión de los beneficios de la Ley y á la Sucesión hereditaria en las casas baratas.

Apéndices: Son varios los que la Sección ha estimado conveniente ordenar, teniendo en cuenta la complejidad de los datos necesarios para el estudio adecuado del asunto. El Primero comprende Documentos Parlamentarios, que era indispensable publicar íntegros; el Segundo comprende Estatutos, Reglamentos, Planos y Noticias de Sociedades constructoras de Casas para obreros, españolas; el Tercero, contiene las Leyes — íntegras ó en extracto — sobre habitaciones obreras, baratas é higiénicas de Inglaterra, Bélgica, Alemania, Dinamarca, Austria, Italia, Chile (Proyecto) y Francia; y el Cuarto y último, comprende la Bibliografía de la habitación obrera y barata, ordenada y clasificada.

Madrid, 20 de Marzo de 1907.

Adolfo Posada.

Sr. Presidente del Instituto de Reformas Sociales.

CONSIDERACIONES GENERALES



CONSIDERACIONES GENERALES

«Dos hechos principales, decía M. Siegfried razonando una proposición de ley sobre habitaciones obreras ante la Cámara francesa (1), han suscitado en este siglo el grave problema de la habitación: 1.º, la creación de la gran industria, que, exigiendo un gran número de brazos, reúne en un mismo punto numerosas familias obreras; 2.º, el incesante crecimiento de las ciudades. Localidades que hace cincuenta años eran simples aldeas rurales, se han convertido algunas en grandes centros industriales. El establecimiento de una fábrica hace el vacío en la aldea vecina; la población acude y presto llena las casas existentes, cuyo número permanece estacionario ó aumenta sólo de una manera insuficiente...» Por otra parte, el precio de la tierra edificable sube de una manera rápida, y es difícil construir las habitaciones necesarias en condiciones adecuadas de economía é higiene, dados los medios de que disponen para pagarlas las clases jornaleras, y, en general, todas las clases modestas de la sociedad.

Puntualizando las causas del problema, M. A. Raffalovich (2) señalaba en el Congreso de *Habitations à bon marché* de París de 1889 «... la pobreza extrema de los habitantes, que no les consiente buscar moradas más salubres, más amplias y sobre todo más caras, y que impide á un gran número alejarse del lugar donde ganan su sustento; el aumento de población debido á los nacimientos, á la inmigración constante de obreros atraídos de los campos ó de los pueblos de la provincia hacia la capital, y, por ultimo, la demolición de los barrios habitados por los obreros y que han desaparecido para dejar espacio á nuevas vías, á estaciones, á depósitos, ó que han sido despejados por razones de salubridad ó de embellecimiento».

(1) *Société française des habitations à bon marché, Bulletin*, páginas 51 y siguientes (1892).

(2) *Des habitations à bon marché au point de vue économique et financier*.

Las consecuencias de esa aglomeración de habitaciones y de la falta absoluta de las condiciones más elementales para albergar á seres humanos, son harto notorias. «Franquead, dice M. Picot, la entrada de cualquiera de esas casas; penetrad en el pasillo estrecho y sombrío: pronto advertiréis un olor fétido producido por los detritus caseros y las letrinas; avanzando á tientas, vuestros pies tropiezan contra los primeros peldaños de la escalera; si vuestra mano se apoya sobre el muro, experimentaréis una sensación de frío viscoso (1).»

Pero no hace falta acudir á citas de escritores para ponderar la gran miseria y las malas condiciones de las habitaciones de numerosísimas representaciones de las clases humildes. El Instituto de Reformas Sociales tuvo conocimiento en Junio de 1904, en virtud de moción de los Sres. Vocales obreros, de cómo viven no pocos tejeros en Madrid. «Para vivienda de los obreros tejeros, dice la moción, existen en el mismo terreno en que realizan sus trabajos unos albergues, conocidos con el nombre de chozas, que difícilmente serían recomendables para guarida de animales, y en modo alguno reúnen condiciones de habitabilidad para seres humanos. Miden un metro cincuenta centímetros de ancho por igual extensión de largo, y tienen de altura un metro setenta centímetros; su construcción es de ladrillos sobrepuestos sin unión de ninguna clase, y muchas carecen de tejas en el techado. No tienen otra ventilación que la puerta, ni existe más habitación que la que forma el cuadro de la choza. Dentro de cada una de esas viviendas se refugia una familia en épocas normales de trabajo...»

El caso de esta aglomeración promiscua, inmoral, es harto general, por desgracia, donde quiera que obran las causas que provocan el problema de la habitación.

Según una encuesta practicada por M. Feron-Vrau, citado por M. Levasseur (2), en 1899, en Francia había en un total de 900 familias, 197 que sólo ocupaban una pieza, 438 que no tenían más que dos, 196 que sólo ocupaban tres, y, sin embargo, 513 familias tenían cinco hijos y más (3).

(1) Citado por M. Siegfried, l. c., pág. 52.

(2) *La question des logements à bon marché*, conferencia dada el 24 de Enero de 1904 en la Sociedad industrial de Lille (véase *Société française des habitations à bon marché, Bulletin*, 1905, páginas 118 y siguientes).

(3) Véase J. Hondoy, *La filature de coton dans le Nord de la France*, página 373.

Con relación á datos de 1901, M. Bertillon estableció los siguientes resultados estadísticos respecto de las habitaciones en París: «De cada 100 habitantes con quien en París tropezamos, más de la mitad (51,5 por 100) no dispone de una pieza, y esta es la situación de una familia de cinco personas, que viven en una habitación de dos piezas y cocina. De ellos, el 14,4 por 100 están en peores condiciones, á saber: una familia que vive en una habitación de dos piezas y cocina, pero compuesta de 7 personas; 341.041 personas viven en París en esas condiciones miserables. El mismo M. Bertillon presenta esta estadística comparativa de la habitación en varias capitales europeas; de cada 100 habitantes ocupan viviendas insuficientes (menos de media pieza por persona):

París (1891).....	14
Berlín (1884).....	28
Viena (1890)	28
Budapesth (1881), rectificada más tarde.....	71
Petersburgo (1890).....	46
Moscú (1882).....	31
Londres (1891).....	20 (1)

«Que se visiten, dice M. Siegfried, los barrios obreros en nuestras grandes ciudades manufactureras, y se verá que el número de habitaciones únicas, refugio de una familia entera, es considerable; la mayor parte de los obreros no pueden pagar más que una habitación, ¡y qué habitación!»

«¡No es virtud, sino heroísmo, dice M. du Mesnil, lo que necesita el hombre obligado á morar en esas bodegas para no sentir odio contra la sociedad!» «¿Cómo hablar de moral y de religión, decía el reverendo Bickersteht, á los desgraciados que duermen á ocho ó á diez en una misma pieza, sin tener en cuenta ni la edad ni el sexo? (2).»

«Todos reconocen hoy, escriben MM. Muller y Cacheux, que lo que influye con mayor fuerza sobre la moralidad y el bienestar de las clases trabajadoras es sin duda el estado de su habitación. Cuando las familias de artesanos viven en malas condiciones higiénicas, es imposible esperar verlas acomodarse á las prescripciones de la moral

(1) Bertillon, *La statistique des logements au point de vue hygiénique, économique et social. Exposé critique des méthodes et des résultats*.—Rapport al Congreso internacional de habitaciones baratas de Lieja de 1905.

(2) Citado por Muller y Cacheux, *Les habitations ouvrières en tous pays*, pág. 41.

y á las prescripciones más elementales de la higiene que distinguen á toda sociedad civilizada... (1).»

«De todas las condiciones de bienestar, la primera es la posesión de una habitación cómoda y salubre», dice el Dr. Rochard, y lord Disraeli escribía que «la mejor garantía de la civilización es la habitación: el *home* es la escuela de las virtudes domésticas» (2). «Se trabajará útilmente por la raza, exclamaba en una reunión pública lord Roserbery, interesándose por cuantos se debilitan, se entilecen y se degradan en las inmundas moradas, y por esas inmundas moradas mismas.» Por otra parte, no debe olvidarse que, como dice Julio Simón, «la habitación repugnante es el proveedor de la taberna». Cuando el obrero, ó en general el pobre, no encuentra en casa el lugar atractivo, la alegría del descanso, del placer honrado y sano, tiene que buscar en la taberna (el casino de los proletarios) la distracción necesaria. Por eso ha podido afirmar M. H. Baudin que la solución de la cuestión de la habitación está íntimamente ligada con la lucha, resueltamente entablada hoy, contra estas dos llagas del siglo: la tuberculosis y el alcoholismo, proveedores de los hospitales, de los manicomios y de las cárceles, causa de la decadencia económica y moral de los pueblos» (3).

«Numerosas encuestas de todos los países, dicen MM. Muller y Cacheux, han dado á conocer los efectos perniciosos de las habitaciones aglomeradas y malsanas desde el punto de vista de la moral y de la higiene. Cuando se obliga á un obrero á vivir en un medio sucio, no importa darle un buen salario: seguramente se hará primero imprevisor; más tarde intemperante, y por último un pobre miserable.

..... En las habitaciones incómodas es donde se encuentran más criminales. Basta consultar los registros de condenas para convenirse de ello y comprobar que las malas condiciones higiénicas de las habitaciones causan pérdida inmensa á la sociedad. Según M. Guy, mueren todos los años en Inglaterra 1.700.000 personas, cuya existencia habría podido prolongarse. MM. Guyton y Playfair han calculado las pérdidas que causan á Inglaterra las muertes y las enfermedades de sus trabajadores á consecuencia de la insalubridad de los medios en que viven, y han llegado á afirmar una pérdida anual de 500 millones de francos (4).

(1) Muller y Cacheux, ob. cit., pág. 41.

(2) V. Magrini, *Le abitazioni popolari*, pág. 4.

(3) Baudin, *La maison familière à bon marché*, pág. 4.

(4) Ob. cit., páginas 41 y 42.

No se trata sólo del efecto de las viviendas insalubres sobre los habitantes, sino sobre la salud pública en general. Por no prolongar demasiado estas consideraciones preliminares, no se resumen aquí varios de los estudios estadísticos (1) que ponen de relieve el influjo de las viviendas insalubres sobre la mortalidad. Por vía de ejemplo se cita el de M. Korosi, director de la Oficina municipal de Estadística de Budapesth, en un trabajo publicado en 1877 con el título «Del influjo de las habitaciones sobre las causas de la muerte y sobre la duración de la vida». Confirman las inducciones de M. Korosi las formuladas por M. Gattliff respecto de Londres. M. Gattliff afirmaba en una conferencia dada en la Sociedad de Estadística de Londres que durante los ocho años anteriores á 1874 la mortalidad de las casas modelos no pasaba del 16 por 1.000, mientras que la de Londres en general y la de París llegaba á 24, y en España (1900-1901) llegó á 28,44, alcanzando en Madrid la proporción de 32,4 (2).

Pero no parece necesario insistir más para demostrar la gravedad del problema de la habitación en las clases modestas, no meramente en las clases obreras, pues, como advierte M. Lahor, al tratar del problema de la habitación, debe hablarse de las «habitaciones baratas» más bien que de las «habitaciones obreras», ya que no se destinan á los obreros solos, sino también á los empleados modestos, á los funcionarios de poco sueldo (3).

(1) Pueden consultarse algunas en las obras citadas de MM. Muller y Cachcux, cap. I.

(2) V. Revenga, *La muerte en España*, pág. 11. V. la segunda parte de esta Memoria.

(3) Lahor, *Les habitations à bon marché*, pág. 6.

PRIMERA PARTE

**Factores que deben distinguirse en el problema
de la habitación barata.**

PRIMERA PARTE

Factores que deben distinguirse en el problema de la habitación barata.

La cuestión de las habitaciones para obreros y empleados de poco sueldo, ó mejor para obreros y gentes modestas, exige, para ser resuelto, el concurso de muy diversos elementos sociales, y los solicita; y es de tal fuerza y apremio tal solicitud, que en casi todos los países donde el problema se ha planteado y la necesidad de acometerlo se ha sentido, se advierte el movimiento más ó menos ordenado y convergente de estos factores: primero, la acción social privada bajo diversas formas, desde la que responde á los estímulos del lucro, hasta la que se produce en virtud del conocimiento del propio interés y la que persigue fines de pura beneficencia y filantropía; y segundo, la acción social pública organizada del Estado, de la Provincia, del Municipio. La acción privada se concreta en las Empresas mercantiles é industriales que explotan la construcción de casas baratas, en las Cooperativas y Mutualidades, y en las Asociaciones ó instituciones que procuran facilitar, por mil estímulos morales y mediante todo género de auxilios, la mejora de la condición de las clases humildes ó modestas, desde el punto de vista de la habitación. En cuanto á la acción del Estado ó, mejor, de los Poderes públicos, se manifiesta de muy diversas maneras, de que luego se hablará con el detenimiento debido.

CAPÍTULO PRIMERO

La acción social.

Convendrá, para la adecuada ilustración del problema, resumir brevisísimamente cómo se ha intervenido por los distintos factores sociales en el mejoramiento de la habitación barata. Limitaremos esta parte de la información á Alemania, Bélgica, Francia, Inglaterra é Italia.

ALEMANIA

Según MM. Strauss y Baulez (1), la crisis de la habitación es en Alemania general, á causa del aumento prodigioso de su población. «Para señalar con una palabra la diferencia fundamental—dice monsieur Fuster—entre la concepción alemana y la concepción francesa de este problema social, bastará recordar el título del Congreso internacional celebrado en Dusseldorf en 1902. Según los franceses y los belgas, se trataba sólo de un Congreso de habitaciones obreras, ó bien, según el título de nuestra ley de 1894, de habitaciones baratas. Los alemanes, por el contrario, organizadores del Congreso, le habían dado desde luego el título general de *Wohnungs-Kongress*, Congreso de la habitación. La adopción de ese título se justificaba sin esfuerzo. Nosotros nos quejamos de la incomodidad, de la insalubridad, del precio elevado de las habitaciones obreras, enfermedades endémicas, si así puede decirse de nuestro cuerpo social; los alemanes tenían que lamentar además entonces un mal más agudo, la falta de habitaciones, la *Wohnungsnoth*» (2). Aunque aquí no ha de tratarse más que de la acción social relativa á las habitaciones baratas, tiene interés señalar la circunstancia expuesta, que explicará la gran importancia del movimiento en pro de las habitaciones baratas en Alemania.

(1) *Les habitations à bon marché en Allemagne.*

(2) Fuster, *L'habitation ouvrière et les pouvoirs publics en Allemagne*, pág. 3. (Paris, 1903.)

Según MM. Strauss y Baulez, «la construcción de casas obreras se ha efectuado bajo cuatro formas distintas: primeramente, por los patronos, preocupados con la necesidad de asegurar á sus obreros un alojamiento conveniente; en segundo lugar, por las Sociedades ó Asociaciones, bajo la acción de los Poderes públicos; en tercer lugar, por los mismos Poderes públicos (Imperio, Estados confederados, Circulos y Municipios); por último, por la beneficencia privada, mediante donaciones ó legados (fundaciones)».

Prescindiendo por el momento de los Poderes públicos en su intervención directa ó indirecta, importa fijarse en la acción de las Sociedades, de las fundaciones y de los patronos industriales.

Entre las Sociedades es preciso distinguir las Sociedades de carácter mercantil ó industrial que toman la construcción de casas como negocio, sin otro fin que el lucro, de las llamadas Sociedades de interés público; éstas las definen MM. Strauss y Baulez en estos términos: «Estas Sociedades afirman su carácter público limitando á una tasa moderada los dividendos anuales é ingresando el sobrante de sus beneficios en un fondo de reserva ó consagrándolo á la ampliación de la empresa» (1). Importa mucho tener presente este concepto de la Sociedad de interés público, toda vez que mediante ella es como los Poderes públicos ejercen en Alemania una de sus intervenciones más eficaces en el problema de las habitaciones baratas. Estas Sociedades, según MM. Cacheux y Muller, son bastante numerosas. Entre otras se citan la Sociedad de construcción de interés público de Berlín, fundada en 1848 con un capital de 264.000 marcos, y que ha construído hasta hoy más de 2 millones de marcos de casas; además se citan la Sociedad de construcción por acciones de Munich-Gladbach, fundada en 1869; otra de Brema, fundada en 1872; otra de Dresde, fundada en 1887; otra de Berlín, otra de Francfort, etc. (2). Se trata de Sociedades de capital, cuyas acciones están generalmente en manos de capitalistas «que no cuentan, dicen MM. Strauss y Baulez, por adelantado con la renta del capital empleado, y preparados, llegado el caso, á sacrificarlo. Las Sociedades de que se trata todas revisten más ó menos de hecho el carácter de instituciones basadas en el espíritu de beneficencia de las clases acomodadas, y es indiscutible que no deberá prescindirse de su acción para el mejoramiento de las habitaciones de las clases más pobres» (3).

(1) Ob. cit., pág. 44.

(2) Ob. cit. de Cacheux y Muller y de Strauss y Baulez.

(3) Ob. cit., pág. 45.

Este carácter benéfico se acentúa más aún en otras Sociedades que persiguen la construcción de pequeñas casas, ya como fin único, ya como operación accesoria de otras empresas de interés público. El capital aquí se forma con cuotas de asociados que no pretenden ningún interés público. Citaremos entre otras Sociedades de este género la Asociación para el bien de las clases laboriosas de Stutgard, fundada en 1866; el Hogar del obrero de Bethel, cerca de Bielefeld, fundada en 1886, y otras en Brema y Munich, etc.

Al lado de estas Sociedades es preciso citar las constituidas por los interesados más directamente en la mejora de las habitaciones, distinguiéndose de las *Building Societies* inglesas (de que en su lugar se hablará) en que son verdaderas Sociedades constructoras. Las primeras Sociedades constructoras se fundaron hacia 1868, pero en pequeño número, á causa del régimen legal vigente, que establecía la responsabilidad solidaria de los asociados. Modificado este régimen por la ley de 1.º de Mayo de 1889 en el sentido de admitir la responsabilidad limitada, las Sociedades constructoras de casas obreras se multiplicaron grandemente, adquiriendo extraordinario vuelo su acción. Por otra parte, recibieron las nuevas Sociedades importante apoyo de las Oficinas de seguros contra la invalidez y la vejez, de las Cajas de pensiones para obreros, de los Ferrocarriles (en Prusia y Hesse). Esto sin contar las Sociedades formadas por los obreros y empleados del Estado y favorecidas por éste.

La acción práctica de las Sociedades constructoras ha encontrado un impulso notable en la organización de ciertas instituciones centrales de estudio y fomento, como, verbigracia, la Oficina central de las instituciones de beneficencia obrera y el Hogar del Obrero. Estas instituciones se han dedicado muy especialmente á agitar la opinión pública é interesarla en el problema de la habitación barata, mediante discursos, conferencias, folletos, publicación de planos, informes, etc. También debe citarse la Asociación rhenana para el progreso de la habitación obrera, subvencionada por el Estado, y la cual se ha dedicado á redactar proyectos de estatutos modelos para las Sociedades que tratan de constituirse; á emitir informes y dar consejos á las Sociedades, Municipios y á cuantos se interesan por la organización de las Sociedades; especialmente estudian la contabilidad de las Sociedades, el régimen de sus presupuestos, las modificaciones de sus estatutos, los préstamos de las Cajas de Ahorros, las cuestiones de impuestos, hipotecas, en suma, todo cuanto tiene alguna relación con la constitución y funcionamiento de las Asociaciones para la construcción de casas de obreros.

La obra realizada por las Sociedades constructoras de casas baratas de Alemania es de gran importancia. Según los datos recogidos por el profesor Albrecht, en 1899 había en todo el Imperio 356 Sociedades de construcción de casas; sólo Cooperativas había á fines de 1900, según MM. Cacheux y Muller, 277 de responsabilidad limitada y 12 de responsabilidad ilimitada. Por esa época, 273 Sociedades habían edificado 8.002 casas con 21.839 departamentos, por un valor de 73.502.228 marcos. Sólo en la provincia rhenana, en 30 de Junio de 1900 había, según la Memoria de la Asociación rhenana para el progreso de la habitación obrera, 91 Sociedades de construcción de interés público, y entre 85 de ellas habían edificado 2.323 casas con 5.637 departamentos, por un valor de 17.133.240 marcos.

Sólo en el año 1901 se levantaron 2.174 habitaciones, es decir, $\frac{1}{6}$ del número total de las que se calculaban necesarias dadas las necesidades. En 1900, de las 24.075 habitaciones registradas, 10.373 habían sido construídas por las Sociedades cooperativas, y de las 24.075 indicadas, 12.710 estaban destinadas á alquiler y 11.365 á la venta (1). Las Sociedades cooperativas de Schleswig Holstein, según el Consejero Hansen, de Kiel, eran 25, cuyo capital se elevaba en 1901 á 4.525.863 coronas, habiendo construído 2.188 habitaciones (2).

Entre las fundaciones que en Alemania existen para el fin especial de la construcción de habitaciones obreras, se cita en primer término la fundación Aders, de Dusseldorf, constituída por un legado de 2 millones de marcos, destinados la mitad á obras de enseñanza y la otra mitad á la construcción de casas de obreros. La fundación alberga hoy en sus casas á más de 250 familias. Además se señalan otras seis fundaciones cuyo capital total en casas representa más de 7 millones de marcos (3).

Un gran número de industriales alemanes, dicen MM. Cacheux y Muller, han construído casas para obreros. «Esas casas se hallan, por lo general, en un estado bastante satisfactorio, porque están sometidas á la vigilancia de los inspectores de fábricas, que hacen aplicar rigurosamente los artículos del reglamento que á ellas se refieren.»

El sistema de construcción de las casas obreras por los patronos

(1) V. Strauss y Baulez, ob. cit., páginas 45-62. Cacheux y Muller, obra cit., pág. 10. Albrecht, *Bau von Kleinen Wohnungen*.

(2) Cacheux, *Rapport sur les travaux du Congrès des habitations à bon marché de Dusseldorf*, pág. 14. (Cempuis, 1903.)

(3) Strauss y Baulez, ob. cit.

varía bastante; siguiendo el ejemplo de la Administración de las minas prusianas, algunos patronos conceden á sus obreros primas y anticipos que les permiten construir una casa. Eso ha hecho, verbi-gracia, la *Mansfelder Kupferschiefer bauenden Gessellschaft* de Eisleben. En este caso, el importe del préstamo se entrega á medida que las obras avanzan, y se fija en 32 marcos por metro cuadrado de superficie edificada para las casas de un piso y en 42 marcos para la de dos. El préstamo se hace mediante un interés de 3 por 100 hasta el completo reembolso. Además, seis años después de la realización, el prestatario debe pagar anualmente 1 por 100 de amortización. La Administración exige el reembolso íntegro, previniéndolo con catorce días de antelación si el deudor deja voluntariamente la mina ó la fábrica, y con seis meses si el obrero fuese expulsado por la Administración, si vendiese el objeto de la garantía á un tercero empleado en la mina ó fábrica, si no aplicase la integridad del préstamo á la construcción y si no asegurase la casa contra incendios. La obligación del deudor está garantida con una primera hipoteca. En 1895, fecha de la información de MM. Strauss y Baulez, se habían construido 900 casas con el auxilio de la Administración; el importe de los préstamos se elevaba á 1.164.296 marcos, y el de las primas á 109.100. Además, la Sociedad había consagrado 2 millones y medio á la construcción de casas de familias y de solteros.

Otro de los industriales que se citan es la fábrica de grès y de mosaico Villeroy y Bock, de Mettlach-sobre-el-Saar; consagra esta Empresa á la construcción de casas de obreros una fundación de un millón de marcos; para obtener un préstamo se exigen las condiciones siguientes: estar al servicio de la industria cinco años con nota irreprochable; tener de veinticinco á cuarenta y cinco años de edad; poseer un terreno y pagar cuando menos el 10 por 100 del importe de la construcción. Es obligatorio habitar por sí mismo la casa, estando prohibido subarrendar las partes sobrantes sin el consentimiento de la Administración de la fábrica. El interés y la amortización del préstamo se aseguran con la retención del 4 por 100 á lo menos del salario mensual; pero el interesado puede amortizarlo con más rapidez. La fábrica ha construido más de 340 casas con tal procedimiento, habiendo gastado 1.351.621 marcos.

La Empresa que se cita con más frecuencia en Alemania por su intervención eficaz en la construcción de casas para sus obreros, es la de Krupp, de Essen; según datos que se han consultado, resulta que dicha Empresa había construido 1.067 para 4.101 familias, representando un gasto de unos 15 millones de marcos, habiendo 162 casas

para una sola familia, 141 para dos, 106 para tres y 638 para más de tres.

En la colonia de Cronenberg, 226 casas de tres pisos estaban, en la fecha á que estos datos se refieren (1903), habitadas por 8.000 personas, teniendo la mayoría de las familias su pequeño jardín, y existiendo un paseo espacioso con sus avenidas y bancos destinados al recreo y á los niños y ancianos; en medio de la colonia hay una plaza destinada á mercado tres veces por semana; además, la Empresa ha construido una escuela, una oficina postal, un café-restaurant, una biblioteca, etc., etc. La casa Krupp constituyó en 1889 un fondo de 500.000 marcos destinado á préstamos para construir casas, con un interés de 3 por 100 á los obreros y empleados casados con menos de 3.000 marcos de sueldo. Afirmase que Krupp había hecho préstamos por valor de 620.000 marcos á 185 empleados y obreros.

La casa José Guillermo Scheidt, de Kellwig, ha creado una Caja de alquileres y ahorro para facilitar á los obreros el pago del alquiler. Además, esta Empresa ha edificado 178 casas, con 296 habitaciones, que importan 870.000 marcos, destinadas en su mayoría á ser vendidas á los obreros. La casa para una sola familia cuesta 3.300 marcos por término medio, y para dos, 5.100. La cuota anual por interés y amortización es de 190 marcos para las casas destinadas á una sola familia, adquiriéndose la propiedad á los veinticuatro años.

Todavía podrían citarse muchas otras Empresas que, como las señaladas, construyen casas para sus obreros, bien sea para alquilarlas, ya para su venta á plazos, ó ya facilitan préstamos en estas ó aquellas condiciones á fin de que dichos obreros las construyan; pero no se insiste en resumir aquí los datos relativos á las mismas, porque para el efecto de señalar la acción privada alemana en el problema de la habitación barata é higiénica bastará lo expuesto. Esto no obstante, será conveniente reproducir aquí el juicio del profesor Albrecht, gran autoridad en la materia acerca de las formas en que se efectúa en Alemania la intervención patronal en la construcción de las casas para sus obreros (1).

Dos sistemas se aplican: el que se propone convertir al obrero en propietario y el que se limita á sostenerle como inquilino. «El primer sistema supone mayor desinterés en el patrono, porque al cabo de cierto tiempo renuncia á sus derechos sobre una casa que se ha construido mediante su concurso. Al cabo de ese tiempo el obrero no depende del patrono en cuya casa gana el pan por lo que respecta á

(1) V. Strauss y Baulez, pág. 70.

su alojamiento. Es indudable además que es excelente encaminar al obrero hacia la propiedad de su casa: entonces se eleva sobre el proletariado y adquiere el amor á la familia. Pero sería un error muy grande creer que estos favorables resultados se logran siempre. Este sistema es bueno únicamente para obreros que disponen de un salario suficiente, regular y seguro, que lleven una vida ordenada y económica, que antes de la construcción ó adquisición de la casa han podido ahorrar lo bastante para entregar una cantidad de consideración, y con la condición de que las entregas periódicas no exijan para ellos sacrificios demasiado importantes. Hemos visto que en ciertos casos, por ejemplo, el de los mineros del Estado, que gozan de una situación relativamente estable, el sistema ha producido indudables resultados; sin embargo, antes de aplicarlo deberán examinarse minuciosamente todas las circunstancias para evitar un fracaso. El procedimiento empleado con más frecuencia por los patronos consiste en construir casas y en alquilarlas á los obreros. Este sistema excluye la posibilidad de que las casas, cayendo en manos de la especulación, sean apartadas del fin á que se las destina. Pero entonces ocurre una objeción que á menudo hacen los obreros y no sin razón: la de que el obrero alojado en estas casas se halla bajo una dependencia más estrecha del patrono. Todas las influencias favorables ejercidas sobre la familia del obrero por un alojamiento bueno y confortable son ilusorias, fuera de cierta estabilidad; y si el obrero al cambiar de trabajo está obligado también á cambiar de habitación, no puede hablarse de estabilidad. Por esta razón es frecuente que los mejores obreros antepongan á las habitaciones buenas ofrecidas por el patrono, habitaciones más pequeñas, peores y más caras que los particulares les ofrecen. Pero si este inconveniente no pudiera evitarse, se puede atenuar haciendo que el patrono, en caso de cesar el trabajo, dé al inquilino un plazo prudencial para desalojar la habitación; en los contratos de inquilinato de varios industriales se hallan disposiciones encaminadas á este fin (la Sociedad por acciones de Electricidad Schuckert y Compañía, de Nuremberg, concede hasta un plazo de seis meses al obrero que se retira)» (1).

BÉLGICA

En Bélgica, aparte la intervención del Gobierno en la me-

(1) V. Strauss y Baulez, ob. cit. Fuster, ob. cit. Muller y Cacheux, obra cit. *Schriften des Vereins für Socialpolitik: Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und Ausland.* — Leipzig, 1901.

jora de la habitación; que se ha manifestado de muy diversa manera hasta la importante ley de 1889 (de que se dará cuenta oportunamente), es preciso señalar la acción de varios factores. M. de Royer distingue: 1.º, la intervención de los industriales; 2.º, la de las instituciones benéficas; 3.º, la de las Sociedades de construcción; 4.º, la de las Sociedades de crédito mutuo ó Bancos populares, etc., etcétera. En su interesante *encuesta* habla este autor de: a) las Sociedades constituidas exclusivamente por obreros (Cooperativas); b) las habitaciones edificadas por los patronos cerca del centro del trabajo; c) las Sociedades que se proponen la edificación de habitaciones salubres y económicas; d) las Empresas particulares; e) la Administración pública, Oficinas de beneficencia, etc. (1). Resumiendo la labor de alguno de estos factores que en Bélgica interviene para resolver el problema de la habitación barata é higiénica, M. Muller recuerda:

1.º La acción enérgica de los municipios belgas «en la cuestión de las habitaciones modestas, facilitando la aplicación de los reglamentos sanitarios... Desde el punto de vista pecuniario, los municipios han hecho sacrificios considerables, no sólo perdonando una parte de los impuestos que gravan sobre los pequeños propietarios, sino también subvencionando á las Sociedades de habitaciones obreras, adquiriendo sus acciones y obligaciones, cediéndoles terrenos gratuitamente, á precios reducidos, prestándoles dinero con escaso interés, etc., etc.»

2.º Las Oficinas de beneficencia, alguna de las cuales han construido casas baratas, vendidas á plazos (como la de Nivelles en 1860 ya, y más tarde Wawre, Mons, Amberes, Gante, etc.). Varias no han vacilado en contratar empréstitos para construir casas de obreros; así se cita la de Amberes, que ha obtenido de la ciudad un préstamo de 1.500.000 francos, que le ha permitido completar la suma necesaria para construir 1.500 casas de familia.

3.º La Caja de Ahorros general: es éste quizá el factor más interesante del problema de la habitación obrera en Bélgica, si no como factor directo, como auxiliar, merced á la autorización otorgada por la ley de 1899 para que dicha Caja pudiera hacer anticipos á las Sociedades constructoras. La Caja los hace, en efecto, á las Sociedades de crédito ó que prestan á sus miembros lo necesario para edificar una habitación; es condición esencial, para que el préstamo de la Caja pueda efectuarse, que las Sociedades tengan como objeto exclusivo de su actividad facilitar las operaciones relativas á las habi-

(1) *Les habitations ouvrières en Belgique* (1890).

taciones obreras, y que además acepten la inspección de dicha Caja (1). Es interesante conocer los términos con arreglo á los cuales funciona la Caja de Ahorros belga en relación con las Sociedades de casas para obreros. Hé aquí cómo lo expone M. Meerens: el decreto de 25 de Marzo de 1891 formulaba el principio de *no prestar á los obreros* (para la construcción de casas) *sino por intermediario*. Pero tenía que ser éste un intermediario que reuniese condiciones especiales rigurosas, «propias para desposeerle de todo espíritu de lucro ó de especulación».

«Respondiendo á esta idea, la disposición acordada por la Caja con fecha 25 de Marzo de 1891 creó la Sociedad de crédito — anónima ó cooperativa, — cuyo objeto exclusivo consiste en hacer préstamos para la construcción ó adquisición de inmuebles destinados á habitaciones obreras. Se prohíbe á estas Sociedades construir y poseer inmuebles á título definitivo, y se limitan al 3 por 100 los dividendos de cualquier clase que deban distribuirse á los accionistas por las cantidades entregadas por ellos. Estas Sociedades se contraen á servir de intermediarias entre la Caja de Ahorros y los obreros. Éstos quedan en libertad de elegir su terreno, de construir á su gusto y según sus conveniencias, y la misión de la Sociedad desde este punto de vista consiste únicamente en servirles de guía. Pero si era preciso favorecer la creación de estos organismos, añade M. Meerens, había que hacerlo evitando que no resultase en detrimento de los que se fundasen de conformidad con el art. 11 de la ley de 9 de Agosto de 1889; es decir, de las Sociedades que tienen por exclusivo objeto la construcción, compra, venta ó arrendamiento de habitaciones destinadas á las clases obreras, siempre y cuando estas Sociedades, denominadas *Sociedades de construcción*, no convirtiesen sus operaciones en objeto principal de una especulación. La manera de llegar á suscitar la formación de Sociedades de crédito y de construcción no era otra que la de concederles facilidades tan grandes que la realización de sus operaciones no tropezase con obstáculo alguno; era preciso además, permitirles sumar miembros sin exigir de ellos grandes sacrificios pecuniarios. Este medio se halla indicado en los artículos 5.º y 6.º del decreto de la Caja autorizando á su Consejo de administración para hacer anticipos:

«*Á las Sociedades anónimas de crédito:*

- »a) La mitad del capital suscrito y no abonado por los accionistas;
- »b) Las tres quintas partes de toda garantía facilitada á la Sociedad

(1) Muller, ob. cit., pág. 96.

sobre inmuebles cuyo valor exceda de una novena parte, al menos, de la cifra del préstamo correspondiente.

» *A las Sociedades cooperativas de crédito:*

» Hasta el importe de esta última cuota.

» Además de estas cantidades, las *Sociedades de construcción* podrán obtener anticipos hasta la mitad del valor de los inmuebles pertenecientes á la Sociedad.

» Es de importancia penetrarse bien del sentido de esos artículos, que constituyen la base del funcionamiento de esas Sociedades.

» Supongamos que una Sociedad anónima — una Sociedad de crédito, por ejemplo, — se funda con un capital de 100.000 francos.

» De conformidad con la ley de 18 de Mayo de 1873, modificada por la de 22 de Mayo de 1886, los accionistas deberán entregar la décima parte del importe de sus suscripciones, cuota que, en este caso, no deberá aumentarse jamás para nutrir la Caja social. Ingresarán, pues, 10.000 francos. Lo restante, es decir, 90.000 francos, capital suscrito, pero no ingresado por los accionistas, constituirá una base sobre la cual la Caja efectuará anticipos hasta el importe de la mitad.

» Desde el día de su constitución, la Sociedad podrá tener, por lo tanto, en su poder 55.000 francos, es decir, la décima parte entregada por los accionistas á cuenta de lo suscrito, más el anticipo efectuado por la Caja hasta la mitad del importe del capital suscrito y no abonado por los accionistas.

» La Caja anticipará además á la Sociedad los tres quintos de toda garantía facilitada á la Sociedad sobre inmuebles, cuyo valor deberá exceder en una novena parte, al menos, la cifra del préstamo correspondiente.

» Así, por ejemplo, un obrero desea construir ó adquirir una habitación de 2.000 francos. (Pongo 2.000 francos para mayor claridad en el cálculo.) El obrero deberá poseer una décima parte, al menos, de esta cantidad, ó sean 200 francos, y la Sociedad podrá prestarle las nueve décimas partes restantes, es decir, 1.800 francos. Nos encontramos con dos cantidades distintas: primeramente, el valor de la habitación, 2.000 francos; luego, el importe del préstamo, 1.800.

» En esta operación, la Caja anticipará á la Sociedad las tres quintas partes de la garantía. La garantía vale 2.000 francos, valor de la habitación; el anticipo de la Caja será, por lo tanto, de 1.200 francos. La Sociedad no deberá tomar de los 55.000 francos cuya procedencia se acaba de indicar más que una suma de 600 francos. Si el obrero poseyese más de una décima parte, el anticipo de la Caja seguiría siendo de tres quintas partes del valor de la garantía mientras el

obrero no facilitase una cantidad superior á las dos quintas partes del valor de su habitación. En este último caso, el anticipo efectuado por la Caja sería igual al préstamo hecho por la Sociedad.»

«Es fácil de comprobar que, según estas estipulaciones, una Sociedad anónima, cuyos accionistas no hubiesen entregado más que la décima parte del capital suscrito, podría aplicar á construcciones un capital prestado igual al importe del capital suscrito, ó emplear en préstamos sobre garantías un capital prestado por lo menos igual á una y media vez el capital suscrito, y, por consiguiente, á quince veces el capital minimum que debe entregarse según la ley. En este último caso, el capital prestado aumentará progresivamente á medida que el saldo debido por los deudores se reduzca á las tres quintas partes del valor de su adquisición, puesto que, á partir de esa cuota, la Caja anticipará la totalidad de la cantidad prestada (1).»

«Las mismas cuotas pueden aplicarse á las Sociedades cooperativas, salvo en lo concerniente al anticipo que debe afectuarse sobre la parte de capital suscrito y no abonado por los accionistas. Estas Sociedades encontrarán en las entregas periódicas efectuadas por sus miembros las cantidades necesarias para permitir á los obreros que adquieran ó construyan una habitación aun no poseyendo las dos quintas partes del valor de ésta.

«La Caja no hubiera podido tomar en consideración para los anticipos que se hicieran el capital suscrito y no abonado por los socios, tratándose de cooperativas. En primer lugar, todos los miembros de Sociedades de este género no pueden presentar el carácter de solvencia exigido por las Sociedades anónimas; además, la Caja no podía arriesgarse á tener que apremiar y embargar á suscriptores obreros» (2).

Esta diversa situación en que las Sociedades anónimas y las cooperativas se encuentran explica la diferencia importantísima que existe entre los préstamos hechos por la Caja á unas y á otras. Según monsieur Muller, «la Caja de Ahorros belga había prestado en 1.º de Enero de 1902 42.938.033 francos á 139 Sociedades anónimas, y

(1) Exposición de motivos de M. Mahillon al art. 5.º del decreto de la Caja.

(2) V. León Meerens, *Étude pratique sur les habitations ouvrières en Belgique et le fonctionnement des Sociétés d'habitations ouvrières dans leurs rapports avec la Caisse générale d'épargne et de retraite*, páginas 10-14.

sólo 2.524.428 á 9 Sociedades cooperativas» (1). De la Memoria en que se reseñan las operaciones de la Caja general de Ahorro de Bélgica resulta que el 31 de Diciembre de 1903 dicha Caja había anticipado 54.042.179 francos á 123 Sociedades de crédito, en esta forma:

Á 114 Sociedades anónimas.....	51.068.761,13
Á 9 Sociedades cooperativas.....	2.973.418,35
<u>123</u>	<u>54.042.179,48</u>

El éxito de la Caja de Ahorros debe atribuirse en primer término al módico interés que exige á las Sociedades, á saber: 3 por 100 á las Sociedades de construcción y 2 $\frac{1}{2}$ á las Sociedades de crédito, y después al precio poco elevado de las casas obreras para una familia, que oscila entre 2.500 y 4.000 francos en Bélgica, lo cual permite convertir en propietario al habitante mediante el pago de una anualidad cuyo valor supera muy poco al de su alquiler.

La Caja de Ahorros consiente también una reducción de interés á favor de los compradores por anualidades que se aseguran la vida como luego se verá; de este modo se logró que en 1.º de Enero de 1902 hubiera asegurados 15.000 compradores de casas por anualidades.

Al iniciar sus operaciones, la Caja de Ahorros prestó capitales á intereses de 2,5 y de 3 por 100, porque destinaba á esas operaciones su fortuna propia; pero hoy presta una parte de los depósitos que le están confiados, por lo cual eleva el interés de sus préstamos á un 3 y 3 $\frac{1}{4}$ por 100.

Á pesar de la elevación del tipo del interés, las demandas de capitales siguen siendo numerosas (2).

4.º Las Sociedades. La acción de éstas está íntimamente relacionada con la de la Caja general de Ahorros; en efecto, antes de la intervención *legal* de la Caja eran contadas las Sociedades de habitaciones obreras. En 1.º de Enero de 1904, el número total de las Sociedades se elevaba á 165, de ellas 155 anónimas, con un capital de 20.018.250 francos, y 10 cooperativas (3).

5.º Cajas de seguro. El papel de estas instituciones también está muy relacionado con el funcionamiento de la Caja general, en virtud

(1) *Société française des habitations à bon marché, Bulletin*, 1904, página 342.

(2) Muller, ob. cit., pág. 17.

(3) *Bulletin* citado.

de las ventajas concedidas por ésta á los adquirentes de casas por anualidades que aseguren su vida.

6.º Las particulares. También han hecho algo. Refiriéndose á la acción de los industriales en general, M. Royer de Dour (1) dice que éstos y las Sociedades tales como las de *Cockerill*, *Vieille-Montagne*, *Val-Saint-Lambert*, *le Bleyberg*, etc., han comprendido desde hace mucho tiempo la acción beneficiosa que su intervención podría ejercer y las consecuencias felices que deberían resultar desde el punto de vista de la paz social y del mejoramiento de la condición material y moral de sus obreros: ... las unas ceden á éstos gratuitamente parcelas de terreno; otros les hacen anticipos en metálico, cuyo reembolso se efectúa muy poco á poco, ó bien construyen casas que venden á sus obreros al precio más bajo posible. Las combinaciones varían según las industrias y las localidades.

La Sociedad *La Vieille Montagne*, independientemente de las numerosas construcciones que ha levantado á su costa en las distintas explotaciones que posee, ha ayudado al obrero á hacerse propietario; al efecto ha dividido algunas partes de sus terrenos para venderlos á precios muy moderados; los obreros han construido allí sus casas, modestas pero aceptables; la Sociedad les ha hecho anticipos de fondos, les ha cedido á precio de coste los materiales necesarios, otorgándoles facilidades, ya sea para el pago de precio de las concesiones, ya sea para el reembolso de los anticipos. En las *Usines et Mines de houille du Grand-Hornu* y en las *Charbonnages de Mariemont et de Bascoup*, en la *Société Sainte-Marie-d'Oignies* y en otros varios centros industriales se han manifestado análogas tendencias favorables á la mejora de la habitación obrera.

No pocas Sociedades industriales ó patronos venden á sus obreros casas pagaderas al contado y el resto por anualidades. Así, la *Société de Marcinelle et Couillet*, Altos Hornos, construye casas que le cuestan 1.600 á 3.000 francos, y las vende á pagar $\frac{1}{5}$ al contado, y los $\frac{4}{5}$ restantes en 8 anualidades con aumento del 4 por 100. *M. L. de Naeyer*, de Willebroeck, ha realizado una interesante combinación: gracias á la intervención de la Caja de Ahorro y de retiro construye casas para sus obreros, cuyo precio varía de 1.300 á 2.450 francos, de las cuales pueden aquéllos hacerse propietarios en diez y ocho años mediante el pago anual de un interés de 7 por 100: 3 por 100 destinado al pago de los intereses de la Caja de Ahorro, y el 4 á la amortización. Los que deseen, dice M. de Royer, tener una casa se diri-

(1) *Les habitations ouvrières en Belgique*, pág. 108.

gen á una Comisión que M. de Naeyer ha formado con empleados, contra maestres y obreros de sus fábricas. La Comisión toma nota de la petición y la estudia, prefiriéndose á los obreros que se distinguieren por su buena conducta, espíritu ordenado y económico.

La Comisión se entiende con los obreros para determinar las condiciones de la casa, su coste, tamaño del jardín, en suma, cuanto á la misma se refiere. Una vez terminada la vivienda, recibe el obrero una libreta que contiene impreso el convenio, y en ella inscribe todos los meses los pagos efectuados, el importe de la amortización y el resto á deber.

M. Muller, en su estudio sobre *Les habitations ouvrières en toutes pays*, cita á M. Hoyaux, de Mons, que construyó un grupo de 86 casas, con calles de 10 metros de ancho y con alumbrado de gas. Cada casa está habitada por una sola familia y alquilada á razón de una 16 francos al mes. El precio de coste de cada casa es de 2.500 francos. La población del grupo es de 450 personas, lo que hace un promedio de 5 habitaciones por casa. También cita otro caso de M. Sévrin en Isla-le-Pré, cerca de Bastogne, y que ha construído varias casas, vendiéndolas mediante el pago mensual de 17 francos, comprendiendo en ellas una prima de seguro por veinte años. El interés del capital comprometido se calcula en un 4 por 100.

FRANCIA

El problema de las habitaciones trató de resolverse antes que en París en Mulhouse hacia 1835. M. André Kœchlin, alcalde de Mulhouse, hizo construir casas pequeñas provistas de jardín para alquilarlas á sus obreros; y en 1851, por iniciativa de M. Jean Dollfus, se fundó la *Sociedad de casas obreras de Mulhouse* con un capital de 350.000 francos. Su objeto era edificar casas para una sola familia y alquilarlas con promesa de venta al precio de coste, sin que el interés abonado á los accionistas excediese de 4 por 100. Para convertirse en propietario de una casa cuyo coste fuera 3.000 francos, comprendido el terreno, era preciso depositar una cantidad de 300 francos para gastos de escritura y abonar mensualmente 25 francos, ó sea 300 anuales durante catorce años. Desde su fundación, la Sociedad de casas obreras de Mulhouse ha construído unas 1.200 casas y gastado cerca de tres millones con el capital inicial de 350.000 francos.

El ejemplo de Mulhouse fué imitado por capitalistas residentes en El Havre, Lyon, Marsella, París, etc., que fundaron con éxito Sociedades consagradas á la edificación de casas baratas.

En El Havre, la *Sociedad de casas obreras* construyó en veinte años 120 casas de un piso, separadas unas de otras, dotadas de jardín y patio, compuestas de cuatro habitaciones. El coste de cada una fué de 3.200 francos y se vendieron por anualidades, sirviéndose á los accionistas un interés de 4 por 100.

En Lyon se adoptó un sistema diferente por ser excesivamente caro el terreno. La *Sociedad de habitaciones económicas*, cuyo capital fué primero de 200.000 francos y después de 500.000, merced al auxilio de la Caja de Ahorros, edificó casas de cuatro pisos con tres ó cuatro cuartos por piso. Cada cuarto consta de dos ó tres habitaciones, cocina y retrete. El alquiler de estas habitaciones equivale á 5 francos por metro cuadrado. El éxito fué tan grande, que la Sociedad elevó á 2 millones su capital y construyó nuevas casas.

En París, entre los primeros ensayos en materia de habitaciones obreras, figura la iniciativa de M. Jules Siegfried, que trató de imitar, con un capital relativamente pequeño, la obra realizada en Mulhouse. La Memoria elevada por M. Cheysson en 1903 al Consejo superior alude á 39 Sociedades análogas á las de Mulhouse domiciliadas en distintos departamentos. Entre estas Sociedades pueden citarse la *Sociedad filantrópica*, de París, que ha construído varias casas grandes para familias obreras; la *Sociedad de habitaciones obreras*, de Passy Auteuil, que ha edificado más de 50 casas de tres ó cuatro piezas con jardín; la *Sociedad de habitaciones económicas*, de Saint-Denis, etcétera. Estas Sociedades de carácter marcadamente filantrópico, son poco numerosas, lo que se explica por la escasa retribución que percibe el capital. Entre ellas merece especial mención la *Sociedad de crédito para habitaciones baratas*, de que luego se hablará.

En este grupo de construcciones filantrópicas deben incluirse también las efectuadas por algunos patronos para alojar á sus obreros. M. Menier, en Noisel; M. Lederlin, en Thaon; M. Fannien, en Lillers, etc., han construído casas obreras. El sistema empleado por ellos suele ser mixto; es decir, que los obreros no pagan el alquiler real, ni tampoco habitan gratuitamente la casa; el patrono obtiene un interés por el capital empleado, pero no pasa nunca del 2 ó del 3 por 100. Así sucede en el Creusot, en Lille, en Tours, en Angoulême y en otros puntos. También se emplea el sistema de anticipos á los obreros con objeto de que éstos construyan sus casas. Esto se observa principalmente en Anzin, en Thaon, en Blanzky, etc.

La Compañía minera de Blanzky comenzó comprando extensiones de terreno próximos á las minas. Trazó las calles, dividió lo restante en lotes de 20 á 52 áreas y los cedió á los mineros á precio de coste,

haciéndoles un anticipo de 1.000 francos para los gastos de edificación, comprometiéndose los trabajadores á devolver el préstamo en diez plazos anuales. Después, la Compañía elevó el anticipo á 2.500 francos y amplió á quince años el plazo de devolución, obligando al obrero á asegurarse la vida en una cantidad igual á la prestada.

En la actualidad, los obreros y empleados de Blanzy han formado una Sociedad, *La Prudence*, encargada de los anticipos. El obrero que desea edificar una casa tiene que dirigirse á esta Sociedad, la cual concede el préstamo después de haber hecho una información preliminar. La Compañía abona á esta Sociedad, á título de estímulo, 45 francos anuales durante quince años por cada casa que se construye bajo sus auspicios. La Compañía minera de Anzin construye también casas para sus obreros. Cuando éstos desean adquirirlas, pueden hacerlo en las condiciones siguientes: al firmar el contrato, 180 francos y 8 francos por quincena hasta el pago completo de la casa. De este modo, el obrero no paga ni alquiler ni intereses. Si el obrero no se contenta con la casa tal como la construye la Compañía y desea mayores comodidades, la Compañía le hace un préstamo, cuya devolución se verifica á plazos, sin interés. En 1900, los préstamos hechos se elevaban á 1.497.000 francos. Finalmente, si el obrero no quiere adquirir la casa, la Compañía la alquila á razón de 69 francos al año, es decir, no percibe sino el 1,50 por 100 de interés. El conjunto de estos tres sistemas ocasiona á la Compañía de Anzin una pérdida anual de 300.000 francos á lo menos.

No han sido únicamente los industriales quienes se han ocupado en la edificación de casas, sino también algunas Sociedades cooperativas de consumo, como la *Sociedad civil de consumo* del XVIII distrito, que edificó sus almacenes; la Sociedad de seguros *Le Monde*, dueña de casas baratas, cuya venta ofrecía en condiciones ventajosas sobre la base de un seguro sobre la vida; la *Asociación fraternal de obreros y empleados de ferrocarriles franceses*, que ha construido 167 casas, y algunas otras Sociedades.

Ofrece gran interés el sistema empleado por las Cooperativas, cuyo objeto exclusivo es la compra de terrenos y la construcción de casas para sus asociados. Este género de Sociedades es de formación reciente. La más antigua parece ser la *Union Foncière*, de Reims, fundada en 1870, la cual edifica en terrenos comprados por ella y también en los de sus socios, y adquiere, para transformarlas, casas situadas en el interior de la población. Se cita también la *Sociedad anónima cooperativa* de habitaciones obreras de Epinal, fundada en 1889 con un capital de 40.000 francos, y la *Pierre du Foyer*, fun-

dada en Marsella bajo los auspicios de M. Rostand. Esta última es una verdadera Sociedad de ahorro y construcción. Su funcionamiento es como sigue: la Sociedad tiene un capital inicial de 50.000 francos, dividido en 1.000 acciones de 50 francos. El accionista paga una cuota de entrada y una cantidad de 5 francos por acción. Cuando desea adquirir una casa, suscribe un número de acciones cuyo importe sea igual al precio del edificio y lo alquila con promesa de venta. En concepto de alquiler paga una cantidad igual al 4 por 100 del precio de adquisición, más un 2 por 100 del mismo precio como anticipo por las cargas que pesan sobre el inmueble. Las economías realizadas, así como los anticipos del precio de venta y los intereses de las cantidades entregadas, se ponen á cuenta del inquilino comprador, y cuando las acciones por él suscritas tienen un valor igual á la cantidad que figura en esa cuenta, la Sociedad las anula y cede á su portador la finca, sin otro requisito que el pago de 0,15 francos por 100 como derecho de transmisión.

Estas tres Sociedades, *L'Union Foncière*, de Reims; la *Sociedad anónima*, de Epinal, y la *Pierre du Foyer* existían ya en 1894. En 1895 se formaron 3 nuevas Sociedades; en 1896, 5; en 1897 eran ya 13, más de la tercera parte de las Sociedades de construcción, y desde 1899 no ha cesado su aumento.

Un gran inconveniente de las cooperativas es lo reducido de sus capitales iniciales y la necesidad en que se hallan de recurrir al préstamo. De las Sociedades cooperativas existentes en Francia, la mayoría cuenta con capitales inferiores á 200.000 francos, y algunas iniciaron sus operaciones con menos de 10.000 francos.

Al tratar de estas Sociedades es preciso mencionar la acción utilísima de la *Société française des habitations à bon marché*, fundada en 1889, y que, sin intervenir en ningún género de operaciones, ha prestado grandes servicios mediante la publicación de modelos, de estatutos y de contabilidad para uso de las Sociedades constructoras de casas.

«Las indicaciones técnicas, dice M. Cheyson, son esenciales para las Sociedades cooperativas, que, sin ellas, correrían el riesgo de extraviarse desde el primer momento.»

«En efecto, dice por su parte M. Gosier, la redacción de los estatutos es muy difícil, porque una imprudencia, una oscuridad ó una omisión pueden ser causa más tarde de serios tropiezos.»

Los modelos de estatutos propuestos por la Sociedad de habitaciones baratas están destinados á Sociedades cooperativas anónimas.

La denominación de estas Sociedades es: *Sociedad anónima coope-*

rativa de construcción de casas baratas, con capital variable, constituida conforme á la ley de 30 de Noviembre de 1894. Entre las principales disposiciones contenidas en estos estatutos pueden citarse el art. 13: «Las acciones serán nominales, aun después de su completa liberación»; el art. 18: «No podrán ser asociados-inquilinos sino las personas que no sean propietarios de ninguna casa»; el art. 19, referente al seguro temporal que responde del pago de las anualidades que aun estén pendientes de pago á la muerte del asegurado; el art. 22, que faculta á la Sociedad para retener al socio inquilino en caso de dimisión ó de desahucio una parte proporcional al precio de la finca; y el artículo 33, según el cual, cuando el socio inquilino ha liberado por entero sus acciones, éstas se anulan, atribuyéndosele en calidad de copropietario del activo social la propiedad de su casa y una parte proporcional de la reserva social.

Las Sociedades cooperativas de construcción de casas necesitan, además de los consejos técnicos, un apoyo financiero que les facilite su misión. Primero se pensó, dice M. Gosier, en que los patronos adelantasen las cantidades necesarias, como lo hizo la Compañía de Orleans en Périgueux y en Athis. También se trató de que los fondos los suministrasen obligacionistas ajenos por completo á la Sociedad cooperativa, como en la *Ruche*, de Roubaix. La ley de 1894 facilitó la solución del problema consintiendo que las Oficinas de beneficencia, los Hospitales y Hospicios y la Caja de depósitos y consignaciones, empleasen, con autorización de los Prefectos, en la construcción de casas obreras una parte de su patrimonio no superior á la quinta parte. Esta facultad se hizo extensiva en 1895 á las Cajas de Ahorros. Por lo que á éstas se refiere, el capital por ellas empleado de este modo se elevaba en 1902 á 2.261.111 francos, repartidos de la manera siguiente:

Adquisiciones ó construcciones.....	1.463.234
Préstamos hipotecarios á Sociedades.....	526.877
Obligaciones de Sociedades.....	271.000
	2.261.111

Aunque estos dos millones de francos se hallan repartidos entre 23 Cajas de Ahorros, hay que tener presente que las de Lyon y Marsella figuran ellas solas por un total de 666.000 francos.

La Caja de depósitos y consignaciones no usó de la facultad que le otorgaba la ley de 1894 hasta 1897, por entender que este género

de operaciones la obligaría á una vigilancia para la que no estaba preparada. Mostrábase, sin embargo, dispuesta á tomar obligaciones de Sociedades locales de construcción de habitaciones baratas, siempre que estuviesen garantizadas por una Sociedad intermediaria de toda confianza. Con este objeto se fundó en 1898, con un capital de 500.000 francos, la *Sociedad de Crédito de habitaciones baratas*, cuyo objeto es hacer préstamos con garantía hipotecaria ó sin ella á las Sociedades de construcciones baratas constituidas conforme á las leyes de 1875 y 1896, recibiendo en representación de la cantidad prestada obligaciones negociables con garantía hipotecaria ó sin ella. Además, esta Sociedad negocia con la Caja de depósitos y consignaciones las obligaciones de las Sociedades constructoras. El importe de estos préstamos no podrá ser superior al décuplo del capital social. Le están prohibidas las demás operaciones. El interés de las acciones no podrá exceder del 3 por 100.

Para poder obtener un préstamo, las Sociedades deben estar constituidas legalmente y presentar sus estatutos. Las obligaciones negociables emitidas á la par á cambio del préstamo deberán estar á nombre de la *Sociedad de Crédito* y tener un valor de 100 á 500 francos. El interés de las obligaciones es de 3 por 100, libre de gastos é impuestos, que corren á cargo de las Sociedades constructoras y debe abonarse trimestralmente. La amortización de las obligaciones debe efectuarse en un plazo que se determina al hacer el préstamo, pero nunca en más de veinticinco años. El reembolso anticipado de obligaciones puede verificarse en todo tiempo. Las cantidades prestadas se ponen á disposición de las Sociedades previa entrega del correspondiente número de obligaciones, y se entregan á medida que justifican las Sociedades los gastos hechos por ellas. Las Sociedades no pueden pedir prestado sobre hipotecas, sin la anuencia de la *Sociedad de Crédito*, hasta el completo reembolso de las obligaciones emitidas; en caso de incumplimiento de los compromisos contraídos, la *Sociedad de Crédito* se reserva el derecho á exigir el reembolso íntegro de la totalidad de obligaciones por cancelar; y, por último, las Sociedades deben comprometerse á conceder la preferencia á los empleados de ferrocarriles cuando edifiquen en localidades servidas por líneas férreas.

Tales son las disposiciones á que deben someterse las Sociedades constructoras de casas baratas para beneficiar de los préstamos hechos por la *Sociedad de Crédito*.

Desde 1898 hasta 1901, los préstamos se han elevado desde 700.000 francos á 1.400.000, y en 1902 representaban ya un capital de fran-

cos 1.836.000, que, unidos á los 2.261.000 francos prestados á Sociedades constructoras por las Cajas de Ahorros, arrojan un total de 4.098.000 francos (1).

Con referencia á los datos publicados en el *Bulletin de l'Office du Travail* de Junio de 1904, en 31 de Diciembre de 1902 había en Francia 65 Sociedades de casas baratas regularmente constituidas á los efectos de la ley de 1894. En 1903 se constituyeron 16 más, estando otras 8 en vías de formación.

El número total de Sociedades, contando aquellas cuya situación legal aun no estaba definitivamente regularizada, era en 1903 de 109. Entre estas 109, 56 Sociedades eran cooperativas y 51 anónimas. Debe observarse que, aunque en el resumen indicado aparecen las Sociedades anónimas superiores en número á las cooperativas, el desenvolvimiento total en estos últimos años es favorable á las segundas. En efecto, si consideramos aquél en dos períodos: uno desde 1894 á 1899, y otro desde 1899 á 1903, resulta que durante el primer período se formaron 18 Sociedades cooperativas y 38 anónimas, y durante el segundo 32 de las primeras y 19 de las segundas.

Las 109 Sociedades se hallan distribuidas en 77 ciudades: París tiene 21; Marsella y Douai, 3; 2 Lyon, Calais, Rouen, Tours, Amiens, Argelia, Maisons-Alfort, Saint-Maur-des-Fosses, etc.

Á fin de facilitar la constitución de las Sociedades de que se habla, el Consejo superior recomendó como estatutos modelos los preparados por la Sociedad francesa de habitaciones baratas; su adopción podía servir de mucho para llegar á la unificación de las mismas y para hacer más rápida su institución, añadiendo que su eficacia resultaría singularmente aumentada si la Administración los hiciera suyos.

Una Comisión especial, presidida por M. Paulet, Director de la Previsión y del Seguro sociales, elaboró, de acuerdo con el Comité permanente del Consejo, los estatutos oficiales solicitados, inspirándose en los de la Sociedad francesa y teniendo en cuenta las experiencias realizadas; dichos estatutos se enviaron con una circular de 23 de Julio de 1903 á los Prefectos.

Prescindiendo de las Sociedades disueltas antes de 31 de Diciembre de 1902, quedaban 54 de las obligadas á presentar sus balances.

(1) V. Muller, *Les habitations ouvrières en tous les pays*. Muller y Cacheux, *Les habitations ouvrières en tous les pays*. Droulers, *Le loi du 30 novembre 1894 relative aux habitations à bon marché*, Paris, 1898. Gozier, *De la coopération appliquée à l'habitation*, 1903. Ferrand, *L'habitation à bon marché*, 1906.

Hé aquí una indicación en cifras generales de la situación económica de estas Sociedades en 1903; van por separado las cooperativas y las anónimas:

	SOCIEDADES	
	Anónimas.	Cooperativas.
	Francos.	Francos.
Capital social	5.082.400	1.936.320
Empréstitos	3.584.673	2.027.649
Terrenos y construcciones	8.510.595	2.797.982
Amortizaciones pagadas por los adquirentes.	573.475	256.612
Reserva legal	51.832	3.589
Reservas varias	193.885	22.902
Gastos que hay que amortizar	48.656	47.066
Dividendos	2 á 4 %	2 á 4 %

Comparando la situación de 1903 con la de 1902, se notan las siguientes diferencias: las Sociedades anónimas aumentaron en 1903 su capital social en 335.400 francos; los préstamos, en 399.464; las amortizaciones pagadas por los adquirentes, en 89.716; total, 824.520 francos; las Sociedades cooperativas aumentaron el capital social en 974.770; los préstamos, en 894.437; las amortizaciones, en 14.435; total, 1.883.645. El valor de los terrenos y construcciones ha tenido un aumento de 2.434.917 en las anónimas, y 1.221.683 en las cooperativas.

No quiere la Sección dar por terminada esta breve reseña de los resultados que ha dado en Francia esta acción social en materia de habitaciones baratas sin aludir á la *Fundación Rothschild para la mejora de las condiciones de la existencia material de los obreros*, debida á la generosidad de los Sres. Alfonso, Gustavo y Edmundo de Rothschild, que destinaron en 1904 un capital de 10 millones de francos á la edificación ó adquisición de casas baratas para los trabajadores residentes en París. Las rentas de ese capital podrán invertirse en la construcción de nuevas habitaciones baratas ó en cualquiera otra institución ú objeto en armonía con los fines de la Fundación.

Reconocida como de utilidad pública en 27 de Julio de 1904, el Comité de dirección, compuesto de los fundadores, de sus hijos y de cuatro miembros más pertenecientes al Consejo Superior de Habitaciones obreras, adquirió terrenos en los barrios más populosos de París, entre ellos un solar de 5.000 metros cuadrados de superficie, situado en el *faubourg Saint-Antoine*. Antes de iniciar los trabajos el

Comité creyó necesario abrir un concurso para el proyecto de construcciones, poniendo como condiciones esenciales la de que el conjunto de edificios no pudiese recordar nunca el aspecto de la *Cité* ó manzana de casas obreras, del cuartel ó del hospicio; la de evitar los corredores comunes, procurando que cada alojamiento tuviera acceso directo á tramos completamente claros, y la de variar los tipos de casas, no solamente en su aspecto exterior, sino en su distribución interior.

«Los concursantes no deberán perder de vista, decíase en el pliego de condiciones, que el concurso tiene por objeto el empleo del capital social de la fundación, cuyas rentas han de emplearse en nuevas edificaciones. El problema que se trata de resolver no es, pues, únicamente el de procurar un máximo de bienestar á los futuros inquilinos, sino el de asegurar un rendimiento á las cantidades cuyo empleo constituye el objeto del concurso.»

El Comité ofreció premios por valor de 50.000 francos á los proyectos que reuniesen mejores condiciones; pero después elevó esa cantidad á 80.000 francos en vista de la importancia de los trabajos presentados.

El proyecto que obtuvo en definitiva el premio de 10.000 francos estaba caracterizado por la circunstancia de dejar entre los edificios tres amplias plazoletas en comunicación con las calles, de suerte que todas las ventanas se hallaban en contacto con el ambiente constantemente renovado. El autor del proyecto, M. Rey, solucionaba satisfactoriamente todas las cuestiones, hasta el extremo de haber estudiado la acción de los vientos reinantes en el solar con objeto de que todas las habitaciones estuviesen perfectamente ventiladas. A su juicio, los grupos de casas no pueden ventilarse convenientemente si no se suprimen los patios interiores y se les reemplaza con amplios *squares* en comunicación con las calles. Lo mismo ocurre con las escaleras, que en el proyecto se hallan en constante comunicación con el *square* y con la calle. La altura de los techos es de 3 metros en todos los pisos; las habitaciones, sin excepción, reciben luz y aire de ventanas casi tan altas como las habitaciones. En una palabra, el proyecto de monsieur Rey reunía tan inmejorables condiciones, que el Jurado no vaciló en concederle el primer premio.

INGLATERRA

La necesidad de sanear las poblaciones, derribando casas y hasta barrios enteros, y la de proporcionar conveniente alojamiento á las

personas desalojadas por las reformas urbanas, dió lugar en Inglaterra á una participación muy activa de los Municipios y de los Consejos de Condado en el problema de las habitaciones baratas.

La industria privada inglesa se ha ocupado mucho en la construcción de casas para obreros. La más poderosa de las Sociedades inglesas que han construído casas es la *Industrial Dwellings Company*, que edificó 45 grupos de casas, divididas en 5.419 alojamientos con 18.209 habitaciones. Esta Sociedad ha abonado siempre un interés de 5 por 100 á sus accionistas. Su capital es de 12 millones de pesetas, constituido mediante un préstamo de 11 millones que le hizo el Estado.

Debe citarse además la *Artisans' Labourers' and General Dwellings Co.*, fundada en 1867 con un capital de 250.000 libras esterlinas: tuvo por objeto inmediato la adquisición de ciertas propiedades situadas en los barrios de Londres y la construcción en ellos de habitaciones obreras independientes. En 1885 emprendió la construcción de grandes *Blocks Buildings* en diferentes centros de la capital, habiendo ampliado sus operaciones en tal forma que poseía recientemente en 1904 cerca de 8.000 casas de un valor de más de cerca de 63 millones de pesetas. Sus casas *cottages* son de cinco tipos diferentes, á un alquiler de 5 chelines 9 peniques, á 12 chelines 6 peniques á la semana; hay además algunas construcciones especiales que se arriendan á precios más elevados: los departamentos de los *Blocks Buildings* constan generalmente de 1, 2 ó 3 habitaciones; algunos tienen hasta 5, habiéndose tenido en cuenta todas las comodidades posibles y las exigencias generales de la higiene. Se advierte en la reseña de donde se toman estos datos que sobre todo los grandes grupos de edificaciones de esta Compañía están colocados cerca de las estaciones de los ferrocarriles y de líneas de tranvías y ómnibus, á fin de que los inquilinos tengan las mayores facilidades para ir á sus trabajos. Hasta trece grandes grupos se citan: entre ellos el *Shaftesbury Park*, que ocupa una extensión de 42 acres y consta de unas 1.133 casas independientes, 33 casas dobles, 30 tiendas y 22 locales diversos; el *Queen's Park*, de más extensión que el anterior, con 2.071 casas independientes, 208 dobles, 116 tiendas y un salón de reuniones; el *Noel Park*, una verdadera población con 1.076 casas independientes, 175 dobles y 85 locales diversos; el *Leigham Court, Streatham Hill*, con 1.600 casas independientes y dobles y otras 800 edificaciones de diversos géneros, etc., etc. (1).

(1) Noticia por Paul Laugier en el *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, tomo XIV, pág. 325.

También debe recordarse la Asociación Metropolitana para el mejoramiento de la habitación obrera, de Londres, con un capital inicial de 2.500.000 pesetas, que se elevaba hace poco á unos 4 millones, y poseía 14 grandes edificios con 1.257 alojamientos para 6.000 personas, variando el alquiler de 4,30 á 10 pesetas semanales. Una asociación muy importante también es la Compañía de habitaciones perfeccionadas, fundada por Sir Sidney Waterlow: en 1897 alojaba unas 25.000 personas en 5.000 habitaciones.

Otras Sociedades, aunque no tan importantes como las citadas, han contribuido á aumentar el número de casas baratas. Los industriales han hecho también bastante en este sentido. M. Cadbury construyó alojamientos para 4.500 obreros mediante una fundación de 5 millones de pesetas.

Al revisar la acción privada en Inglaterra no es posible prescindir de la Fundación Peabody, un millonario que consagró unos 10 millones de pesetas á la construcción de casas destinadas á las clases pobres de Londres. A la muerte de Peabody, ocurrida en 1869, habia ya cuatro grupos de edificaciones capaces para 498 familias; en 1879, las habitaciones eran 2.355, donde encontraban albergue unas 10.000 personas; en 1889, la fundación contaba con 5.071 viviendas distintas, con una población de 21.413 personas; en 1900 se señalan 18 grupos de edificaciones, que comprenden 5.122 casas y 11.367 departamentos, evaluados en 31.295.750 pesetas; el alquiler semanal de las casas de esta fundación es de 2,50 pesetas por habitación, lo que asegura un interés líquido de 2,5 por 100 al capital comprometido. Cálculase que al celebrarse el centenario de la muerte de Peabody poseerá la fundación en Londres viviendas para 1.500.000 almas, distribuidas en 350.000 departamentos.

Por su parte, lord Guines destinó á ese mismo objeto la cantidad de 5 millones de pesetas. Esta última fundación poseía en 1900 seis grupos de casas divididas en 2.250 alojamientos con 4.568 habitaciones, cuyo alquiler es de 2,60 francos por semana. El *Guinness Trust* tenía en 1903 un capital de más de 8 millones de pesetas, habiendo realizado en aquel ejercicio ingresos por valor de unas 350.000. A fines del mismo año citado la población total de las casas del *trust* era de cerca de 10.000 personas, estando alquilados 2.574 departamentos independientes, que hacían un total de 5.339 habitaciones; además, la Compañía posee varios edificios de uso común, como sala de reunión con periódicos, revistas, libros, juegos, etc., etc.

En Dublin se han saneado los barrios insalubres merced á una donación de 6 millones de pesetas hecha por M. Weagh.

Las Sociedades filantrópicas inglesas comenzaron á ocuparse en la cuestión de los alojamientos obreros en 1841. Otro tanto hicieron las Sociedades científicas. Una de las más notables es la denominada *Mansion House Council*, cuyo objeto es:

1.º Despertar en los obreros el respeto de sí mismos y el amor á la decencia y al orden.

2.º Mejorar las condiciones sanitarias de sus casas.

Para lograr este fin, la Sociedad dividió á Londres en distritos y formó Comités locales compuestos de señoras y caballeros encargados de buscar los focos antihigiénicos y denunciarlos al Comité central, que se ocupa en hacerlos desaparecer, ya sea dirigiéndose á los propietarios, ya sea á las autoridades cuando éstos no hacen caso.

Miss Octavia Hill inauguró en Londres un procedimiento especial de saneamiento de casas, consistente en alquilar un edificio que está dividido en cuartos pequeños; sanearlo, efectuando las reparaciones necesarias, y arrendarlo finalmente á familias de las que se tienen buenos informes. Los resultados de este sistema han sido excelentes, y algunos propietarios confiaron á Miss Hill la administración de sus casas.

El procedimiento de Miss Octavia fué seguido por el Dr. Fowles en Edimburgo, comprando un grupo de casas en mal estado, restaurándolas y alquilándolas á sus obreros á precios muy módicos.

Pero la iniciativa privada inglesa en materia de casas obreras se ha manifestado y sigue manifestándose principalmente en la formación y desarrollo de las *Building Societies* ó Sociedades de construcción, fundadas primeramente en Escocia y difundidas después por todo el Reino Unido. Estas Sociedades tienen por objeto:

1.º Adelantar fondos sobre hipoteca á particulares, ya sea para edificar casas á gusto de ellos, ya sea para mejorar fincas que ofrezcan garantías, mediante pagos periódicos anuales que comprendan el interés y el capital.

2.º Encargarse del ahorro de las clases populares, capitalizándolo á interés superior al ofrecido por las Cajas de Ahorro.

Estas Sociedades tienen alguna analogía con el *Crédit Foncier* de Francia; pero difieren de él en la rapidez con que efectúan las operaciones. Divídense en dos grandes grupos:

1.º *Land Societies*, que tienen por objeto la compra y reventa de terrenos.

2.º *Land and Building Societies*, que, además de esas operaciones, construyen y venden casas.

Los miembros de una *Building Society* se dividen en accionistas y

deudores. Accionistas son los que poseen acciones adquiridas mediante un pago único ó mediante cuotas periódicas. Las acciones, una vez liberadas, producen un interés fijo y una participación en las beneficios. Las acciones no liberadas no dan derecho, en general, más que á la capitalización de los intereses de las cantidades abonadas. Una acción no liberada lo es en cuanto el dinero entregado, añadido á los intereses compuestos, alcanza el máximum de emisión.

Deudores son las personas que obtienen de la Sociedad un préstamo en dinero, después de haber dado todas las garantías necesarias de reembolso. Estas garantías consisten en una hipoteca sobre las habitaciones que hayan de mejorarse ó construirse. Los acreedores restituyen los fondos que se les conceden mediante pagos periódicos que comprenden el interés y la amortización de la cantidad prestada.

Las *Building Societies* están administradas por un Consejo de directores, un *manager*, encargado de cumplir las decisiones de ese Consejo, un Secretario y un Consejo de inspección. Cuando un miembro necesita dinero para alguno de los fines especificados en los estatutos, se dirige al *manager*, el cual dispone que un Notario y un Arquitecto examinen el valor de las garantías ofrecidas á la Sociedad. Si el informe es favorable, el préstamo se hace de conformidad con los modelos aprobados. El inconveniente de estas Sociedades suele ser la elevación del interés que exigen por las cantidades adelantadas, lo cual no impide que acudan á ellas infinidad de personas. Una de sus características es ofrecer una variedad extraordinaria de combinaciones, derivadas todas ellas de ideas fundamentales modificadas de diversos modos. Desde este punto de vista, pueden ser divididas en dos grandes grupos: *temporales* y *permanentes*. Las primeras tienen la duración necesaria para que cada miembro llegue á ser dueño de una casa ó propiedad, y funcionan de este modo: cada miembro de la Sociedad ingresa su cuota en la Caja común; cuando los fondos recaudados son suficientes para la adquisición de una casa, se presta esta suma al socio que lo solicita, y se continúa haciendo lo mismo con las demás sumas recaudadas, hasta que todos los socios se hayan hecho propietarios de una casa.

Las Sociedades *permanentes* son de organización más compleja. Cuando una persona necesita dinero para construir una casa ó para mejorar un inmueble suyo, se dirige á la Sociedad en la forma que más arriba se deja indicado. Por lo general, se prestan los tres cuartos del valor de una casa, porque es raro que un pequeño propietario haga malos negocios, y en todo caso, si ocurre una desgracia, la casa,

por lo general, se vende por encima del precio de coste. Cuando se quiere construir y los títulos de propiedad resultan en condiciones aceptables, el dinero se entrega á medida que los trabajos progresan, dándose como garantía la hipoteca sobre la propiedad y las acciones que se posean.

Los préstamos en dinero pueden hacerse de tres maneras: 1.º, según el turno de inscripción; 2.º, á aquel que ofrece mayor beneficio; 3.º, en subasta.

Los beneficios de las *Buildings Societies* consisten: 1.º, en la capitalización de los intereses; 2.º, en la diferencia entre el interés pagado al imponente y el recibido del deudor; 3.º, en el producto de las multas, cuotas de ingreso, primas, etc. Estas Sociedades tienen un carácter esencialmente mercantil. Había no hace mucho en Inglaterra y País de Gales 2.752 *Buildings Societies*, con 605.380 miembros y 582.365 libras esterlinas de capital. Hoy pasan de 3.000 (1).

(1) V. Muller y Cacheux, ob. cit. C. J. Stuart, *Report on the Housing Question in England*, 1901. London County Council, *The Housing Question in London*, 1901. W. Thompson, *The Housing Handbook*, 1903. Brabrook, *Building Societies*, 1906. Walter Lehweß, *Englische Arbeiterwohnungen*, 1904. Conrad Bötzw, *Die Wohnungsfrage in England*.

CAPÍTULO II

La intervención de los Poderes públicos.

PRINCIPIOS GENERALES

Pasa la Sección á considerar el problema de las habitaciones baratas, casas de obreros, desde el punto de vista de la intervención de los Poderes públicos, que es el que más importa en este caso, ya que el encargo recibido es el de informar sobre unas Bases para una Ley de habitaciones obreras (baratas é higiénicas), y en una ley ha de contenerse lo que tóca hacer al Estado en aquella materia sobre la cual se quiera legislar.

No cree la Sección oportuno, más exacto, no estima que sea de su competencia, discutir la cuestión de la intervención de los Poderes públicos en principio. Implicaría esto una discusión doctrinal que quizá no estaría en su lugar en estos *Informes ó Memorias*, destinados, más que á debatir los problemas que entraña la reforma social y á formular soluciones teóricas, á resumir opiniones y á reunir datos que faciliten el estudio de aquéllos. Desde el momento en que la *Sección* recibe el encargo de preparar unas Bases para un proyecto de ley de habitaciones obreras ó baratas, tiene que partir del supuesto de la admisión del sentido *intervencionista* del Estado, debiendo enderezar su esfuerzo á inquirir cómo se verifica tal intervención, de qué fundamentos se parte, qué manifestaciones tiene y cómo podría aplicarse la intervención en España, habida cuenta las reclamaciones de la opinión y las condiciones locales bajo que el problema se ha planteado.

La doctrina general á que responde la intervención de los Poderes públicos, y que es la base de la numerosa y diversa legislación social sobre casas obreras ó casas populares ó baratas, se ha formulado por el economista Schönberg en los siguientes términos:

«La acción del Estado, dice, mediante una reglamentación racional de derecho público, debe someterse á los siguientes principios:

1.º La Autoridad debe tener la facultad de prohibir, sin estar obligada á conceder indemnizaciones, que los propietarios utilicen habitaciones que por su situación, por su construcción, etc., sean insalubres;

2.º Á los Municipios se les debe otorgar el derecho, y, en ciertos casos, imponer la obligación, de expropiar las casas malsanas en condiciones que los pongan á cubierto de las pretensiones excesivas de los expropiados;

3.º Debe sentarse como principio legal el de que las diversas partes de un edificio no puedan emplearse para fines distintos de aquellos para los cuales fueron aprobadas, conforme á los reglamentos municipales, por la Autoridad administrativa;

4.º Para evitar el grave inconveniente de la aglomeración de personas, la ley debe fijar un volumen mínimo de aire para cada una; prohibir que se admita en un local mayor número de personas del que consiente su *cubicación*, y castigar al arrendatario que contravenga á estas prohibiciones;

5.º En determinadas circunstancias se debe limitar la libertad de residencia, es decir, no permitir á una persona la residencia en un Municipio si no prueba que ha encontrado para ella y para su familia un alojamiento que responda á las prescripciones sanitarias;

6.º También se puede ver si en determinadas circunstancias se debe castigar «la usura de la habitación», es decir, el aprovecharse de la necesidad de ésta con el fin de obtener alquileres excesivos ó de imponer condiciones gravosas en el arrendamiento;

7.º Se ha de influir sobre las *tarifas* y los *recorridos* de las Empresas de transportes para hacer posible y más fácil la construcción de alojamientos en terrenos distantes, y por lo tanto más baratos; y

8.º Creación, para la aplicación de la legislación de habitaciones, de órganos especiales de inspección dependientes del Estado y no de los Municipios (1).

Schönberg considera difícil una reglamentación legal que desarrolle por entero los principios formulados. «Si se quiere poner remedio, dice, á las condiciones modernas y hacer cesar la miseria de las habitaciones de las clases trabajadoras—y esto, dada la gran importancia que la cuestión de las habitaciones tiene para el bienestar físico y moral de las clases obreras, debe estimarse como uno de los

(1) V. Schönberg, *Industria*: II. *La questione operaia*. h) *La legislazione sulle abitazione*, en la *Biblioteca dell'Economista*. Serie tercera, XIII, páginas 375-379.

más importantes y urgentes problemas sociales, — *la intervención del Estado* es necesaria. El Estado no puede sustraerse al deber de tomar las disposiciones precisas para que las habitaciones que son un peligro manifiesto para la salud, para la vida doméstica y para la moralidad de los obreros, dejen de darse en arrendamiento y de ocuparse. Para esto no bastan los reglamentos de policía edilicia y sanitaria: es preciso una legislación especial. La reforma no es posible sin un reglamento de derecho *público* para el uso de las habitaciones y sin modificar las disposiciones vigentes del derecho civil sobre el contrato de inquilinato. Una legislación político-social racional sobre habitaciones es, aun en los Estados civilizados, un problema reservado al porvenir... El ramo de legislación de que se trata es uno de los más difíciles de la legislación político-social, y además un campo en el cual ni aun la ciencia casi se ha manifestado. En toda intervención de la ley en este respecto, y al aplicar las disposiciones de que se trata, no debe olvidarse que cualquier limitación de la libertad de las edificaciones y de los arrendamientos tiene necesariamente como consecuencia disminuir el número de las habitaciones, siendo además preciso que la población arrojada de las habitaciones malsanas encuentre donde albergarse. La legislación, pues, si quiere ser prácticamente aplicable, no deberá proceder sino con gran cuidado, y no deberá modificar el derecho vigente sino poco á poco» (1), aunque sea siempre en el sentido que los postulados indicados más arriba entrañan.

Considerando el problema desde un punto de vista todavía más general, MM. Muller y Cacheux estiman que el Estado puede obrar en el asunto de las habitaciones obreras moral, pecuniaria y legislativamente. La acción moral del Estado puede aplicarse: 1.º, por medio de encuestas sobre el estado de las habitaciones de las clases trabajadoras; 2.º, mediante circulares dirigidas á las autoridades constituidas, á fin de que exijan que estén en buen estado las habitaciones; 3.º, merced á la difusión entre las masas del conocimiento de las condiciones que constituyen una habitación aceptable y los peligros que se derivan de la aglomeración y del abandono en la aplicación de las reglas de la higiene. La acción pecuniaria se traduce en muy diversas formas, que entrañan el auxilio económico del Estado mediante subvenciones, préstamos, con ó sin interés, etc., etc. Y, por último, la acción legislativa (que abarca diversas manifestaciones de la acción moral y de la intervención pecuniaria) se ofrece diversificada en dos clases de leyes, á saber: 1.ª, las que tienen por objeto

(1) Schönberg, ob. cit., páginas 376-378.

destruir las causas de la insalubridad que se advierte en las casas existentes, ó prevenirlas en las que se construyen; y 2.^a, las que se encaminan á favorecer el establecimiento de las casas con habitaciones modestas, disminuyendo su carga.

Esta triple acción del Estado es preciso completarla con la que corresponde á los Municipios en los tres respectos también moral, pecuniario y legislativo para formar idea de la intervención de los Poderes públicos en el problema de la habitación, según los postulados de Schönberg y los principios en que propenden á inspirarse las legislaciones modernas (1).

FUENTES PARA EL ESTUDIO DEL PROBLEMA

De conformidad con el criterio antes expresado, la Sección no insiste en el aspecto puramente doctrinal del asunto, y se limita á recoger dos clases de datos tan sólo, los suficientes para que pueda formarse una cabal idea: 1.^o, de las tendencias que imperan en las gentes que se apasionan con más constancia, calor y devoción por el mejoramiento de la habitación barata; y 2.^o, de las corrientes imperantes en el derecho social positivo moderno.

La fuente para obtener la primer clase de datos la ofrecen rica y abundante los *Congresos de habitaciones baratas*, sobre todo los de carácter *internacional*. Tienen estos Congresos la ventaja de reflejar el estado de la opinión universal en un momento dado, toda vez que á ellos concurren las representaciones de los diversos países en las personas de los especialistas, los cuales, además de reseñar lo que entre los suyos pasa, manifiestan con sus votos las tendencias que de hecho dominan.

La fuente para obtener la segunda clase de datos está en las leyes dictadas en los diferentes pueblos; los Estados contemporáneos, bajo la acción de muy complejos influjos, entre los cuales no son los más suaves la importancia creciente de la *higiene social* y la corriente *intervencionista*, van poco á poco elaborando un derecho de la habitación, derecho especial por su objeto, pero que tiene de común con el derecho social moderno la modificación sustancial del derecho civil privado, en el sentido de reconocer y consagrar una porción de limitaciones al derecho de propiedad por motivos de carácter colectivo, por exigencias de índole social, que imponen al Estado funciones tutelares muy complejas. No se contienen estas leyes de ordinario en la

(1) Cons. Muller y Cacheux, ob. cit., capítulos VI y VII.

esfera de la salubridad pública; no son sólo leyes de *defensa de la salud*, sino que son leyes de influjo positivo, de tendencia *social*, de fomento, de distribución equitativa de los goces humanos racionales.

Y hay, por otra parte, una estrecha é íntima relación entre las dos fuentes á que se hace referencia, cuando se las considera como factores de la reforma social de la habitación; nace tal relación del hecho notorio del influjo de los Congresos sobre la obra legislativa, y de la natural reacción de ésta sobre la labor de aquéllos, en cuanto la práctica de lo legislado suscita nuevos problemas antes no vistos.

«En todos los Congresos internacionales de habitaciones baratas, dice el Sr. Magrini, se ha planteado siempre la cuestión de la intervención de los Poderes públicos en la construcción de las habitaciones populares; no todos están de acuerdo acerca del límite de la intervención de los Poderes públicos (Estado y Municipio); pero todos, sin embargo, están convencidos de que, tanto el Estado como el Municipio, pueden hacer mucho en favor de esta importante cuestión» (1).

Como se verá, la intervención ha hecho rápidos progresos desde París á Lieja. Casi ya no se discute.

También Amoruso (2) dice que «la preocupación nacida de las malas condiciones de las habitaciones para los obreros ha llegado al Estado y al Municipio merced á las encuestas personales, y á consecuencia de los varios Congresos» celebrados en los diferentes países.

Estudiaremos los siguientes:

- 1.º El de París de 1889.
- 2.º El de Amberes de 1894 y el de Burdeos de 1895.
- 3.º El de Bruselas de 1897.
- 4.º El de París de 1900.
- 5.º El de Düsseldorf de 1902.
- 6.º El de Lieja de 1905.

De ellos, los de Amberes y Burdeos se reunieron y desarrollaron como nacionales. Pasan hoy oficialmente, sin embargo, por internacionales (3). Existe una organización internacional permanente para el caso. El VIII Congreso se celebrará este año en Inglaterra.

(1) Magrini, *Le abitazioni popolari (Case operaie)*, pág. 23.

(2) Ob. cit., páginas 20 y 21.

(3) V. la Circular convocatoria del VII Congreso internacional de habitaciones baratas celebrado en Lieja en Agosto de 1905.

CAPÍTULO III

Los Congresos de casas baratas.

I

EL CONGRESO DE PARÍS DE 1889

Inicia este Congreso no sólo el gran impulso que la cuestión de las habitaciones obreras recibió en estas reuniones internacionales, sino la mayor intensidad y permanencia del esfuerzo consagrado al planteamiento del problema y á la producción, fomento y propaganda de las debidas soluciones, que han sabido imprimirla las Sociedades nacionales de casas baratas, nacidas de este movimiento y extendidas á poco por los principales países. Estas Sociedades son independientes en algunas partes y constituye este objetivo su fin único; en otras trabajan al mismo tiempo en la solución de los demás problemas sociales.

M. J. Siegfried, en efecto, que había contemplado en una de las secciones de Economía social de la Exposición que á la sazón se celebraba, los avances de movimiento semejante, no quiso que se dispersaran las noticias, los planos, la experiencia, los alientos que se recibían de todas partes. Era menester algo como una *Sociedad nacional para la creación y el desenvolvimiento de las habitaciones baratas*, quizá mejor una Asociación internacional, ó las dos cosas. La primera, fruto de este deseo sugestivo hecho firme en los votos del Congreso, comenzó á funcionar desde luego en Francia; de sus trabajos, de su entusiasmo, de su ininterrumpido celo, da cuenta desde entonces su revista.

Este Congreso debía discutir además estos cuatro temas fundamentales:

a) Las habitaciones baratas desde el punto de vista económico y financiero;

- b) Las habitaciones baratas y la legislación;
- c) Las habitaciones baratas en el respecto de la construcción y de la salubridad;
- d) Las habitaciones baratas ante la moral.

Los Sres. A. Raffalovich, A. Roulliet, E. Muller, Dr. du Mesnil y G. Picot han sido los ponentes (1). Lo referente á la intervención de los Poderes públicos, unas veces directamente, otras de soslayo, se trata en todos sus trabajos.

Mas el criterio de las ponencias, así como el predominante, casi sin la más leve protesta, en las sesiones del primer Congreso de París, fué absolutamente contrario á la acción directa del Estado, de las Provincias y de los Municipios. Puede decirse que fué la consagración de la escuela que pudiera llamarse francesa en la cuestión, de una escuela que, informada sin duda por el individualismo tradicional de hugonotes y revolucionarios, mantenía los mismos principios desde estos nuevos horizontes del espíritu. Harto sabido son los límites comunes de J. B. Say y de F. Le Play, á despecho de todas sus diferencias. Era la idea reinante en la Academia de Ciencias Morales y Políticas, donde se discutía la cuestión de las habitaciones obreras, hacía ya entonces más de cuarenta años.

El pauperismo es la principal causa del mal, y el pauperismo es incurable, creían algunos.

Véase si no lo que dice M. Raffalovich en el *rapport* citado:

«El principio del Estado y de los Municipios está claramente indicado: su misión, ante todo, es una misión de higiene y de policía, es hacer la guerra á las habitaciones malsanas, pero subordinando esta acción á ciertas reservas indispensables. No se podrá en todo caso pedir al Estado que suministre ni habitación ni alimentos gratuitamente ó por un precio inferior á los corrientes, sin cometer una injusticia respecto de los que no participan de estos favores y bajo

(1) Cf. *Des habitations à bon marché au point de vue économique et financier*, rapport de M. A. Raffalovich.

Des habitations à bon marché au point de vue de la législation, rapport de M. Antony Roulliet.

Des habitations à bon marché au point de la construction et de la salubrité, rapport de M. Emille Muller y del Dr. du Mesnil.

Des habitations à bon marché au point de vue moral, rapport de M. George Picot.

Todos ellos, en el *Compte-rendu* del Congreso celebrado en París los días 26, 27 y 28 de Junio de 1889, titulado *Des habitations à bon marché*. París, Rougier, 1889.

pena de desmoralizar las clases indigentes. Estos alimentos y estas habitaciones baratas entrañan una pérdida para el Estado, que tiene que recurrir al impuesto para satisfacerla. Este aumento en los impuestos recae sobre toda la nación; pesa con más fuerza sobre los pobres. Las subvenciones del Estado tienen además otro defecto: desalientan á la iniciativa privada, á la industria de los particulares. Si el Estado construye ó hace contruir casas cuyo alquiler es más módico que el que reclaman las circunstancias, dificulta la construcción privada y obtiene un resultado opuesto al que esperaba.»

Y M. Roulliet, que ocupándose en la legislación (1) estudia tanto la referente á las habitaciones por construir como á las construídas ya y á su conjunto, no se guarda de decir, comentando las muchas leyes que expone, que es contrario á que el Estado, aun en concepto de patrono, como en Prusia, edifique para sus obreros; que sólo pueden admitirse sus «garantías de interés cuando son limitadas y satisfacen necesidades locales»; que los Municipios pueden á lo sumo, y hasta donde la ley lo consienta, dar una cierta suma por cada casa construída ó ceder terrenos gratuitos, pero que quizá esto es ya traspasar los límites; que la legislación debe favorecer la asociación para estos objetivos, pero con un principio más bien negativo que efectivo, etc. Y, realmente, no hacer nada, sino con ciertas exenciones de impuestos, y eso con cierta mesura, quizá alguna modificación en la legislación sobre sucesiones, con buena cuenta y parsimonia, salvo en cuestiones de salubridad y policía de higiene, sin grandes extralimitaciones tampoco contra la propiedad privada.

MM. Muller y du Mesnil hablan de la presentación de planos al Consejo de higiene del Municipio antes de edificar la casa y de su permiso para habitarla después de construída, así como de la prohibición del subarrendamiento en interés de estas medidas de salubridad, cosa ésta muy discutida en otros Congresos, y aun resuelta en contra con buen éxito en algunos sitios. En fin, M. Picot, tan cualificado en contra de la intervención del Estado, se limita á un estudio muy descriptivo, muy sentido y emocionante sobre los males de la habitación y de la vida miserable, no sólo física, sino moral, que acarrea á los obreros, sin pensar en otras iniciativas que en las privadas para remediarlos.

En armonía con estos trabajos preparatorios se discutieron y adop-

(1) V. también su libro *Des habitations à bon marché, Législation*, Paris, Guillaumin, 1889.

taron algunas resoluciones, se emitieron algunos *votos* que tienen relación con la intervención del Estado.

Véanse las adoptadas en este sentido á propósito del primer asunto, estudiado principalmente por M. Raffalovich:

«La intervención directa del Estado ó de la Autoridad local sobre el mercado, cuando venga á concurrir con la industria privada ó á tarifar los alquileres, debe ser desechada; no puede ser admitida más que cuando se trate de medios de comunicación, de policía sanitaria y de la buena repartición fiscal.

»Entre los recursos á que se puede apelar, conviene señalar las reservas de las Cajas de Ahorro.»

Resolución ésta que tiene aquí particular importancia por el siguiente complemento, votado también á propuesta de M. Rostand:

«La intervención de las Cajas de Ahorro en el desenvolvimiento de las habitaciones baratas es legítima y útil, á condición de que sea circunspecta. Esta intervención puede realizarse bajo formas varias. El legislador puede y debe favorecer esta intervención, ya reconociendo una libertad parcial de empleo de los depósitos y patrimonios, ya reduciendo las cargas fiscales.»

El Congreso emitió también la opinión, ya que no la resolución, de que la «ley autorice á las Cajas de Ahorros á poner, mediante garantías que se determinarán (obligaciones hipotecarias transmisibles, etcétera), una parte de los fondos de los depositantes á disposición de los constructores de las casas obreras, lo que tendría por objeto utilizar en la región que los ha producido los capitales del pequeño ahorro».

En fin, otra resolución en la misma tendencia:

«Con objeto de conciliar la libertad del adquirente con los compromisos que contrae por la compra de una casa y de aligerar en caso de muerte las obligaciones que recaen á cargo de sus herederos, deben estudiarse muy especialmente diversas combinaciones (condiciones de rescisión del contrato con reembolso de las anualidades, seguros sobre la vida, préstamos hipotecarios, etc.).

En el curso del debate sobre la cuestión segunda, llega á decir M. Picot que «la única cosa que le parecía en rigor admisible sería la compra de una porción de terreno por la autoridad pública y su venta con cargo á la construcción de cierto número de habitaciones obreras» (1).

(1) Página 143.

La *resolución* del Congreso en este asunto se formuló así:

«El legislador debe dictar reglas especiales á propósito para *sus-
citar* la construcción de casas obreras.»

El Congreso se pronunció en contra de esta proposición del po-
nente, tomada del proyecto de ley de Bélgica de 27 de Marzo de 1888:

«Debe (el legislador) crear Comités locales de patronato que tien-
dan á multiplicar las casas baratas, á facilitar su venta, su alquiler ó
saneamiento.»

Casi todos los oradores estimaron que eso debiera hacerse por los
particulares y entre ellos, excitando la opinión, y que cualquiera
ingerencia del Estado perjudicaría la acción privada.

También fué rechazada otra proposición *intervencionista*:

El legislador, según el Congreso, no «debe intervenir para auto-
rizar á las Oficinas de beneficencia y á las Sociedades de socorros mu-
tuos á que contribuyan directamente ó indirectamente á la construc-
ción de las habitaciones baratas».

Después se adoptó por 20 votos contra 18 (así quiso M. Raffa-
lovich que constara) la proposición que sigue, á la cual M. Ch. Ro-
bert ha comenzado, en cuanto terminó su lectura, á poner reservas.
Desde el punto de vista del impuesto, ¿dónde comenzará la casa *ba-
rata*? — era su punto de vista:

«Las casas baratas deben gozar, sea de un modo permanente, sea
durante el tiempo que sigue á su construcción, exenciones especiales
de las cargas fiscales que pesen sobre la propiedad.»

Se aprobaron también las siguientes:

«La Autoridad local debe intervenir en el examen de la salubri-
dad de la habitación.»

«La insalubridad de una casa ó de un grupo de casas puede dar
lugar á la expropiación por causa de utilidad pública.»

No se aprobó, en cambio, que «la ley deba conceder privilegios
especiales á Sociedades fundadas con objeto de sanear las habitacio-
nes obreras», por creer que sería una malversación del dinero em-
plearlo en vano en sanear ciertas habitaciones insalubres.

En seguida el Congreso *opinó* con cierta timidez y generalizándolo
para que no pareciese una excepción en beneficio de las clases obre-
ras, y sin pensar en hacer este voto objeto de ninguna resolución, que

«Conviene prescribir en las ciudades en nombre de la higiene la
aducción de agua potable en todas las casas.»

Se lee y se adopta como *resolución* la siguiente:

«El principio de la exoneración de los gastos de justicia de Tim-
bre, de registro, debe ser inscrito en la ley en provecho de las habi-

taciones baratas, en el caso de que la casa de familia constituya el único activo inmobiliario de la sucesión.»

Y no sin que antes, M. Picot, tan enemigo del estatismo, y regocijándose ante el sentimiento de legalidad que inspiraba á la Asamblea al rechazar la *intervención* en todas las cuestiones, se creyera en el deber de explicar esta proposición, á su juicio justa, para no sancionar de otra suerte un impuesto progresivo al revés; no se trataba de crear un privilegio, «sino de rectificar una desigualdad, teniendo en cuenta una situación absolutamente digna de interés».

También se votó esta resolución:

«Deben estudiarse las modificaciones de que es susceptible la legislación desde el punto de vista de la expulsión del inquilino.»

En cambio rechazó, por oposición á todo lo que signifique desigualdad, protección ó modificación en las condiciones normales de la concurrencia, una proposición concerniente á que «deban establecerse en favor de la casa de familia algunos privilegios análogos al *Homestead-exemption* (Estados Unidos) ó al *Hofrolle* (Alemania, Austria)».

Pasóse después á la discusión del tema tercero, y se votaron casi sin discusión las siguientes resoluciones:

«Debe someterse á la aprobación de la Autoridad pública los planos de construcciones obreras antes de la ejecución en lo que respecta á la salubridad de la habitación.»

«Deben ser elaborados reglamentos locales para prevenir la construcción de habitaciones insalubres, teniendo en cuenta los recursos locales que ofrezcan los materiales de construcción y las necesidades de los habitantes.»

Después de las visitas hechas por los congresistas á algunas casas modelo, quiso por algunos, MM. Cheysson y Rostand entre ellos, á propuesta del primero y sobre las indicaciones de M. Legasse, de Bélgica, que se emitiera un voto en el sentido de modificar, para las pequeñas casas obreras, el régimen sucesorio del derecho civil. La casa, cuando va á la licitación, después de muerto el obrero, suele pasar á otras manos, que lo mismo pueden hacer de ella una tienda de vinos, que objeto de una empresa industrial infame. En ambos casos se enriquecerían sus dueños con una plus-valía, de la cual la acción filantrópica había puesto los cimientos; para evitarlo fué para lo que M. Cheysson (y M. Picot pensaba como él, salvo, quizá, en la oportunidad) redactó la siguiente proposición:

«El Congreso emite la opinión de que sea revisado el régimen de sucesión, de manera que facilite la conservación en manos de la fami-

lia obrera de la pequeña casa que valga menos de 5.000 francos.»

Era difícil esta proposición después de rechazada por el Congreso la de *Homestead-exemption*. Se acordó prescindir de ella por el momento y pasar al orden del día, ó sea á la cuestión de las habitaciones baratas en su aspecto moral, según la ponencia de M. Picot.

No se adoptó en esta cuestión ninguna resolución relacionada con el asunto presente.

En fin, terminó la Asamblea votando, á propuesta respectivamente de los Sres. Siegfried y Raffalowich, las resoluciones siguientes:

«El Congreso recomienda, como uno de los medios más indicados para llegar á la mejora de la habitación, la fundación de Sociedades nacionales que tengan por objeto alentar, por medio de conferencias, publicaciones, concursos de planos, noticias, etc., á los industriales, á los obreros mediante la cooperación, ó á las Sociedades locales, para que construyan casas sanas y económicas.»

«Se formará en un plazo de seis meses, después de la clausura de la Exposición, una Asociación internacional, cuya residencia será París y que tendrá por objeto el estudio de las cuestiones relativas á la mejora, saneamiento y construcción de casas baratas.

El *bureau* del Congreso estará encargado, de acuerdo con los miembros del Comité de organización y entendiéndose con los miembros del Comité de patronato, de elaborar el proyecto de los estatutos de esta Asociación.»

II

Los Congresos de Amberes de 1894 y de Burdeos de 1895.

Estos dos Congresos se convocaron y desarrollaron como nacionales, es verdad que con asistencia en cada uno de ellos de representantes, algunos oficiales, de las demás naciones. Sirvan para comprobarlo, si no bastaran los documentos de convocatoria de los respectivos Estados, por ejemplo, los publicados respecto del primero en el *Moniteur belge* de 15 de Marzo de 1894, los trabajos y *Comptes-rendus* de sus sesiones. Realmente no hacen más que comentar y estudiar, uno, la ley belga de 1889; otro, la francesa de 1894, con la idea de una aplicación eficaz y en vista de algunas posibles reformas.

AMBERES

El de Amberes, que se titula *Congrès national des habitations ouvrières et des institutions de Prévoyance*, comprendía en su programa

numerosas cuestiones. Entre ellas: Federación de patronatos, agrupación de Sociedades ó Congresos periódicos de los mismos; atribuciones de los Comités de patronato; expropiación por zonas; interpretación de la palabra «*obrero*» para los efectos de la ley; impuestos, reglamentos de construcción; conservación de los patrimonios obreros; seguro mixto; seguro obligatorio; intervención de la Administración y de los establecimientos públicos, etc. La mayor parte volverán á verse tratadas con idéntico sentido en los Congresos posteriores.

Acerca del asunto último, que por su generalidad y contenido es aquí el interesante, el Congreso acordó, después de discutir la ponencia, encomendada á los Sres. Lebon y Obozinski, las conclusiones siguientes: «1.^a Que se inserten en cada reglamento municipal prescripciones de higiene y de salubridad de las habitaciones obreras, y que intervenga el Gobierno por vía de reglamentación general al efecto de prescribir á los Municipios los principios esenciales en esta materia — 2.^a Que se publique la estadística general y periódica de las habitaciones obreras por un organismo encargado á un tiempo de la difusión de los elementos propios para extender las nociones de higiene y el estudio de los medios de intervención de la iniciativa privada ó pública en las construcciones obreras, según las necesidades de cada región. — 3.^a Que los Poderes y los establecimientos públicos destinen una parte de sus capitales á la construcción de casas obreras, evitando, sin embargo, con particular empeño, dificultar el desenvolvimiento de la iniciativa privada; que se construyan habitaciones obreras, sobre todo por los establecimientos públicos de Beneficencia y hasta por los Municipios allí donde la necesidad se haga sentir. — 4.^a Que las Administraciones ó Poderes públicos participen por lo menos en la constitución de los capitales destinados á este fin, y en especial, que el Gobierno favorezca la creación de Sociedades regionales. — 5.^a Que la intervención pública tienda con preferencia á convertir al obrero en propietario, haciéndole beneficiarse al mismo tiempo del seguro mixto sobre la vida.»

Sobre la ponencia que motivó la expresión de estas opiniones se insistirá al tratar en el Congreso de Bruselas del asunto, pues los mismos *rapporteurs* vuelven á estos mismos puntos de vista, ampliándolos con nuevas razones. En el respecto que aquí importa, las demás cuestiones tienen menos interés.

La formación de una Federación de los Comités de patronato fué defendida por M. H. Denis, y en poco estuvo que no triunfase en la Asamblea. M. Mahaim fué quien lo evitó, combatiéndola con buen éxito, poniendo de manifiesto los peligros, según él, de una

Federación para el desenvolvimiento de la autonomía local de los Comités de patronato de las Sociedades de construcción.

En la cuestión de la conservación de los patrimonios pequeños dominó el sentido de los ponentes Sres. Soenens y Stinglhamber: «lo que concierne á la adquisición está todo hecho; en cuanto á la conservación, está todo por hacer». Quiere procurarse remedio en una dirección muy análoga á la que domina en la ley francesa de 1894. Pero se rechaza lo que, como el *Homestead* americano, ataca á la embargabilidad y á la libre cesión. Al peligro de las deudas pueden oponerse los beneficios del crédito (1).

BURDEOS

Puede juzgarse del carácter del Congreso de Burdeos por el siguiente programa de sus trabajos: Ventajas de la ley francesa de 30 de Noviembre de 1894 sobre las habitaciones baratas; informaciones sobre la habitación en Francia; el derecho de transmisión de bienes; los seguros sobre la vida y la casa; la intervención de las Cajas de Ahorros; el nuevo régimen sucesorio de dicha ley; higiene y saneamiento exteriores é interiores, etc., etc.

No hay ninguna cuestión en que deba la Sección fijarse detenidamente en esclarecimiento del objeto que se ha propuesto. Tanto en las discusiones como en los estudios preparatorios presentados, se refleja netamente la opinión francesa.

Al tratar como caso especial de uno de los temas de la misión de las Compañías de ferrocarriles respecto de la habitación de sus obreros y empleados, M. Legasse cree que el Estado puede ser propietario, preguntando qué debe hacer, en opinión del Congreso, con los trabajadores de sus Empresas.

M. Picot condena, por los peligros á que según él daría lugar, la inmisión del Estado en estas cuestiones de la habitación de sus ciudadanos. M. Cheysson insiste en este mismo punto; pero cree que, como en lo dicho por M. Legasse se trata de saber la conducta que ha de seguir el Estado patrono, es menester hacer alguna aclaración. «¿Es justo, pregunta, que, á imitación de lo que va á hacer Alemania con su ley de Julio de 1895, el Estado aloje á sus empleados, y para

(1) V. *Bulletin de la Société Française des habitations à bon marché*, años de 1894 (páginas 318 y siguientes) y de 1896 (páginas 478 y siguientes).

precisar mejor, al personal de sus ferrocarriles?» La respuesta no parece dudosa. Se trata de lo que se podría llamar el *alojamiento profesional*, al cual el Estado está sometido, como todos los jefes patronos. Si instala sus talleres en despoblado, tiene que hacer casas para obreros.....; padece una necesidad de derecho común, y las casas, en este caso, forman parte del mecanismo industrial.»

Pero es completamente distinto el caso de la habitación de los agentes que por su servicio no están forzados á residir al lado de la maquinaria que manejen. Todos los motivos que han sido invocados contra la intervención directa de los patronos y de las Compañías se revuelven contra la del Estado, y quizá con fuerza más irresistible todavía. El Estado debe mirar muy alto en la esfera de la intervención y de la protección de los intereses generales; pero es imprudente para él entrometerse en estas cuestiones de familia, y de ganarse, á propósito de una chimenea que no funciona ó de una puerta que se cierra mal, rencores, amarguras, resentimientos que minan su autoridad, comprometen su prestigio y preparan revanchas electorales. Si la solución de la *Société tampon* no existiese, habría que inventarla para el Estado. El Estado debe guardarse de construir por sí mismo; debe suscitar la creación de Sociedades intermedias, ya anónimas, ya, mejor todavía, cuando pueda, Cooperativas que se encarguen de la acción directa y le ahorren esos perjuicios y responsabilidades.

El Congreso, después de una discusión cuyo sentido resume perfectamente el discurso de M. Cheysson extractado, aprueba por unanimidad la resolución siguiente, leída por M. Hausser:

«Piensa el Congreso, salvo para el caso en que la habitación forme parte del mecanismo industrial, que no debe aconsejarse á las Compañías, al Estado-patrono inclusive, que recurran á la intervención directa para alojar á sus agentes. Es, por supuesto, de grande interés para ellas y éste interponer ante sus inquilinos adquirentes una Sociedad intermedia, ya anónima, ya preferentemente cooperativa, si las circunstancias lo permiten.»

En lo concerniente á las leyes acerca de la intervención de las Cajas de Ahorros en el movimiento de mejora de las habitaciones populares, M. Rostand presentó un nutrido trabajo, tomando la cuestión donde la dejara el Congreso de París de 1889. Las deducciones que ofrece al Congreso están sacadas, tanto del dominio de los hechos, de las leyes, como de las enseñanzas ofrecidas por los países extranjeros. Cree que la doctrina no hace más que justificar los principios sentados en dicho Congreso, y que la práctica, á ella obedien-

te, debe completarse con nuevos votos adicionales. Resume, pues, su comunicación en las siguientes conclusiones:

«Vótese que el legislador, que tiene el deber de favorecerlas, complete las leyes de 30 de Noviembre de 1894 y 20 de Julio de 1895: 1.º Organizando para las Cajas de Ahorros un régimen descentralizado de libre disposición, por lo menos facultativa y parcial reglamentada por la ley. — 2.º Subsidiariamente, agregando á las nuevas aplicaciones que el art. 1.º de la ley de 20 de Julio de 1895 permite á la Caja de Depósitos y consignaciones, las que la ley belga del 9 de Agosto de 1889 ha consentido á la Caja general de Ahorros de Bélgica, en favor de la mejora de las habitaciones obreras. — 3.º Inscribiendo en el número de las colocaciones autorizadas para las reservas locales por el art. 1.º de la ley de 20 de Julio de 1895, las acciones de las Sociedades de habitaciones baratas y los préstamos hipotecarios individuales amortizables á los obreros ó empleados que deseen construir por sí mismos sus hogares. — 4.º Restableciendo en el artículo 10 de la ley de 20 de Julio de 1895, en lo que concierne á la disponibilidad de la quinta parte de los beneficios anuales, la libre aplicación á obras de previsión y de beneficencia. — 5.º Reduciendo las cargas fiscales (concernientes á la construcción ó adquisición directa, á las acciones y obligaciones de las Sociedades, á los préstamos á Sociedades ó particulares) que entorpezcan la participación de las Cajas de Ahorros en el movimiento de las habitaciones baratas.»

Los aplausos con que estas conclusiones fueron recibidas por el Congreso demostraron cuál era su modo de pensar sobre este punto.

También se habló de la cuestión del régimen de sucesión que la indicada ley inaugura, á propósito de las casas baratas, con ocasión de un estudio muy documentado de M. Challamel. Su sentido era semejante á lo dicho en este punto por los Congresos anteriores. M. Arnaud quería, sin embargo, que no se deje á los inmuebles de ese género, tan desamparados ante los posibles embargos. Éstos suelen ser frecuentes é injustos, según acreditan las experiencias que cita. Parecía inclinado á la introducción en Francia de las instituciones exóticas que han solido evitarlos.

Pero el Congreso, que hizo todo género de homenajes á lo dicho por M. Arnaud, estimó que la cuestión era harto delicada y no para tratada de prisa entonces (1).

(1) *Congrès national des habitations à bon marché, tenu à Bordeaux les 20, 21 et 22 octobre 1895.—Organisation et compte-rendu.—Paris, 1896.*

III

El Congreso de Bruselas de 1897.

En casi todas las cuestiones tratadas en este Congreso se hace una referencia más ó menos directa á la intervención de los Poderes públicos. Tiene, pues, para el objeto presente una importancia excepcional. Por si no bastara el de Amberes para señalar una dirección muy determinante de la opinión belga, el de Bruselas insiste, consoliándola, en el mismo asunto. Como se verá, es muy distinta de la reflejada por los Congresos franceses.

Empieza el de Bruselas con un discurso de M. Beernaert, Ministro de Estado y Presidente del Congreso. Es un balance de las soluciones, de las prácticas concernientes al asunto de las habitaciones baratas en los diversos Estados.

Sigue la discusión de los diferentes temas convenidos. Hé aquí el programa: 1.º Intervención de los Poderes y de los establecimientos públicos: a) en la construcción de habitaciones baratas para alquilarlas ó venderlas directamente á los obreros, empleados ó personas que dispongan de ingresos modestos; b) exenciones de impuestos, cesiones de terreno, gratuidad de servicios públicos, suscripción de acciones y de obligaciones, primas ó subsidios, etc. — 2.º Si en el caso de una expropiación de barriadas enteras en un Municipio, convendría obligar al expropiante á reemplazar por nuevas habitaciones baratas las suprimidas á causa de la expropiación. — 3.º Si deben aplicarse en la legislación relativa á las habitaciones baratas medidas restrictivas, en lo concerniente á la cesión, el embargo y la partición, y cuáles serían éstas si se optara por la afirmativa. — 4.º Si debe introducirse la aplicación de los principios del «Act Torrens» á las transmisiones de dominio y á los préstamos concernientes á las casas baratas. — 5.º Si los Poderes públicos deben organizar y en qué forma su inspección. — 6.º Medidas prácticas que deben recomendarse para establecer una información estadística permanente sobre la situación higiénica de las habitaciones obreras, y cuáles han de ser los elementos esenciales de un cuestionario tipo que permita compararlas. — 7.º Reglas generales (técnicas, higiénicas, financieras, etc.) que deban adoptarse en las grandes aglomeraciones para la construcción de las casas baratas, destinadas á ser ocupadas por varias familias. — 8.º Reglas generales recomendables en lo referente á las habitaciones aisladas en los Municipios de menor importancia, y especialmente en los rurales. — 9.º Organización recomendable para las Sociedades de cons-

trucción ó crédito de casas baratas: ¿la cooperativa, la anónima, la mutualista, la de utilidad pública, etc.? — 10. En qué casos y condiciones conviene que la propiedad de la casa pertenezca al constructor ó que pase al ocupante, y si en este caso es preferible económica, fiscal y jurídicamente transferirle el inmueble al comienzo de su disfrute ó después de haber pagado la última anualidad. — 11. Reglamentaciones ó limitaciones de goce que entrañan los grupos de habitaciones baratas (tiendas de vinos, subarriendos múltiples, vigilancia, percepción de alquileres, etc.). — 12. Ventajas é inconvenientes de los premios en concursos de orden y limpieza entre los ocupantes de casas baratas.



Sobre la primera cuestión se presentaron varias Memorias. Eran sus autores los Sres. Schnetzler, Le Bon y Obozinski, De Quéker, de Schulpe y Picot.

Las conclusiones del primero, muy documentadas, se resumen así: No basta la iniciativa privada. — Ni el Estado ni el Municipio deben construir casas: deben facilitar su construcción y extender el campo de las iniciativas particulares.

Los Poderes públicos deben intervenir: 1.º, por medio de las Cajas públicas de Ahorros; 2.º, concediendo terrenos ó señalando condiciones de favor; 3.º, prestando á interés muy bajo á las Sociedades constructoras, si éstas se contentan también con un interés módico establecido por anticipado; 4.º, garantizando temporalmente estos intereses; 5.º, con exenciones de impuestos; 6.º, abriendo gratuitamente vías de acceso, alcantarillas, servicios de aguas, gas, etc.

Esta intervención debe tender á facilitar la construcción de casitas, tipo Mulhouse ó Suchard, ó casas de tres ó cuatro habitaciones, en las condiciones normales de coste y de rendimiento.

Los Municipios que contribuyan del modo señalado con las Sociedades cooperativas, deben tener derecho á la representación en sus Consejos y á la intervención de sus operaciones.

A propósito del *rapport* de los Sres. Le Bon y Obozinski, bastará referirse á las conclusiones del Congreso de Amberes adoptadas sobre un trabajo que ahora reproducen. Dicho trabajo puede reducirse á lo siguiente:

I. Son partidarios estos autores de la intervención en las cuestiones de higiene (á partir de la ley de 14-15 de Diciembre de 1789, la salubridad pública está á cargo de los Municipios).

II. Los Poderes públicos deben favorecer, en su opinión, la cons-

trucción de habitaciones obreras salubres. Así se hizo ya. En 1848 organizó el Gobierno el primer concurso para un proyecto modelo de habitaciones obreras. El mismo año se consignó un crédito para contribuir á los trabajos de saneamiento y transformación de barrios obreros; en 1852, el Consejo superior de higiene pidió al Gobierno que repartiera planos, modelos, dibujos, etc., de habitaciones gratuitamente. Se pronunció la opinión en el sentido de que hiciese habitaciones para sus obreros y algunos empleados (guardas, etc.). También intervino el Estado, por medio de subsidios, auxilios á los Municipios observadores de la ley de Higiene, á las instituciones de caridad. Las leyes concediendo ventajas financieras á las Sociedades constructoras son de 1862, 1867, 1831, 1889 y 1892.

III. Patrocinan una intervención más directa de los Poderes públicos.

Ningún organismo del Estado debe ver con indiferencia que el obrero se haga dueño de su vivienda. *El Gobierno prusiano* ha concedido terrenos gratuitos y primas importantes al obrero que quiere edificar, y le hace anticipos reembolsables á largo plazo sin interés; de esta suerte los obreros mineros de Sarrebrück construyeron 3.081 casas de 1842 á 1871.

La ley belga del 1889 no piensa más que en los obreros llamados *d'élite*, de poca familia. Para los obreros no favorecidos *deben construir casas las Administraciones públicas*, según en Inglaterra se ha hecho. En Bélgica, todos están de acuerdo en autorizar á las Oficinas de beneficencia, á la Administración de los Hospicios, á los Municipios y Provincias para hacerlo. Saint-Gilles-Bruxelles ha votado un empréstito para hacer casas.

Todo esto daría lugar á una concurrencia tal, que obligaría al propietario que trafique con la vida humana á mejorar sus casas. Sin embargo, no hay que pensar en que aloje la Administración pública á todos los obreros. Sería la muerte de la iniciativa privada.

Intervención de las Oficinas de beneficencia y de los Hospicios. Algunas de estas instituciones, si son ricas, podrán dedicarse á esto. La famosa iniciativa de la Oficina de beneficencia de Nivelles (1858) arrastró á otras con buen éxito.

La ley de 9 de Agosto de 1889 despertó un enorme desarrollo de la iniciativa privada. No basta.

Hé aquí las opiniones de M. Quéker, abonadas por sus experiencias de Secretario del Burgomaestre de Bruselas:

La iniciativa privada, *secundada* por la ley del 89, ha remediado en una parte infinitamente pequeña el mal. Por lo hecho en el campo

podría creerse que acaso se ha resuelto el problema. En los grandes centros de población no ha sido eficaz á pesar de los muchos esfuerzos realizados. Siguen, pues, los Poderes públicos frente al mal de las habitaciones, frente á la promiscuidad, á la inmoralidad, á la enfermedad, á la miseria. Lo cual cuesta mucho á las Cajas públicas. De ahí la intervención de la beneficencia: de los tutores legales de los pobres. Amberes, Nivelles, Wavre, Tournai, triunfaron. No triunfaron las Administraciones caritativas de Bruselas, *no por intervenir, sino por el modo de intervenir*. Si hay *modos* no recomendables, hay también *autoridades* no recomendables para intervenir. No lo son las producidas directamente por los electores. Lo son las Administraciones de caridad. No deben hacerlo los Municipios, ni siempre la beneficencia. Las casas son para ésta una buena colocación de fondos, además de la economía que resulte (la cual todavía no puede probarse con estadísticas) en las enfermedades y miserias que tengan que corregir. Su intervención *directa* tiene quizá inconvenientes, que deben resolverse dando el dinero á grupos de personas abnegadas que hagan y administren estas casas.

Ahora bien: ¿podrán estos institutos de beneficencia expulsar á un indigente que no pague? Podría creerse que no, dado su fin; mas el *rapporteur* cree que sí por tratarse de una cuestión financiera en primer término. ¿Puede entonces la beneficencia dar casas gratuitamente, lo cual viene á ser lo mismo? Esto sería imposible, dado el número considerable de solicitantes. Por eso se resuelven todas estas dificultades con un grupo de administradores intermedios. Éstos podrían estar constituidos por una mutualidad de inquilinos con un tanto por ciento sobre el beneficio neto para que administrasen rectamente. Debieran también entrar en la administración de la beneficencia los miembros de los patronatos de casas para tomar estas iniciativas que, aunque públicas, tienen, como todas, un comienzo individual.

Mas, á pesar de todo, se necesitará un acto firme de poder que impulse y aune esas voluntades. Algo semejante á lo de la *Sociedad nacional de los caminos de hierro vecinales*, promovida por los amigos sinceros de las poblaciones rurales belgas frente á los especuladores. La ley de 24 de Junio de 1885, que creó dicha Sociedad, indica el camino que debe seguirse. Desea, pues, la creación, en el mismo tipo, de la *Sociedad nacional de casas baratas*, para la acumulación de los fondos necesarios, estudio de las necesidades locales y vigilancia de la gestión financiera de las Administraciones y los grupos. Los accionistas públicos deberían ser las Administraciones de benefi-

cencia. No deben serlo las Provincias, ni los Municipios, ni el Estado, entre otras cosas, porque en Bélgica bastan los fondos de la beneficencia. Estos grupos de administración serían locales, á menos que varios Municipios integren un solo centro urbano ó haya aldeas pobres que pesen sobre varios Municipios. Excepcionalmente debieran ser accionistas también los Municipios, Provincias y el Estado, salvo en lo de alojar á sus propios obreros. Y cuando interviniesen los Municipios, por ejemplo, porque la beneficencia no tuviera dinero, debieran más bien dárselo que hacerse accionistas directamente.

La acción privada haría lo mismo en esta Sociedad que en la de los caminos vecinales, y más desde luego. En cada grupo local podría entrar cualquier individuo particular, los que quisieren, y tener su parte en la administración.

Para evitar especulación se señalaría un dividendo máximo, el 3 $\frac{1}{2}$ por 100. En Bélgica, esta limitación no sería obstáculo á que los capitales vieran, sobre todo si se contase además con otras seguridades: loterías, fondo de amortización y reserva, etc.

M. Picot, en cambio, insiste en su trabajo en la ventaja de sus procedimientos antiintervencionistas.

Estudia á este propósito la iniciativa privada en Inglaterra y Francia. Cita en el primero de dichos países á Peabody, proponiéndose que en un siglo estuviesen *todos* los obreros de Londres viviendo en buenas condiciones; la donación de 5 millones de francos de M. Guinness para casas que recogieran á los obreros que no pudieran pagar ni siquiera las anteriores; las de Rothschild en el *East End*; habla de las Compañías comerciales por acciones que hicieron muchos miles de casas con un interés regular de 4 á 5 por 100; encomia la acción individual comercial, las *Building Societies*, que sólo en Leeds hicieron 17.000 casitas, y apoya estas citas con toda suerte de datos para demostrar que la iniciativa privada vive pujante.

Francia tuvo imitadores de Peabody, aunque de lejos. Cita á Heme en París; á M. de Madre y Odelin, con sus remuneradoras habitaciones baratas; la Sociedad anónima de filántropos, los Anticipos de los ferrocarriles de Orleans y Lyon, las casas de Rueil, la Sociedad Passy-Auteuil, inspirada por M. Cheysson, etc., militan dentro del mismo movimiento. La iniciativa individual tiene gran importancia, particularmente en Lyon, desde 1886, y en una generación habrá terminado su obra con un 4 por 100 de interés, lo cual le da una garantía enorme y tiene todo el capital que quiere (Sociedad Mangini, Aynard y Gillet); y eso sin privilegio, sin utilizar la ley de 30 de Noviembre de 1894, sin auxilio del Estado; con un solo préstamo

de 500.000 francos de la Caja de Ahorros de Lyon, procedimiento absolutamente recomendable siempre. Cita algunas Sociedades más (1).

En opinión de M. Picot, no aumenta el remedio porque se excite la actividad del Estado: la actividad de un particular muere si se la declara impotente. Los que dicen que debe darse dinero, ó terrenos, ó trabajo, ó eximir de impuestos ó conceder privilegios por parte del Estado, interrumpen por de pronto toda iniciativa. ¡Cuánto tiempo no se consumirá en expedientes, sin otro efecto que favorecer la inercia! Además, ante las primeras concesiones las gentes seguirán pidiendo otras; y esta inercia, este descansar sobre el Estado, matan la acción. Es partidario, pues, de un derecho común igualitario.

La intervención del Estado, ya central, ya departamental ó municipal, es la impotencia. El Municipio de París (lo del Estado central no lo reputa serio) tendría que desembolsar al año de 10 á 15 millones, no llegaría á lo que hacen los particulares en los barrios extremos, y desalentaría la empresa privada.

El *County Council*, de Londres, hizo expropiaciones; en vez de vender los terrenos, edificó, pero á más precio que los particulares (lo de siempre); sin embargo, no obtuvo demasiada renta, porque hubiera sido eso desastroso en las elecciones; los particulares, en cambio, dejaron de edificar; el Municipio, cobrador de impuestos, agua, gas, etc., en su provecho, es un terrible concurrente.

Si en Lyon hubiera intervenido, no se hubiera hecho la Sociedad Mangini.

Es partidario de que si no basta la iniciativa intervenga el Estado en los servicios públicos: correos, transportes, agua y gas, etc.; no en los privados: casa, comida, vestido. El trabajo se mueve por la necesidad; si se suprime la necesidad, se suprime el trabajo. Y cuando el Estado cumple un servicio privado entra en la vida íntima, absorbe la personalidad doméstica, destruye la familia. ¿Qué debe entonces hacer el Estado, si debe hacer algo? — 1.º *Leyes iguales* para todos, sin privilegio de clases ni de individuos. En Francia, por la ley de 1894, entrará en la legislación general lo debido á las casas baratas. — 2.º El Estado debe hacer desaparecer todos los obstáculos que impidan el juego natural de los capitales. Que las Cajas de Ahorros empleen su dinero en casas obreras. La ley belga es, en su opinión, una buena ley en este sentido. — 3.º Debe provocar informaciones profundas acerca de la condición de las casas. Sólo el Estado puede hacerlas completas, y sus resultados removerán la opinión. — 4.º Debe

(1) V. antes cap. I.

ordenar medidas generales de higiene, mas para todas las casas indistintamente; debe multiplicar las conducciones de agua, y poner ésta á bajo precio para uso de los pobres.

Fuera de estas cosas, el Estado es incompetente.

La iniciativa privada, sabiendo que no tiene á la concurrencia del Estado enfrente, triunfará de seguro en sus empresas si sigue estas reglas: 1.º Si escoge ciudades y barrios muy poblados donde los locales sean raros y caros. — 2.º Si construye en condiciones sólidas y no economiza en la calidad. — 3.º Si pone el precio de los alquileres al tenor del mercado del barrio. No deben hacer limosna, pero sí procurar más luz y más aire y más salud. — 4.º Si asientan la Sociedad de construcción sobre bases comerciales. Los capitales deben reeditar el 3 por 100, y muchísimo mejor el 4 por 100.

Sobre las ideas defendidas por éstos y otros trabajos, entablóse una discusión animada.

M. H. Denis expuso al Congreso su opinión, muy en armonía con el estudio de M. Quéker. Dice que, en términos muy generales, las habitaciones familiares son antihigiénicas si no constan más que de una pieza; intermedias, si de dos; si de tres, higiénicas. En Bélgica, de las 700.000 familias obreras que aproximadamente cuenta, 250.000 viven en condiciones francamente antihigiénicas; del resto, 300.000 viven todavía en condiciones pasables solamente. La población crece en la ciudad, permanece estacionaria en el campo. La ley de 9 de Agosto de 1889 es una ley para la *iniciativa* privada. Mas el obrero tiene graves dificultades para hacerse propietario. Véanse: salario medio en 1891: 3,14 francos durante 280 días al año, ó sean en total 880 francos; éstos se convierten en 1.160 si se le añade lo que aportan los demás miembros de la familia. Un 48,54 por 100 de los obreros no pueden habitar más que dos piezas; cuyo alquiler les cuesta 11,68 francos al mes. Si quisieran hacerse una habitación según las disposiciones de la ley, les costaría, con seguro mixto, 17,50. La inestabilidad de los trabajadores es además un gran obstáculo. Tienden á decrecer los que pudieran ser propietarios.

¿Sería necesario para resolver el problema un cambio en el régimen de la propiedad, tal como lo proclaman los socialistas, incluso los de cátedra como Wagner? La propiedad se justifica por su *utilidad social*, y hay una diferencia desde el *punto de vista social* entre la propiedad privada aplicada al cultivo del suelo y la misma propiedad aplicada á la construcción y distribución de las habitaciones. En la primera, el servicio social, el mayor rendimiento de productos, está determinado por la incorporación constante, periódica, del trabajo y

del capital de explotación á las mejoras territoriales adquiridas. La propiedad urbana será muy respetable desde el punto de vista individual; pero no puede predicarse su predominio en la solución del problema de las habitaciones baratas. El propietario de una casa no está estimulado, como el otro, «por el mero derecho de propiedad, á una producción continua, y su interés inmediato, exclusivo, directo, le lleva á realizar el mayor rendimiento, la más completa utilización de su propiedad, sin mirar á los intereses superiores de la higiene y de la moral». Y no se cuenta la renta del emplazamiento, debida á la elaboración social. El menor desequilibrio entre la oferta y la demanda produce tales condiciones homicidas de la sociedad, en desacuerdo con lo que ésta hace consagrando una propiedad semejante. El interés personal regulador de la oferta está en oposición en este caso con el interés público. Es, pues, necesaria la intervención de la propiedad colectiva para el cumplimiento de la función social de la propiedad, consistente en este caso en asegurar el mayor número de casas sanas y baratas. La intervención del Estado, generalizándola, se desprende de los hechos, no del afán de presión, de esclavitud: asegura, por el contrario, un mayor desenvolvimiento á las manifestaciones superiores del ser humano, sustrayendo al mayor número, al más impotente, á las condiciones materiales más contrarias á la dignidad.

La intervención de la propiedad colectiva, que debe tener aquí un lugar al lado y por encima de la comunal, debe revestir la forma de las Sociedades de utilidad pública, la de la Sociedad de ferrocarriles vecinales (semejante á la Sociedad belga del Crédito comunal), con derecho de preferencia á la concesión de los ferrocarriles. Su capital variable está suscrito por el Estado, las Provincias y los Municipios en un 97 por 100; por los particulares, en lo restante. El Estado garantiza las obligaciones de la Sociedad. El reparto de los dividendos entre los suscriptores extingue periódicamente en debida concurrencia las anualidades suscritas. La explotación de las líneas y de los recorridos particulares está hoy en manos de los empresarios particulares. Toma cuerpo la idea de conceder la explotación á asociaciones de Municipios, á Sociedades intercomunales, es decir, á Sociedades de interés público.

La misma idea ha sido defendida por el orador en 1886 para una institución central análoga de habitaciones obreras, y en vista de que la empresa no representa una unidad necesaria como la de los ferrocarriles, pensó en Sociedades provinciales, donde el Estado, las Provincias, los Municipios, las Direcciones de beneficencia, los Hospicios,

estuviesen asociados. El Congreso de Amberes admitió Sociedades regionales.

M. De Quéker no es tan partidario de hacer intervenir solamente á los Poderes y á las instituciones públicos. Se puede concebir que las habitaciones obreras construídas por la Sociedad de interés público sean explotadas por Administraciones locales propias; los Comités de patronato transformados, ensanchados, investidos de la personalidad civil llenarían esta misión. Han de hacerlas, pues, instituciones públicas distintas de las Administraciones, donde no pesen las oscilaciones de la política.

El Presidente, M. Beernaert, reconoció la lentitud de la acción directa del Municipio y de las Comisiones de beneficencia. La medida que propone M. Denis responde á los que creen que la intervención de los Municipios deje de ser alquiler y se convierta en impuesto; será como la tasa y el peaje, precio de un servicio hecho al inquilino individualmente. Tampoco el contrato de arrendamiento se confundirá con el de beneficencia, como cuando estas Administraciones edifican y alquilan directamente. En 1892 se intentó una Sociedad de interés público, de Ixelles, y no ha podido vivir.

No veía inconveniente M. Bauvais en que los Poderes públicos edifiquen, poniendo los edificios en manos, por ejemplo, de Asociaciones mutualistas.

El Barón de Schwartzenu sostuvo la primacía de la iniciativa privada, pero no la de los filántropos y las Sociedades, demasiado insegura; ha de ser la de los patronos. Pero esto para el porvenir: hoy se necesita el concurso del Estado. No debe éste hacer las casas, sujetas á las fluctuaciones de la población, con lo cual provocaría el aumento en las ciudades y podría arruinarse en los campos, debido al éxodo rural. Debe, pues, regular la población con leyes de emigración y concernientes al interior mismo, y con leyes protectoras del trabajo. Proclamó también la necesidad de medidas de salubridad y de higiene con buena inspección, la exención de impuestos, la constitución de fondos administrados por el Estado ó bajo su intervención: fundaciones, Cajas de Ahorro, de seguros, etc., como el Instituto de seguros contra los accidentes, de Trieste, que colocó así en 1896 más de 100.000 florines.

En Austria, por la ley de 1892, la exención de impuestos dura veinticuatro años.

M. Dragre osciló entre el intervencionismo y el no intervencionismo. Sin embargo, para la tercera categoría de obreros, para los misérrimos, para los sin trabajo, tan extendidos en Irlanda, vota por

que los Poderes públicos y las municipalidades puedan hacerles la vida, interviniendo, más dichosa.

M. Lucipia afirmó que la intervención es un hecho. Se nos cita á los filántropos ingleses; pero pudieron no haber intervenido; «¿deberían entonces los Poderes permanecer con los brazos cruzados?» Deben, según él, combinarse la acción de la iniciativa privada con la de la colectividad.

M. Thiry se mostró partidario de que las grandes Compañías anticipen á sus obreros el dinero para construir ó adquirir sus casas (por ejemplo, la *Société des mines et fonderies de zinc* de la Vieille-Montagne), pudiendo las Sociedades de construcción y de crédito dirigirse principalmente á los obreros de la pequeña industria ó á los que trabajan por su cuenta personal.

M. Walnier pidió que las Instituciones de beneficencia, que en Bruselas gastan cada año de 40 á 45.000 francos en pensiones insignificantes para viudas y ancianos, les hagan casas á propósito, pagando con ese dinero los intereses y la amortización.

El Dr. du Mesnil se reveló intervencionista por experiencia. En su país no triunfaron los Hospicios intercomunales hasta que los subvencionó la prefectura del Sena.

M. Meerens manifestó que las habitaciones obreras en Bélgica se desarrollaron, no por, sino á pesar de los Comités de patronato oficiales.

M. Ph. Van Godtsenhoven pide la extensión á los empleados de los beneficios que la ley de 1889 concede á los obreros, y cree que el máximo de 6.000 francos como precio de una habitación barata en Bélgica, es por eso insuficiente. El valor medio de estas casas en Suiza oscila entre 7.200 y 25.000 francos. La intervención del Estado debe reducirse á guiar y á aconsejar en este punto.

Para M. E. Rostand se confunden dos cosas: los Poderes públicos con los establecimientos públicos. Estos, los establecimientos de previsión y de beneficencia, pueden concurrir á la mejora de la habitación legítimamente. Tienen mucha importancia en este sentido las Cajas de Ahorro de Bélgica, de Alemania, de Austria, de Italia, de Suiza y de Francia. En Inglaterra y en los Estados Unidos, las *Building Societies* son Cajas de Ahorro de empleo especializado para recoger las pequeñas economías y destinarlas á la construcción de hogares baratos. La intervención de los Poderes públicos es dañosa; «el Estado, la ciudad, las provincias, tienen el deber de no intervenir por vía de acción directa en la mejora de las habitaciones de los obreros». Afirma, con alguna protesta de la concurrencia, que en Francia (y

díganlo—afirma—los edificios escolares), todo lo que es edificado por los Poderes públicos cuesta más caro que lo debido á la iniciativa privada. Lo mismo en Londres. Casas caras, alquileres bajando y subiendo según las elecciones ó las influencias políticas, concurrencia injusta é irresistible del Municipio á la industria libre: hé ahí los males del intervencionismo.

Los Sres. Cheysson y Verherckmoes renunciaron á la palabra, dada su conformidad con estas manifestaciones.

Para el Sr. Brandts (alemán), la cuestión es sencillamente de colonización, á consecuencia de la afluencia de los habitantes del *campo* á las *ciudades* y á los centros de la industria. De 1870 á 1895 ascendió la población de las ciudades alemanas de 9 á 25 millones de habitantes. En el campo la población permanece estacionaria por las exigencias industriales y comerciales de las ciudades. Vivimos en un siglo de fundaciones de nuevas urbes, como el XII y el XIII. Y en cuanto á esta formación y en la cuestión de las habitaciones obreras, tienen una importancia capital los reglamentos de construcción y de policía, competencia en Alemania de los Municipios y las *Administraciones locales*, salvo en las grandes ciudades, que lo son de la Real policía. Debieran, dada la composición de los Municipios, depender de otra autoridad superior. Otra medida importante fuera un inspectorado serio y severo de las habitaciones. Como el que se verificó en Düsseldorf á partir de 1893, dando lugar las visitas (en 1894 de 14.209 casas visitadas, 1.701 no respondían á las prescripciones, si bien 1.010 se modificaron dentro del mismo año) á interesantes estudios. La inspección influye en la creación de Sociedades de casas baratas (ejemplo, la misma Düsseldorf). Otra cosa necesaria sería la obtención de recursos á interés muy reducido con este objeto: las Cajas de Ahorro hicieron realmente poco, pues colocan su dinero á 4 ó 4 $\frac{1}{2}$ por 100. También colocaron su dinero en casas obreras, llegando en 1897 á 12 millones de marcos, poco más ó menos, las Sociedades para el seguro legal contra la vejez y la invalidez. Pero tampoco basta: se necesita un *Banco especial* para el crédito y la inspección de las habitaciones obreras, un Banco del Estado, como los que él y las provincias tienen para el crédito agrícola, con un objetivo social como la *Central Genossenschafts kasse* y los *Rentenbanken*. Algo semejante para las casas sería más fácil de hacer práctico que el proyecto Schäffle-Lechler, que proponía que el Estado construyera, él y con su dinero, las habitaciones obreras. Habría Sociedades de construcción gravitando alrededor de un Banco semejante, legalmente subvencionadas. La ciudad, las corporaciones profesionales, las cajas de ahorros debieran tener acciones; la

primera garantizaría los empréstitos de la Sociedad y la concedería privilegios en materia de tasas. Sin cierta imposición no se resolverá la cuestión nunca, y es de desear que el Estado alemán, que ha puesto mano en los seguros con tan universal aplauso, resuelva esta cuestión pronto del modo indicado.

M. Lagasse de Loch defendió á los Comités oficiales de patronato atacados por M. Meerens, y recuerda sus interesantes informaciones. En cuanto al asunto es partidario de las opiniones adoptadas por el Congreso de Amberes reproducidas por los Sres. Le Bon y Obozinsky, que, según el orador, ponen de acuerdo á intervencionistas y no intervencionistas.

En opinión de M. Vollen, M. Rostand reforzó la opinión intervencionista á pesar suyo, alabando á la Caja de Ahorros belga, la cual es una Caja general fundada bajo la garantía del Estado. En Bélgica no hay Cajas particulares de Ahorros. Su intervención es intervención de Poderes públicos, y sin ella no se hubiese hecho ni la décima parte de lo efectuado.

M. Mahaim dice que son los principios los que separan á estos oradores, no la práctica, y á ella se encomienda. No cree nefasta la acción del Estado, y suscribiría de buen grado la proposición de M. Denis. Cree una abstracción eso de que las construcciones de los Municipios sean defectuosas, costosas y torpes; no basta que «estimulen»; «se necesita que las habitaciones que ellos construyan indirectamente ó no, sean buenas y muy baratas». M. Rostand teme que esto dé lugar á una baja excesiva del alquiler; mas «en las habitaciones sanas jamás será excesiva. Debe organizarse la concurrencia á los malos alojamientos. Las necesidades, los deseos del obrero en materia de habitación, deben ser elevados; el medio es poner á su disposición habitaciones excelentes que le cuesten muy poco». «La experiencia hecha en Tilleur por la hullera del Hrloz, tuvo por consecuencia la baja de precio de todas las casas obreras del Municipio. La hullera alquila sin beneficio alguno en sus alquileres. Quisiera la intervención de los Poderes públicos precisamente para que pudiera alquilarse sin beneficio.»

M. A. Smith, del *County Council*, de Londres, refiere cómo esta institución ha gastado en los cinco últimos años 10 millones de francos en la construcción de casas obreras, capital que reporta el 3 por 100 de interés y un 2 1/2 de amortización. Son menester la iniciativa privada y la intervención pública en la solución del problema. El Parlamento ha concedido, y ha hecho bien, cierta libertad de acción y estímulos á los hombres de bien que quisieran sanear ciertos

barrios; pero la intervención pública del Municipio, imponiéndose condiciones perfectas de salubridad, puede ofrecerse como modelo á los particulares. En Londres construyó un *Lodgin house* para las personas que no tienen medio de pagar casa, y el ejemplo ha sido seguido por los particulares. El *County Council* ha expropiado el barrio de Boundary Street, donde la mortalidad era en 1889 de 40 por 1.000; construyendo en él casas donde podrán alojarse 6.000 personas, que además de disfrutar de habitaciones amplias, llenas de luz y de aire sano, estarán rodeadas de jardín, propiedad del *County Council*, libre de toda carga, en sesenta años.

*
* *

Discutióse después la cuestión segunda: condiciones que deben prescribirse en la expropiación por zonas.

Se presentan dos trabajos sobre el asunto.

En uno, lamentase M. Bauvais de que la expropiación de los barrios de obreros en los centros de las poblaciones ponga á aquéllos á mucha distancia de sus oficios y contribuya á la separación y á la lucha, instituyendo barrios de clase. Quiere que cuando se hagan esa especie de expropiaciones se sustituyan las expropiadas con casas baratas en las mismas condiciones, mejoradas, ó que se reedifiquen en el mismo terreno ó en otros vecinos. Propone que se redacten de la manera siguiente, ó se completen con algunas nuevas disposiciones, los artículos de la ley belga del 67 sobre la expropiación por zonas:

«Esta Comisión (nombrada por la Diputación permanente para dar su opinión sobre la utilidad de la expropiación y el plan proyectado) estará compuesta de cinco miembros: 1.º, *un miembro del Comité de patronato de las habitaciones obreras, delegado á este efecto por el Comité en el radio en que se encuentre el Municipio interesado*; 2.º, un miembro de la Administración pública, etc.

»El Real decreto que autorice la expropiación determinará las condiciones de la reventa de los terrenos no ocupados por la vía pública.

»Especialmente cuando la expropiación se hace en los barrios ocupados por habitantes que pertenezcan á las categorías comprendidas en la ley de 9 de Agosto de 1889, y la ejecución del plan entrañe la supresión de varias habitaciones baratas, el Real decreto impondrá al expropiante la obligación de tener alojamientos en número suficiente á la disposición de los habitantes dichos.

»El Real decreto indicará el sitio de los alojamientos baratos destinados á reemplazar aquellos cuya expropiación entraña la supresión.

»El valor máximo de una casa barata, conforme al plan-tipo, comprendido el terreno, no podrá exceder de 6.000 francos.»

El otro estudio es de M. Ver Hees, perteneciente al *Office du Travail* belga. Hé aquí sus puntos principales en el planteamiento y la solución del problema: I. Describe los males, del cambio de domicilio por masas, de los obreros, y las cuestiones que entraña la expropiación por zonas en los centros de las poblaciones; los obreros agrícolas padecen males análogos al extenderse la población. — II. ¿Debe proveer á esta necesidad el expropiante? ¿Quién lo es, el Estado, la Provincia, el Municipio, los particulares? La cuestión es grave. Debe el Estado intervenir para asegurar nuevas viviendas, según las diferentes combinaciones que puedan utilizarse en los distintos casos. — III. El sitio para las casas debe ser el barrio extremo, por las razones que lleva en sí la expropiación. Si los obreros no quieren cambiar sistemáticamente, la condenan por completo. Los barrios ricos y los pobres se separan por el juego de fuerzas naturales económicas. Los inconvenientes se compensan con las ventajas de higiene, belleza, proximidad de los talleres, etc., que pueden tener, y deben dejar para el comercio y los cambios los centros de las poblaciones.

La cuestión, según este mismo ponente afirmaba ante el Congreso, se reduce á saber: «Si los Poderes públicos, interviniendo para expropiar, no deben preocuparse de la condición de los que deben abandonar las habitaciones que ocupaban hasta entonces», en primer término; en segundo, «á quién debe imponerse la obligación de reemplazar las habitaciones obreras desaparecidas».

Puede la iniciativa privada—decía M. Ver Hees—no bastar para suministrar las casas necesarias á los expropiados. Y M. Bauvais pide que se estipule que la expropiación de barrios obreros no pueda ser aprobada por el Estado, sin que se hayan tomado medidas por el expropiante, los Comités de patronato y las Sociedades de construcción ó de crédito para poner casas en número suficiente á la disposición de los expropiados. «El único medio de hacer las habitaciones accesibles al obrero, en propiedad, sería establecer legislativamente un máximo para el precio de los terrenos». Y nadie querrá esta intervención respecto de los barrios centrales, cuyo precio del terreno sube constantemente en virtud de la oferta y la demanda. Esto hace pensar que no pueden siempre reconstruirse las casas en el sitio donde estaban, como ha hecho el *London County Council*, sin duda por no ser centrales los barrios expropiados, aunque ello con-

tribuya á separar á ricos y pobres, antes mezclados, se dice que en bien de la paz social.

«En caso de expropiación por zona—concluye Ver Hees—debe hacerse obligatoria la reconstrucción de las habitaciones obreras expropiadas. Es deber de los Poderes públicos intervenir; pero hay que dejar á su apreciación, dictada por las circunstancias, la elección del sitio de las habitaciones obreras nuevas».

M. Landrin no compartió este punto de vista. Hay un enorme inconveniente en llevar á los obreros á extramuros; algunos, como los de los mercados de París, tienen que ponerse á trabajar á las dos de la mañana y necesitan vivir en las cercanías de su negocio; además, si á los obreros se los sacase sistemáticamente del centro, además de venir una dolorosa división de clases, padecería el pequeño comercio con la desaparición de su natural clientela, aparte de que, por baratos que ya sean los medios de comunicación, su precio viene á aumentar el del alquiler de los que viven lejos. En la *banlieue* de París ya se observan por ese motivo alojamientos tan malos como puedan ser los de las ciudades. Cree, por lo tanto, que no debe preconizar un sistema único para todos los países y todas las ciudades; la cuestión no tiene interés en los pueblos pequeños. Debe dejarse, pues, gran latitud á las Administraciones municipales, pero los Poderes públicos deben intervenir siempre—como en Londres, donde da los mejores resultados este precepto absoluto,—imponiendo la obligación de edificar á los que compran terrenos, de tal suerte, que una parte de las construcciones sea afecta á las habitaciones obreras.

El Barón del Mármol (belga) cree que esas medidas no sirven demasiado, como prueba lo ilusorio de los decretos que desde hace diez años se han hecho sobre el particular. De las casas obreras de las ciudades, unas son las antiguas hechas en el centro, alrededor de las industrias, y han perdido su razón de ser, porque éstas emigraron ya hacia los puertos, las estaciones de ferrocarril, etc. Otras son las ciudades obreras pertenecientes á Sociedades ó propietarios, tan condenadas por los moralistas. En fin, hay todavía las casas pertenecientes á los obreros, raras y esparcidas, poco buscadas precisamente por su aislamiento; pero la aglomeración, que tiene tantas ventajas sociales — comercio, recreos, círculos de amistad, — es incompatible con un nuevo barrio embellecido. El obrero elige habitación por agrado ó por interés en relación con el trabajo. Ténganse en cuenta éste, y el obrero propietario de su casa al cabo de cierto tiempo, y para ellos el Barón del Mármol propone: «1.º, en toda expropiación por zona se procederá á una información concerniente al número de obreros que

haya que desalojar y la proximidad más ó menos grande de su taller de trabajo. Aquellos cuyo emplazamiento represente un factor constitutivo de sus ingresos, serán indemnizados proporcionalmente á esta proximidad; 2.º, las indemnizaciones provendrán de una retención de un tanto por ciento del valor total de la zona que se expropie. Estarán, como la retención de que provienen, sujetas á un *máximum* y un *minimum* en relación con la importancia de la zona. Pondrán al obrero en condición de suministrar á las Sociedades de crédito para habitaciones obreras el primer depósito de fondos en garantía. El obrero propietario expropiado, recibirá una doble indemnización. En todo caso, sea el obrero propietario ó inquilino, este sistema le procura la libertad de ir á vivir donde quiera »

El inglés M. Flemins consignó que de hecho la población obrera en vez de dispersarse se aglomera con la expropiación; las familias que salen de las casas demolidas se concentran casi siempre en las otras más próximas á ellas. Por eso en Inglaterra ha tomado el Parlamento sus medidas para evitarlo: «Cuando una Administración ó una Compañía expropia veinte casas ó menos, en una parroquia ó en un barrio, debe edificar en la proximidad del barrio demolido, habitaciones para la mitad, por lo menos, de los habitantes expropiados.»

Insistió en el problema M. Lucas diciendo que el obrero de arte, aquel que con una punta de acero trabaja en mil objetos que se exhiben en las tiendas de modas, y se inspira siempre en los museos, ó en la calle al contacto del lujo, de la multitud, de la elegancia, no se le puede confinar en los barrios extremos. Luis XIV alojaba á Boule en el Louvre. No sabe qué hacer ni qué proponer como condiciones para el caso. Ese es un hecho que debe tenerse en cuenta, y otro, la excesiva plus-valía de ciertos terrenos expropiados á 150 francos y vendidos en 1.200!

M. Bauvais parte en su estudio, — dijo ante el Congreso, — de la ley belga de habitaciones, que dispone que en caso de expropiación se consulte á los Comités de patronato. Consultados éstos, pudo apreciarse que la expropiación pone á los obreros en una enorme inferioridad en lo que respecta especialmente á su participación en los socorros de la beneficencia pública. Se les desaloja bajo pretexto de expropiación; pero en realidad para levantar inmuebles que rentan más; y los obreros que para llegar á su casa tienen que andar mucho, hacen, sobre todo cuando han cobrado, más estaciones de las que fueran deseables, con las consecuencias de disipación sabidas; ni ellos ni sus hijos pueden frecuentar los cursos industriales, cuyos establecimientos, lo mismo que las escuelas, pronto no habrá necesi-

dad de subvencionar por lo mismo. En fin, el Gobierno debe tener como criterio la no expulsión de los obreros de las ciudades.

M. Walnier dice que habiendo emitido el Comité de Ixelles los debidos informes en los tres casos de expropiación por zona que se le consultaron, la Administración comunal prescindió de ellos; y se hizo la expropiación en condiciones contrarias á las aconsejadas. Pide que la ley obligue á los Municipios á seguir los dictámenes de los Comités de patronato y de las instituciones de previsión.

Los aplausos con que son acogidas estas manifestaciones, prueban bien cuál era la actitud del Congreso.

* * *

Sobre la cuestión tercera abrióse la discusión, teniendo en cuenta los estudios base de MM. Stinglhamber y Challamel.

Dice el primero que en la legislación referente á la conservación de los pequeños patrimonios, pueden considerarse dos categorías: la primera concierne á su conservación durante la vida del propietario del pequeño patrimonio penosamente adquirido (embargabilidad é inalienabilidad absoluta ó relativa); la segunda trata de conservarlos en la familia después de la muerte del propietario. Este tipo de disposiciones comprende dos grupos: 1.º, mantenimiento de la integridad durante la vida del cónyuge viudo y aun después hasta la mayoría de sus hijos, si deja menores; 2.º, atenuación de los efectos de la división.

Se rechaza universalmente la inalienabilidad absoluta del dominio familiar (excepción de la legislación de Servia). En cambio se mantiene universalmente también la opinión que conserva el hogar intacto en el cónyuge superviviente y la indivisión forzosa hasta la mayoría de los hijos, después de la muerte de los padres. Medios de atenuar los efectos de la división ó de sus consecuencias y de garantizar al propietario la conservación del patrimonio: hé ahí lo que se discute, la embargabilidad, la inalienabilidad relativa ó parcial.

Sus conclusiones son las siguientes:

I. Debe revisarse la legislación actual en favor de la conservación de los patrimonios, especialmente en lo concerniente á la división forzosa, á los derechos de la mujer durante el matrimonio y los derechos del cónyuge superviviente.

II. Para asegurar la conservación del dominio familiar deben preconizarse, entre otras, las medidas siguientes:

1.^a Durante la vida del jefe de familia, prohibición de ceder ó de empeñar el dominio familiar sin intervención de la mujer.

2.^a Prolongación de la indivisión por medio del usufructo legal atribuido al cónyuge superviviente, y prohibición de pedir la división hasta la mayoría de todos los hijos.

3.^a Supresión en los herederos del derecho de exigir su parte en especie y la venta por licitación.

4.^a Á falta de arreglo de familia ó de designación del heredero por el padre ó de aceptación por este heredero, atribución del dominio familiar, á la suerte, entre los hijos dispuestos á recogerlo.

5.^a Compra por el heredero favorecido de las partes de sus coherederos por medio de combinaciones financieras que podrían ser facilitadas, ya por la Caja general de Ahorros, ya por las Sociedades creadas según disposición de la ley de 1889, ya por Sociedades de construcción.»

Las ideas de M. Challamel sobre el asunto son conocidas. En este su nuevo trabajo hay dos partes: una consagrada al régimen sucesorio de las pequeñas herencias, y la otra á la embargabilidad del patrimonio de familia; después publica, como apéndice, lo más interesante en este respecto de las leyes francesas de 30 de Noviembre de 1894 y de 31 de Marzo de 1896, lo mismo que del reglamento de 21 de Septiembre de 1895.

Los dos principios que estas leyes introdujeron modificando el derecho legitímario del Código civil francés, el de la indivisión á propuesta de un heredero, y, sobre todo, el de la atribución estimada en equivalentes, le parecen completamente admisibles; sólo pide que no se legisle (tanto en Francia como en Bélgica) fragmentariamente y que el legislador no tenga miedo de tener razón cuando la tenga realmente. Quiere, por lo tanto, que se generalicen estas disposiciones. «Legislar para las pobres gentes, para los humildes, sea cualquiera su profesión, es cometer un error... La justicia y el derecho no son diferentes según la fortuna de que se dispone. No hay libertad verdadera más que en el *derecho común*.» Por eso en una verdadera democracia (y ese fué, según M. Bureau, el principio de universalidad del *Homestead* de los Estados Unidos), debiera aplicarse el art. 8.^o de la ley francesa á toda habitación, á todo inmueble, á toda cosa indivisible por naturaleza (especialmente un capital de comercio), fuese cualquiera su importancia. Deróguese, pues, el principio de la división en especie, bajo pena de licitación, y dése á la mujer y á los herederos la facultad de proseguir la obra que ha emprendido el propietario con sus esfuerzos. Pero no se crea que se trata de crear un

mayorazgo; «se trata de no destruir la propiedad bajo pretexto de reglamentarla, de no destruir la familia bajo pretexto de protegerla».

Y todo esto, concerniente á la transmisión integral de la sucesión ó de uno cualquiera de sus elementos, lo defiende M. Challamel, descartando, con el mayor cuidado, toda constricción legal; nunca apela á la protección de los Poderes públicos ni á la intervención de los Magistrados.

Tampoco recurrirá, estudiando su segunda cuestión, á ninguna prohibición legal para asegurar al propietario la posesión de su casa. La *estabilidad* del hogar no puede salir de un sistema restrictivo de la propiedad; «sólo puede ser obtenida por la acción libre de las costumbres». No quiere el *Homestead*, el régimen de exención, que es una tutela, para que el jefe de familia no abuse de su libertad. Para ser lógicos, para hacer que no escape al yugo por ninguna parte y no se vea tentado á asociar á su mujer á su propia liberación, habría que declarar sencillamente la inalienabilidad absoluta del patrimonio de la familia; que oponerse incluso á su abandono. De esa suerte no sólo se mataría el crédito: se mataría la *propiedad libre*, ¡se volvería á la servidumbre de la gleba!

En el Congreso, M. Plissard cree que las medidas del primer estudio son un paliativo. Cree que debieran intervenir los Poderes públicos. «Bastaría decidir que si la fortuna dejada por el padre de familia no comprende más inmueble que la habitación familiar, sólo será percibido un derecho de sucesión, y ningún derecho de traslación cuando dicha habitación pase á uno solo de los hijos, sea cualquiera el arreglo *intervenido*.»

M. Challamel resumió su trabajo insistiendo sobre sus puntos principales. Lo mismo hizo M. Stinghamer defendiendo principalmente, según el sistema propuesto por M. G. Vandenrydt, que se permita al heredero adquirente del bien, pagar por anualidades á los otros, ayudado por una Sociedad de seguros. M. Neuman anunció que el Gran Ducado de Luxemburgo iba á adoptar una ley análoga á la ley francesa.

El Congreso acogió con aplausos y asentimiento general las manifestaciones de todos los oradores.

* * *

Las conclusiones de M. A. Halot, en el único trabajo presentado sobre la cuestión señalada con el núm. 4, son las siguientes:

«1.ª Que la adopción de libros territoriales sería un progreso sen-

sible y una obra eminentemente democrática y social; que debiera ser hecha exigiendo una mención por cada traslación de dominio, la cual no existiría sino por esta mención misma.

2.^a Que su realización no encontraría serios obstáculos y sería de una ejecución tanto más fácil, sobre todo en Bélgica, cuanto que el acto preparatorio de la rectificación del catastro está ya comenzado.»

En efecto, M. Halot, exponiendo sus conclusiones ante el Congreso, pone en evidencia lo enormemente caras que resultan las transmisiones de dominio por lo que afecta al registro y requisitos concomitantes; los cuales casi cuestan en Bélgica 100 francos por cada parcela de terreno de 1.000; para evitar esto, que todavía asciende á más en las licitaciones públicas y en las combinaciones con nuevas hipotecas, estudió las diversas legislaciones, y se encontró con que lo más apropiado al caso es lo que en Australia permite hacer el Acta Torrens. En virtud de ella, según se sabe, cada parcela de terreno tiene su individualidad y está representada en un volumen *ad hoc* por una hoja de papel que refleja todas las particularidades del inmueble y menciona las cargas y los derechos con que está gravado. Su situación en caso de compra salta á la vista con sólo consultar la hoja que le describe. La ley australiana llega á más: concede al propietario una fotografía del folio en que está representado su inmueble, la cual puede pasar de mano en mano, convirtiendo el inmueble en mobiliario. La implantación de esto último, cree M. Halot que pudiera ser demasiado aventurado. Por eso piensa que basta imitar otras legislaciones inspiradas en la descrita, pero atenuadas. Estudia especialmente la alemana y la de Túnez; ambas tienen la ventaja sobre la primera de examinar minuciosamente los cambios que se desean antes de concederlos. El *Grundrichter* en Alemania, y en Túnez un tribunal especial, realizan estas funciones. Sobre todo en este último país, antes de autorizar la transmisión del inmueble, son menester informaciones varias de todo género; su seguridad supera á la alemana.

El *Act Torrens* economiza principalmente formalidades costosas que, no sólo no aseguran á veces nada, sino que ni siquiera pueden contarse como impuestos, pues son gastos que van al bolsillo de funcionarios inútiles del Estado, generalmente. La modificación perjudicaría á los Notarios; pero un interés privado no puede prevalecer contra uno general. Y como en Bélgica la mayor dificultad consistía, para la aplicación del Acta Torrens, en el catastro, estando acordada su rectificación por las dos Cámaras, la dificultad ha desaparecido.

M. Meerens insistió en el mismo punto, siendo más partidario de

que se suprima el Registro que la función del Notario; éste ha de examinar los títulos de la propiedad y tomar las precauciones necesarias para evitar engaños y falsificaciones.

M. Thomas comunica que las intenciones del Gobierno belga no van enderezadas seguramente á suprimir el Registro de la propiedad, pero sí á reducir los gastos mucho. Hay el proyecto de aplicar las disposiciones de la ley de 1889 á todos los ciudadanos, no sólo á los obreros, y eso significa la reducción á la mitad de los derechos de Registro y transcripción señalados para las transmisiones de inmuebles, siempre que éstos no excedan de cierto valor y estén destinados á vivienda del adquirente.

Para la conservación de estos bienes en la familia, se preparan las siguientes reformas:

Simplificación de las formalidades previas á la licitación y á la división de los bienes de incapaces, y, por consiguiente, disminución considerable de los gastos de toda especie, derechos de Registro, derechos de Timbre, etc., que llevan consigo estas formalidades;

Modificaciones de las disposiciones de la ley civil que rigen el estado de indivisión entre coherederos;

Reducción, en una gran medida, de los derechos de Registro que sufren actualmente las particiones desiguales y las cesiones de partes indivisas, cuyo peso es extraordinariamente sensible en las pequeñas herencias.

El Gobierno espera para poner mano en estos asuntos las decisiones del Congreso.

Intervino M. Challamel para decir que Francia trabaja especialmente desde 1891 en la revisión del catastro, y que todos sus esfuerzos tienden al establecimiento del sistema de los libros territoriales; pero entiende que esta reforma ha de ser general, aplicable á todos los inmuebles, sea cualquiera su valor, sea cualquiera su propietario, no á ciertos inmuebles especiales. No admira ciegamente la legislación alemana, pero cree que, desde el punto de vista formalista, las leyes prusianas de 5 de Mayo de 1872, en que se inspira el nuevo Código civil del Imperio, son excelentes ejemplos que deben imitarse.

Se aplauden todas estas manifestaciones.

* * *

En lo concerniente á la cuestión quinta, esto es, la relativa á la organización y forma de la inspección del Estado sobre las habita-

ciones baratas, pueden citarse los dos estudios fundamentales, debidos á los Sres. Solwens y De Becker.

El primero, después de unas palabras preliminares, divide su contenido en esta forma:

I. Justificación teórica (1.º, ejecución de la ley social; 2.º, extensión del inspectorado del trabajo; 3.º, interés público y general; 4.º, conflicto de los intereses privados y públicos, según las experiencias, principalmente de Bélgica, Francia, Inglaterra y los Estados Unidos).

II. Justificación práctica (vigilancia de las construcciones nuevas é información é inspección de las antiguas).

III. Organización práctica.

IV. Conclusiones.

En la imposibilidad de dar cuenta más detenida de este estudio, se traducen sólo las siguientes:

«1.ª En todos los países debe organizarse eficazmente la inspección de las habitaciones baratas, especialmente desde el punto de vista de la aplicación rigurosa de las leyes y reglamentos de higiene ó de salubridad pública, de la vigilancia de las construcciones nuevas y de la información permanente del estado de las habitaciones antiguas.

»2.ª Es indispensable para este efecto que los destinados á esta inspección puedan obrar con autoridad coercitiva y con sanción legal, especialmente cuando hagan las manifestaciones, advertencias y prohibiciones útiles; y en caso de negativa á la obediencia, abriendo á cargo de los contraventores los atestados correspondientes que tengan plena validez en juicio.

»La persecución de estas faltas podrá hacerse, sea á su instancia, sea con intervención de la justicia ordinaria.

»3.ª Conviene que estos Inspectores sean independientes de los Poderes locales y que estén en relaciones permanentes y directas con el Poder central y con las Administraciones é instituciones que se ocupen especialmente de la higiene pública y de las habitaciones baratas.

»Podrán también ser asistidos convenientemente por Comités consultivos que comprendan miembros de estos últimos centros administrativos.

»4.ª En los países en que exista una inspección del trabajo puede ser de interés añadirle el de las casas baratas, sin que sea menester, sin embargo, fusionar ambas inspecciones.

»5.ª Para mantener la unidad y la continuidad de acción de todos

los Inspectores locales, así como la de los diversos organismos auxiliares, será indispensable crear una Administración central poco numerosa, pero seriamente organizada y estrictamente reclutada entre los hombres más competentes en materia de habitaciones obreras y de higiene pública.»

M. De Becker, en su estudio, insiste mucho en el sentido de M. Solwens. Dice que ni los Patronatos, como se creyó en un principio, ni los particulares, pueden ejercer eficazmente la inspección de que se trata, y debe, por lo tanto, confiársela á los Poderes públicos. El obrero que cree y se abandona en Bélgica á las ventajas que le concede la ley de Habitaciones del 1889, los necesita como tutores que le ilustren en la práctica, para que sus designios sean un hecho y produzcan los apetecidos frutos.

Ahora bien: ¿deben organizar este inspectorado los Comités de Patronato? El autor cree que no; entiende que «para que produzca todos los efectos útiles debe ser confiado á funcionarios remunerados que asuman desde luego frente al obrero constructor las responsabilidades que determina especialmente el art. 1.792 del Código civil». El medio más práctico sería confiar al Ministerio del Trabajo la creación y dirección de este servicio. Y así podría destinar á cada jurisdicción de Comité uno ó varios Inspectores, según la extensión y número de construcciones, encargados de seguir y vigilar bajo su responsabilidad los trabajos de construcción de las habitaciones obreras, de acuerdo con las prescripciones de la ley belga. Estos Inspectores agregados estarían bajo la dirección de alguna de las dependencias del citado Ministerio, del *Office du Travail*, por ejemplo.

Se les pagaría por sus servicios un 2 por 100 de lo que perciban los Arquitectos por la verificación de las obras y sus Memorias correspondientes. También los Inspectores deberían redactarlas sobre su misión particular.

Todavía trató esta cuestión, si bien mezclada con la que está á continuación en el programa, M. Schnetzler, refiriéndose á Suiza principalmente. Después se insistirá sobre sus conclusiones.

En la discusión ante el Congreso, M. Soenens insistió en sus puntos de vista: decir inspección tanto vale como decir cumplimiento de la ley social. El Dr. Holst dijo que en Noruega, la inspección no interrumpida es el elemento más importante para la solución del problema. El Dr. Du Mesnil, y refiriéndose sólo á Francia, se pronunció claramente contra la organización de un servicio especial de inspección. Esto gravaría los presupuestos, y, por lo tanto, los impuestos. Basta la organización rigurosa por los Municipios de un servicio

de permisos de construcción y de habitación en buenas condiciones.

Herr Wittenstein dice que en Alemania no hay todavía la inspección de las habitaciones baratas propiamente tal; pero las leyes permiten intervenir en el asunto, siempre que sea necesario, á las Autoridades públicas, tanto en las construcciones nuevas como en las condiciones morales y sanitarias de las casas existentes. Refiere en seguida los buenos resultados de una disposición tomada en 1893 por el *Regierungs-Präsident* del *Besirk* de Düsseldorf sobre el estado en que debieran hallarse las casas habitables. Esto dió lugar á informaciones que pusieron de manifiesto el mal, y, por consiguiente, á un movimiento muy acentuado de mejoramiento de las habitaciones, tanto de las nuevas, que se hicieron muchas, como de las antiguas. Lo que le extraña son dos manifestaciones oídas en el Congreso. Una, la relativa á que el inspectorado sea solamente para las casas baratas: debe establecerse, si se establece, para las ricas y las pobres. La otra, el temor expuesto de que las leyes no se cumplan: en Alemania «no hay leyes que queden sin ejecución». Lo cual «viene quizá de que el ilustre filósofo de Koenisberg, Kant, ha implantado vigorosamente la idea del deber entre todos los representantes de la Autoridad en Prusia». M. de Becker contesta en cierto modo á la primera extrañeza del anterior orador y á lo dicho por el Dr. Du Mesnil, insistiendo en sus puntos de vista. En fin, M. Weber dijo que en Francia no hace falta un organismo para la inspección de las habitaciones, y que sería mal recibido por los obreros. Este viene á ser el sentido que para la misma Bélgica patrocina M. Meereus.

*
* *

Las conclusiones del Sr. Schnetzler, que trató la cuestión sexta, la referente á las informaciones en materia de habitaciones baratas, al mismo tiempo que la anteriormente discutida por el Congreso, son las siguientes:

«I. La organización de las informaciones y de una inspección permanente debe corresponder á la Autoridad municipal.

»II. Debieran adoptarse en todos los países tipos uniformes de formularios.

»III. La estadística de la población obrera en invierno y en verano debe determinarse cuidadosamente por medio de tablas numéricas y de cuadros gráficos.

»IV. Se recomienda á la atención de la Autoridad comunal el establecimiento de casilleros con fichas para cada casa y cada cuarto

en la Oficina de policía. De esa suerte podrá darse cuenta en cualquier momento, mediante fichas al día, del estado de los inmuebles. Debe crearse por la Administración municipal una estadística sanitaria de la habitación.

»V. Se recomienda la organización de inspecciones periódicas de los edificios, confiadas á un personal bien elegido. Con el resultado de estas inspecciones podrán completarse las fichas de los casilleros.

»VI. Para cada censo semestral deberá remitirse á cada propietario é inquilino un boletín que indique su estado civil, su profesión y las circunstancias especiales de su habitación.

»VII. La Comisión de salubridad será la llamada á vigilar el estado general de la casa por medio de informaciones, inspecciones, casilleros de fichas y boletines de alojamiento puestos á su disposición.

»VIII. Deben tenerse en cuenta, una por una, las observaciones formuladas en las Memorias de las informaciones, aparte de sus datos estadísticos, y precisarlas bajo la dirección de las Comisiones de salubridad, para hacerlas producir los efectos que deban.

»IX. Las medidas que hayan de tomarse no podrán realmente ser eficaces sino después de la adopción de una ley sobre policía de las construcciones y de un reglamento comunal sobre la materia, que robustezcan á la Autoridad suficientemente.

»X. La legislación sobre las construcciones y los reglamentos sobre la materia deben definir con precisión la noción de la casa.

»XI. La ley y los reglamentos deben establecer una distinción muy clara entre los edificios construídos y los por construir. Para los primeros estarán justificadas las disposiciones transitorias.

»XII. El principio de la intervención y vigilancia de la Autoridad (cantonal ó comunal) sobre las construcciones debe ser establecido por leyes y reglamentos.

»XIII. La legislación debe disponer, en principio, que la Autoridad tiene en todo tiempo el derecho de someter los inmuebles á inspecciones é informes.

»XIV. La ley debe establecer penas contra los propietarios é inquilinos que dificulten los trabajos de las Comisiones.»

También hay sobre el mismo asunto un trabajo de M. Mahaim en un sentido semejante, y en el mismo se pronuncian las discusiones del Congreso.

Las demás cuestiones tratadas, aunque no se desligan del todo del problema de la intervención del Estado, no se refieren directamente á nuestro objeto.

De ellas, todavía una, sin embargo, nos interesa. Se refiere á ciertas limitaciones de goce: prohibición de dedicar las casas baratas á centros corruptores, tabernas, casas de mala fama, etc.; prohibición de ciertas formas de percibo de alquileres; de dotar las viviendas de más pisos de los compatibles con la higiene y la estética de la ciudad obrera, etc., etc. El Congreso aplaude la Memoria y las manifestaciones de M. Passaz. «Los Comités locales — dice — tienen por función principal, después de haber alentado la construcción y el desenvolvimiento de habitaciones baratas destinadas á los obreros ó á los empleados, el velar para que estos grupos de casas conserven su carácter de habitaciones atractivas y sanas», agradables, distantes de toda vecindad peligrosa. Cuando las Sociedades ó los constructores de varias conservan la propiedad de alguna, el asunto no ofrece dificultad si en los contratos de inquilinato y de venta imponen dichas limitaciones á título de servidumbres, que ellos, como propietarios de la que retienen, pueden hacer efectivas. Mas si no conservaran la propiedad de ninguna, como las servidumbres pueden desaparecer por el común consentimiento del beneficiado y del gravado con ellas, entonces toca á los miembros de los Comités locales influir para que se respeten las cláusulas limitativas de carácter colectivo, creando para ello sindicatos de propietarios interesados en que se mantengan.



El Congreso, según se habrá notado, discute, inquiere, investiga, cambia opiniones y puntos de vista, pero no vota, salvo en algunas adhesiones de cortesía y en la cuestión del Comité internacional.

No han logrado por eso algunos congresistas, y por cierto franceses, que se votara una proposición favorable á la intervención de los Poderes públicos (1).

(1) Cfr. *Actes du Congrès international des habitations à bon marché tenu à Bruxelles* (Juillet 1897). Publication faite par les soins du secrétaire. Bruselas, 1897.

IV

El Congreso de París de 1900.

La simple lectura del programa que se ofrece al frente del interesante libro de *Compte-rendu* del Congreso de París de 1900 (1), denota que el pensamiento francés, fraguado principalmente en la Sociedad de habitaciones baratas, persiste tenazmente en los puntos de vista que dominaron en el primer Congreso de 1889.

En efecto: las cuestiones á que parece darse en él mayor relieve son las que atañen al modo como han de hacerse las casas en relación con los problemas económicos y sociales que han de resolver, sin tener en cuenta el agente que deba intervenir en la solución; dando más bien por sabido que es la iniciativa privada, no perturbada por el Estado ni los establecimientos públicos, la que debiera tener en el asunto exclusiva competencia.

De esta suerte, se ocupó el Congreso en las siguientes cuestiones:

1.^a Casas colectivas en lo referente á estos puntos: *a*) renta que debe perseguirse en la construcción y administración de las casas de pisos, según las ventajas concedidas por la ley en los diferentes países, y sistemas para obtener por la capitalización de la renta el desenvolvimiento progresivo é indefinido de las habitaciones baratas; *b*) medidas de orden, limpieza y contrato de inquilinato más favorables para el logro de los fines propuestos; *c*) utilidad de la reserva de ciertos inmuebles á ciertas categorías de inquilinos, por ejemplo, para los solteros, hombres ó mujeres; *d*) medidas pertinentes á la adaptación de las casas ya construídas, y su transformación en habitaciones salubres y baratas.

2.^a Casas individuales: *a*) medios de facilitar el acceso de los obreros y artesanos á la pequeña propiedad, y cuando las circuns-

(1) *Compte-rendu et documents du Congrès international des habitations à bon marché, tenu à Paris les 18, 19, 20 et 21 juin 1900*. Publiés sous la direction de M. Jules Challamel. — Paris, 1900.

tancias no lo permitan, combinaciones recomendables para el alquiler de las pequeñas casas familiares; b) modificaciones del derecho de sucesión para la transmisión íntegra del hogar, y principio de la inembargabilidad (*insaisissabilité*).

3.^a Jardines obreros. Extensión de las leyes y reglamentos sobre habitaciones baratas á estos jardines, y resultados previos obtenidos por estas obras en sus diversas modalidades.

Sólo á lo último, y cuando pudo contarse con una opinión formada sobre estas cuestiones fundamentales, que más daban margen á la alabanza de la iniciativa privada que al planteamiento del problema del Estado, por lo olvidado que en ellas aparece, viene en el programa la siguiente.

4.^a Intervención de los Poderes públicos (Estado, Municipio, establecimientos públicos); principios generales, condiciones que la hacen posible y deseable.

5.^a En fin, organización definitiva del Comité internacional de los Congresos de habitaciones baratas.

Prepararon con sus ponencias, é informaron ampliamente esas cuestiones los Sres. Picot, Weber, Langer, Baudran, Lémery, Mellet, Bureau, Rotours, Rostand, Stübben y Cheysson; otros congresistas, para satisfacer á la redacción del programa, el cual pedía á propósito de todos los temas información comparativa de lo hecho en todas partes, han hecho también comunicaciones interesantes á la Asamblea.

* * *

El enunciado mismo de la primera cuestión muestra, al referirse á las facilidades otorgadas por las distintas legislaciones, que era menester tratar de algo pertinente á nuestro objeto. El *rapporteur* fué M. Picot, y en nada estuvo que despertase sobre la intervención del Estado la animada discusión que estalló al final del Congreso.

Hé aquí sus conclusiones:

«1.^a El constructor de casas de pisos debe tratar de obtener la renta media normal que produce la propiedad inmueble en el barrio que ha escogido.

»Si se contenta con una renta inferior, hace obra ficticia, y en vez de realizar una operación útil, perturba las condiciones del mercado; lo cual tiene por consecuencia directa el desalentar toda imitación.

»2.^a Para que su ejemplo sea ampliamente imitado, es menester que no se concedan jamás á ciertas construcciones, ni subvención gratuita, ni suma procedente de la beneficencia, ni privilegio algu-

no. Todo favor que constituya un privilegio pone obstáculo á la libre concurrencia, que no descansa más que sobre una absoluta igualdad. Si el Estado ó las ciudades construyeran habitaciones baratas, los empresarios dejarían de edificar casas de este género; les parecería imposible la concurrencia frente á los que disponen del impuesto y del poder público.

»3.^a La única intervención legal que puede ser útil y no entrañar peligros es la del legislador que levantara las prohibiciones opuestas al préstamo de capitales inútiles, volviéndolos á la circulación para la construcción de habitaciones baratas.

»4.^a La única forma que la caridad puede hacer revestir sin peligro á las liberalidades que tengan por objeto mejorar las habitaciones obreras, es la del donativo de capitales á Sociedades filantrópicas, con cargo de levantar casas, de alquilarlas y de capitalizar el producto neto para construir otras nuevas, á condición de que el precio del alquiler sea el corriente en el barrio.»

El desarrollo de estas ideas produjo cierta efervescencia en el Congreso. M. Picot, defendiendo el interés normal del dinero para el capital colocado en este género de inmuebles, sostuvo que el beneficio lo encontrarían los inquilinos en la sustitución de un alojamiento malsano por uno bueno, dispuesto según las reglas de la higiene. Á lo cual contestaba M. Mahaim: «No por eso deja de perturbarse el mercado aunque no se quiera, toda vez que una casa modelo tiene fatalmente que hacer la concurrencia á las casas malas, é importa precisamente hacer una concurrencia efectiva á estas casas y á los precios elevados.» Los demás oradores que intervinieron hicieron observaciones acerca del precio normal del dinero: unos, oponiéndose á ese interés tratándose del empleado en las casas baratas; otros, señalando la dificultad de determinarlo. M. Cheysson, en el espíritu y tendencia del Sr. Picot, propuso, aparte, que cuando en un barrio estén caros los precios de las casas insalubres y una Sociedad filantrópica haga algunas nuevas en condiciones inmejorables, y quede un cierto margen entre la tasa normal del interés y el alquiler que sea menester pedir para ponerse al nivel de los explotadores de la miseria, debe, después de retirado aquél, bonificar á cada inquilino á prorrata de lo que pague. Pero no en el sentido de devolverle el excedente en especie, lo cual sería exponerse á malversaciones, sino abonándoselo en una libreta individual de retiro. En fin, algunos, como el Sr. Brandts, no aceptaron las conclusiones, y á punto estuvieron de discutir de raíz, como después se hizo, toda la intervención del Estado, pensando en experiencias saludables. El Sr. Brandts volvió á su idea del Con-

greso de Bruselas: debe ser un Banco público, administrado por el Estado y la Provincia, el que resuelva la cuestión del dinero para las casas baratas, hipotecándolas para garantizar un préstamo al interés más bajo posible.

La proposición del Sr. Picot fué al fin adoptada en esta forma:

«1.º En la construcción de las casas de pisos debe tratarse de mejorar el alojamiento desde el punto de vista de las condiciones morales y materiales de la vida, y especialmente de la distribución de piezas, de la cubicación de aire, del saneamiento y de la higiene.

»2.º Debe tenderse al mismo tiempo á rebajar el precio del alquiler en la medida compatible con la remuneración corriente de los capitales empleados en los bienes inmuebles, de manera que atraigan hacia la empresa recursos cuya amplitud esté en armonía con la extensión de las necesidades.

»3.º El mejor sistema de liberalidades que recomendar para el desenvolvimiento progresivo de las habitaciones baratas es el donativo de capitales á Sociedades filantrópicas, con obligación de levantar casas, de alquilarlas y de consagrar su producto neto, capitalizado, á la construcción indefinida de otras habitaciones que puedan servir de modelo en los respectos de la higiene, del *confort* y de la modicidad de los alquileres.»

La opinión de M. Cheysson, después de muy discutida, dió lugar á la adopción de este voto adicional:

«4.º Una vez el capital convenientemente remunerado, es de desear que se constituyan, primeramente reservas que aseguren el porvenir contra las eventualidades; después, un fondo especial, afecto por períodos de cierta duración á medidas de interés colectivo ó individual de los inquilinos.

»A la liquidación ó á la disolución de la Sociedad de construcción ó de crédito, se recomienda que las reservas reciban el mismo destino, ó sean consagradas á obras similares de interés general.»

* * *

Acerca del tema VI del Congreso, que en la clasificación hecha es el 2.º b), el Sr. Mellet, uno de los ponentes, después de exponer los principios del régimen sucesorio aplicable á la pequeña propiedad en las legislaciones de Francia y Bélgica, y Alemania, Austria é Italia, y de estudiar, á propósito de la cuestión de la embargabilidad, la conveniencia ó la inconveniencia de la implantación del *Homestead* en las naciones europeas, llega á las conclusiones siguientes:

«I. Es de desear que las reformas parciales ya operadas en favor de la transmisión íntegra y de la estabilidad del hogar de familia se generalicen cada vez más; que su campo de aplicación sea amplio; que las disposiciones que ellas consagren, devengan derecho común, y que reglamenten la transmisión de todo patrimonio familiar, sin que haya necesidad de preocuparse, ni de la naturaleza, ni de la importancia del patrimonio.

»II. Fuera de desear, además, que la reforma sea completada; que las lagunas de la ley de 30 de Noviembre de 1894 sean colmadas, de suerte que pueda facilitarse su aplicación práctica.

»III. Pero no debe recurrirse, con la esperanza de asegurar la estabilidad del hogar de familia, á las medidas legislativas que, tales como el *Homestead exemption*, tenderían á enervar la propiedad individual, ó, por lo menos, á someterla á un sistema restrictivo.»

Las modificaciones que pide para la ley francesa, se refieren principalmente á la renovación del período de indivisión de la propiedad; en la alemana, á que se extienda á las casas obreras la legislación del *Höferecht*. En cuanto al *Homestead*, cree que fué creado circunstancialmente en los Estados Unidos para impedir los abusos de crédito, y que su importación en los países europeos, además de no influir, como no influyó en América en la estabilidad de la familia, perjudicaría tanto á los acreedores como á los propietarios; en efecto: no deben soportar los primeros las consecuencias de la imprevisión del padre de familia, cuando no basta la publicidad á ponerlos en guardia contra el fraude; ni los segundos, cuando sean honrados, la falta de crédito á que daría lugar la medida.

M. Bureau, que hizo otra ponencia sobre el asunto, es también contrario al principio de la inembargabilidad en nombre del sentimiento de la responsabilidad personal. Llega á las siguientes conclusiones:

«1.^a Importa mantener, tanto la pequeña propiedad territorial como la grande, sometida al derecho de embargo del acreedor. No debe hacerse la enajenación más difícil, ni prohibir la hipoteca. Á lo sumo podría permitirse al donador ó al testador estipular que la pequeña casa dada ó legada no pueda ser ni embargada en manos del donatario, ni hipotecada por él.

2.^a Sería muy beneficioso extender á los dueños de *cabarets* las disposiciones del art. 1.965 del Código civil francés relativas á las deudas del juego.»

Después de aportar á la discusión M. Belghe datos inapreciables acerca de la legislación belga, que por una ley de Mayo de 1900 ha-

bía determinado en la vida jurídica del asunto modificaciones importantes, á las cuales no alcanzaba el *rappor*t; después de explicar M. Soenens cómo en Bélgica se resuelve la cuestión de la conservación de las pequeñas herencias, cuya mayor dificultad estriba en que el coheredero que aspire á quedarse con la casa no tenga los medios suficientes para ello, lo cual se evita allí pudiendo prestar las Sociedades de casas obreras, no sólo para la *construcción* de una casa, sino también para su *adquisición* y *conservación*; después, por último, de haber expresado M. Cheysson sus formales reservas en contra de las opiniones emitidas por los ponentes opuestas al *Homestead*, se aprobaron las conclusiones de M. Mellet, excepto la segunda, que se reputó no tener la generalidad necesaria para un Congreso internacional.

*
* *

Llegóse á la cuestión VII del Congreso, que en la numeración hecha es la 3.^a, relativa á los jardines obreros. El documentado estudio del ponente Sr. Barón d'Angot des Rotours, que razona y formula unas conclusiones sobre el caso, y M. L. Rivière, que las defiende ante la Asamblea por ausencia del primero, determinan la opinión del Congreso, el cual votó sin discusión las proposiciones siguientes:

«1.^a Es de desear que se facilite al obrero la posesión de un pedazo de terreno alrededor de su casa.

2.^a Aun cuando no pueda el jardín estar pegado á la casa, ó el obrero habite casas colectivas, el jardín puede prestar muy grandes servicios.

3.^a Conviene reclamar que el régimen de favor organizado para las casas obreras sea extendido á los jardines obreros.»

En efecto, esta institución, fundada en 1890 por Mad. Hervieu en Sedán, es ya una célebre organización de la asistencia que sustituye el socorro gratuito por el socorro en virtud de un trabajo. Tal extensión han tenido algunas de estas obras, que muchas de tales parcelas de terreno se han convertido en propiedad de los asistidos, los cuales acabaron, mediante ingeniosos métodos de que pueden ser ejemplo los empleados en Saint-Etienne por el P. Volpette, por edificar una casita. Ya en 1898, M. Siegfried había sometido al Parlamento un proyecto de ley pidiendo la extensión á los jardines obreros del beneficio de las exenciones previstas por la ley de 1894 para las habitaciones baratas.

*
* *

Se adoptó por unanimidad también el reglamento de M. Cheysson acerca del *Comité permanente de los Congresos internacionales*, que responde á la última cuestión enunciada. La referente á la intervención de los Poderes públicos se discutió después. Quedó al fin constituido el Comité, por el cual venía trabajándose desde el primer Congreso. En vista de que en la mayor parte de los países hay Federaciones centrales, que agrupan todos los esfuerzos nacionales que hacen las Sociedades y los individuos en pro de las habitaciones obreras, se creyó que el Comité debía reunir sólo estas Federaciones, prescindiendo de las adhesiones individuales, y que la forma que podría revestir era más bien la del Instituto internacional de estadística, que la del Comité de Accidentes del trabajo.

El art. 1.º del citado reglamento dice así: «Se constituye un Comité permanente de los Congresos internacionales de habitaciones baratas, destinado á servir de lazo entre las Federaciones nacionales ó grupos similares, que en los diversos países centralizan el movimiento en favor de esta cuestión.»

* * *

Entró luego el Congreso en la magna cuestión de la intervención del Estado, discutida, al cabo, por una serie de circunstancias, más tarde de lo que el programa había previsto. La disparidad de pareceres estalló aquí, mostrándose en la Asamblea francamente.

Empezó en las ponencias. Son dos opuestas: la de M. Rostand y la del Sr. Stütben.

El primero resume su extenso y documentado estudio en las tesis siguientes:

«I. La intervención directa de los Poderes públicos, tal como la formulan las escuelas socialistas, no es susceptible de examen, puesto que descansa, ya sobre la hipótesis colectiva, de la cual no da el colectivismo neta definición alguna, ya sobre una asimilación de las necesidades del hogar doméstico á los servicios públicos (Correos, transportes, alumbrado, alcantarillas), asimilación á la cual resiste la autonomía de la persona y de la familia.

»II. La intervención directa de los Poderes públicos, tal como la formulan las escuelas *estatistas*:

a) Es en sí *ilegítima*, por exceder de las funciones naturales y de la competencia normal del Estado y del Municipio;

b) Es *inútil*, por haber realizado ya la acción libre obras inmensas de esa especie, en los países más desemejantes, por tender siempre á

aumentar y por haber obrado con mayor eficacia que los Poderes públicos, allí donde permiten la comparación las circunstancias;

c) Sería de una improductividad inferior, pues la observación demuestra que los trabajos ejecutados por la acción libre son superiores á los trabajos ejecutados por la Administración pública, que además se personifica en individualidades inestables;

d) Sería impotente para hacer el servicio más barato, porque los hechos adquiridos autorizan á pensar que sería más costosa en la construcción, y en la explotación no podría bajar los precios más que falseando el juego natural de las cosas, á cuenta del conjunto de los contribuyentes, incluso de los contribuyentes más pobres que los beneficiarios; es decir, á expensas del principio de la igualdad democrática;

e) Crearía á los Poderes públicos, recargados de atribuciones cada vez más complejas, entorpecimientos de toda especie, y haría abrumadora la hacienda pública, para la cual ya se ha exigido demasiado al impuesto y al empréstito;

f) Lejos de intensificar las iniciativas y las actividades espontáneas del individuo y de la asociación, las desalentaría con una concurrencia en condiciones desiguales, y secaría sus fuentes; inutilizando así su esfuerzo, dadas las comodidades malsanas de la acción por medio de los presupuestos públicos;

g) Ejercitada por el Municipio, acarrearía, además de las desventajas que acaban de enumerarse, inconvenientes especiales y abusos particularmente graves.

»III. Los Poderes públicos tienen una misión considerable y propia que cumplir en el movimiento de mejora de las habitaciones populares:

a) Puesto que tienen la responsabilidad de la salubridad general, de este orden de obligaciones brotan los derechos que les corresponden;

b) Están cualificados como patronos ó empresarios para procurar habitaciones á sus agentes, satisfaciendo ciertas exigencias, y para facilitarles la accesión á la propiedad de la casa de familia;

c) En virtud de su función general de activar la evolución natural hacia el progreso, pueden promover y sostener los esfuerzos de la asociación y del individuo por un concurso de modos varios, especialmente por los siguientes:

Informes sobre el estado de las casas obreras;

Atenuaciones fiscales, ya permanentes, ya temporales, recayendo, sea sobre los impuestos nacionales, sea sobre las tasas locales, y de-

biendo ser estas atenuaciones bastante sensibles para ser eficaces;

Subvenciones promotoras ó auxiliares, ya á los grupos que pagan la reforma, ya á las Sociedades que las realizan, pudiendo ser en dinero ó en especie;

-Supresión de obstáculos que dificulten los agentes de mejora en la obtención de capitales poco onerosos; por ejemplo, abriendo facilidades de crédito ó de seguro en los establecimientos públicos ó de utilidad pública que posean patrimonios propios y como empleo de estos patrimonios;

Facilidades laterales que puedan secundar el movimiento; por ejemplo, desenvolvimiento de los medios económicos de circulación urbana rápida que permitan á las familias más humildes vivir en la periferia de las ciudades sin pérdida sensible de tiempo para trasladarse al lugar del trabajo;

Colaboración en las empresas de mejoramiento, ya por vía de préstamos reembolsables, ya por suscripción de acciones de Sociedades, siempre que este modo esté limitado y sometido á condiciones circunspectas.

Estas diversas formas de concurso, como las nuevas que pudiera revestir, deben siempre ser establecidas por leyes iguales para todos, y venir á ayudar á la iniciativa privada, sin sustituirse á ella, ó sin hacer de los Poderes públicos los concurrentes privilegiados de la acción libre.»

Por el contrario, las conclusiones sometidas al Congreso por el Sr. Stubben, arquitecto de Colonia, dicen así sucintamente:

«Medidas aprobadas por la experiencia y recomendables, que los Municipios pueden emplear para favorecer la construcción de habitaciones baratas:

«I. Construcción por los Municipios de pequeñas viviendas:

a) Para alquilarlas á los obreros y empleados municipales;

b) Para alquilarlas en general á todos los que busquen habitación.

»II. Simplificación de las prescripciones de policía de los edificios.

Reducción de la anchura de las nuevas calles que se construyan.
Construcción económica de las calles.

»III. Reducción ó supresión de los impuestos, especialmente de los impuestos territoriales ó inmobiliarios, y de los impuestos de transmisión.

»IV. Reducción de las tarifas de las aguas.

»V. Creación de Bancos territoriales por el Municipio.

»VI. Supresión entera ó parcial de los gastos de construcción de calles (de los derechos de vía).

»VII. Protección de las Asociaciones de construcción de habitaciones baratas:

- a) Participando en su interés ó en sus negocios;
- b) Haciéndoles directamente ó procurándoles préstamos á interés reducido.

»VIII. Multiplicación de nuevas calles para facilitar la construcción de habitaciones baratas.

»IX. Instalación de tranvías en los alrededores de las ciudades.»

Argumenta con los hechos, particularmente con los que le suministran sus experiencias en la provincia renana. Entre ellos, habla del establecimiento municipal de crédito territorial (Banco de construcción) que la ciudad de Düsseldorf ha acordado organizar en virtud de un empréstito comunal de 20 millones. Procurará subvenir á la falta de habitaciones prestando con hipoteca é interés reducido sobre casas para obreros, y, además, adelantará capitales para la construcción de estas habitaciones, tanto á las Asociaciones como á los empresarios. Herr Stubben insiste, sobre todo, en las aplicaciones prácticas, refiriéndose á las excelencias del régimen de Prusia, donde el Estado procura habitaciones á sus obreros y empleados subalternos, y al de algunos Municipios alemanes que alojan, no ya á los trabajadores, sino á la gente que lo demanda, sin distinción.

Á esta opinión se asoció M. Brandts, en nombre también de sus experiencias en Alemania. M. Waterlow habló de lo que pasó en Inglaterra, donde se hizo todo lo que combate M. Rostand, sin que haya advertido nadie ninguno de los males que profetiza. Á estas aseveraciones se opuso con cierto comedimiento M. Ashley, aunque sin aducir prueba alguna enfrente de las razones y los hechos expuestos por M. Waterlow, por no hacer el debate demasiado largo. Sven Palme cree que el Estado es «el único Poder capaz de activar la obra de mejora de la suerte del obrero, y especialmente de atarle á la tierra y de retenerle en ella, en un país agrícola como Dinamarca», y cita las experiencias de este país y las de Suecia, de Noruega y de Finlandia, contrarias á las tesis de M. Rostand. La misma protesta hizo M. Stevenson, refiriendo lo hecho por el Municipio de Glasgow, que empleó con el mejor éxito fondos de la ciudad en la construcción de las casas obreras.

Pero entre todas estas opiniones, importa señalar más extensamente, por su significación, las de M. Hector Denis y M. Mahaim.

El primero, aleccionado por los buenos resultados producidos en Bélgica por la Sociedad de los ferrocarriles vecinales, constituida de-

definitivamente por las leyes de 24 de Junio de 1885 y de 14 de Abril de 1898, sometió en 1886 á la Comisión de información sobre las condiciones del trabajo la idea de una organización semejante para resolver el problema de las habitaciones obreras. La Comisión no la aceptó. Redujo el autor su proyecto á instituciones provinciales, también sin éxito. Sometió más tarde al Comité de Patronato de Bruselas la concepción puramente local, comprendiendo los Municipios, las Direcciones de beneficencia, las mutualidades, y sólo al fin, en 1897, fué realizada la idea en el Municipio de Schaerbeek; los Comités de Patronato de Bruselas y de Saint-Gilles adoptaron también el principio, que los Municipios de Saint-Josse-ten-Noode y de Bruselas tradujeron á su vez en hechos, con alguna modificación.

La idea, pues, de estas Asociaciones locales está ya en vías de experimentación y gana de día en día por estas serias razones:

«1.^a La intervención de la Caja de Ahorros, según la ley de 9 de Abril de 1899, aunque excelente, no basta. El Real decreto de 4 de Junio de 1896 ha limitado al 5 por 100 de su capital lo que la Caja puede colocar en ese negocio, es decir, á 30 millones de francos próximamente en 1899.

2.^a La idea de hacer al obrero propietario de su casa es irrealizable, particularmente en las grandes ciudades;

3.^a En el mismo orden de ideas, el coste de construcción de las casas obreras en las partes accesibles de la aglomeración de Bruselas, se ha elevado en tres años un 40 por 100 aproximadamente;

4.^a Sin pensar en paralizar la acción directa del Municipio, hay que reconocer que una Sociedad de interés público ofrece la ventaja de procurar á menudo recursos más considerables y más rápidamente. Ahorra también al Municipio la carga directa de una administración y sus inconvenientes.»

Después de creados así los órganos locales, M. Denis vuelve á su proyecto primitivo, completando su proposición en esta forma:

«1.^a Se autorizaría al Gobierno para crear una Sociedad nacional de habitaciones baratas y á redactar los estatutos. El capital de esta Sociedad estaría formado por series de acciones correspondientes á los grupos de habitaciones que se edificaren;

2.^o Las acciones podrían ser suscritas, tanto por las Sociedades locales de interés público como por los Municipios. Serían liberadas por anualidades debidas á la Sociedad central cuando las Administraciones suscriptoras pareciesen ofrecer los recursos suficientes;

3.^o Las anualidades debidas á título de liberación del capital de-

bieran fijarse de suerte que se asegurase la amortización de las obligaciones en noventa años;

4.º Las obligaciones serían emitidas en representación de las anualidades debidas. El Estado debiera aprobar la forma y las condiciones de toda emisión;

5.º Las Sociedades locales de interés público administrarían las habitaciones y operarían la reventa, si llegara el caso, en las condiciones y bajo la intervención que se estableciese por un reglamento general;

6.º El Estado garantizaría, frente á tercero, las obligaciones emitidas;

7.º El producto neto del alquiler y de la reventa de las habitaciones construídas sería atribuido primeramente á la Sociedad local de interés público y al Municipio correspondiente, en concurrencia con la elevación de las anualidades debidas por ella, en la adquisición del capital suscrito.

El excedente concurriría por mitad, afecto á un fondo común de reserva destinado á cubrir las pérdidas eventuales de la Sociedad nacional.

El resto sería atribuido á las Sociedades locales para mejorar las habitaciones obreras.»

En opinión de M. Mahaim, las tesis de M. Rostand, reforzadas en general por la mayor parte de los franceses presentes, muy especialmente por M. Picot en un documentado discurso, tienden á arrancar á la Asamblea «una condenación absoluta de la intervención directa de los Poderes públicos en la cuestión de las habitaciones baratas, y especialmente á proscribir la construcción de casas obreras por los Municipios». Y *absoluta*, «porque debe pronunciarse tanto en nombre de los principios como en nombre de la experiencia práctica, y, no sólo para el presente, sino también para el porvenir». Ha presenciado el Congreso casi una tentativa de demolición en regla de los edificios del *London County Council*; frente á las numerosas ciudades alemanas é inglesas que hace ya muchos años han construído casas obreras, se quiere declarar formal y categóricamente que son: 1.º, ilegítimas; 2.º, inútiles; 3.º, de producción inferior; 4.º, más costosas á expensas de los contribuyentes. Se pide más: que se afirme que así ocurrirá siempre, y que hay que desconfiar de los Poderes públicos de todos los países.

El orador espera que el Congreso no hará tal, porque «el día en que un solo Municipio triunfase al construir habitaciones sanas y baratas sin gravar su presupuesto, mejor ó tan económicamente como

la iniciativa privada, haciéndolas producir lo mismo, etc., ese día la gran condenación del Congreso de París habría recibido de la experiencia una lección que acarrearía para siempre la pérdida de su autoridad».

Esas resoluciones están inspiradas por el espíritu de escuela; recíamase un acto de fe en la libertad. M. Mahaim es un «estadista» educado por M. de Laveleye, y no piensa como los Sres. Rostand y Picot acerca del Estado y del impuesto. Éstos piensan que «si las construcciones municipales fuesen alquiladas demasiado baratas, los inquilinos de ellas estarían, en definitiva, alojados á costa de los contribuyentes». Piensan, pues, «que no es justo que el impuesto pagado por todos no sea empleado en beneficio de todos, ó por lo menos de la generalidad». Mientras que M. Mahaim cree que el «interés general no se confunde de ninguna suerte con el de la generalidad, y un impuesto puede ser perfectamente legítimo, aunque no aproveche más que á cierta clase de ciudadanos». Y eso les pasa á una enorme cantidad de impuestos; por ejemplo, las Aduanas protectoras de una clase de productores, como M. Rostand, sin duda, piensa. Pero la magnífica Exposición francesa, pagada por todos los contribuyentes, ¿qué aprovecha al magistrado, al funcionario y al pobre labrador sumido en el fondo de su provincia? No habría, pues, «nada de abusivo en que si el interés general lo exige, fuese dada la habitación, si no en totalidad, en parte, á ciertas clases de infortunados, á expensas de la colectividad».

En lo que respecta á las funciones del Estado, su desacuerdo con estos economistas franceses es igualmente radical. Éstos piensan que su intervención, así como la del Municipio, no puede producir nada bueno, práctico y eficaz. Para la solución del problema de las casas basta el libre juego de la concurrencia. Y este optimismo es justificable en MM. Rostand y Picot, que tienen consagrada su vida á las grandes empresas del bien público; pero no pueden compartirse sus ilusiones ante la enorme tarea que hay que cumplir. Piénsese que se estima en 500 millones de francos lo que habría que gastar para alojar bien en París á todos los que lo están mal; en Londres son próximamente 200.000 personas las que se aprovechan de los beneficios de las casas buenas y baratas que han construido los filántropos y el *London County Council*; pero quedan 800.000 viviendo en condiciones horribles. ¿Cuánto tardaría el remedio preconizado en ponerse á la altura del mal?

Y sin contar con lo que quiere M. Picot, con que los capitales de construcción estén bien remunerados, ya que, como él dice, «los capi-

tales filantrópicos son raros é incapaces de mejorar las habitaciones de toda una ciudad». Hay que remunerarlos bien para que vengan á este negocio como á una industria cualquiera.

En opinión de M. Mahaim, los Poderes públicos tienen «el deber de intervenir en una tarea que está por encima de la iniciativa privada», en razón del enorme interés social del asunto, interés cifrado en la salud y la moralidad públicas que las casas procurarían á la comunidad. Además, según todas las informaciones practicadas en Lieja, las casas que más producen á los propietarios son aquellas más malas é insalubres. «¿Cuándo, pues, la intervención de los Poderes y de los dineros públicos se ejercerá más legítimamente que para hacer cesar este indigno estado de cosas de nuestra civilización, donde se ve á los miserables pagar el precio de una habitación sana, aireada, bañada de sol, provista de cuanto responde á las exigencias higiénicas, por agujeros infectos que más parecen guaridas que habitaciones humanas?»

La tarea es tan enorme, que no debe rechazarse concurso alguno para realizarla. Por lo tanto, es partidario de la legitimidad de la intervención directa de los Poderes públicos.

M. Rostand hace algunas observaciones contestando á los distintos oradores que le combatieron, sin hacer realmente variar los términos del problema.

Cerrada la discusión, la mesa presidencial recibe varias resoluciones sobre el asunto, que pretenden ser votadas.

Se vota la presentada por los Sres. Mahaim, Albrecht, Fuchs, Zur Nieden, Weis de Wellenstein, Brandts y Droulers, que dice:

«Considerando que la intervención del Estado en la construcción de las habitaciones baratas puede variar en cada Estado, según la constitución, las costumbres públicas y la gravedad del mal que tengan que curar, el Congreso declara que la cuestión no entraña una solución general y la somete á los futuros Congresos nacionales de los diversos países representados.»

Esta resolución anula las conclusiones I y II de M. Rostand, y los demás votos propuestos (1).

Se vota á continuación la III apuntada del discutido *Rapport*, formando con la proposición de M. Mahaim y sus amigos la resolución general del Congreso sobre el asunto.

Y no sin que antes, á petición de M. Brandts, se votara por separado el último párrafo de dicha conclusión III, el cual fué adoptado también por 22 votos contra 18.

(1) V. pág. 87.

El Congreso de Düsseldorf de 1902.

En este Congreso, celebrado en la hermosa ciudad alemana al mismo tiempo que su Exposición, como en el de Bruselas, se discute, pero no se vota.

La *primera cuestión* sometida á las deliberaciones de sus miembros fué el estudio de la influencia del precio del terreno, gastos de construcción é impuesto sobre el valor de los alquileres.

La *segunda* concernía á la acción de los interesados ó á la asistencia mutua en la cuestión de las habitaciones.

En fin, la *tercera* tenía por objeto el estudio de la intervención de los Poderes públicos y de las Corporaciones en favor de la construcción de casas pequeñas: a) influencia de la subvención sobre la actividad de los constructores en interés general; b) efectos de la subvención de la actividad humanitaria sobre la actividad industrial. A los resultados de la discusión empeñada sobre este asunto nos vamos á referir especialmente.

En lo que se refiere á la primera cuestión, según se desprende de la ponencia general del profesor Fuchs, que resumió los trabajos recibidos en ese sentido por el Congreso, hállase, según M. E. Cacheux, esta idea (1):

«El Estado y los Municipios deben adoptar medidas para suprimir los abusos que sufren los inquilinos, y deben provocar la construcción de habitaciones, tanto en interés público como en interés privado; para remediar la penuria, deben contener la especulación sobre los terrenos y las casas, y reformar el sistema hipotecario, porque la cuestión de la habitación es una cuestión de crédito.»

El *segundo* tema dió lugar á estudios muy documentados, particu-

(1) *Rapport sur les travaux du Congrès des habitations à bon marché de Düsseldorf.* — Cempuis (Oise), 1903, pág. 7. Cfr. también el *Comptendu* de M. Dufourmantel, *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1902, pág. 353.

larmente sobre las Sociedades de construcción anónimas, filantrópicas, pero sobre todo cooperativas. Los resume el Dr. Crüger, hablando primero de las bases legislativas para la organización y el funcionamiento del esfuerzo personal, de la ayuda de sí mismo (*Selbsthilfe*) en los diversos países, y después de la importancia y desenvolvimiento efectivo de dicha organización en cada uno de ellos.

El Dr. Crüger es un apóstol de la cooperación y de la iniciativa privada. Estudia particularmente la ley alemana de 1.º de Mayo de 1889, que tanto influyó en su país en el desarrollo de las Sociedades de construcción, por haber sustituido á la responsabilidad solidaria é ilimitada de los socios hacia los acreedores sociales, á que estaban sometidas hasta entonces dichas Sociedades, según ley de 1869, la responsabilidad limitada. Y ésta, en la ley alemana, no consiste en que cada socio sea responsable, no sólo de su parte ó partes suscritas, sino, además, en que lo sea de cierta suma de garantía eventual y solidaria determinada por los estatutos. Siempre los asociados, pues, ofrecen á los acreedores, al lado y además del capital social, una garantía personal y colectiva más ó menos extensa (1). Esto y la facilidad de encontrar capitales, determinada por los que ponen á su disposición las Cajas de seguros obreros, las Asociaciones profesionales, el Estado y los Municipios, han hecho crecer enormemente el movimiento. El Dr. Crüger teme que estas facilidades debiliten el esfuerzo personal, y cree que es mucho más peligrosa todavía, por este y otros conceptos, la creación de un Banco de Estado para construcciones.

Pero el pensamiento alemán dominante en el Congreso no se mostraba conforme con estos puntos de vista. Lo personalizaron el Profesor Albrecht y Herr Brandts, principalmente, diciendo el uno que esas Sociedades son muy buenas, excelentes y dignas de toda suerte de homenajes, pero que no hacen más que preparar el camino de otros grandes designios; el otro, que eso del esfuerzo personal y de la ayuda de sí mismo es una teoría exacta sin duda, pero completamente irrealizable en la práctica por falta de capital y de capacidades. De ahí que no se resuelva la cuestión mientras no se modifique radicalmente la política del Estado en este asunto, y mientras los Municipios no pongan enérgicamente en él mano.

Los congresistas franceses fueron los que aplaudieron á Crüger y le siguieron por sus amplios caminos liberales, prefiriendo, según las circunstancias, ya la Sociedad anónima, ya la cooperativa.

(1) Dufourmantel, *ibid.*, páginas 360-361.

Sobre el *tercer* asunto despertaron con más relieve las opiniones intervencionistas. Wiedfeldt, Braun, Stübben, Kögler, austriaco; Verhees y Mahaim, belgas; Borgesijs, holandés, etc., etc., son sus principales patrocinadores. Puede decirse que las resume el Dr. Liebrecht, de Hannover:

«El Estado debe favorecer — dice — la construcción de las habitaciones pequeñas, creando órganos apropiados para este objeto y procurándoles los medios financieros necesarios, allí donde el esfuerzo personal y la asistencia filantrópica no basten.» «La solución de la cuestión de la vivienda no puede avanzar en tanto que el Estado, que agrupa y dirige los ricos manantiales de las aplicaciones sociales en esta materia, no la haga suya.»

El Estado debiera crear un Oficio imperial para las instituciones del bien social en favor del pueblo y de los obreros, teniendo entre sus atribuciones la discutida. Ni la iniciativa de las clases poco acomodadas, ni las Empresas industriales de construcción, ni siempre los Municipios, están en disposición de resolver el problema, ya edificando directamente, ya prestando los fondos necesarios. Tan sólo el Estado puede proporcionar los recursos eficaces, conciliando los intereses particulares con el interés general.

Casi todos los franceses estuvieron, no hay que decirlo, del lado de la iniciativa filantrópica, principalmente por boca de M. Siegfried. Sin embargo, los hubo vacilantes. M. Cacheux consigna en su informe que quizá haya que seguir el ejemplo de otros países.

Se presentaron Memorias documentadísimas de todas partes. El Dr. Liebrecht inspiraba sus conclusiones en leyes y numerosas prácticas de Alemania, Suecia, Noruega, Dinamarca y Suiza.

Todas ellas, así como las discusiones, dejaron la impresión, y M. Mahaim la refleja, de que en el Congreso de Düsseldorf la intervención del Estado ha tenido un gran avance (1).

(1) Cfr. *Bericht über den VI internationalen Wohnung-Congress*. Berlin, 1902.

VI

El Congreso de Lieja de 1905.

El programa de las cuestiones sometidas á este Congreso no puede ser más interesante, tanto desde nuestro particular punto de vista, el de la intervención de los Poderes públicos, como, en general, en todo lo que afecta al problema. Es este: I. Examen crítico de las maneras de intervención del Estado, de las Provincias y de los Municipios en materia de habitaciones baratas, especialmente en lo que atañe á las casas de las clases más pobres. II. Exposición crítica de los diversos impuestos (impuesto territorial, derechos de transmisión, tasas regionales y comunales) que tengan alguna influencia sobre el alquiler de las habitaciones. III. Policía é inspección sanitaria de las casas y esfuerzos de la iniciativa privada en materia de saneamiento. IV. Reglas que deben seguirse para establecer planos de conjunto en los nuevos barrios de las ciudades, ya en la transformación de las antiguas aglomeraciones, ya en la apropiación de nuevos terrenos. Las ciudades jardines. V. Métodos y resultados de la estadística de las casas en sus aspectos higiénico, económico y social. VI. Medios de dar á la habitación obrera un carácter estético sin aumentar sensiblemente su coste. VII. Desenvolvimiento, legislación, resultados de la obra de los jardines obreros y de otras similares. Cada una de estas cuestiones va acompañada, en el programa, de una explicación de los motivos á que ha obedecido su elección y de una indicación del criterio que debe seguirse respondiendo á ellas. Se prefieren las informaciones que recojan hechos, instituciones, resultados en los diferentes países.

Sobre la primera cuestión presentaron estudios é informaciones los Sres. Krusmann, Berle, Kaufmann, Albrecht, Bertrand, Schnetzler, Horsfall, Thompson, Velghe, Magaldi, Gomme, Aldridge, Turton y Abbé Gruel, y á ellos puede recurrirse con fruto para conocer el estado práctico del problema, de las necesidades, de las solu-

ciones y remedios en Holanda, Luxemburgo, Noruega, Alemania, Bélgica, Suiza, Inglaterra é Italia, con la particularidad de que algunas de estas monografías limitan su campo de estudio exclusivamente á una ciudad, lo cual las hace sumamente vivas é interesantes.

En la discusión habida ante el Congreso intervienen casi todos estos señores y algunos más desde sus distintos puntos de vista; pero sin discutir apenas los principios, hablando solamente de hechos y de soluciones prácticas. Su característica resumíala el Dr. Albrecht, de Berlín. «La conclusión de los debates, que tuvieron lugar sobre la misma cuestión en el Congreso de Düsseldorf, fué que no se puede preguntar ya si los Poderes públicos deben intervenir activamente en la cuestión de las habitaciones. La verdadera y única cuestión que se plantea actualmente es la de saber en qué forma debe producirse esa intervención.» Los Sres. Bertrand y Denis insisten en su conocido punto de vista de una Sociedad nacional de utilidad pública. Hé aquí cómo expresa el primero este deseo, y cómo quisiera que fuese adoptado:

«Considerando el Congreso que los esfuerzos hechos hasta ahora con objeto de dotar de habitaciones convenientes á la clase obrera no han aprovechado más que á los obreros privilegiados que ganan salarios relativamente elevados, y que tienen, por consiguiente, medios de vivir bien:

Considerando que se imponen medidas urgentes, sobre todo en favor de las familias más pobres;

Estima que el mejor medio de resolver el problema es favorecer en cada país la constitución de una Sociedad nacional de habitaciones baratas, según el tipo de la Sociedad belga de los ferrocarriles vecinales.

Esta Sociedad favorecería la creación de Sociedades locales de interés público, que tendrían por objeto la construcción de casas baratas de tipos diversos, principalmente para el alquiler al precio más barato posible.»

M. Denis insiste: «Una Sociedad nacional es una Sociedad de interés público, organizada *exclusivamente* por los Poderes públicos, que permite emitir obligaciones y realizar un capital á la altura de las necesidades siempre crecientes, con la garantía del Estado. Esta Sociedad, que resultaría de la asociación de los Municipios, de las Provincias, de los establecimientos públicos, del Estado, permitiría á las Administraciones locales ó á las Sociedades locales de interés público construir, arreglar, alquilar al precio más barato posible casas para el gran mundo de la clase obrera á la cual le es inaccesible la

propiedad.» De esta suerte, se daría «á los Poderes públicos la mayor capacidad de intervención en la solución del problema»; el objeto que debe perseguirse «es, no sólo hacer al obrero propietario de su habitación individual, sino construir casas con habitaciones múltiples y *alquilarlas* al precio más barato posible».

Y esta opinión, un poco atenuada y adaptada á la sustentada por M. Velghe, principalmente por mediación de M. Siegfried, es la que adopta el Congreso.

En efecto: M. Velghe aboga por la intervención de los Poderes públicos, y hace la historia de lo legislado en Bélgica y sus resultados; es esto tan importante, sobre todo por la organización del crédito, que el profesor Albrecht decía: «Bélgica, con sus siete millones de habitantes, ha podido edificar cerca de 60.000 casitas por medio de Sociedades de interés público. Si se pone el número de casas construidas al lado del de habitantes, es próximamente el séxtuplo de lo que se ha hecho en Alemania en el mismo orden.» M. Velghe resume así su propuesta:

«Los Poderes públicos deben:

»1.º Favorecer la construcción de habitaciones salubres baratas y su adquisición por las clases obreras, principalmente por medio de favores fiscales y de todas las disposiciones propias para crear ó des-envolver el crédito inmobiliario;

»2.º Tomar medidas concernientes al mejoramiento de las condiciones de la habitación de las clases necesitadas. Es de desear especialmente que las Administraciones locales y los establecimientos de beneficencia provoquen, incluso por vía directa, allí donde las circunstancias lo requieran, la construcción de casas baratas.»

De todos los congresistas es sólo M. de Laboulaye el que expresa temores acerca de esta intervención. Con este motivo reseña lo hecho en Francia por la iniciativa privada, y encomia semejante procedimiento. Tampoco el Sr. Buis es partidario de la construcción directa por las Administraciones públicas. El discurso de M. Julio Siegfried es, en cambio, concluyente. Hace relación del apoyo que en Francia, en Alemania y Bélgica han prestado las leyes y los Poderes públicos á la iniciativa privada; mas esto no basta, no basta en Francia, no ha bastado en Inglaterra. Expone los principios de las leyes inglesas de 1890 y de 1899 para demostrar que ha sido necesaria una intervención más directa y radical, llegar á un acentuado socialismo de Estado. En Bélgica misma, donde se ha hecho tanto, hay que ir más lejos. Cree que la «iniciativa individual es insuficiente para resolver el programa trazado, y que es menester llegar á una interven-

ción, si no del Estado, por lo menos de los Municipios». Para evitar los defectos que se señalan á su administración, sujeta un poco á los vaivenes de la política, pudiera servir el proyecto de los Sres. Denis y Bertrand; una Sociedad semejante á la de los ferrocarriles vecinales obviaría todos los inconvenientes.

M. Denis dice que, si es verdad que ha propuesto la constitución de una Sociedad semejante, no renuncia á su idea de que se haga siempre por instituciones públicas, eliminando las suscripciones privadas. Sin embargo, votará la proposición Velghe-Siegfried.

La resolución del Congreso es, pues, la siguiente:

«Los Poderes públicos deben:

«1.º Favorecer la construcción de habitaciones sanas y baratas, y su adquisición por las clases obreras principalmente, por medio de dispensas fiscales y de todas las disposiciones propias para crear ó desenvolver el crédito inmobiliario.»

«2.º Tomar medidas concernientes al mejoramiento de las clases necesitadas. Es de desear, sobre todo, que las Administraciones locales, los establecimientos de beneficencia, las instituciones de previsión, provoquen, ya por medio de la formación de Sociedades de interés público, constituidas de acuerdo con la iniciativa privada, ya incluso por vía directa, allí donde las circunstancias lo requieran, la construcción de casas y de habitaciones baratas.»

La segunda parte del apartado segundo ha tenido sólo seis votos en contra. Lo demás de la proposición fué adoptado por unanimidad.



Sobre la segunda cuestión, la relativa á la crítica de los diversos impuestos que puedan influir en el problema que se ventila, no ha recaído voto del Congreso. Hubo, sí, documentados *rappports* de los Sres. Barón de Royer de Dour, Kiaer, Bunzel, Tasman y Denis, y una interesante discusión en una de las sesiones.

Hé aquí las conclusiones de M. Denis:

«El impuesto territorial sobre el suelo, y el impuesto territorial sobre las casas, deben ser distinguidos con cuidado, en razón de su repercusión.

«En las sociedades progresivas, la concentración gradual y rápida de la población que se opera en las ciudades, por la ruptura de equilibrio que tiende á producir entre la oferta y la demanda de habitaciones, tiende también á echar todo el peso del impuesto sobre los ocupantes.

»La generalidad de este impuesto hace que recaiga, en parte, sobre los hogares más pobres; tiende á asimilarse á un impuesto sobre el gasto de los ingresos *bajo la forma de alquiler de la habitación*.

»En general, no presenta entonces, en razón de su principio, ninguna exención de mínimo de renta.

»Deben tenerse en cuenta estos caracteres, ya persista el impuesto territorial sobre las casas como impuesto del Estado, ya se convierta en impuesto local.

»Tendiendo á asimilarse cada vez con mayor fuerza el impuesto territorial sobre las casas á la contribución personal y mobiliaria, debe equipararse á la contribución personal respecto de la exención de un *mínimum* de renta y de los principios generales de repartición.

»Siendo importante la parte de la renta correspondiente por la situación de los inmuebles en el alza de los alquileres, uno de los grandes problemas es tasar esta renta cierta, nacida de la acción de la misma colectividad.

»La contribución personal y mobiliaria, que debe alcanzar al ocupante directo de una casa ó parte de casas en sus ingresos supuestos por ciertos indicios, el alquiler, el mobiliario, las puertas y ventanas, repercute sobre los ocupantes secundarios y subarrendatarios *en lo que respecta á esas tres bases*.

»Para generalizar los efectos bienhechores de las disposiciones legales que eximen directamente un *mínimum* de ingresos en la aplicación de este impuesto, hay que tender á la imposición directa de todos los contribuyentes, á los cuales pueda ser atribuído el *mínimum* de ingresos imponible.

»La imperfección de los diversos indicios de ingreso es tal, que para asegurar la justicia en la repartición de este impuesto es menester tender á transformarle en un *impuesto directo sobre los ingresos reales*.

»El derecho de traslación y de transcripción, afectando uniformemente y en cada transmisión de bienes al valor total del inmueble, tiende á desigualdades de repartición, y si repercute en general sobre el alquiler, tiende también á reducir la oferta de las habitaciones si afecta al valor de las construcciones.

»Este impuesto pesa con mayor agobio sobre los pequeños y medianos inmuebles, porque su circulación es más rápida.

»Debe tender á gravar la mayor valía adquirida en el intervalo de las transmisiones por la acción misma de la sociedad y los progresos espontáneos de la colectividad, *Unearned increment* encadenado á la evolución moderna como la reducción de las habitaciones de la clase obrera.

»En su aplicación ó su reforma es menester tener en cuenta las desigualdades de velocidad de la circulación de las propiedades en los intervalos que separan las transmisiones de dominio.

»Es menester evitar la aplicación de este impuesto, que tendría por objeto disminuir la oferta de las habitaciones.»

El Sr. Barón de Royer de Dour dice que el sistema de impuestos belga no constituye una traba para la adquisición de la casa obrera, pero que podría establecerse un régimen más equitativo en favor de los obreros, los pequeños labradores, los detallistas, los artesanos, los empleados de poco sueldo, etc. Ya en 1903 se presentó un proyecto de ley extendiendo más uniformemente los favores concedidos, y tendiendo á hacer desaparecer las dificultades que surgen constantemente en cuanto á la cualidad de adquirente de un inmueble barato ó en cuanto á la naturaleza de éste.

En Prusia, según comunica el Sr. Brandts, el Estado ha renunciado al impuesto sobre la propiedad edificada y no edificada, y lo ha dejado á los Municipios, que gozan de la mayor libertad en el asunto.

Hay dos clases de impuestos: los que se perciben anualmente y los que se perciben con ocasión de cierto acontecimiento.

I. Antes, el impuesto sobre la propiedad territorial estaba en relación con la renta. Esto ofrecía dos inconvenientes:

a) Los terrenos para edificar, donde se ceba la especulación, no producían renta, ó era escasa, á pesar de ser su valor enorme;

b) Las casas de obreros, en cambio, tenían muy poco valor y rentaban mucho. Los inconvenientes que de aquí resultaban se evitaban imponiendo sobre el valor corriente determinado fácilmente por las Comisiones municipales. Para su establecimiento en casi todas las ciudades ha intervenido el Ministerio; se ha hecho un profundo trabajo preparatorio por la *Rheinischer Wohnungsverein*, y las reclamaciones son muy raras.

II. Hay también un impuesto para las transmisiones de dominio en beneficio del Estado y de los Municipios; tiene por base el valor del inmueble. Las ciudades de Francfort y de Colonia, después de una gran campaña en la Prensa y de grandes discusiones teóricas, han establecido un nuevo impuesto, llamado *impuesto sobre la plus valía*. Tiene por objeto hacer participar al Municipio en el acrecentamiento de valor de la propiedad en las ciudades. Se percibe también en el momento de la enajenación del inmueble, aunque lo mismo podría percibirse periódicamente, según evaluación. Varía según los inmuebles estén edificados ó no. En Francfort puede pasar del 10 por 100 del valor aumentado. Y lo mismo en Colonia.

Según el Dr. Boldt, á pesar de las ventajas del nuevo sistema de Prusia, no se mitigó la especulación demasiado. No se mejorará en este respecto más que con enérgicos reglamentos y extendiendo las leyes de expropiación.

M. Cheysson teme que el seductor impuesto sobre la *plus valia* castigue demasiado los jardines y los parques particulares, y haga á sus propietarios edificar sobre ellos, cegando de esta suerte saludables fuentes de frescura, de estética y de vida para los pueblos.

Sir Verney dice que en Inglaterra no existe más que un ligero impuesto para registrar las transmisiones de dominio; pero resultan caras por la intervención de los Abogados.

Insiste M. Brandts en su punto de vista, que es el alemán: mientras que en Inglaterra se condenan los impuestos por temer que dificulten las transacciones, en Alemania, especialmente en Prusia, se pretende por medio del impuesto hacer que el comercio permanente y rápido de los terrenos sea más difícil, contribuyendo á hacer descender su precio. Cree que en Bélgica es más barato que en Alemania el terreno, debido á que son más difíciles las transmisiones y las contribuciones mucho mayores. A M. Cheysson le contesta que lo de los jardines es asunto de la municipalidad y no de los particulares, además de que no es fácil que éstos, cuando son ricos, renuncien á ellos á causa del impuesto.

M. Mahaim, en fin, se admira de lo que M. Brandts, haciéndose eco de una opinión muy general en Alemania, dice de Bélgica. M. Thomas y M. Denis también se adhieren, asombrados, á lo que dice el orador. El impuesto belga sobre las transmisiones de bienes pesa sobre la pequeña propiedad mucho más que sobre la grande. No se atreve á contestar á la creencia de Brandts, y piensa que en otro Congreso podrá hacerlo con datos. En tanto se limita á consignar que en Bélgica no existe la especulación organizada, que una porción de causas mantiene en Alemania. ¿Tienen en esto tanta parte como cree M. Brandts los impuestos? Por su parte, opina que las causas de tal fenómeno son mucho más complejas.

* * *

Sobre la tercera cuestión, policía é inspección sanitaria, se adoptan las proposiciones, un poco modificadas, de M. Soenens:

«1.^a proposición: debe organizarse eficazmente la policía y la inspección sanitaria de las habitaciones.

»2.^a proposición: es indispensable que los destinados á la inspec-

ción de las habitaciones puedan obrar con autoridad coercitiva y que sean independientes de los Poderes locales.»

Sobre la cuarta cuestión, el Congreso se pronuncia unánimemente en pro de los planos de conjunto y las ciudades-jardines. Los diversos oradores expresan sus experiencias, sus deseos, sus ideales. Era difícil recogerlos en una resolución, y no se ha hecho.

Eso mismo ocurre con la cuestión quinta, á petición de M. Mahaim. Es la de la estadística de las habitaciones, la cual, según la opinión que parece dominante en el Congreso, debe hacerse en combinación con la *encuesta*. Debe, según el Dr. Singer: 1.º) mostrar las situaciones de hecho en materia de habitación en general; 2.º) suministrar las bases de las leyes y reglamentos á ella concernientes; 3.º) permitir una rigurosa apreciación del mercado de casas (intensidad de la edificación, etc.). Así se hace en Alemania. M. Mahaim expone sus investigaciones estadísticas en las casas obreras de Lieja; espera hacer mucho más ayudado por el Municipio. Se recomiendan en las informaciones las fotografías y los planos, y como medio educativo las proyecciones que enseñen á los habitantes de las casas en malas condiciones los peligros reales y algunos posibles remedios.

Las demás cuestiones estima la Sección que no interesan á su misión, por de pronto. Bástale consignar, terminando este asunto, que la intervención de los Poderes oficiales en el problema de la habitación es un hecho conquistado, según ha demostrado el desarrollo de los Congresos.

CAPÍTULO IV

La legislación extranjera sobre casas baratas.

INDICACIÓN GENERAL

Al dar cuenta M. Roulliet en el Congreso de habitaciones baratas de París de 1889 del estado de la legislación sobre las mismas, decía: «La *Legislación*, en lo que se refiere á las *habitaciones baratas*, puede ser estudiada bajo aspectos muy diversos: la práctica, más aún que la teoría, demuestra que este examen debe recaer separadamente sobre las habitaciones que se quiere construir, sobre las habitaciones construídas, y, por fin, sobre la cuestión en conjunto, tomada de una manera general» (1). Sin que la Sección se proponga seguir la indicación de M. Roulliet, al analizar la legislación vigente sobre casas de obreros ó baratas, importa tenerla en cuenta por de pronto para una primera clasificación de las leyes actuales, en cuanto de ese modo se señala la amplitud con que la legislación ha considerado el problema.

Según M. Amoruso, pueden colocarse en la primera categoría—leyes que se refieren á las casas que se construyan—el *Act* de 29 de Junio de 1875 y las ulteriores de 1879 y 1885, en Inglaterra; en Suiza, la ley de 22 de Mayo de 1875; en Bélgica, la ley de 1873; en Austria, la ley de 17 de Enero de 1883; en Italia, la ley Luzzatti, de 1903; en los Estados Unidos de América, las leyes de 14 de Mayo de 1867, 4 de Junio de 1882, 3 de Abril de 1883 y 27 de Octubre de 1885 (Nueva York y Brooklyn). En la segunda categoría—leyes sobre casas construídas—cita las de 23 de Abril de 1850 en Francia, *Act* de 1875 ya citada, y además las de 1855, 1866, 1874, 1879 y 1882, en Inglaterra; la de 1.º de Junio de 1858 y la de Noviembre de 1867, en Bélgica; la de 8 de Enero de 1885, en Italia; la de 3 de Noviembre de 1884, en Suiza (Ginebra); la de 26 de Enero

(1) Roulliet, *Dés habitations à bon marché. Compte-rendu du Congrès tenu à Paris les 26, 27 et 28 juin 1889*, pág. 37.

de 1866, en Dinamarca, y la de 1867 (Nueva York) y 3 de Abril de 1883 y 27 de Octubre de 1885, en los Estados Unidos. En la tercer categoría — leyes que consideran la cuestión de la habitación en general — estima el Sr. Amoroso que deben colocarse la mayoría de las leyes citadas, y especialmente la del 22 de Diciembre de 1888, de Italia (1).

La Sección no cree necesario detenerse á hacer un estudio detallado de toda la legislación citada: atenta al aspecto del problema que más importa, dado el encargo recibido, acompaña en el Apéndice la traducción ó extracto de algunas leyes especiales sobre habitaciones baratas, obreras ó populares, limitándose aquí á resumir las más principales, con el objeto de poder determinar las distintas formas prácticas de intervención legislativa en la materia.

Inglaterra. — Es preciso comenzar por la legislación inglesa. Propónese dos fines distintos: destruir y transformar las habitaciones insalubres existentes, y promover y fomentar la construcción de casas para obreros. No es una legislación de ahora la inglesa, tiene sus antecedentes inmediatos que conviene indicar. Schönberg (2) la clasifica en cuatro grupos:

1) Leyes relativas á la construcción de casas para obreros por las Autoridades locales en los centros de población de 10.000 almas á lo menos: son estas leyes la *Labouring classes lodgin-houses Act* de 1851, propuesta por lord Shaftesbury, y completada y modificada por la *Common lodgin-houses Acts* de 1851 y 1853, y por la *Labouring classes dwelling-homes Act* de 1866.

2) Leyes sobre la destrucción de las habitaciones insalubres, á saber: *Artisans and labourers dwellings Act* de 1868, propuesta por Torrens, completada y modificada por las de 1879 y 1882, aplicables á todas las ciudades de la Gran Bretaña de más de 10.000 almas. En virtud de estas leyes, las Autoridades locales tenían, en ciertos casos, tratándose de casas insalubres, previas ciertas formalidades, el derecho de demolerlas á costa del propietario, ó si bastasen las reparaciones, de hacerlas también reparar á cuenta del propietario, ó bien cerrar la casa, todo sin que el propietario tuviera derecho á reclamar indemnización.

3) Leyes sobre saneamiento de barrios enteros con calles y vías insalubres, á saber: *Artisans and labourers dwellings improvements Act* de 1870, propuesta por Cross, completada y modificada por la

(1) Ob. cit., páginas 21-22.

(2) Ob. cit., páginas 380-381.

de 1879, y por la de 1882 para las ciudades de más de 25.000 habitantes de Inglaterra (87 ciudades) y de Escocia (8 ciudades). Por estas leyes, la Autoridad local puede, con la aprobación del Gobierno, demoler las casas de barrios enteros y ordenar la construcción de nuevas casas de obreros, y eventualmente tiene dicha Autoridad el deber de expropiar las casas que han de demolerse y construir otras nuevas (1).

4) Otras leyes para mejorar las condiciones de las habitaciones, á saber: las de 1866, 1875 y 1879 sobre préstamos para la construcción de casas obreras; el *Cheap trains Act* de 1883, que autoriza al Gobierno para organizar trenes baratos de obreros.

La preocupación capital del legislador inglés, revelada en las primeras leyes, era la de proporcionar á las Autoridades locales medios suficientes á fin de mejorar la habitación desde el punto de vista de la higiene. Llamábanse las leyes *Acts for removal of nuisances*, y se enderezaban contra las habitaciones insalubres, es decir, los inmuebles que se juzgasen peligrosos por su mal estado para la salud, ó bien las casas ó partes de casas con tal aglomeración de gentes que constituyeran una amenaza permanente para la salud pública. Esas leyes no dieron el resultado que se esperaba, y se modificaron posteriormente. En 1884 se practicó una importantísima encuesta por una Comisión nombrada en 1884: la *Royal commission to inquire into the housing of the working classes*, cuyos trabajos é informes sirvieron de base á la ley, en cierto modo, preliminar de 1885 (*Housing of the working classes Act*). Posteriormente se ordenó y codificó la legislación en el texto de 18 de Agosto de 1890. (*An Act to consolidate and amend the Acts relating to Artizans and Labourers dwellings and the Housing of the working classes*).

Esta ley consta de 103 artículos, agrupados en siete partes. La primera parte trata de la expropiación de grupos de casas insalubres, y autoriza á las Autoridades locales, con la aprobación del Parlamento, para adquirir terrenos y ponerse de acuerdo con las Sociedades y propietarios para la construcción, sin poder, salvo permiso especial, emprender por sí mismas la reconstrucción, debiendo, en el caso de que obtuviesen este permiso, vender las casas dentro del plazo de diez años. La segunda parte se refiere á las habitaciones insalubres consideradas aisladamente. Si para la aplicación de las medidas que en esta parte de la ley se contienen fuese preciso demoler las casas

(1) V. Aschrott, *La cuestión de las habitaciones obreras en Inglaterra*, páginas 120-121 (cit. por Schönberg, *ob. cit.*).

reputadas insalubres, es preciso que el proyecto de demolición tenga en cuenta la necesidad de procurar habitación á los obreros expulsados en virtud de la expropiación, para lo cual se han de construir habitaciones sanas y adecuadas en las cercanías si es posible. La ley de 1890 atiende á los gastos de esta parte de la misma por medio de impuestos locales, con empréstitos hechos de conformidad con las leyes sobre salubridad pública. En la tercera parte se trata ya directamente del problema de la habitación barata, de las casas para obreros. Al efecto concede á las Autoridades locales la facultad de comprar, arrendar terrenos y casas á fin de construir ó arreglar habitaciones baratas para alquilarlas. El obrero que las ocupe tiene que pagar siempre su alquiler, estando prohibido dar en arriendo las habitaciones baratas á las personas inscritas en los Registros de la Beneficencia pública. Contiene esta tercera parte algunas disposiciones encaminadas á fomentar la mejora de la habitación obrera por los particulares y entidades. Los Comisarios de empréstitos de obras públicas están autorizados para hacer préstamos para construir casas de obreros ó mejorarlas á las Compañías ferroviarias, de Docks, Sociedades mercantiles ó industriales que empleen obreros, á las Sociedades de habitaciones obreras ó á cualquier particular que tenga sobre un terreno un derecho de cincuenta años al menos de duración. Las otras partes de la ley no tienen interés en el respecto que aquí importa (1).

En 1899 se votó por el Parlamento otra ley (*Small Dwellings acquisition Act*), en virtud de la cual se autoriza á las Autoridades locales para hacer préstamos á los particulares, á fin de facilitar la adquisición de pequeñas casas, hasta los $\frac{4}{5}$ de la estimación del valor de las mismas, no pudiendo exceder el préstamo de 240 libras esterlinas, reembolsables en un plazo de treinta años á lo sumo. La Autoridad local, antes de hacer el préstamo, debe asegurarse de que el propietario ocupa la casa, la conserva en las mejores condiciones higiénicas, y que vale lo suficiente para garantir á satisfacción el préstamo. El art. 3.º de esta ley dispone que cuando la propiedad de una casa fuese adquirida mediante un préstamo de los regulados por la misma, la casa, mientras se verifica el pago del préstamo y de los intereses, estará sometida á varias condiciones especiales: se deberán pagar el principal y los intereses con toda regularidad; el propieta-

(1) V. Aschrott., ob. cit. Thomson, *Housing of the Working Classes. The housing Handbok* (1903). Stewart, *The Housing Question in London*. Bowmaker, *Housing of the Working Classes*. Bötzw., *Die Wohnungsfrage in England*.

rio deberá habitar la casa, que estará asegurada de incendios, no pudiendo destinarse á local de venta de bebidas alcohólicas ni á un uso que pueda perjudicar las casas vecinas. Al dar cuenta M. Chevreux, en *L'Annuaire de Législation étrangère*, de esta ley, la considera dentro del movimiento legislativo que en Inglaterra persigue el desenvolvimiento de la pequeña propiedad territorial. Antes habíanse promulgado algunas leyes favorables á la adquisición de pequeñas porciones de tierra por los obreros agrícolas (*allotments*, ley de 16 de Septiembre de 1887, y otra de 27 de Junio de 1894). Ahora «se trata de ampliar á los obreros de la industria el beneficio de las medidas precitadas, permitiéndoles, con el auxilio de préstamos por parte de las Autoridades locales, hacerse propietarios de una modesta habitación (*small house*)» (1).

Bélgica. — «Á consecuencia — escribe M. Siegfried — de la animadora encuesta realizada por la Comisión del trabajo, Bélgica se ha dotado, el 9 de Agosto de 1889, de una ley que hace gran honor á nuestros vecinos.» «Esta legislación — añade — hace un llamamiento á las iniciativas de los obreros, de los patronos y de todos los hombres de bien. Provoca y favorece sus esfuerzos, los coordina y los subvenciona. Sus disposiciones pueden resumirse en estos tres puntos: 1.º, la organización en cada circunscripción administrativa de un Comité de Patronato; 2.º, la facultad concedida á la Caja de Ahorro y de retiro de Bélgica para realizar préstamos para la construcción ó la compra de casas obreras, así como para emprender operaciones de seguro mixto sobre la vida; 3.º, la concesión de exenciones fiscales á las casas nuevamente construidas.» (2).

«Tal como yo concibo — decía M. Beernaert, Ministro de Hacienda belga — la tarea de esos Comités de Patronato, será muy amplia, muy alta y propia para atraer á los primeros de entre nosotros y á los más ilustrados. Esos Comités concentrarán en cierto modo el cuidado de los intereses obreros bajo sus diversos aspectos; tendrán que favorecer la construcción de casas obreras, y sobre todo las combinaciones más adecuadas para convertir al obrero en propietario de su habitación; tendrán la inspección de la salubridad y de la higiene; la fomentarán con premios; deberán favorecer y estimular el desenvolvimiento del ahorro.»

La facultad concedida á la Caja de Ahorro entraña un amplio

(1) *Annuaire* cit., 1899, páginas 26-27.

(2) *V. Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1892, pág. 69.

concurso de la misma, según se ha indicado, bajo la garantía del Estado, mediante préstamos á las Sociedades de construcción y de crédito para la edificación de habitaciones. En punto á exenciones de impuesto, la ley dispensa del pago del timbre y de registro la constitución, modificación y disolución de dichas Sociedades; reduce los derechos de registro é inscripción y otros impuestos. El 30 de Julio de 1892 dictóse en Bélgica una ley reformando en algunos puntos la de 1889; en virtud de la reforma, las exenciones fiscales otorgadas por la ley de 1889 se aplican á las Sociedades anónimas ó cooperativas de crédito que tengan por objeto exclusivo hacer préstamos para la construcción ó la compra de inmuebles destinados á las habitaciones obreras. Otra ley de 18 de Julio de 1893 modificó lo relativo á la exención de impuesto en el sentido de que debe aquélla aplicarse á los obreros que ocupen sus habitaciones como propietarios, sea como inquilinos de un arrendador que no habita el inmueble. Por último, debe citarse la ley de 16 de Mayo de 1900, que modifica las disposiciones del Código civil sobre el régimen de sucesión hereditaria de las pequeñas propiedades.

Francia. — Tres son las leyes francesas que importa recordar aquí: la de 13 de Abril de 1850, la de 30 de Noviembre de 1894 y la de 12 de Abril de 1906. La primera no es propiamente una ley de habitaciones baratas; pero entraña uno de los momentos en la evolución del pensamiento contemporáneo en el modo de considerar el asunto de la habitación. Es la ley de 1850 una ley de higiene, de saneamiento, y responde á la necesidad, universalmente reconocida, de la intervención del Estado en el problema de las habitaciones por causa de salud pública. Dicha ley concede á los Consejos municipales la facultad de nombrar una Comisión encargada de investigar las habitaciones insalubres y de indicar las medidas de saneamiento indispensables, debiendo señalar las que no sean susceptibles de ser saneadas. Las facultades del Consejo municipal en materia de saneamiento son las siguientes: puede: 1.º, ordenar ciertas obras; 2.º, prohibir temporalmente el arriendo á título de habitación del inmueble; 3.º, expropiarlo cuando no sea posible sanearlo sino con obras de carácter general. El éxito de la ley no debió ser extraordinario. Las estadísticas dicen que en 1858 había 520 Comisiones de saneamiento en 43 departamentos; en 1882 sólo funcionaban aquéllas en 5 ciudades: París, Lille, El Havre, Roubaix y Nancy (1).

Tiene un alcance muy distinto la ley de 30 de Noviembre

(1) Raffalovich, *Logement de l'ouvrière*, pág. 226.

de 1894; es ya una ley «social», que considera el asunto por el lado tutelar y de la ingerencia del Estado en el problema de la habitación barata del obrero. ¿Cuál es su razón inmediata? La que se ha invocado tiempo hace, antes de que la economía política y el concepto del Estado experimentasen las hondas transformaciones á que ha respondido y responde la legislación social contemporánea: que la iniciativa privada, el régimen de la competencia libre, no resuelven por sí solos el problema de la habitación para las clases pobres ó de escasos recursos. «Está demostrado por la experiencia — escribía M. Challamell en 1895 — que la edificación de casas salubres y de un alquiler módico puede ser una operación comercialmente buena que produzca renta modesta pero segura. Basta para triunfar poseer conocimientos técnicos suficientes. ¡Es preciso además querer! Ahora bien: es harto cierto que hasta hoy la opinión pública se ha mantenido muy indiferente y los capitalistas muy desconfiados. Mientras que en Inglaterra las *Building Societies* han removido más de 1.500 millones de francos y transformado la habitación de más de 500.000 familias, las operaciones de las Sociedades francesas de construcción apenas si han llegado á la cifra de 10 millones. No es menos cierto que el estado de la habitación de la clase obrera resulta, por lo común, muy malo, y que contribuye en una gran parte á la desmoralización general» (1).

Y luego añade:

«Esta evidente desproporción entre el mal que se trata de vencer y los remedios que se le oponen, debía naturalmente hacer surgir el pensamiento de solicitar el concurso del Estado» (2).

El concurso del Estado se obtuvo mediante la ley de 1894.

«Al día siguiente de la Exposición Universal de 1889, los hombres que habían asegurado el éxito del grupo de la economía social, quisieron mantenerse unidos, á fin de continuar su obra y de dar un punto de apoyo á los esfuerzos de la iniciativa individual, cuya importancia habían apreciado. Fundaron, al efecto, la *Société française des habitations à bon marché*... Pura Sociedad de estudios y de propaganda esta Sociedad, presidida primero por M. Jules Siegfried y luego por M. G. Picot, ha hecho irradiar á lo lejos la idea de la reforma social por la reforma de la habitación; ha suscitado nuevas tentativas y contribuido á la formación de cierto número de Sociedades de

(1) Challamell, *Les habitations à bon marché en Belgique et en France*, página 16.

(2) Challamell, ob. cit., pág. 17.

construcción. Se ha ocupado al propio tiempo en formular un anteproyecto que pudiera servir de base á las deliberaciones del Parlamento. El texto así preparado fué propuesto al examen de la Cámara por M. Siegfried el 5 de Marzo de 1892» (1).

En la luminosa exposición de motivos, puesta por M. Siegfried á su proposición de ley, explica su elaboración y determina su alcance. Después de indicar la labor de la *Société française des habitations à bon marché*, dice que ésta ha estimado que era el momento oportuno «para emprender el estudio de las reformas prácticas que podrían obtenerse por la vía legislativa en nuestro país. Inspirándose en el ejemplo de los países vecinos, en las leyes..., recogiendo algunas de las conclusiones del Congreso de 1889, ha elaborado, sobre la base del informe del Secretario general, M. Fleury-Ravarin, una proposición de ley que ataca de frente el problema de la habitación obrera y trate de resolverlo con el concurso de las diversas fuerzas sociales» (2).

Sobre el alcance de la proposición de ley dice M. Siegfried: «Si no pedimos al Poder público que intervenga directamente en la construcción de casas obreras, creemos que es de su deber procurar á los trabajadores disposiciones legislativas capaces de facilitar la acción de la iniciativa privada, ofreciéndola en cierto modo un cuadro en el que pueda moverse libremente. Sin duda, la ley no hace las costumbres; pero con las instituciones que crea ó que hace posibles puede ejercer sobre el desenvolvimiento de un país un influjo saludable, á veces más eficaz que una intervención directa» (3).

La proposición de ley de M. Siegfried pasó á informe del Consejo superior del Trabajo, que la aceptó con algunas modificaciones; la Cámara la aprobó y pasó al Senado, donde encontró cierta oposición. Esto no obstante, después de realizar en el proyecto algunas reformas, especialmente sobre este último punto, aquél se convirtió en ley el 30 de Noviembre de 1894.

Esta ley empieza por crear instituciones encargadas de fomentar la construcción de habitaciones baratas, siguiendo en este punto lo establecido por la ley belga de 1889: llámanse esas instituciones Comités de habitaciones baratas. La misión de estos Comités está claramente determinada en el art. 1.º Establecido el organismo especial

(1) Challamell, ob. cit., páginas 17-18.

(2) V. *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1892, pag. 51.

(3) *Bulletin cit.*, páginas 67-68.

tutelar del servicio de las habitaciones baratas, la ley determina la intervención del Estado, encaminada de un modo directo á favorecer la construcción de las mismas.

La ley de 1894 fué recientemente reformada y completada por la de 12 de Abril de 1906. Esta última ha modificado la naturaleza de los Comités en esta forma: «Se establecerá, dice, en cada departamento uno ó varios Comités de Patronato de habitaciones baratas y de *previsión social*. Esos Comités tendrán por misión favorecer las manifestaciones de la previsión social, especialmente la construcción de casas salubres y baratas, ya sea por los particulares ó las Sociedades para darlas en arriendo ó venderlas á personas de escasa fortuna, sobre todo á obreros que viven principalmente de su salario, ya sea por los interesados mismos para su uso personal.» El art. 5.º reforma y amplía lo dispuesto en la ley de 1894 respecto á las exenciones de impuestos, y el 6.º contiene varias disposiciones enderezadas á suscitar la intervención de las Corporaciones locales en el problema de la habitación. Los Municipios, dice, y los departamentos pueden emplear sus recursos en préstamos, en obligaciones ó, con las condiciones que se especifican, en acciones, teniendo en cuenta: 1.º, que las casas no pueden ser enajenadas por debajo del precio de coste, ni alquiladas á precios inferiores al 4 por 100 de dicho precio; este rendimiento se considerará como una renta libre de toda carga, especialmente de la amortización, en treinta años para las casas individuales, y sesenta para las colectivas; 2.º, que este empleo de fondos sea previamente aprobado por el Ministro del Comercio, con informe del Consejo superior de habitaciones baratas. Previa la misma aprobación, los Municipios y los Departamentos pueden hacer aportaciones á las Sociedades á que la ley se refiere de terrenos ó de construcciones, siempre que el valor atribuido á las mismas no sea inferior á su valor real, según peritación. También pueden ceder á dichas Sociedades terrenos ó construcciones, sin que el precio de cesión pueda ser inferior á la mitad de su valor real, y además pueden garantizar hasta un máximo del 3 por 100 el dividendo de las acciones ó el interés de las obligaciones de las mismas Sociedades durante diez años á lo sumo, á contar desde su constitución.

Italia.—La ley italiana de 31 de Mayo de 1903 se considera como una de las más completas. Basta leer los epígrafes de los ocho capítulos en que se agrupan los artículos de la ley de que se trata para ver cómo se han recogido y ordenado los diversos elementos que el Estado puede mover ó estimular para producir una acción política y social eficaz en el asunto de las *casas populares*. El capítulo primero

habla de los *Préstamos y de las Sociedades cooperativas de casas populares*; el segundo, de los *caracteres de las casas populares, renta y arriendo*; el tercero, de las *exenciones fiscales*; el cuarto, de la *disponibilidad de las casas populares y anulación del contrato*; el quinto, de las *casas populares construidas por industriales y habitaciones rurales*; el sexto, de las *casas populares construidas por los Municipios*; el séptimo, de las *entidades morales y de las Sociedades de beneficencia*, y el octavo, de la *transmisión hereditaria y de la expropiación de las casas populares*. El legislador italiano ha querido recoger en una serie de fórmulas sintéticas las indicaciones de la experiencia, las reclamaciones de los Congresos y el derecho positivo de los demás pueblos en punto á la intervención legislativa en el problema de las casas obreras baratas ó populares.

La primer necesidad á que debe atender una ley de casas de obreros es la de fomentar la aplicación de los capitales necesarios; el capítulo primero de la ley italiana busca esos capitales en las operaciones de préstamo que las Cajas de Ahorros, Montes de Piedad, Obras pías, Sociedades de seguros y Caja Nacional de Previsión para la invalidez y la vejez de los obreros podrán realizar con las Sociedades cooperativas legalmente constituidas que tengan por objeto exclusivo la construcción, compra y venta á los socios ó el arrendamiento á los no asociados de casas obreras, ó que tengan en sus estatutos para esos fines una contabilidad distinta con presupuesto aparte y garantías especiales, y que además se sometan á determinadas condiciones.

La ley fija luego la esfera de aplicación del capital movilizable y determina: 1.º, qué es lo que debe entenderse por una casa obrera ó popular — el reglamento señalará las condiciones técnicas; pero la ley dispone que no podrá aquélla venderse ni alquilarse sino á familias ó personas que tengan un ingreso no superior al que fija el reglamento, y en todo caso que no exceda de 3.500 liras; 2.º, cómo debe efectuarse la venta y el arrendamiento de las casas. Lo interesante aquí es la venta á plazos (anuales, semestrales, mensuales ó bimensuales), por la combinación que establece del pago por amortización periódica y del seguro. «Los pagos (de los distintos plazos), dice, comprenderán el interés y una cuota de amortización del capital, ó el interés y la prima de seguro de un capital igual al precio de la casa, y en todo caso la carga que represente el seguro contra incendios que debe contratarse por la Sociedad constructora.»

En cuanto á las exenciones fiscales, son varias y consisten en la aplicación general de las medidas dictadas por la ley de 28 de Enero

de 1902 en favor de las Cooperativas, y además en la reducción de los impuestos ordinarios establecidos, de los de registro y negociación sobre constitución y modificación de las Sociedades á que se refiere la ley, acciones y obligaciones de las mismas, contratos de préstamo, inscripciones hipotecarias, ventas, arrendamientos, contratos de seguros sobre la vida, etc., etc. Por otra parte, favorece las casas populares con la exención del impuesto territorial y los recargos provinciales y municipales de la ley de 24 de Enero de 1865 por cinco años.

La ley regula de un modo especial la facultad de disponer de las casas populares; en su virtud, el comprador de una casa de éstas no puede enajenarla á título oneroso y gratuito durante la amortización del precio, á no ser que la Sociedad constructora declarase que renuncia al derecho de preferencia (que se ejerce pagando al comprador el precio estimado) y que se le reserve su participación en el aumento de valor de la casa, resultante de la venta al tercero. Durante el mismo período de amortización del precio, el comprador de una casa popular no puede arrendarla sino á familia ó persona de aquellas á que se refiere el art. 4.º de la ley, es decir, á las familias y personas á quien deben destinarse las casas para gozar de los beneficios de la misma. Prevé la ley los casos de anulación del contrato de venta á plazos, determinando cuándo y cómo puede ocurrir esta anulación, y disponiendo que el reglamento señale los modos de facilitar á los trabajadores el traspaso, sin pérdida, de su casa á la Sociedad constructora, y la rescisión del contrato de seguro cuando fuese necesaria la transmisión del inmueble. La ley amplía sus beneficios, en cuanto á la exención del impuesto territorial y recargos provinciales, á las casas populares construídas por industriales, por propietarios ó arrendadores de tierras, y por ellos vendidas con amortización simple ó con seguro, ó bien dadas en arriendo á sus dependientes, empleados, obreros, cultivadores.

Á otro factor acude la ley para interesarle en la resolución del problema de la habitación: los Municipios. Se autoriza á éstos para emprender la construcción de casas populares cuando fuere necesario; pero únicamente para darlas en arriendo, aplicándolas los favores fiscales indicados, y determinando las solemnidades y requisitos indispensables para que los Municipios puedan hacer buen empleo de la autorización legal.

La ley amplía los beneficios otorgados á las Sociedades, á los cuerpos morales legalmente reconocidos, cuyo objeto exclusivo sea efectuar las operaciones para las casas obreras, y á las Sociedades

benéficas que sin espíritu de lucro proporcionen albergues á los pobres por alquileres mínimos.

Por último, la ley italiana contiene varias disposiciones sobre sucesiones hereditarias, de que se hablará oportunamente.

Alemania. — En 1904 pidió el Reichstag al Gobierno imperial que practicase una investigación acerca de las medidas legales y administrativas adoptadas por él y por los Gobiernos de los Estados confederados en punto á la mejora de las habitaciones, que fomentase la construcción de casas adecuadas para las clases pobres y que redactase una Memoria acerca del efecto y alcance de tales medidas. Accedió el Gobierno á lo solicitado, ampliando la investigación á todo lo referente á construcción de casas, inspección de las mismas, impuestos sobre la propiedad urbana é intervención del Estado, Provincia y Municipio en la edificación de habitaciones para los obreros y empleados de poco sueldo. El Gobierno imperial ha procurado desde hace mucho tiempo que los empleados y obreros que de él dependen cuenten con casas baratas é higiénicas. Mientras unos departamentos administrativos construyen edificios con el dinero de que les es dado disponer, otros alquilan casas y las subarriendan á sus empleados á bajo precio, y otros subvencionan á las Sociedades constructoras para lograr el mismo fin. Estas subvenciones, sin embargo, sólo se conceden á las Sociedades que trabajan sin perseguir un lucro y se contentan con el 4 por 100 de interés, y aun en estos casos es preciso que hagan falta las casas construídas por las Empresas privadas ó particulares. Las subvenciones de que se trata otórganse con preferencia á las Sociedades que no venden las casas que construyen, sino que se limitan á alquilarlas; cuando se estipula la venta, se imponen determinadas condiciones para impedir la especulación. Exígesse que las casas reúnan condiciones satisfactorias en cuanto á tamaño, distribución y disposiciones sanitarias, y que su alquiler corresponda á los medios económicos de la clase pobre, siendo de todos modos inferiores á los alquileres de las demás casas. El anticipo que se hace á estas Sociedades equivale al 80 ó 90 por 100 del valor de la casa, comprendido el terreno, ó al valor íntegro de la casa sin el terreno. Los préstamos se hacen con hipoteca al 3 por 100, más un 1 ó 1 y $\frac{1}{2}$ por 100 en concepto de reembolso del capital. Las Sociedades pueden pagar la deuda anunciándolo con tres meses de anticipación, pero el Imperio no puede exigirla sino al cabo de diez años. Hasta ahora no han dejado nunca de pagarse los intereses ni ha peligrado el capital adelantado.

El Imperio alemán utiliza los terrenos del Estado para edificar

habitaciones obreras; y para impedir que éstos se destinen á otros usos, no vende, sino que concede aquellos terrenos por un espacio de tiempo que oscila entre sesenta y cinco y ochenta años, al cabo del cual el Estado se incauta de los edificios. Con objeto de que los concesionarios cuiden de la buena conservación de éstos, se estipula la devolución de la cuarta parte del valor de los mismos al terminar el plazo de concesión. Los contratos entre el Estado y las Sociedades concesionarias determinan que los terrenos estén destinados exclusivamente á casas apropiadas para obreros, empleados de poco sueldo ó personas de posición análoga, ó á instituciones benéficas cuyo fin sea el bienestar de esa misma clase de individuos. Los alquileres no pueden ser superiores á la cantidad necesaria para cubrir los intereses, el reembolso del capital y los gastos de administración. En 1904 se concedieron 215 acres á Sociedades constructoras. Según los señores Turot y Bellamy, de 1901 á 1905 se habían destinado á las habitaciones, en préstamos, 18.750.000 marcos (1).

Los Estados confederados han tratado también de resolver el problema de las casas obreras, aunque no todos han demostrado el mismo interés ni le han reconocido los mismos caracteres de urgencia que Prusia, donde se han promulgado varias leyes autorizando y reglamentando el empleo de fondos del Tesoro en la construcción de casas para obreros y empleados del Estado, y otras relativas al aspecto financiero del problema. La ley de 21 de Mayo de 1861 redujo el impuesto sobre las construcciones á favor de las casas de obreros y artesanos; la ley de 24 de Junio de 1891, referente al impuesto sobre la renta, declaró exentas del mismo á las Sociedades inscritas de construcción cuyos negocios no se extienden más que á sus miembros; la ley de 24 de Junio de 1891, sobre impuesto industrial, establece una exención análoga, y la ley del Timbre de 31 de Julio de 1895 concede otras ventajas. Una ley de 20 de Septiembre de 1899 exime á las Sociedades de edificación de ciertos honorarios legales. La legislación, pues, se ha esforzado en favorecer las Empresas de edificación, procurando evitar la especulación.

El discurso prusiano de la Corona de 8 de Enero de 1901 encomió la importancia de la reforma de las habitaciones obreras y le dió nuevo impulso. Los decretos expedidos por los Ministerios de Comercio é Industria, Interior, Obras públicas y Agricultura llamaron acerca del particular la atención de las Autoridades locales, que ya habían

(1) *Le Surpeuplement et les habitations à bon marché*, pág. 173 (París, 1907).

reunido numerosos materiales estadísticos. Deduciase de ellos la existencia de condiciones absolutamente imposibles en las casas de los pobres. Los alquileres equivalían por término medio á la cuarta ó quinta parte de los ingresos del obrero, y esto daba lugar á que las familias se aglomerasen en casas pequeñas con grave perjuicio de la higiene y de la moralidad. En todas partes se notaba carencia de casas baratas por haberse derribado las antiguas y no haberse edificado otras nuevas. Con el fin de remediar estos males se promulgó en Prusia una ley modificando la de 2 de Julio de 1875, sobre reforma de calles y apertura de calles nuevas en ciudades y distritos rurales. La nueva ley ampara el derecho del ciudadano á respirar el aire puro; prohíbe la aglomeración; insiste en que se cumplan todas las prescripciones higiénicas; modifica en beneficio de las casas obreras los impuestos locales, etc.; prohíbe que se utilicen para vivir habitaciones que se hallen en mal estado ó sean tan húmedas que determinen un daño á la salud; las habitaciones destinadas á una familia deberán tener cocina; las habitaciones para vivir, cocinar ó dormir deberán tener por lo menos 10 metros cúbicos de espacio y 4 metros cuadrados de superficie por persona; las casas deberán ser lo suficientemente grandes para que los mayores de catorce años puedan dormir en habitaciones separadas; los criados deberán tener habitaciones salubres, provistas de puertas que puedan cerrarse, y, por último, se regula el alquiler de habitaciones por los dueños de casas de huéspedes en interés de la higiene y de la moralidad. Estas disposiciones las califica la ley de *minimum*, y la policía puede ampliarlas y aplicarlas rigurosamente. La inspección de las habitaciones incumbe á las Autoridades locales, ateniéndose á los reglamentos de la policía. Las ciudades que cuentan con más de 100.000 almas deben crear una oficina de habitaciones (*Wohnungsamt*) encargada de velar muy especialmente por los intereses de las clases pobres. Estas oficinas dispondrán de un personal entendido y de suficiente número de Inspectores. Las ciudades más pequeñas podrán crear oficinas de este género, y, en todo caso, dispondrán de suficiente número de Inspectores, pudiendo asociarse varios Municipios para sostener una oficina. Los Inspectores podrán presentarse sin previo aviso en las habitaciones que deseen visitar. La inspección deberá verificarse, tratándose de casas particulares, entre nueve de la mañana y seis de la tarde, y tratándose de casas de huéspedes, entre seis de la mañana y nueve de la noche. Las deficiencias que se encuentren podrán remediarse por vía de consejo y por vía de conminación, interviniendo la policía en caso necesario.

Con fecha 11 de Julio de 1904 se promulgó una ley poniendo á disposición del Gobierno un crédito suplementario de 15 millones de marcos, al efecto de emplearlos, de conformidad con la ley de 13 de Agosto de 1895, en la concesión de subvenciones para mejorar las condiciones de alojamiento de los obreros empleados en establecimientos del Estado y también de los funcionarios modestos de éste. Los 15 millones se habrían de obtener contratando un empréstito mediante la emisión de una cantidad correspondiente de obligaciones, determinando el Ministro de Hacienda el valor de éstas, el interés y las demás condiciones del empréstito. La labor del Estado prusiano en materia de habitaciones obreras es una manifestación, entre otras, de lo que aquél hace en beneficio de sus operarios ó dependientes. En Memoria reciente (1906) del Ministro de Industria y Comercio de Prusia acerca de las instituciones de beneficencia en favor de los obreros de las minas y salinas del Estado, puede verse con todo detalle lo hecho por éste. En lo referente á casas obreras, dice la Memoria que se han construido 8.636 casas con 18.962 habitaciones para otros tantos obreros, procurando que sean éstos y no el Estado el que las edifique, á cuyo efecto se conceden préstamos y se otorgan primas. En las obras del Estado existen además 32 casas de dormir con 5.000 camas. Este servicio está muy perfeccionado en Saarbrücken, donde funcionan 27 albergues con 4.869 camas. De la salud y la higiene de los obreros se ocupan 68 establecimientos de baños, á los que acuden diariamente unos 31.000 trabajadores, así como otras instituciones destinadas á evitar las enfermedades profesionales, especialmente las producidas por el plomo, y á prestar los primeros auxilios en caso de accidentes. Para la alimentación de los obreros existen en 24 establecimientos ó talleres 12 comedores y 46 cocinas para 70.000 obreros. Á éstos se les facilitan suplementos de salario ó se les venden productos comprados al por mayor con objeto de que se alimenten bien.

Los demás Estados alemanes, especialmente Baviera, Sajonia y Wurtemberg, han tomado disposiciones análogas á las de Prusia, sobre todo con relación á los obreros de ferrocarriles. En Baviera existen, formando parte integrante de la Administración, 819 Comisiones de habitaciones (*Wohnungs-Kommissionen*). Como en Prusia, los departamentos ministeriales han hecho mucho por mejorar las casas de sus empleados y obreros; la Administración de ferrocarriles poseía 8.860 casas á fines de 1902, y el Estado había concedido importantes auxilios en concepto de préstamo á las Sociedades de edificación.

Una ley sajona de 1892 autoriza al Estado para emplear 1.500.000 marcos para proporcionar habitación á los obreros y á los empleados de ferrocarriles.

En 1898 se votó una suma igual para la construcción de habitaciones obreras.

Austria. — La ley de 9 de Febrero de 1892 para el fomento de las casas populares contiene ciertas exenciones de impuestos á las construídas por los Municipios, Sociedades y establecimientos de utilidad pública para los obreros; á las Asociaciones obreras, para sus miembros; á las empresas de fábricas, para sus operarios. Las exenciones duraban veinticuatro años. La ley, además, fijaba las condiciones de las casas y el alquiler máximo. En 8 de Julio de 1902 dictóse otra ley que contiene privilegios ó concesiones fiscales, que consisten en la exención de impuestos. Quedan libres, dice el art. 1.º, § 1, durante veinticuatro años, de los impuestos sobre casas, las destinadas á ofrecer á los obreros habitaciones sanas y baratas, construídas en un terreno no edificado ó en terreno ocupado hasta entonces por una casa completamente demolida. Los beneficios favorecen, en primer término, á las casas de familias en grupos, pero con ciertas condiciones, por ejemplo: que no estén destinadas á más de seis familias, ni tengan más de tres pisos; benefician además á las casas destinadas á personas aisladas; pero cada habitación no debe contener más de tres personas, con separación de sexos; por último, aplícanse también aquéllas á albergues de noche construídos por patronos, Municipios, Sindicatos obreros, á los establecimientos populares, casas de baños, salas de lecturas, etc. La ley fija ciertas condiciones de las casas en cuanto á su capacidad y extensión; determina quiénes son obreros á los efectos de la ley (dependientes de empresas agrícolas ó industriales, ó de oficinas públicas ó privadas, con sueldo fijo ó variable, que tengan un ingreso inferior á 1.200 coronas, si son solos; 1.800, si forman familia de dos á cuatro individuos, ó de 2.400, si la familia es de cinco ó más, aumentándose estas cifras en un cuarto para Viena y en un octavo para las poblaciones de más de 50.000 almas).

Dinamarca. — Son varias las leyes dictadas en Dinamarca sobre casas para obreros: la de 16 de Febrero de 1866, estableciendo ciertas exenciones de impuestos en favor de las habitaciones pequeñas; la de 16 de Abril de 1873, ampliando las excepciones antes indicadas á otras casas, y facultando al Gobierno para otorgar los mismos beneficios á las Asociaciones constructoras de habitaciones baratas cuando el interés del capital no pase del 4 por 100; y la de 26 de Febrero

de 1898, autorizando al Ministro de Hacienda para hacer, con fondos del Tesoro, hasta 1907 y en los límites de un máximo de 2 millones de coronas, préstamos al 4 por 100, comprendida la amortización, á los Municipios y á las Sociedades que construyan casas obreras buenas y salubres, con la condición de que el excedente posible sea aplicado en el mejoramiento y progreso de la obra que persiga la Sociedad que ha solicitado el préstamo.

RESUMEN DE LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO, SEGÚN LA LEGISLACIÓN

Considerando la legislación sobre casas baratas en conjunto, son varias las formas de intervención del Estado en la resolución del problema que resultan organizadas y aplicadas. Es conveniente determinarlas de una manera concreta, por tratarse de *medios aplicados, de fórmulas prácticas, de instituciones que funcionan positivamente*:

1.º En primer lugar debe señalarse la creación de *Comités* especiales como en Bélgica y Francia; la organización de estas instituciones permanentes y distribuidas por el país con un Consejo superior (Francia), indica la importancia administrativa de la cuestión, que exige el establecimiento de todo un *servicio* dependiente del Estado.

2.º La facilitación de los capitales necesarios: es quizá éste el nudo del problema, pues dicho se está que si el capital espontáneamente acudiese á la construcción de habitaciones baratas en condiciones adecuadas, es decir, en cantidad suficiente y ofreciendo las casas dadas en arrendamiento por un alquiler modesto, y las destinadas á la venta en plazos y precios económicos, la intervención del Estado tendría otro carácter. Las leyes han acudido á esta necesidad de varias maneras. La ley belga de 1889 ha procurado movilizar el ahorro, autorizando á la Caja general de Ahorro y Retiro para emplear una parte de sus fondos disponibles en préstamos destinados á la construcción ó compra de casas obreras. La legislación francesa ha imitado la belga. La ley italiana también ha acudido al mismo expediente de autorizar á las Cajas de Ahorros, Montes de Piedad, Obras pías, á fin de que puedan emplear parte de sus capitales en préstamos para la construcción y adquisición de casas populares. La legislación inglesa sigue otro procedimiento: la ley de 1899 dispone que las Autoridades locales puedan anticipar dinero al que habite una casa con el objeto de facilitarle la adquisición de la misma. La ley de Dinamarca de 26 de Febrero de 1898 adopta el procedimiento de los préstamos, hechos directamente por el Estado sobre un crédito destinado á ese fin. En Noruega se constituyó en 1890 un fondo de

préstamos subvencionado con 3 millones de coronas para construir habitaciones obreras.

3.º Concesión de una garantía á fin de asegurar en cierto interés mínimo á las Empresas constructoras de casas, como hace, por ejemplo, la ley de 1906 francesa, que autoriza á los Municipios y departamentos para garantizar hasta con el 3 por 100 como máximo el dividendo de las acciones ó el interés de las obligaciones de las Sociedades de casas baratas durante diez años á lo sumo (art. 6.º, párrafo 4.º).

4.º Concesión de terrenos en arriendo, venta á largo plazo ó gratuitamente destinados á la edificación de las casas baratas.

5.º Exenciones de impuestos; es éste un medio muy aplicado (V. Bélgica, Francia, Austria, Italia). La tendencia general es la de eximir del pago de todo ó parte de los impuestos por un largo período de tiempo, tanto á las Sociedades ó Empresas constructoras de casas baratas ó que faciliten su edificación, como á las casas mismas, siempre que se acomoden á las exigencias higiénicas y económicas formuladas por la ley ó por los suplementos.

6.º Establecimiento del seguro mixto á fin de facilitar á los obreros la adquisición de las casas mediante el pago gradual de su precio en plazos, con la garantía de dicho seguro en caso de fallecimiento del obrero deudor asegurado. Establecido este seguro por la ley belga, se considera como una de las fórmulas más eficaces para facilitar la adquisición de casas por las personas de escasos recursos. «La Caja general de Ahorro y Retiro queda autorizada, dice el artículo 8.º de la ley belga, para practicar operaciones de seguro mixto sobre la vida con el fin de garantizar el reembolso en un vencimiento dado—ó á la muerte del asegurado si ocurre antes de este plazo—de los préstamos contraídos para la construcción de una habitación.» Esta disposición, dice M. Challamel, es digna de ser notada, porque es la fórmula última de un sistema que tiende á convertir al obrero en propietario el día mismo en que toma posesión de la casa.

La ley francesa de 1894 (art. 7.º) habla del seguro temporal, con el objeto de garantizar á la muerte del asegurado, si ocurre antes del período de amortización pactado en el contrato, el pago de las anualidades pendientes; la ley de 1906 establece una nueva fórmula. «La cifra máxima del capital asegurado—dice el párrafo 2.º del art. 7.º—será igual al precio de coste de la habitación barata.» «Si el seguro—añade—se contratase mediante una prima única, anticipada por el prestador beneficiario al deudor, la cifra máxima indicada antes se aumentará con la prima única necesaria para asegurar á la vez dicha cifra y esta última prima. La prima del seguro se ingresará directa-

mente en la Caja Nacional por el prestador beneficiario al hacer la inscripción del seguro.» La ley italiana de 1903 también regula el seguro como medio de facilitar y garantizar la adquisición de las casas baratas (art. 5.º).

7.º Modificación de las reglas del Derecho civil sobre sucesión hereditaria, á fin de evitar las dificultades de la división, é impedir por tal manera la disolución material del hogar creado ó en vías de creación mediante la adquisición de una casa apropiada.

8.º Intervención de los Municipios. Está prevista y regulada con gran minuciosidad la intervención de las Autoridades locales en las leyes inglesas; la ley italiana dedica á la intervención de los Municipios en el problema de la habitación uno de sus capítulos; la ley francesa de 1906 también habla de dicha intervención, aunque con un sentido más limitado y estricto: no pasa de una autorización especial para el empleo de sus fondos y recursos en fomentar la vida de las Sociedades constructoras de casas baratas; tienen otro alcance las leyes inglesa é italiana: ambas colocan á las representaciones locales ante el problema prácticamente considerado, y las autorizan para acometerlo de una manera directa y total. No se trata sólo de emplear fondos en Sociedades constructoras, sino de acometer de frente, en determinadas circunstancias, la mejora de las habitaciones de un barrio. «Cuando se reconociese—dice la ley italiana de 1903—la necesidad de proporcionar alojamientos á las clases humildes y no hubiese Sociedades cooperativas de construcción de casas, ni fuese suficiente la acción de los institutos á que se refiere el art. 22 (entidades morales dedicadas á las operaciones para casas populares y Sociedades benéficas), se autoriza á los Municipios para emprender la construcción de casas populares, pero únicamente para darlas en arriendo.» En cuanto á Inglaterra, bastará recordar las autorizaciones otorgadas á las Autoridades locales para transformar los grupos de casas insalubres y los barrios, etc., etc.

9.º Por último, debe citarse la intervención del Estado en el fomento y mejora de la habitación para sus propios obreros y empleados, como patrono modelo, según puede verse en Alemania, y especialmente en Prusia.

SEGUNDA PARTE

Las habitaciones baratas en España.

SEGUNDA PARTE

Las habitaciones baratas en España.

CAPÍTULO PRIMERO

Consideraciones preliminares.

El problema de la habitación higiénica y económica preocupa hace tiempo en España, á juzgar por los datos que sobre el particular pueden verse más adelante. Antes de exponerlos, será conveniente recoger otras indicaciones. Debe recordarse en primer término una disposición legal del año 1853, en la cual el Sr. Egaña, Ministro de la Gobernación, expone las pésimas condiciones higiénicas de las viviendas de la clase menesterosa española, y hace un llamamiento á la acción oficial y particular. También conviene recordar el antecedente parlamentario sobre la cuestión correspondiente á la legislatura de 1876 y que es reflejo de la acción social que se manifestó en 1875 con la constitución de «La Constructora Benéfica».

Cierto que desde entonces el avance hacia la resolución del problema ha sido lento; pero esto mismo viene á indicar que si la intervención del Estado se solicita desde mediados del siglo XIX, y si sólo de una manera escasa y poco eficaz se viene obteniendo, á lo que en 1853 era grave, según un documento oficial, no podrá tacharse en la actualidad de poco importante, teniendo en cuenta que, con el tiempo transcurrido, las necesidades económicas de las clases modestas han aumentado considerablemente y las habitaciones en que viven siguen siendo, en general, insalubres. No obstante lo cual, no son muy numerosas las casas para obreros que, según las noticias reunidas por el *Instituto de Reformas Sociales*, existen en España. Aun siendo deficientes los datos recogidos, á causa de las dificultades con que se ha tropezado para reunir las noticias recibidas, no será aventurado ase-

gurar que el vivir en casa higiénica y barata no constituye hoy la regla general entre la clase obrera y entre los empleados modestos.

El Real Consejo de Sanidad emitió en 11 de Julio de 1901 un razonado dictamen acerca de varias cuestiones de higiene pública (1), y entre ellas trató extensamente las de salubridad de las viviendas, aglomeración de población y legislación general ó local de las grandes capitales extranjeras acerca de la salubridad de la vivienda. Por tratarse de un documento oficial, cree oportuno la Sección extraer del mismo los siguientes pasajes, que dan idea de la situación del problema en España en época tan reciente:

«Algunos datos que la estadística de nuestro país proporciona son igualmente elocuentes. En todas las ciudades, la mortalidad es mayor en los barrios pobres, donde las condiciones higiénicas de las viviendas dejan más que desear. Un ejemplo de fuera de Madrid bastará para demostrarlo: en San Sebastián, la mortalidad de la parte nueva de la ciudad es de 18,19 por 1.000, mientras que la de la parte vieja es de 29,12. Pero la estadística de Madrid es la que más prueba. La mortalidad en la Corte ha sido en el pasado año de 1900 la siguiente, en los diferentes distritos (2):

Centro.....	19,6	por 1.000
Congreso.....	20,2	—
Buenavista.....	22,8	—
Palacio.....	24,6	—
Audiencia.....	26	—
Hospicio.....	28,4	—
Hospital.....	29,2	—
Latina.....	30,2	—
Universidad.....	31,2	—
Inclusa.....	37,9	—

»Hay que advertir que en esta estadística no se tienen en cuenta las defunciones ocurridas en el Hospital provincial, Hospital clínico de la Facultad de Medicina, Hospital de la Princesa é Inclusa, para que la proporción de la mortalidad en la población sea la verdadera. Así y todo, bien se echa de ver que, mientras en algunos distritos, en que las viviendas son, por regla general, más acomodadas á los pre-

(1) El informe se publicó en la *Gaceta* de 29 de Agosto de 1901, á continuación de la Real orden de 1.º del mismo mes y año, en la cual el Gobierno de S. M. expresa al Real Consejo de Sanidad la satisfacción con que ha visto el referido trabajo.

(2) De *La muerte en Madrid*, por R. Revenga.

ceptos higiénicos y sus habitantes gozan de mejor posición, aparte otros factores, sólo se registra una mortalidad parecida á la de las ciudades consideradas como salubres por los higienistas (Centro, Congreso y Buenavista); en otros, por el contrario, llega á ser la de los focos más insalubres del mundo (Universidad é Inclusa); precisamente los de calles más estrechas y casas de peores condiciones higiénicas.»

Consigna después el informe que de los tres elementos principales de vida que hay que considerar en toda habitación (aire, luz y agua), ninguno está atendido convenientemente en las viviendas de nuestro país, y más adelante, al tratar de la aglomeración de población, dice, entre otras cosas:

«En España, la población de las ciudades es muy densa, y esto contribuye á explicar su gran mortalidad urbana. Madrid es una de las capitales europeas en que los habitantes viven más hacinados. Cuenta próximamente con 271 habitantes por hectárea, cuando Berlín no tiene más que 189; Viena, 131; Londres 128; etc., etc. No posee este Consejo datos de la densidad de la población madrileña en los diferentes distritos municipales, por desconocer la extensión de ellos, aunque sepa el número de los habitantes respectivos; pero si los tiene del número de casas que hace pocos años comprendía cada uno de ellos, y puede establecer la proporción entre éstas y sus habitantes.

»Resulta de este estudio que precisamente en los distritos que acusan mayor mortalidad, según anteriormente se ha visto, la densidad es también mayor: v. gr., 35 personas por casa (término medio) en el de la Latina; 38, en el del Hospital; 39, en el de la Inclusa, mientras que sólo es de 23 á 26 en los del Congreso, Buenavista y Palacio. Fenómeno es éste que guarda relación con lo que la estadística demuestra en todos los países, respecto á la influencia de la excesiva densidad de población en el número de muertos. Los trabajos más cerca de la perfección respecto á la estadística que á esto se refiere, son los de Korosi, de Budapesth, de los cuales resulta que mientras la proporción de la mortalidad es la de 20 por 1.000 en las casas que habitan una ó dos personas por pieza, es de 32 en aquellas de tres ó cinco por pieza, y es de 79 por 1.000! en las de más de seis personas. Polak hizo últimamente un trabajo bastante completo sobre el mismo asunto, y dedujo de sus resultados las siguientes conclusiones:

1.^a La acumulación de habitantes ejerce una verdadera influencia sobre la mortalidad causada por las enfermedades infecciosas agudas.

2.^a Esta influencia se refiere, tanto á la totalidad de las enfermedades como á sus especies en particular.

3.^a Es más marcada cuanto mayor es la acumulación.

4.ª Se desprende también de los trabajos de los diversos autores que la influencia sobre la mortalidad general debe considerarse como igualmente probada, y que en este caso obraría por sus relaciones con la insuficiencia de los medios de vivir y haría el contagio más fácil.

»Y como una prueba más de que semejantes deducciones se apoyan en leyes naturales, este Consejo cita el resultado que da la estadística de la mortalidad en 1900 en algunas de las enfermedades declaradamente infecciosas, según los diversos distritos de Madrid. En él se ve que los distritos más castigados por la tuberculosis, la viruela y el sarampión son justamente los de mayor aglomeración y densidad.

Fallecidos por 1.000 habitantes, excepto los hospitales.

DISTRITOS	TUBERCULOSIS	VIRUELA	SARAMPIÓN
Buenavista.....	1,79	1,07	0,76
Congreso.....	2,08	0,60	0,92
Audiencia.....	2,33	1,53	1,09
Centro.....	2,36	0,65	0,50
Hospicio.....	2,42	2,31	1,42
Universidad.....	2,54	2,85	2,19
Palacio.....	2,66	0,63	1,75
Latina.....	2,82	2,99	1,36
Hospital.....	2,97	1,87	1,89
Inclusa.....	3,24	5,09	2,54

»Bien se nota que en el distrito de la Inclusa, que es el que cuenta con mayor densidad de población, mayor hacinamiento, es mayor asimismo la mortalidad de la tuberculosis, la viruela y el sarampión, y que ésta es siempre menor en los distritos que, como el del Centro, Buenavista y Congreso, tienen menos aglomeración de personas en las habitaciones. Los fenómenos sociales que caen dentro de la esfera de la higiene se desarrollan con un paralelismo admirable; así se ve que el hacinamiento de los habitantes de una vivienda va juntamente aparejado con la viciación del aire, el aumento de la suciedad y de la basura de todo género, la insuficiencia del agua y el exceso de mortalidad. Sin contar con que preside con frecuencia á todo ello la pobreza relativa ó absoluta, con la cual está menos arma-

do el hombre contra las causas de enfermedad y de muerte. Por eso las epidemias se ceban en los barrios miserables, en las manzanas de población densa, en las casas en que la gente amontonada respira mal, no recibe la ración fisiológica de luz y está lentamente envenenada y sin fuerzas para oponer organismos poderosos al asalto incessante de las bacterias patógenas.»

No menos interesante es el resumen que el Real Consejo de Sanidad hace en su informe acerca de lo legislado en España sobre el problema que nos ocupa:

«También entre nosotros — dice, — parecidamente á lo que sucede en Alemania, son los Municipios los encargados de disponer en sus *Ordenanzas* todo cuanto ha de reglamentar las condiciones de salubridad interior de las viviendas. En el capítulo XVIII de la vigente *ley de Sanidad*, en su art. 98, dice que «las reglas higiénicas á que estarán sujetas todas las poblaciones del Reino serán objeto de un reglamento especial, que publicará el Gobierno á la mayor brevedad, oyendo antes al Consejo de Sanidad». Tal reglamento no ha llegado aún á redactarse, y como por los artículos 72 y 73 de la *ley Municipal* «es de la exclusiva competencia de los Ayuntamientos el gobierno y dirección de los intereses peculiares de los pueblos», y entre ellos están los que se refieren á la higiene, únicamente en las Ordenanzas municipales hay que buscar las disposiciones relacionadas con el asunto de la salubridad de la vivienda.

»Para tipos de Ordenanzas este Consejo de Sanidad elige las de Madrid, que están vigentes desde el año de 1892, y debe de afirmar que en ellas, como en las otras ciudades importantes de nuestro país, está consignado, dispuesto y mandado mucho de lo más importante, útil y conveniente que la higiene moderna aconseja. El que no se cumpla reconoce por causa la desidia, la ignorancia y la tolerancia censurable y hasta punible de parte de todos, vecinos y Autoridades. Con la enumeración de los preceptos de las Ordenanzas municipales de Madrid tan sólo, hay bastante para probarlo.

»Las disposiciones más importantes de dichas Ordenanzas, en lo que se refiere á la salubridad de las viviendas (ventilación, cubicación y luz), son las siguientes: la altura de las casas se fija como máximo en 20 metros en las calles de primer orden, y como mínimo en 14 en las de cuarto. No se señala el número de pisos; pero hasta que se diga que el bajo ha de tener, cuando menos, 3 metros 60, y los demás 2,80 de elevación. La superficie del solar que ha de quedar sin ser edificada, y, por consiguiente, destinada á patios, deberá de ser del 15 por 100 en las casas que tengan una sola facha-

da; si tuvieran más de una, la superficie dedicada á patios estará en relación con los metros lineales de las fachadas; todo patio del cual tomen luz y aire los dormitorios deberá tener, cuando menos, 20 metros superficiales en las casas de tres ó cuatro pisos sobre el bajo, y 30 en las de cinco; todo patinillo que sirva para iluminar cocinas deberá comprender como *mínimum* ocho metros de superficie, no midiendo menos de dos metros el menor de sus lados. Las piezas destinadas á dormitorios en las plantas bajas se iluminarán y ventilarán directamente, y su cubo no será menor de 20 metros; las de los demás pisos no podrán tener menos de 18 metros cúbicos de ámbito por cada cama que en ella se coloque, y deberá tener luz y ventilación directas, y cuando esto no sea posible, sus puertas se construirán con montantes. Las paredes y techos de los dormitorios se estucarán ó pintarán al óleo, y si por cualquier causa esto no fuera posible en su totalidad, se hará por lo menos en un zócalo de 1,20 metros, á contar desde el piso; los ángulos entrantes de estas piezas estarán redondeados.»

.....

.....

«En lo que más se distingue nuestra legislación municipal de la de fuera es en el procedimiento para evitar los males de la casa insalubre. Aquí no se comprendería la severidad de las leyes inglesas, que ordenan la entrada á la fuerza en el domicilio para hacer la visita de inspección del *Medical Officer*, ni el cierre y hasta la demolición de la vivienda que no reúne las condiciones exigidas, ni siquiera la prohibición de alquilarla de los reglamentos suecos ó franceses. Nuestras costumbres y nuestra manera de entender la libertad, y sobre todo la escasa ó ninguna convicción que existe en nuestro pueblo de los beneficios de la higiene, harían imposible cualquier medida de este género que se introdujera en la legislación sanitaria española.»

Si la acción oficial tan poco ha hecho para resolver el problema higiénico, concretándose á adquirir documentalmente la certidumbre de que existe, y á dictar reglas de policía sin prever eficazmente su incumplimiento, en el aspecto económico, si bien limitada á círculos de protección muy estrechos, ha sentado el precedente de ayudar á la empresa que meditadamente acometa la construcción de casas económicas. No otra cosa significan los privilegios de exención fiscal con que ha distinguido á «La Constructora Benéfica» por las leyes de 9 de Enero de 1877 y 15 de Junio de 1888, consecuencia de las cuales son las disposiciones contenidas en las de Derechos reales,

Timbre y Reglamento para la contribución sobre edificios y solares (1). Pero fuera de esto, que significa disminución de obstáculos, no hay verdaderos precedentes que supongan apoyo más directo y eficaz á la acción social. Fácilmente se comprende que, siendo hasta ahora sobre todo filantrópico el aliciente que el capitalista encuentra para la colocación de fondos en las empresas de que se trata, resultan escasas las iniciativas y mediano el éxito obtenido.

Aun conseguida la asociación de buenas voluntades, en los casos conocidos por la Sección, no se ha logrado la realización completa del fin perseguido. Sociedades como «La Constructora Benéfica» y la de Valencia han tropezado con la parquedad de su presupuesto desde el primer momento y se han visto precisadas á recurrir al crédito, que si en otros países es poderoso elemento para la vida de estas entidades, porque sus modalidades se adaptan al objeto merced á una reglamentación muy eficaz, aquí no puede decirse lo mismo. Las dos Sociedades á que se alude concertaron los préstamos á que por necesidad acudieron con el Banco de España. Las Sociedades constructoras, en realidad, parece que no gozan del crédito indispensable para concertar un préstamo de cierta importancia, y aun dándose el caso de que uno ó varios socios ejerzan de mediadores, bien se alcanza que en este punto se está lejos del ideal, y que desde el momento en que la intervención de uno de los asociados toma el carácter mencionado, se puede desnaturalizar el objeto de la obra.

Por otra parte, un préstamo obtenido del Banco de España á interés no inferior al 4 por 100 tiene que ser carga pesada para la Sociedad constructora, cuyo capital es difícil que obtenga en renta ni siquiera ese 4 por 100. En el caso de «La Constructora Benéfica» no había, en realidad, problema, ya que se trata sólo de una Asociación de *caridad* que, aun gravando su presupuesto en esa forma, una vez justificada la necesidad de hacerlo, no lesiona intereses de accionistas ni de otras personas en la empresa interesadas; pero es muy otro el caso de la «Sociedad Valenciana», que bien claramente dice en sus Memorias (2) cómo acudió al Banco de España buscando último y necesario amparo, visto el fracaso de sus negociaciones con la Caja de Ahorros de la misma ciudad.

(1) El Ayuntamiento de Madrid, siguiendo la misma norma, no ha cobrado nada á «La Constructora Benéfica» por licencias y demás arbitrios de las casas edificadas.

(2) Véase más adelante.

Queda por examinar una última forma de protección oficial: la subvención.

Los Municipios, que más de cerca tocan el efecto del problema y la urgencia de resolverlo, han dado algunas muestras de su adhesión á los fines perseguidos por las Sociedades constructoras; pero los presupuestos municipales, agobiados por múltiples atenciones, no pueden ejercer, sino en muy pequeña escala, la filantropía, y su liberalidad, que coincide siempre con los primeros trabajos de esas Empresas, al calor que las nacientes ideas difunden (como ha sucedido en Madrid, Jerez, Valencia, Cádiz y otras poblaciones), adquiere pronto un carácter intermitente, reñido con la previsión de ingresos, que las entidades beneficiadas necesitan para basarse en cálculos exactos. En las Memorias de «La Constructora Benéfica» puede comprobarse cómo el Ayuntamiento de Madrid, á pesar del natural interés que la obra le ha merecido siempre, y no obstante la consideración de ser Presidente honorario nato de la Sociedad el Alcalde de la Corte, se ha visto precisado á disminuir paulatina y considerablemente la subvención, y en ocasiones á suprimirla.

Hechas estas breves consideraciones generales sobre la historia y el aspecto higiénico, social y económico del problema, no parece necesario resumir otros detalles de hecho; siendo harto incompletos los datos que el Instituto posee, merced á sus informaciones y á los trabajos de la Sección 1.^a (libros, archivo de prensa, etc.), ha parecido más conveniente, para la mejor utilización de los mismos, exponerlos casi íntegramente.

Hé aquí cómo se han agrupado para facilitar su examen:

I. Antecedentes parlamentarios.

II. Informaciones:

a) La de 1884 sobre el estado y necesidades de la clase obrera. (Extracto.)

b) Las del Instituto de Reformas Sociales practicadas recientemente.

III. Acción oficial:

a) El Estado. — Legislación.

b) El Municipio.

IV. Acción social:

a) Sociedades.

b) Particulares.

CAPÍTULO II

Antecedentes parlamentarios (1).

DESDE 1876 Á 1906

Senado. <i>Legislatura de 1876.</i>	Constructora Benéfica.	Proyecto de ley remitido por el Congreso exceptuándola del pago de contribuciones: núm. 100, página 1.457, Ap. 3.º al núm. 100.— Dictamen: núm. 101, pág. 1.478, Ap. 2.º al 106.—Aprobación: número 107, pág. 1.552.—Votación definitiva: núm. 108, pág. 1.574, Ap. 4.º al núm. 108.
Congreso. <i>Legislatura de 1876-77.</i>	»	Estatutos de la Sociedad. Proposición de ley del Sr. Perier: Apéndice 5.º al núm. 97. — Discurso en apoyo: núm. 130, pág. 3.611. Dictamen: pág. 3.957, Ap. 3.º al núm. 143. — Aprobación: número 146, pág. 4.073. — Aprobación definitiva: núm. 147, pág. 4.076, Ap. 9.º al núm. 147.
»	»	Exposición de la Sociedad presentada por el Sr. Perier para que se declaren exentos de contribución los edificios que construya para viviendas de trabajadores: núm. 94, pág. 2.388.

(1) Las cifras se refieren á los números y páginas de los *Diarios de Sesiones*.

Senado. <i>Legislatura de</i> 1877.	Constructora Benéfica.	Exención de contribuciones á sus edificios. Ley sancionada: Ap. 15 al núm. 8.º
Congreso. <i>Legislatura de</i> 1877.	»	Estatutos de la Sociedad y exención de contribuciones á sus edificios. Ejemplar original de la ley sancionada: núm. 3, pág. 17. Sanción: Ap. 14 al núm. 3.º
Senado. <i>Legislatura de</i> 1878.	Barriadas para los po- bres.	Proposición de ley del Sr. Santa Ana sobre construcción de Primera lectura: núm. 89, página 1.628, Ap. 1.º al núm. 89.— Discursos: núm. 89, páginas 1.630 y 1.631. — Dictamen de la Comisión: núm. 98, pág. 1.766, Apéndice 1.º al núm. 98. — Aprobación definitiva: núm. 101, pág. 1.837, Ap. 3.º al núm. 101.
Congreso. <i>Legislatura de</i> 1878.	Barriadas para obre- res.	Exposiciones de la «Asociación Sevillana de Amigos de los Pobres» sometiendo á la consideración del Congreso las bases para un proyecto de ley que facilite esta edificación: núm. 122, pág. 3.398, petición núm. 86. — Dictamen: núm. 126, pág. 3.521, Ap. 4.º al mismo número. — Aprobación: núm. 135, pág. 3.711.
»	»	Construcción de Proyecto de ley remitido por el Senado: número 147, pág. 4.004, Ap. 1.º al mismo número. — Pasa á las Secciones: núm. 147, pág. 4.004. — Comisión, 4.072.

Senado. <i>Legislatura de</i> 1879-80.	Barriadas para obre- ros.	Construcción de Proyecto de ley aprobado por el Senado y dirigido al Congreso en la pasada legislatura. Reproducido por el Sr. Santa Ana: núm. 63, pág. 800, Ap. 1.º al núm. 64. — Discurso: núm. 64, pág. 808. — Comisión: núm. 66, pág. 826.
Senado. <i>Legislatura de</i> 1887.	Constructora Benéfica.	Exención de impuestos á los terrenos y edificios de la Sociedad. Proposición de ley del Sr. Marqués de Santa Cruz: núm. 77, pág. 1.670; núm. 78, pág. 1.675. Ap. 8.º al núm. 78. — Dictamen: núm. 123, pág. 2.718, Ap. 5.º al núm. 123. — Aprobación: número 126, pág. 2.838. — Votación definitiva: núm. 128, pág. 2.940, Ap. 11 al núm. 128. Exposición de varios propietarios del barrio del Pacífico, de esta Corte: núm. 74, pág. 1.596.
Congreso. <i>Legislatura de</i> 1887.	»	Exención de impuestos á los terrenos y edificios de la Sociedad. Proyecto de ley remitido por el Senado: núm. 128, pág. 4.143, Ap. 6.º
Senado. <i>Legislatura de</i> 1887-88.	»	Idem. — Ley: Ap. 6.º al núm. 117.
Congreso. <i>Legislatura de</i> 1887-88.	»	Idem. — Proyecto de ley remitido por el Senado: núm. 128, página 4.143, Ap. 6.º al núm. 128. — Reproducido de la legislatura anterior por el Sr. Saá: núm. 35,

CAPÍTULO III

Acción oficial.

1

EL ESTADO. — LEGISLACION

1853

Ministerio de la Gobernación. — Reales órdenes. — Beneficencia y Sanidad. — Negociado 2.º — Excmo. Sr.: Al incesante afán y privilegiada atención con que la Reina (q. D. g.) se ocupa de cuanto tiene relación con el bienestar de las clases pobres en lo que á mejorarle se encamina, no podían ocultarse las malas condiciones en que, por regla general, se encuentran las habitaciones de una porción de infelices cuyos escasos medios ó mísero jornal no alcanzan á proporcionar más cómoda vivienda. El desaseo más completo; la falta de ventilación que engendra la fetidez, y con ello un foco perenne de infección dentro y fuera de las habitaciones; la aglomeración tan nociva de muchas personas en un local estrecho y malsano; la lóbreguez y los miasmas más deletéreos forman la corrompida atmósfera de la mayor parte de las casas en que vive el bracero, el operario, el desvalido cesante ó la mísera viuda rodeada de tiernos niños en triste orfandad. De aquí la espantosa progresión de mortíferas enfermedades y la malignidad que adquieren otras, de sencilla índole tal vez sin estos adherentes. El aumento de la miseria, y en pos el de los gravámenes de la beneficencia pública, son secuela obligada de esta incuria, á que por las Autoridades locales no se suele á veces dar toda la importancia que merece, y cuyo letal influjo no llama, por lo general, la atención hasta que los mayores riesgos de una calamidad inminente despiertan el más acallado celo por egoísta interés.

Cumple, por lo tanto, á un Gobierno previsor dar la voz de alerta cuando el interés local ó particular no se ha aplicado á un objeto que

es de su exclusiva incumbencia. Y decidido el de S. M. á dar con generosa mano cuanto de él puede exigirse, que es protección decidida y todo el auxilio que se le demande y pueda dispensar dentro de la esfera legal, ha recibido al efecto las órdenes de S. M. En su debido cumplimiento, prevengo á V. E. que es la voluntad de la Reina (q. D. g.) que se excite el celo y la filantropía del Ayuntamiento de esas capitales, en las que el aumento de población y el excesivo número de las clases jornalera y proletaria exige más que en otros puntos la adopción de medidas higiénicas y de policía en las habitaciones á ellas destinadas, para que se ocupen con toda preferencia en excogitar los medios más aptos de edificar en barrios extremos una ó más habitaciones para pobres, en las que la comodidad é indispensable holgura se aunen con la baratura de los alquileres y con los hábitos de esta parte de la población.

Para deliberar sobre ello convocará el Ayuntamiento á los mayores contribuyentes, y oirá á las Juntas de beneficencia, sanidad y policía urbana, á fin de conseguir el mejor acierto, arbitrar recursos, optar por los medios de ejecución más prontos y menos dispendiosos, acordar las necesidades higiénicas con las económicas, de modo que ya se acuda á la administración, á la especulación, á las subastas, á las rifas, á las Asociaciones, al presupuesto local, á las exenciones de cargos y gravámenes para llamar á los capitales de los particulares, á las cesiones, permutas, en fin, á cualquiera de los medios legales, pues á su libre arbitrio queda el determinar los de ejecución, sean éstos los más breves y obvios, y se eleve el resultado de todo con planos y presupuestos á la Real aprobación.

Persuadida S. M. de que la habitación es una de las cosas más importantes en la vida del pobre, y de que á procurársela en buenas condiciones higiénicas, aireadas y sanas deben encaminarse los esfuerzos de la Administración por lo que al bienestar de las clases desvalidas interesa, tanto por lo que afecta á la pública salubridad, desea que tan importante mejora se realice cuanto antes, en bien de las clases desvalidas.

Y no por mandar que ahora se plantee tan sólo en Madrid y Barcelona, excluye las demás poblaciones, pues todas las de la Monarquía merecen en su Real ánimo igual predilección, y todas quedan de hecho facultadas á proponer, por medio de sus representantes legales, iguales establecimientos para su localidad. Mas para prestar la ayuda y protección que el Gobierno está dispuesto á otorgar, cumpliendo las órdenes de la Reina, ha de ser indispensable, y con las únicas condiciones que impone, á fin de que cualesquiera otras no

sirvan de pretexto para demorar el pronto cumplimiento de la voluntad de S. M. :

1.º Que la propuesta de ese y los demás Ayuntamientos vengan ajustadas á la más estricta legalidad. no acudiendo á medios que se hallen en oposición con las disposiciones vigentes.

2.º Que el alquiler de las habitaciones que se han de ceder á la clase necesitada precisamente, empezando desde el precio mínimo posible, no ha de exceder, bajo ningún concepto, de 120 reales mensuales; debiendo haber en cada casa cuartos de todos los valores á tenor de esa escala, y al menos dos terceras partes de los que se justiprecien dentro de los precios ínfimos.

De Real orden lo comunico á VV. EE. para que, adoptando en el círculo de sus atribuciones las medidas que les sugiera el buen celo de que tan repetidas pruebas están dando en el desempeño de sus deberes, secunden, con la actividad y perseverancia que les son propias, los deseos de S. M., que apreciará en su verdadero valor el servicio que presten VV. EE. y esos Ayuntamientos en esta ocasión. Dios guarde á VV. EE. muchos años. San Ildefonso 9 de Septiembre de 1853. — *Egaña*. — Sres. Gobernadores de las provincias de Madrid y Barcelona. — (*Gaceta del 14.*)

1884

Instrucción para las Comisiones provinciales y locales encargadas de practicar una información sobre el estado y necesidades de la clase obrera. — Cuestionario.....

VI. — *Condición económica de la clase obrera*

43. *Habitación*: Su capacidad; sus condiciones higiénicas en relación con las leyes de policía sanitaria; cuantía del alquiler; si viven los obreros en casas independientes ó en los sotabancos y buhardillas de las habitadas por las demás clases; si hay barrios de obreros dentro ó fuera de las ciudades, y si en este último caso existen medios fáciles de comunicación, como ferrocarriles, tranvías, etc.; si la construcción de viviendas para aquéllos es debida á los particulares ó á Sociedades, y si obedece á miras interesadas ó á sentimientos humanitarios; si los empresarios ó las Corporaciones ayudan á los obreros para que adquieran la propiedad de su hogar cediendo terrenos, dando subvenciones ó haciendo anticipos.....

(*Gaceta de 4 de Junio de 1884.*)

1888

Ley de 15 de Junio de 1888. — Artículo único. Se declara en toda su fuerza y vigor la ley de 9 de Enero de 1877, cuyo texto dice así:

«Los terrenos y edificios que adquiriera ó construya la Asociación de caridad titulada «La Constructora Benéfica» con destino al objeto de su fundación, quedan exentos completamente de toda especie de contribuciones, impuestos y cargas, así pertenecientes al Estado como provinciales y municipales, mientras no pasen á ser propiedad particular de otras personas, cesando el dominio de la Asociación. La traslación de éste á los particulares por la primera vez, queda exenta igualmente del impuesto de su clase.

En el uso del papel sellado, inscripciones en el Registro de la propiedad, diligencias ó expedientes judiciales y administrativos de cualquier género, gozará dicha Asociación de todas las exenciones, inmunidades y ventajas que se otorguen por cualquier ley ú otra disposición á los pobres en general ó á los establecimientos de beneficencia.» — (*Gaceta* del 18 de Junio de 1888.)

1890

En el *Real decreto de 13 de Mayo de 1890 sobre la organización de la Comisión nombrada en 5 de Diciembre de 1883 para proponer los medios de mejorar la condición social de la clase obrera*, se le encomienda á éste el estudio de proyectos de ley sobre «a) Mejora de la habitación de las clases obreras»...

1892

Base 8.ª de la ley de 30 de Junio de 1892 sobre reforma del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes. — Entre los actos y contratos que contribuyen con el 0,10 por 100, se comprenderán...; las primeras enajenaciones de fincas que se hagan por la Asociación de caridad establecida en Madrid con el título de *La Constructora Benéfica*, y la compra de terrenos que la misma haga para sus construcciones.

Artículo 3.º de la ley de 25 de Septiembre de 1892. — Contribuirán igualmente por el 0,10 por 100 de su valor, los actos y contratos siguientes:

Sexto. ... las primeras enajenaciones de fincas que se hagan por la Asociación de caridad establecida en Madrid con el título de *La*

Constructora Benéfica, y la compra de terrenos que la misma haga para sus construcciones.

1902

En 1902 proyectó el Ministro de Agricultura, Sr. Canalejas, una información sobre el estado de la habitación obrera, redactando al efecto un cuestionario y una Real orden que no llegaron á publicarse. — V. *Instituto del Trabajo*, de Buylla, Posada y Morote, página 255.

1907

En los Presupuestos generales de este año se consignan 70.000 pesetas en el capítulo 6.º, artículo 6.º, concepto 6.º, para auxilios á Exposiciones, concursos, etc.; Sociedades y Círculos de obreros que reúnan determinadas condiciones, «y á las Sociedades ó Patronatos de construcción de casas para obreros que justifiquen tener aprobados los proyectos por el Ministerio de Fomento previo informe del Instituto de Reformas Sociales».

II

EL MUNICIPIO

Madrid.— En la sesión celebrada por el Ayuntamiento de Madrid el 24 de Marzo de 1905, presentó el Concejal Sr. Sánchez Anido dos proposiciones relacionadas con el problema de la vivienda obrera, y encaminadas á invitar á la Corporación á tomar sobre el caso prontas y eficaces iniciativas. En la primera de dichas proposiciones, partiendo de la necesidad de emprender una dirección en dicho asunto, y teniendo en cuenta, además, que con la construcción de la Gran Vía y derribos necesarios para hacerla ha de sufrir gran aumento el precio de los alquileres y ha de haber gran escasez de cuartos para alquilar, se pide el nombramiento de una Comisión compuesta de Concejales, industriales, comerciantes, publicistas y obreros, para que informen detalladamente acerca de las condiciones en que hoy viven los obreros, y formas y medios que hay que emplear para mejorar sus viviendas. Dicha Comisión habría de entender también é informar en los asuntos siguientes: Pedir al Estado la reforma de la ley de Expropiación forzosa, aplicándola á las casas insalubres, y que se conceda al Ayuntamiento la facultad de poder construir por su cuenta casas para obreros. Concursos para modelos de viviendas obreras, á fin de adoptar el tipo más económico é higiénico y demás asuntos

que se relacionen con este problema. La segunda proposición del Sr. Sánchez Anido es complemento de la primera, y se refiere á la forma de constituir una Asociación del Municipio y otras entidades análoga á las establecidas en Bruselas y otros puntos, para subvenir á la parte económica relacionada con la construcción de viviendas. Ambas proposiciones fueron tomadas en consideración. — El Ayuntamiento de Madrid, deseando conmemorar el enlace de S. M. el Rey, abrió un concurso entre propietarios de terrenos y constructores para la edificación de una barriada de casas para obreros y familias pobres, con arreglo á las bases siguientes: Primera. Todos los terrenos que se propongan habrán de ser precisamente dentro del término municipal de Madrid, prefiriéndose aquellos que por su altitud, orientación, relieve y proximidad á vías públicas reúnan mejores condiciones. Segunda. Á cada proposición se acompañará un plano en escala de 1 : 500 del terreno, marcando la extensión del mismo, las secciones longitudinales y transversales que sean precisas para dar idea exacta de su relieve y su relación con las vías públicas ó centros poblados más próximos. Tercera. En este mismo plano ó en otro análogo se representará la distribución de casas en el barrio proyectado, advirtiéndole que las calles no deberán tener menos de 10 metros de latitud. Cuarta. Se presentarán también planos de plantas, fachadas y secciones, en escala de 1 á 100, de las diferentes clases de casas que se proponga construir, que podrán ser de sólo planta baja y principal, unas y otras para ser ocupadas por una sola familia, exentas, pareadas ó en grupos de á cuatro, debiendo llevar todas delante de sus fachadas un pequeño jardín. Cada casa llevará su correspondiente retrete y vertedero, estudiándose el sistema de desagües por medio de pozos Mouras, si no fuese posible verter directamente las aguas de aquéllas á alcantarillas construídas. Quinta. Presentarán también los concurrentes una Memoria descriptiva de los materiales que han de emplear, á cuyo efecto se advierte que éstos deberán ser de la mejor calidad y bien empleados en obra, adoptándose todas las precauciones necesarias para que no haya humedades en las plantas bajas de las casas y que éstas resulten sólidas y perfectamente higiénicas. Se unirá igualmente un presupuesto detallado de cada casa ó grupos de casas que se propongan. Sexta. En atención á la premura del tiempo, el plazo para la presentación de proposiciones y planos, Memorias y presupuestos, firmados todos ellos por arquitectos, será de ocho días, á contar de la publicación de este anuncio. Séptima. El Ayuntamiento, una vez examinadas las proposiciones que se presenten, aceptará la que considere más ventajosa y conveniente, reser-

vándose el derecho de desecharlas todas si á su juicio no hubiere ninguna aceptable, y sin que en este caso puedan formular reclamación alguna los concurrentes. Octava. Aceptada una proposición, el Ayuntamiento se compromete á adquirir cierto número de casas, que serán adjudicadas á los obreros ó familias pobres, dignos de tal distinción, con arreglo á las bases y condiciones que se establecerán. El Ayuntamiento destinará á este fin la cantidad de 15.000 pesetas que al presente tiene consignada, la que resulte sobrante después de cubrir los gastos de la batalla de flores que se ha de celebrar, y la que en cada presupuesto sucesivo se autorice para el mismo objeto. Novena. Atendiendo al corto tiempo que falta para el suceso que se trata de conmemorar con este concurso, y el natural deseo de que coincida, á ser posible, la fecha de aquél con la de inauguración de la primer casa del barrio proyectado, se advierte que será preferido entre los concurrentes el que, en iguales condiciones económicas que otros, se comprometa á tener construída una finca en el 1.º de Junio.

Cádiz. — El Alcalde de Cádiz presentó en Enero del presente año al Ayuntamiento de aquella ciudad dos proyectos referentes á la construcción de un barrio obrero en extramuros. El primer proyecto lo es de creación de un Patronato y Junta de administración y gobierno del referido barrio. Según sus bases, el Patronato tiene por objeto proporcionar viviendas higiénicas, baratas y cómodas á los obreros. Constituirán el capital: el producto de la suscripción iniciada por la Sociedad *Unión de Pescadores y Pescaderos*, y las cantidades que sucesivamente ingresen en ella; un número ilimitado de acciones de á 50 pesetas, sin interés y reintegrables en los diez años últimos de existencia de la Sociedad, la cual se fija en treinta años, pudiendo prorrogarse por otros treinta más, con la conformidad de las dos terceras partes de los socios fundadores y accionistas; los donativos de particulares, Sociedades, etc.; el producto de los espectáculos que á su favor se verifiquen, y las subvenciones que se obtengan del Gobierno, Corporaciones, etc. Los patronos solicitarán del Ayuntamiento el perdón del canon que de los demás particulares habrá de percibir por las cesiones de terrenos, así como la concesión de una subvención anual, que también solicitarán de la Diputación provincial y del Ministerio de la Gobernación. Incumbirá al Patronato, no sólo el fomento de la suscripción y edificaciones, sino también la administración y entretenimiento de la barriada, el establecimiento de las reglas oportunas para cerciorarse de que los ocupantes sean obreros, evitando que en las casas se establezcan tiendas de vinos, comestibles ó cualquier otro comercio lícito ó ilícito; la administra-

ción de los fondos sociales; la emisión de acciones y su cobro é inversión en beneficio de la Empresa; la celebración de contratos de toda especie en nombre de la Sociedad; el ejercitar en juicio y fuera de él todos los derechos y acciones que asistan á la Sociedad; el nombramiento del personal necesario para todo trabajo manual; la redacción y aprobación de reglamentos, y la formación de una cuenta anual de su gestión.

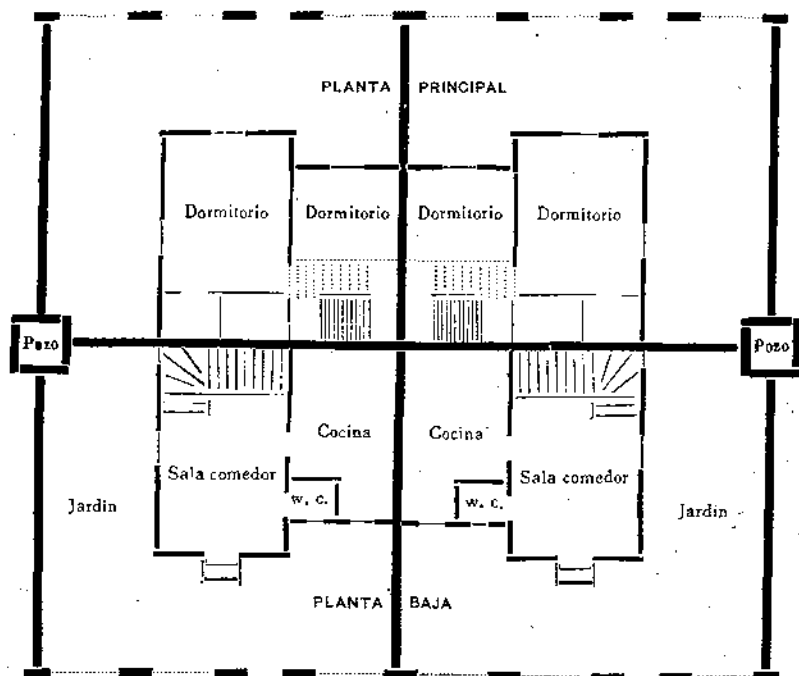
El número de casas se limita por de pronto á 20, sin perjuicio de ampliarlo en cuanto lo permitan los recursos; y si después de edificadas las suficientes para las necesidades locales existieran fondos sobrantes, se podrán establecer Escuelas gratuitas ú otros Centros útiles; pero si el sobrante no alcanzara para tales fines, se invertirá en valores públicos intransferibles y propios del Patronato, utilizándose sus rentas en los objetos de la fundación. Serán patronos y constituirán la Junta de administración y gobierno: el Alcalde de Cádiz y el Obispo de la Diócesis, como Presidentes honorarios; el autor del proyecto de la barriada, el Delegado de la Compañía Trasatlántica, dos Vocales designados por el Municipio, otro designado por la Junta de Reformas Sociales, dos individuos de la Sociedad de pescadores y pescaderos elegidos por ésta, cuatro bienhechores del Patronato designados en junta general de accionistas, y los Arquitectos provincial y municipal y el periodista más antiguo de la localidad, como Vocales natos. Los obreros que deseen habitar las casas lo solicitarán de la Junta por instancia en que conste su naturaleza, oficio, circunstancias personales y familia que tengan á su cargo. Se ordenarán las instancias por fechas de presentación y necesidad y urgencia de la demanda, y al vacar alguna habitación se procederá á un sorteo para adjudicarla al más necesitado de los que sean más antiguos en el orden de las peticiones. Á los tres meses de atraso en el pago del alquiler se concederá al inquilino un plazo de quince días para ponerse al corriente, pasado el cual será despedido de la casa. El que lleve doce años en una casa sin atrasos de pago y habiendo abonado 144 mensualidades de amortización, quedará dueño de ella. Una de las viviendas construída á propósito se destinará á asilo de transeuntes que carezcan de recursos. Se les dará albergue y comida en ella durante tres días, prorrogables á dos más. La Junta de Patronato se renovará por mitad cada dos años, admitiéndose las reelecciones. El segundo proyecto es el de reglamento para la adjudicación de las casas construídas. Establece que aquéllas serán propiedad del Patronato, que las inscribirá á su nombre en el Registro de la propiedad. La cuota mensual que se satisfará por al-

quiler será de 10 pesetas durante doce años, y si el obrero aspira á la propiedad de la vivienda, abonará mensualmente, como cuota de amortización, una cantidad igual á la del alquiler, además de éste, y transcurridos doce años quedará como dueño, siempre que no haya gravado la finca con alguna hipoteca. En casos extraordinarios, cuando la Junta considere acreedor al obrero de tal beneficio, le concederá la propiedad de la casa á los diez y seis años de vivirla, sin necesidad de haber pagado cuotas de amortización y previa una información *ad hoc*. Otorgada la escritura de dominio á favor del obrero, la Sociedad se reserva los derechos de retracto y prorrateo.

Por causas de indignidad ó morosidad en el pago, según lo establecido en el proyecto anteriormente citado, el Patronato podrá exigir del obrero que deje libre la finca, perdiendo en este caso todo derecho á habitarla de nuevo. Se regulan convenientemente la forma y cuantía de devolución de las cuotas de amortización satisfechas por el lanzado y las obligaciones del inquilino referentes al cuidado de la finca, que vigilará la Junta en la forma más conveniente á sus intereses. Se establecen premios para los inquilinos que, como tales y como jefes de familia, mejor se porten. El inquilino quedará también obligado á vacunar y revacunar á todos los individuos que tenga bajo su guarda; á enviar á la Escuela para que reciban la instrucción primaria á sus hijos y demás individuos de la familia menores de doce años; á no subarrendar el todo ó parte de la finca sin permiso especial del Patronato; á consentir que se desinfeste su casa siempre que se considere necesario; á dar parte al Patronato de los nacimientos, defunciones y enfermedades graves que ocurran en ella, y á satisfacer el importe de las obras de conservación menores de 50 pesetas. Se dictan las reglas siguientes para la preferencia en la adjudicación de viviendas: 1.^a, los obreros que sustentan á sus familias por medio de jornal diario, eventual y sin derecho á jubilación retribuida; 2.^a, los que dentro de esta clase tengan mayor número de hijos menores de catorce años; 3.^a, los que, siendo obreros, no estén impedidos para el trabajo. Los obreros de Cádiz serán siempre preferidos en igualdad de circunstancias. Como la adjudicación de casas se hará por concurso, consigna el reglamento en proyecto que se anunciará con treinta días de anticipación, y que para tomar parte en él se requiere ser español, hijo ó vecino de Cádiz, mayor de edad, con oficio lícito, buena conducta, no estar procesado ni haber sido condenado en causa criminal, y no pagar el concursante, ni sus parientes en primer grado que hayan de vivir con él, contribución por

ningún concepto. Hecha la adjudicación, se hará entrega de la vivienda previo inventario. La Casa-Asilo de transeuntes tendrá dormitorios y una sala de aseo. Se inscribirán en un libro que al efecto ha de llevarse, haciéndose constar sus nombres y demás circunstancias personales, causa de su carencia de albergue y objeto de su llegada á Cádiz. Termina el proyecto dictando medidas de policía é higiene para el régimen de la Casa-Asilo. La cantidad recaudada primeramente para la construcción de la barriada de obreros en Cádiz ascendió á pesetas 24.599,43. El Ayuntamiento subvencionó la obra con 15.000 pesetas y la cesión del terreno para las edificaciones. — (*Boletín del Instituto* núm. 21.)

Las cantidades suscritas para la construcción de la barriada alcanzan á 36.314,90 pesetas en la fecha de la inauguración de la primera vivienda (1). El presupuesto de cada casa es de 6.000 pesetas, comprendiendo cuatro el grupo, con arreglo al siguiente plano:



Constan de planta baja con sala, cocina y retrete; planta principal

(1) Junio de 1906.

con dos dormitorios, y azotea con su correspondiente buhardilla. — (*Boletín del Instituto*, núm. 23.)

Jerez de la Frontera. — Hay en Jerez un barrio obrero que á fines del año 1905 se componía de 10 casas en dos grupos de á 5. Cada casa está rodeada de un pequeño terreno para huerta y jardín, cercado de alambres. Las dimensiones de cada casa son 9 metros de frente por 7 de fondo, ó sea un total de superficie cubierta de 63 metros cuadrados. Las 10 casas han costado al Ayuntamiento en total 64.055,06 pesetas, no incluido el valor del terreno, ó sean 6.405,50 cada una de las casas.

Jumilla. — El día 24 de Junio de 1906, y con ocasión del Congreso agrícola de Jumilla, se inauguró solemnemente en esta población la barriada de casas obreras. Las construídas y entregadas ya ascendían á 14, y con destino á las que se fueran construyendo disponía el Ayuntamiento de 7.000 metros cuadrados de terreno. — (*Boletín del Instituto*, núm. 25.)

*
* *

Pueden verse en la «Información acerca de viviendas obreras», de la Sección 3.^a del Instituto de Reformas Sociales (I), indicaciones de proyectos de construcción referentes á los Ayuntamientos de Badajoz, Mallorca y Tolosa, y la ayuda que han prestado á la acción particular los de Guía (Canarias), Santa Cruz de Tenerife, Ayamonte (Huelva), Sahagún (León), Cartagena y Ciudad Rodrigo (Salamanca).

•(1) Véase capítulo IV de esta parte.

CAPÍTULO IV

Informaciones.

I

RESUMEN DE LA INFORMACION DE 1884 (1)

La habitación obrera en las poblaciones á que se refiere es por regla general incapaz, y carece de condiciones higiénicas. Las leyes de policía sanitaria suelen ser letra muerta para los llamados á cumplirlas. Algo más capaces las viviendas de los obreros del campo, no son, sin embargo, mucho más higiénicas.

Los alquileres son caros, dado el jornal medio de los obreros y las necesidades de la vida á que tienen primordialmente que atender. Su elevado precio hace que en todas partes tengan los obreros que acudir, para poder pagarlos, á lo que un informante (2) llama «cooperación de morada», ó sea vivir en compañía varias familias, con lo que se aumentan las condiciones insalubres de las casas y se determina la inmoral promiscuidad de sexos.

Es lo más corriente que vivan en buhardillas y sotabancos, si se trata de poblaciones; pero en donde, como en el campo, viven por lo común con independencia, esto no determina mejora de condiciones, porque las casas ó son casi inhabitables ó excesivamente caras, y entonces acuden también á la aglomeración de familias.

Hay algunos barrios de obreros, pero con raras excepciones (los de Linares destinados á los mineros y el edificado en Madrid por «La Constructora Benéfica»); las barriadas son de pésima construcción, y ni su precio ni sus condiciones higiénicas las hacen recomendables.

(1) Extracto de la *Información oral y escrita practicada en virtud de la Real orden de 5 de Diciembre de 1883.*

(2) Gómez (tomo I, pág. 43).

Los que existen se construyen fuera de las ciudades. La comunicación con éstas no es difícil ni costosa, salvo en Madrid, donde el trabajador que tenga que ir cotidianamente al centro de la población necesita hacer gastos de tranvía, que merman su jornal.

Una Sociedad, «La Constructora Benéfica», ha edificado con fines humanitarios unas viviendas que forman en Madrid (Pacífico) un barrio obrero. Tiende á hacer á los obreros propietarios de las casas que para ellos construye, mediante un sistema de amortización anual del capital que representan los inmuebles.

Fuera de esta iniciativa, desde que se fundó «La Constructora», año 1875, hasta 1884, se edificaron 52 viviendas, de las que solamente 5 han pasado á ser propiedad de los obreros; ni Empresas ni Corporaciones ayudan eficazmente á los trabajadores con este objeto. Cuando más, como en algunos pueblos de la provincia de Cáceres, se les ceden gratis solamente por los Municipios.

La regla general es que sean los particulares los que edifiquen, llevados de miras interesadas, rayanas en escandalosa usura en ocasiones. Lo demuestra el dato, que compendia los aportados á la Información sobre este particular, de que la renta de las casas para obreros ó habitadas por ellos, sin ser nunca inferior al 6, llega en algunas ciudades al 30 por 100.

DETALLE DE LA INFORMACIÓN POR PROVINCIAS

Madrid. — Varía con el precio del alquiler la capacidad de las viviendas. Pueden de este modo concretarse las contestaciones al Cuestionario:

Casas de vecindad con cuartos para obreros. — De 6 duros: cocina, sala y dos alcobas.

De 3 duros: cocina con retrete, alcoba, rara vez sala.

Cuartos interiores en casas de nueva construcción. — Cinco ó seis pe-
queñísimos.

Buhardillas (tipo común, 10 pies por el lado más alto y 3 por el más bajo). — Miden unos 80 pies superficiales.

Barrios obreros. — En el de Carabanchel, las habitaciones tienen 60 pies superficiales como máximo.

De «La Constructora Benéfica»: Las últimas casas construidas constan de recibimiento, cuarto ropero ó de herramientas, cocina y patio en la planta baja; saloncito y dos alcobas en la principal.

Condiciones higiénicas. — Los de 3 duros ó 4 tienen el retrete en la cocina, y como no tienen más que una alcoba, en ella duermen to-

dos los inquilinos, sin separación de sexos. En general, los cuartos son oscuros, lóbregos, insalubres y sucios. El hedor es en ellos insufrible; el aseo, nulo.

Las buhardillas, ó se ventilan por un tragaluz, ó si tienen ventanas no son mayores de 50 por 40 centímetros. Hay que abrir las ventanas al amanecer, porque, según un informe, «se masca la atmósfera». Se alquilan buhardillas trasteras á pesar de que las leyes sanitarias lo prohíben, y las Autoridades no salen de su pasividad sino en tiempos de epidemia para desinfectar estas viviendas, que son terribles focos de infección.

El barrio obrero de Carabanchel (1) es aún más peligroso para la salud, porque el hacinamiento de los hombres corre pareja con el enrarecimiento del aire y la suciedad del local.

El único dato de la información que se refiere á los pueblos y campo de la provincia es «que viven los obreros en inmundas é insalubres barracas».

Cuántia del alquiler. — Queda anotado que las casas cuestan de 3 á 6 duros mensuales las menos malas. Si son de las de nueva construcción (con luz á patios), de 15 á 25, abaratando según se alejan del centro (dentro de la antigua «Ronda», de 10 á 12 pesetas, y en los barrios extremos, de 6 á 7).

En términos generales consumen un 20 por 100 del jornal de un peón de albañil, tomado como tipo medio. La carestía de las habitaciones menos malas (5 á 6 duros) hace que se unan dos ó más familias para habitarlas, y con ello se origina mayor insalubridad entre otros males.

En el «Gran barrio obrero» de Carabanchel hay habitaciones á 6 reales semanales ó 24 mensuales.

Si viven los obreros en casas independientes ó en los sotabancos y buhardillas de las habitadas por las demás clases, etc. — La mayor parte en buhardillas, muchos en sótanos, sotabancos, patios, corredores y galerías á patios. Hay algunas casas de obreros aisladas en las afueras.

Si hay barrios obreros dentro ó fuera de las ciudades, etc. — En el camino de Carabanchel, el mencionado «Gran barrio obrero», construido por prenderos del Rastro con materiales de derribos.

(1) El obrero García (tomo I, pág. 174) dió cuenta de que á la entrada de este barrio había un cartel concebido en estos términos: «¡Gracias á Dios se ha resuelto la cuestión obrera; hay cuartos y habitaciones para obreros á 6 reales semanales!» El mismo García calificaba el barrio como «un depósito de jaulas para cerdos».

En el barrio del Pacífico, el que hizo «La Constructora Benéfica», calificable de bueno.

Como se ve, los dos que existen tienen fácil comunicación por el tranvía con el centro de la capital; pero el gasto de este medio de locomoción es una nueva carga para el que lo necesita.

Hay además barrios donde abundan las habitaciones obreras, pero no exclusivamente de este carácter. El Sr. Serrano Fatigati (*Informe*, tomo II, pág. 68) visitó con motivo de la información 200 casas de la Corte, en las que 12.000 individuos habitaban 3.500 habitaciones. En el Apéndice que acompaña á su informe se citan las casas y sus condiciones, «*relativamente* buenas unas, otras medianas ó malas». «La difícil renovación del aire, dice hablando en general de la habitación obrera, mantiene en los reducidos cuartuchos un hedor que penosamente pueden sufrir los que no se han hecho insensibles á las impresiones del olfato por su larga permanencia en tan pobres cuchitriles; y la mala iluminación favorece los descuidos, permitiendo que reine en la generalidad una falta de aseo poco agradable. Las consecuencias inmediatas de estas causas se encuentran á la vista: la limpieza personal no es excesiva; los obreros pasan la mayor parte del tiempo fuera de su casa; la vida de la familia se quebranta, sin que basten á evitarlo las excitaciones de los moralistas, que no producen por sí solas el efecto de los remedios positivos, y la criminalidad no disminuye cuanto fuera de desear.»

Si la construcción de viviendas es debida á los particulares ó á las Sociedades, etc. — La mayoría de constructores son particulares, y su iniciativa responde á miras interesadas. La Sociedad constructora del barrio obrero de Carabanchel persigue análogos fines, y sólo «La Constructora Benéfica» cumple y procede noblemente, aplicando un capital que se formó con legados y donaciones piadosas á la construcción de viviendas sanas, capaces y económicas.

Si los empresarios ó las Corporaciones ayudan á los obreros para que adquieran la propiedad de su hogar, etc. — Sólo «La Constructora Benéfica» ayuda al fin que se pregunta, edificando al obrero que lo solicita una casa, á condición de que abone 4.250 pesetas en un período que puede ser de ocho á veinte años, por anualidades, más el interés (6 por 100) que del capital reste por pagar en cada año.

Valencia.—Viviendas incapaces en la capital. Como son caras (1),

(1) Cincuenta céntimos diarios la más barata. El precio anual corriente es de 240 á 360 pesetas.

se aglomeran familias, subarrendando los cuartos el arrendatario á otros, á quienes se conoce por esto con el nombre de *regollats*.

En Onteniente, los obreros industriales, con buen jornal, viven en casas independientes, más capaces, pero de planta baja é insalubres. En Ayora hay casas independientes y capaces.

La policía sanitaria no tiene leyes ni reglamentos locales que vealen por la higiene de la habitación obrera. En la capital, las casas que habitan obreros son de pésimas condiciones higiénicas, y lo mismo, en general, en los pueblos; en Onteniente, las no independientes son reducidas, sin sol, muchas con letrinas contiguas que hacen el aire irrespirable. En Ayora son más sanas.

La cuantía del alquiler en los pueblos aumenta según su aproximación á las ciudades. Suben de 30 ó 40 pesetas á 180 anuales. En Ayora, el precio medio es 45 pesetas.

Se vive poco en sotabancos y buhardillas; pero las casas independientes suelen ser muy malas. No hay barrios obreros. Las miras interesadas de los particulares son las que impulsan á edificar viviendas obreras. Ni empresarios ni particulares ayudan á los fines á que el Cuestionario se refiere.

Alcoy. — Viviendas incapaces. Higiene, nula. El alquiler oscila entre 6 y 10 pesetas. Hay habitaciones ó pisos independientes. No hay barrios obreros; «viven hacinados en determinadas calles de la ciudad».

Ávila. — En la capital son incapaces, y se hacen más porque el precio caro crea la aglomeración de familias. En los pueblos las hay independientes, más amplias, pero sin de pasar de pequeñas.

Se construyen en Ávila, fuera de la ciudad, donde no llega la urbanización sanitaria, en sitios donde «hasta la posición topográfica es perjudicial». En los pueblos son de pésima higiene, y el hecho de que el obrero sea con frecuencia propietario nada significa, porque son casas miserables, sombrías, húmedas, faltas de solidez, y, por tanto, sin valor alguno.

No hay en la capital costumbre de habitar sotabancos ni buhardillas, y viven en casas de vecindad mezclados con las demás clases sociales. En los pueblos son independientes, y el obrero agrícola suele ser propietario («de casas que más bien son chozas»).

El precio del alquiler en la capital oscila entre 5 y 15 pesetas mensuales, y entre 1,50 y 5 en los pueblos. No hay barrios obreros. No hay capitales sociales ni Corporaciones que se interesen por la construcción y mejora de las viviendas. En cambio los particulares construyen mucho, pues la propiedad urbana renta un 16 por 100.

Los Municipios no hacen cesiones de terrenos más que pagados al contado.

Burgos. — Viviendas incapaces en la capital. En Villarcayo (único dato de los pueblos), desahogadas. — Insalubres en Burgos. Cocinan en muchas en la misma alcoba donde duermen, y «hay buhardillas en las que penetra el frío y la nieve». — Higiénicas en Villarcayo. — Viven los obreros diseminados por la capital en cuartos que les cuestan de 7,50 á 10 pesetas mensuales y en buhardillas que rentan de 4 á 6. En Villarcayo, el alquiler medio es de 40 pesetas anuales. — No hay barrios obreros ni constan iniciativas de Corporaciones ó Sociedades. La construcción se debe á la acción particular por estímulo interesado.

Cáceres. — Viviendas incapaces. El aumento de la población hace escasear las viviendas, y de aquí la aglomeración de familias en cada casa. El mismo cuadro en Plasencia (único punto de la provincia á que alcanza la Información). — Antihigiénicas en la capital. De Plasencia hay informes contradictorios respecto á las de la ciudad, que los obreros estiman reducidas, pero sanas; en cambio hay conformidad en calificar de deplorables las del campo, «tugurios malsanos, peor ventilados, compartiendo frecuentemente con el asno y el cerdo». — Precio de alquiler en la capital: de 45 á 60 pesetas anuales. De Plasencia y su campo sólo se dice que son caras (de 75 á 110 pesetas). — Viven en casas de vecindad, salvo en algunos pueblos que tienen casas independientes. — No hay barrios obreros. — Los particulares sólo edifican por estímulo interesado. No hay Sociedades ni Corporaciones que se dediquen á estas empresas. — Algunos Municipios ceden solares, pues por exceso de población faltan casas en ellos.

Jaén (Linares). — Se distinguen dos períodos en que varía mucho la bondad de la vivienda: de actividad minera; de decadencia por crisis del negocio. — Primero: casas capaces; pero la afluencia de mineros origina la acumulación de familias. Cuando esto sucede, los obreros duermen hasta en los pajares, pagando 25 céntimos por cada noche. Las casas suelen tener piso bajo y principal, con cocina en ambos, y habitaciones que se alquilan por separado. — Segundo: cuando el trabajo escasea en las minas, sobran casas y los obreros viven con independencia. — Son las viviendas en todo tiempo caras (de 5 á 10 pesetas mensuales), y así, los capitales rentan en cada caso el 20 ó 30 por 100, pero nunca menos del 15. — Cuando no hay aglomeración, las casas son sanas. No se habitan buhardillas ni sótanos; son casas independientes. Las de los mineros están situadas en

las cercanías de las minas, fuera de la ciudad. — Pueden considerarse barrios obreros los llamados *lugarillos*, construcciones y grupos de casas edificadas en épocas de escasez de habitaciones y emplazados en los sitios más espaciosos y en los caminos que conducen a las minas. Tienen sólo piso bajo (una cocina y dos habitaciones). — Se edifica por interés de los particulares. — Ni Sociedades ni empresarios de las minas han ayudado a los obreros en el sentido que se pregunta.

Navarra (Tudela). — La Información sólo habla de la falta de capacidad, debida á que la escasez de habitaciones crea la aglomeración de familias, y dice que no se cumplen las leyes de policía sanitaria.

Asturias (Oviedo). — Reducidas é incapaces. — Antihigiénicas («sin luz ni aseo»). — Precio del alquiler, siendo habitables, de 50 céntimos á una peseta diaria. — Las hay independientes en algunos barrios, pero es corriente que vivan en sotabancos y buhardillas. — Se constituyó una «Sociedad de Artesanos» para edificar; pero lo corriente es que se edifiquen como origen de buena renta por los particulares. — No hay ayuda de Empresas ni Corporaciones.

Gijón. — Incapaces. — Antihigiénicas. Sin luz ni ventilación. Faltan retretes, y cuando los hay, son focos de infección. No se observan reglas de policía. — Cuestan por término medio de 20 á 25 pesetas mensuales (rentan el 10 $\frac{1}{2}$ por 100). — Hay varias calles con casas de obreros en mayoría, y grupos de *ciudadelas* aun de peores condiciones que las no independientes. — Se habitan poco los sotabancos. — No hay protección ni ayuda del Municipio ni de Sociedades.

Palencia. — Los obreros de la fabricación de mantas del barrio de La Puebla expusieron en términos generales que aunque las viviendas eran de pésimas condiciones, se van mejorando por interés del Municipio y estímulo de los propietarios.

Bilbao. — Incapaces. Aglomeración en casas pequeñas de varias familias. — Antihigiénicas y caras. — Hay barrios obreros (Baracaldo y Sestao), pero de malas condiciones. — Los obreros agrícolas tienen por lo menos casas aisladas y más sanas.

II

INFORMACIONES DEL INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES

A

En las minas de Vizcaya.

Noticias sobre las habitaciones obreras en las minas de Vizcaya (del informe referente á las mismas, redactado por los Sres. Sanz y Escartín, Salillas y Puyol, que formaron la Comisión nombrada por el Instituto de Reformas Sociales en 9 de Noviembre de 1904).

CAUSAS DE LAS HUELGAS. — c) *Por albergues, tiendas obligatorias, etcétera* (1). — 1) 1894. — El arreglo hecho cuando ocurrió la huelga general de 1890, que, como se verá después, fué motivada, entre otras causas, por la cuestión de albergues y cantinas obligatorias, no debió de ser muy duradero, por cuanto tres años más tarde ocurrió, por la misma razón, una huelga de más de dos mil obreros en las minas de *Reineta y Matamoros*, los cuales protestaban de que se les hubiera aumentado las horas de trabajo, de que el pan que en las tiendas se les expendía era de mala calidad, de las condiciones de los albergues y de que se les obligaba á comprar los alimentos en cantinas determinadas. El movimiento fué, sin embargo, de muy corta duración, pues al día siguiente de iniciado volvieron todos al trabajo, por haberse arreglado el conflicto, mediante la intervención del Gobernador civil.

Los hechos, por D. Julio Puyol.

CAPÍTULO V (2). — Albergues. — I. ANTECEDENTES DE LA CUESTIÓN. — A) *Necesidad de los albergues situados en la zona minera. — Los barracones y su transformación.* — Ya hemos dicho, al comenzar este informe, que el gran desarrollo de las explotaciones mineras en Vizcaya ha determinado la formación de pueblos nuevos y el considerable desenvolvimiento de algunos de los antiguos. Lejos de poblado hallábanse situadas en un principio la mayor parte de las mi-

(1) *Informe referente á las Minas de Vizcaya*, pág. 30.

(2) *Informe citado*, pág. 91.

nas, y ésta fué la causa de que hubiese necesidad de construir, con carácter sin duda provisional, los edificios destinados á albergues de obreros, para lo cual concurría también una razón, á saber: el interés del propietario ó contratista, á quienes les conviene, como decía M. Woof á los comisionados, que sus operarios se alojen cerca de los lugares donde realizan el trabajo, pues supone una gran pérdida de tiempo el que aquéllos, si comienza á llover, tengan que retirarse á sus casas, porque es lo probable que ya no vuelvan aquel día á continuar sus labores.

Por una parte, los motivos expuestos, y, por otra, lo eventual de toda explotación minera, en donde constantemente se corre el riesgo de que el filón se agote, trajeron como consecuencia, no solamente el que los edificios destinados á alojamientos fuesen provisionales, sino también el que se procurase hacerlos de tal suerte que, en caso de necesidad, se aprovecharan sus materiales para edificar en otra parte; de aquí la construcción de madera ó *barracón*, que fué, sin duda, el sistema general que no há muchos años hallábase adoptado en casi toda la zona.

Las condiciones de estos albergues, fácilmente se comprenderá que dejaban no poco que desear, puesto que en ellos vivían los obreros verdaderamente hacinados; á tal inconveniente hay que agregar otro, cual es el del procedimiento seguido para los alquileres; porque, en efecto, los edificios eran propiedad de los patronos, y éstos los alquilaban á los encargados ó capataces, quienes, de este modo, recibían de aquéllos el privilegio de hospedar á los obreros, y, con él, ocasión más que suficiente para cometer la serie de abusos que motivaron la huelga general de 1890, en la que los huelguistas, con mayor razón que en la de Octubre último, pidieron la desaparición de los barracones.....

Al comenzar la última huelga reprodujose la cuestión; pero, si bien se observa, se verá que durante el desarrollo de aquélla no insistieron los obreros en el asunto de los barracones, pues sus demandas casi quedaron reducidas á última hora al pago semanal de los jornales. Sin embargo, en la exposición del 14 de Agosto se hablaba de «personas privilegiadas que, de manera más ó menos directa, »tienen acaparado el comercio en *barracones* y otras tiendas», etc.

En la junta celebrada por el Círculo Minero el día 3 de Septiembre se dijo: «Que solamente en rarisímas minas, radicantes á gran »distancia de los pueblos, existen algunos *barracones* y tiendas que »son indispensables para que puedan vivir los obreros», y á la pregunta cuarta del Cuestionario de aquel Círculo, referente á si exis-

tían ó no tales albergues en las minas respectivas, obtuviéronse 62 contestaciones terminantemente negativas, y las restantes, hasta 74, equivalen á lo mismo.

Ya se sabe también que el núm. 3.º del bando del General Zappino preceptúa que «por ningún concepto se obligará á los obreros á »que duerman en locales determinados, ni tampoco serán impelidos »directa ni indirectamente á proveerse en tiendas fijas».

La Comisión del Instituto, en sus visitas á las minas, sacó el convencimiento de que los barracones solamente por excepción existen en la zona; vió uno en Cotorrio que presentaba el tipo característico de los antiguos; al volver de Galdames á Gallarta pudo contemplar también, en el llamado barrio de La Varga, algunas construcciones de madera, conocidas con el nombre de *chabolas*, y en el camino de Gallarta á Ortuella creyeron distinguir de lejos casas, asimismo de madera. Pero si es cierto que el barracón ha desaparecido, también lo es que gran parte del mal se halla subsistente, porque la propiedad de los alojamientos continúa siendo de los patronos en la gran mayoría de los casos, y los encargados de dar posada siguen siendo los capataces ó encargados. En cuanto á los abusos que se cometen, hay motivos suficientes para decir que desde 1890 no se han corregido tan radicalmente como fuera de desear, según hemos de ver en los párrafos siguientes.

B) *Zonas actualmente edificadas: distancias de ellas á las minas.*—

Puede decirse, en general, que es rarísima la comarca que no cuenta en la actualidad con los edificios necesarios para albergue de obreros. Con objeto de que se vea el gran desarrollo que la edificación de viviendas ha adquirido en los últimos años, vamos á insertar un cuadro, expresivo de las distancias de las diferentes minas á los pueblos más próximos á ellas, y se verá que, siendo tan extensa como es la zona minera, no hay más que 13 explotaciones que disten más de 1.500 metros de poblado, pues todas las demás están situadas de medio á un kilómetro; de modo que el tiempo máximo invertido en ir desde el albergue al punto de trabajo, excepción de los casos consignados, puede calcularse en unos treinta á cuarenta minutos.

Hé aquí el cuadro:

Distancia de las minas á los poblados más próximos (1).

NÚMERO DE MINAS	DISTANCIA EN KILÓMETROS
8.....	0,200
1.....	0,250
7.....	0,300
3.....	0,400
9.....	0,500
1.....	0,600
1.....	0,900
12.....	1,000
4.....	1,500
4.....	2,000
4.....	2,500
3.....	3,000
1.....	4,000
3.....	5,000
1.....	De 0,100 á 0,300
1.....	— 0,100 á 0,500
1.....	— 0,200 á 0,500
1.....	— 0,300 á 0,400
1.....	— 0,300 á 0,500
1.....	— 0,500 á 1,000

II. LOS ALOJAMIENTOS ACTUALES. — A) *Clases de alojamientos.* — Los obreros de las minas hallanse alojados de diferentes modos. En primer lugar, hay que distinguir los que viven en familia, de los que viven solos, pues aquéllos habitan en casas que alquilan directamente, mientras que los segundos viven siempre *de posada*, que puede ser de tres clases: 1.ª La de los que viven con una familia, que alquila, ó, mejor dicho, subarrienda una ó más habitaciones para obreros; de este modo se hallan alojados gran número de operarios de *Altos Hornos*, en los barrios de Aceñas, Vallejas y Cantarranas (Galdames), próximos á los lugares de explotación. — 2.ª La de los que se albergan en las casas edificadas por las Compañías ó patronos, particulares, y que éstos alquilan á un obrero casado (generalmente al capataz), para que éste la subarriende luego á los obreros. — 3.ª La de

(1) Información del Círculo Minero. — Cuatro informantes aprecian la distancia en tiempo de este modo: una mina, 10 minutos de poblado; otra, 20; otra, 30, y otra, dos horas.

los que se alojan en casas edificadas en terrenos del patrono por una persona, á quien se ha concedido permiso para construir y subarrendar, mediante ciertas condiciones, determinadas en el correspondiente contrato; sirvan de ejemplo las casas donde viven algunos operarios de la Compañía *Orconera*. Como las dos últimas clases de albergues son las que especialmente nos interesan para nuestro objeto, de ellas vamos á tratar á continuación.

B). *Casas para obreros, de propiedad de los patronos.* — a) SU NÚMERO Y DESCRIPCIÓN. — Las casas construídas por los patronos, y destinadas á servir de albergue á los obreros que emplean en sus explotaciones, son, sin duda alguna, las que más abundan en la zona minera. No pudo la Comisión del Instituto adquirir datos exactos respecto del número de aquéllas; pero quiere consignar las noticias recibidas, porque, aunque incompletas, bastan para formar idea de la cuestión. Los obreros que conferenciaron en Gallarta con los comisionados, afirmaron que en toda la zona minera pasan de doscientas las casas, propiedad de los patronos; que, alquiladas por capataces ú otras personas relacionadas con aquéllos, sirven de alojamiento á los operarios de las minas. La pregunta de la información del Círculo, redactada en esta forma: «¿Tiene la Compañía casas para obreros?», no obtuvo contestaciones tan concretas como hubiera sido preciso para formar un cuadro estadístico; pues mientras unos informes se limitan á decir que el operario vive independientemente de la explotación, otros consignan que sí; pero sin hablar del número de casas que á tal objeto se dedican. Solamente contestan con detalles los dueños de las minas *Juliana*, *Arnabal* y *Paquita*, que tienen veintitrés habitaciones para obreros, y la Sociedad *Alonsótegui*, que tiene tres casas. Yendo los comisionados desde San Salvador del Valle á Gallarta, pudieron ver las viviendas que el dueño de la mina *Carmen* construyó para albergue de sus obreros, y con la intención, además, según se les dijo, de alejar á aquéllos de poblado, y con ello del peligro que ofrecían las numerosas tabernas establecidas en los sitios en que hasta entonces tenían sus alojamientos. Estas casas forman cinco galerías, todas ellas, como se supondrá, del mismo tipo de construcción. Á unos cinco kilómetros de dicho punto, distingúense otros albergues por el estilo. En Cotorrio, visitó también la Comisión tres ó cuatro casas edificadas por los Sres. Uribe, y en el alto de Galdames otras seis, propiedad de los Sres. Viguera y Maestre.

En cuanto á la forma y construcción de estas viviendas, obsérvanse muy ligeras diferencias. Las pequeñas suelen constar de pisos bajo y principal, y de dos pisos las mayores. Las de la mina *Carmen*,

á que antes nos hemos referido, forman cuatro pabellones escalonados, cada uno con su terrado bajo; y las de Galdames constan de dos pabellones, con escaleras exteriores independientes. Los materiales de construcción son la piedra, el ladrillo y la madera, y la distribución interior, como veremos luego, tan semejante en todas, que bien puede decirse que basta ver una para tener concepto de lo que son las demás. Constan de dormitorios, servicio al que está destinada la mayor parte de la superficie; cocina, generalmente situada en la planta baja, y comedor, aunque se advierte que esta pieza no existe en algunas casas, en las que las mesas para comer hallanse en la misma cocina. Por lo que respecta al número de obreros hospedados en cada casa, se sabe que, en las doce ó catorce que hay en la demarcación de la mina *Carmen*, se albergan unos cien operarios; á doce por casa. En las cuatro manzanas de la misma demarcación habitan ciento ochenta; á treinta ó cuarenta por manzana, y un cálculo análogo puede hacerse respecto de las seis de Galdames.

b) ASPECTO ECONÓMICO.—1) *El propietario: sus clases*.—Podemos distinguir tres clases de propietarios: 1.^a, el que alquila su casa, sin distinción de inquilinos; 2.^a, el que, en relación más ó menos directa con el dueño de la mina, obtiene de él una autorización para edificar en terrenos de su propiedad casas destinadas á alojamientos de obreros; y 3.^a, el patrono ó Compañía que construyen albergues para los operarios que emplean en sus explotaciones. La primera clase no nos interesa; pero respecto de las otras, vamos á hacer algunas indicaciones.

Permisos de edificación.—Pueden servir de ejemplo los que concede la *Compañía Orconera*. Estos permisos, según el modelo que tenemos á la vista, se dan á persona determinada para poder construir y habitar una casa dentro del perímetro de una mina; ha de ajustarse al plano que se apruebe y á las demás condiciones del contrato referentes á los pisos de que ha de constar y distribución de las habitaciones, reservándose la Compañía el derecho de anular el permiso cuando lo tenga por conveniente, y entendiéndose anulado *ipso facto* cuando la casa sea traspasada á persona distinta del concesionario ó cuando éste solicite la inscripción de la misma en el Registro de la propiedad por información posesoria, sin la autorización de la Empresa. El concesionario se obliga también á deshacer la casa y retirar los materiales, cuando á ello se le requiera, sin indemnización de ningún género. (Apéndice núm. 7) (1).

(1) Va á continuación de lo extractado del *Informe*.

Casas alquiladas directamente por el propietario. — Éstas son las que predominan en la zona minera, y, sin duda, las que han dado motivo para las reclamaciones formuladas en la huelga de Octubre último, no tanto por sus malas condiciones materiales, cuanto porque, estando, en su mayoría, alquiladas y administradas por los capataces ó encargados, préstanse á muchos abusos de los que han sido víctimas los obreros que las habitan.

2) *El alquiler y el subarriendo.* — Lo general es, por tanto, que el propietario que ha edificado una casa para sus obreros en terrenos de su propiedad, se la alquile, como queda dicho, á un obrero casado, que casi siempre es el capataz, con objeto de que éste se dedique á dar posada á los demás. El alquiler se hace mediante un contrato, cuyas condiciones varían según los casos. La Comisión del Instituto no pudo proporcionarse más que un solo modelo, que es el usual en la *Compañía Orconera*, referente á las casas de su propiedad, destinadas á los obreros de la misma. Se estipula en este contrato que la casa ha de destinarse exclusivamente á vivienda, sin que en ella pueda establecerse tienda de ninguna clase; que el inquilino no podrá subarrendar la casa ó parte de ella á otro matrimonio, pero sí admitir huéspedes, cuando éstos sean trabajadores de la Compañía, siempre que no se hallen en los trabajos bajo las órdenes del inquilino; que del pago del alquiler, responderá aquél con el importe de su jornal ó sueldo ganado en servicio de la Compañía, la cual podrá deducirle del importe la cantidad adeudada; y, en fin, que en caso de que el inquilino deje de ser obrero ó empleado de la Empresa, tendrá obligación de hacer entrega de la casa dentro del plazo de tres días. (Apéndice núm. 8) (1). Como se ve, y aun cuando el contrato no dice en ninguna de sus cláusulas que el inquilino necesita ser obrero ó empleado de la Compañía, se desprende claramente de su texto que las casas de aquélla no pueden ser alquiladas á personas que no tengan dicho carácter, y también, que, aunque no se determina que el inquilino haya de ser casado, dedúcese de las palabras *otro matrimonio*, empleadas en la condición 3.^a, que la vivienda no se alquila al que no lo esté. El contrato á que acabamos de referirnos prohíbe terminantemente que el inquilino admita en la casa á obreros que estén bajo sus órdenes; pero en otras Compañías ó explotaciones de particulares, no se hace tal prohibición, según pudieron ver los comisionados del Instituto, y á ello se deben las protestas de los obreros, no solamente en la huelga de Octubre, sino también en la

(1) Va este Apéndice más adelante.

de 1890. Y que el sistema es el generalmente establecido en la zona, pruébalo el hecho de que en todas las viviendas que visitó la Comisión, fué haciendo á la dueña la pregunta de si su marido era capataz, y las respuestas fueron afirmativas sin excepción alguna; tal sucedió en los tres albergues que vió en Cotorrio, en los seis de Galdames y en las cinco galerías de Gallarta; en una de las primeras, se encontró en la planta baja con una dependencia, cuyo rótulo, en la puerta colocado, decía «Oficina de Minas».

Á primera vista se comprenderán los inconvenientes del sistema; los capataces ó encargados que llevan los albergues en alquiler, han de tener necesariamente interés en que no haya lugar desocupado en ellos, y, colocados en estas condiciones, es muy difícil que dejen de aprovecharse del ascendiente que ejercen sobre los obreros que tienen á sus órdenes, y que no procuren, por cuantos medios hallen á su alcance, que acudan á su posada con preferencia á las demás. Así, decían los obreros de Gallarta que cuando uno llega de su tierra en demanda de ocupación en las minas, dirigese á casa del capataz, y en ella no pregunta si hay trabajo, sino *si hay cama libre*, pues es seguro que si la hay, el capataz le admitirá en seguida, y antes que á otro que no esté dispuesto á alojarse en su posada.....

c) ASPECTO HIGIÉNICO. — 1) *En general*. Las condiciones higiénicas que en general reúnen las viviendas para obreros que visitó la Comisión, no son, sin duda, de tal naturaleza que no dejen bastante que desear. La distribución interior está completamente sacrificada á los dormitorios, pues se procura á todo trance que quede el mayor espacio posible para ser destinado á aquel servicio; las habitaciones son casi siempre reducidas, hasta el punto de que puede decirse que hay verdadero hacinamiento; en ninguna de ellas vieron los comisionados nada dispuesto para la limpieza individual, y pudieron observar, al volver de la mina *Carmen* á Gallarta, que los obreros, que al mediodía regresaban á comer, suplían aquella deficiencia lavándose en el río. La ventilación, durante el día, está asegurada por los parajes en que las casas están situadas, que suele ser en pleno monte y á los cuatro vientos; pero de noche, cuando los operarios se aglomeran en los dormitorios, fácilmente se comprende que la atmósfera ha de ponerse poco menos que irrespirable.

2) *Los dormitorios*. — Queda dicho que en ellos se procura colocar el mayor número posible de camas, y que resultan muy reducidos para la cantidad de personas que los ocupan. En cada cama duermen siempre dos obreros, y, según informes recibidos de algunos trabaja-

dores, cuando uno de aquéllos enferma, no se cambia el compañero de lugar, sino que se le obliga á ocupar el mismo. En el único barracón que vieron los comisionados, construido en Cotorrio, las habitaciones destinadas á dormitorios eran verdaderos cajones de madera; en una de las seis casas visitadas en Galdames, contaron tres camas colocadas en reducísimo espacio; y en otra, que tenía once pasos por ocho, y no mucha altura, contaron diez, con la circunstancia de que del techo colgaban algunos alimentos, tales como pan, tocino, tasajo y cebollas; la puerta comunicaba directamente con la cocina. En otra casa del mismo punto vieron tres camas en una habitación, en la que apenas había holgado lugar para una sola; y, por semejante estilo, pudiéramos continuar enumerando las restantes, con muy ligeras diferencias. Las camas son de dos clases, según los precios. Las de 7,50 pesetas por persona son catres de tijera ó de hierro, á veces un armazón de tablas. Las de 10 pesetas son de hierro, de las llamadas cámaras, ó de madera, y algo más anchas que las anteriores. En cuanto á las ropas, distínguense las primeras de las segundas en que éstas tienen colchón (de muelles ó de lana), y aquéllas solamente un jergón de paja; unas y otras tienen también sábanas bajera y cimera, una manta de mala calidad, una colcha, por lo general de algodón, y almohadas, casi siempre sin fundas. En algunas de las casas visitadas, el estado de limpieza de las ropas de cama era verdaderamente lamentable; según informes de tres barreneros, con quienes los comisionados hablaron en Galdames, aquellas ropas se mudan, cuando más, una vez al mes.

3) *Las cocinas.* — En las cocinas observó la Comisión bastante limpieza, pero poca amplitud, teniendo en cuenta que tales piezas no se dedican exclusivamente á su objeto propio, sino que además son la única habitación de la casa en la que pueden estar los obreros los días de temporal y en las primeras horas de las noches de invierno. Los hogares tienen poco más de un metro de altura, y el combustible empleado es el carbón de piedra ó la leña. Los pucheros son casi todos de hierro con baño de porcelana, y muy pocos de barro cocido. Algunas de las cocinas visitadas sirven también de comedor, y otras comunican directamente con las habitaciones destinadas á dormitorios.

4) *Los comedores.* — Son pocas las casas en las que hallaron los comisionados una estancia construida solamente para comedor, pues lo general es que las mesas se coloquen en la cocina ó en las habitaciones donde haya lugar para ello, hasta el punto de que, según se ha dicho, en uno de los albergues hallaron los comisionados mesas

colocadas en un dormitorio. También es muy frecuente ver pendientes del techo unos garabatos, de hierro ó de madera, y en ellos, clavados, los trozos de pan, procedimiento que usan los obreros, tanto para saber cuál es el que corresponde á cada cual, como con el fin de endurecerle y disminuir de tal modo el consumo de este alimento.

Apreciaciones del Sr. Salillas.

.....
.....
a) VESTIGIOS DEL ALBERGUE PATRONAL (1). — Los estudiaremos en tres grupos, teniendo en cuenta la propiedad del suelo, la del edificio y la condición del arrendatario.

1) *Propiedad del suelo.* — El permiso de edificación de la *Compañía Orconera* descubre esta particularidad, indicadora de un hecho que no está todo lo dilucidado que debiera en nuestros informes, aunque sólo interese al conocimiento del desarrollo de la urbanización en esta zona, y también á la índole especial de las transformaciones operadas al desaparecer el barracón. Entonces pudo no interesarles á los propietarios y arrendatarios de las minas hacer por su cuenta nuevas edificaciones; y entregado el asunto á la libre iniciativa, una de las maneras aparece definida en el indicado contrato con la prestación del suelo. Si todas las prestaciones fuesen de la índole de la indicada, no es presumible que tuvieran éxito, porque la cláusula 4.^a del «Permiso de edificación» hace el negocio sumamente accidental y caducable. «La Compañía — dice — podrá anular este permiso de edificación *cuando lo tenga por conveniente*, tanto por motivos de explotación como por cualquier otra causa, y no queda sujeta á reconocer derechos de ningún género á terceras personas, etc.».

Colígease de aquí que, con condiciones tan excesivamente subordinadas, únicamente agentes muy subordinados podrán aceptar este permiso. Y nada más nos es dable decir en cuanto á la pertenencia del suelo en la parte urbanizada y edificada de la zona.

2) *Propiedad del edificio.* — En las contestaciones al Círculo Minero, las hay terminantemente negativas y terminantemente afirmativas: aquéllas aseguran que los propietarios y arrendatarios de las minas no tienen casas de su propiedad para albergues de los obreros,

(1) Página 200, *Informe* citado.

y las otras manifiestan todo lo contrario. Si se examina el cuadro de distancias de las minas á los poblados próximos, se definirá únicamente en las grandes distancias el interés inmediato de edificación por parte del patrono. Cuando no concurre este hecho y existe edificio patronal, convendría saber en qué época y condiciones fué edificado para presumir qué es lo que significa el objeto de la edificación. Pudo ser una edificación obligada por necesidades de aquel entonces, que el desarrollo urbano hizo desaparecer, manteniéndose luego lo que se hizo. Éste me parece el caso general, porque no hay ningún motivo que haga presumir que, después del barracón, hayan pretendido los mineros desarrollar el negocio de inquilinato por las solas exigencias del negocio. De las siete contestaciones referentes á la existencia de edificios patronales, cuatro justifican la «imperiosa necesidad» de que una de ellas habla. Las casas de la *Sociedad Viguera y Maestre*, y las de las minas *Elvira*, *La Princesa* y *La Buena*, en lo alto de Galdames, distan próximamente cinco kilómetros del pueblo de La Arboleda, otros tantos de Galdames y seis kilómetros de Gallarta. En el informe referente á la mina *Arilón* se dice que «es necesario andar dos horas de camino de monte para subir y bajar al pueblo más próximo». Las casas de la mina *Carmen* distan tres kilómetros de población. El interés legítimamente patronal consiste en situar á los trabajadores en la inmediación de los trabajos, y cuando la urbanización no tiene condiciones para concurrir á este propósito, lo realiza el patrono.

Definida la realidad, como puede verse en la consignación de los hechos, y hallándose las minas, ó en el mismo pueblo, ó rodeadas de casas, ó con barriadas y poblaciones en su interior, siempre en contacto de uno ú otro modo con la zona urbanizada, no puede hacerse ningún cargo ni llevarse la susceptibilidad al extremo de recusar que se mantengan algunas y casi siempre justificadas excepciones. Añádase á esto que en los pequeños vestigios que existen no es necesaria ninguna fuerza coactiva para obligar á los obreros, porque en la mayoría de los casos su propia conveniencia, libremente manifestada, les ha de persuadir; y, en definitiva, el precepto legal, que poca aplicación ha de tener, es la única garantía exigible. Se puede declarar terminantemente que la zona minera está grandemente edificada por el interés particular, y que, siendo ya éste tan poderoso y activo, no hay posibilidad de que ningún otro lo supla.

3) *Condición del arrendatario.* — Hay tres clases de arrendatarios en las casas particulares y dos en las de los patronos. Edificadas estas últimas para los obreros, la condición de obrero ó empleado de la

mina es requisito absolutamente indispensable; no tiene entrada el simple particular. Este régimen supone una compensación para los obreros fijos y con familia, y una compensación y un privilegio para los capataces y encargados. Al obrero con familia debe suponersele como una especie de fijador inmediato de los obreros ambulantes, á quienes, no teniendo ni familia ni hogar, les presta, hospedándolos, un equivalente de estas cosas. Mientras el obrero trabaja como tal obrero, su familia trabaja como tal familia, asistiéndole á él y asistiendo conjuntamente á los de su condición. Nada más espontáneo y natural que esta que puede ser llamada concentración de hogares y extensión de servicios, ya que no de afectos, y por lo espontánea debe creerse que fué la primera y más pronta determinante de la actual organización del servicio de posadería.

En cuanto á su acción, no puede extenderse en manera alguna al privilegio, pues no se pueden dispensar otros favores que los amistosos de simpatía y confianza. Con el capataz ya es otra cosa. Siendo, como es, un agente ordenativo, puede desordenar abusivamente y en perjuicio de otros. Su huésped, además de huésped, será fácilmente un protegido, y la protección rara vez es desapasionada, y el apasionamiento es abonado á la injusticia. Por eso no existe reclamación alguna en la protesta de los trabajadores contra el trabajador posadero, y es viva é insistente contra el capataz ó el encargado, lo que revela que, pareciendo equitativa y procedente la compensación, irrita y perturba la condición privilegiada.

El privilegio de clientela es el que más lastima y el que más hace recordar el barracón. Por eso decían nuestros informantes en la conferencia de Gallarta, y otros, que el barracón había sido sustituido por la casa del capataz. Vestigio es del mismo régimen. Si en el barracón lo característico es la domiciliación forzosa, sin posibilidad de acudir á otro albergue, en la casa del capataz lo dominante consiste en ofrecer la garantía de la seguridad de tener trabajo domiciliándose con quien puede concederlo, y esta obtención puede privar y en ocasiones priva á otros obreros de la ocupación de que viven. También puede ser y es el obrero privilegiado tratado ventajosamente en las faenas, con lo que otros obreros se recargan y sufren. El capataz, si es casado, tiene casa propia y la destina á hospedaje, y casado ó soltero, puede estar entendido con posadas libres para asegurar la clientela á sus patronas. El negocio lo puede desenvolver por su fuerza coactiva, ó atrayendo clientela á su hospedaje, ó encaminándola adonde puso su interés.

Como lo que perturba el capataz son las condiciones de libre con-

currencia, llevando el privilegio á su casa, siempre con seguro hospedaje, y á otras casas aseguradas de igual modo, la protesta tiene que surgir, en primer término, de los posaderos en general, y de allí seguramente nació para animar á los obreros á la rebeldía. Éstos se hallan en buena disposición para que su ánimo se interese, porque, además de ver que el sistema de privilegio puede alcanzarles en sus consecuencias, sus simpatías se hallan de otro lado.

En otra cosa influye la coacción del capataz, y esto á los obreros sin domicilio fijo les afecta principalmente: en imponer el precio de hospedaje.

No hay en las numerosas posadas de la zona diferencia de precios de hospedería á hospedería: el tipo único y generalizado es un hecho que no puede menos de sorprender. Como si se tratara de una inteligencia general, lo mismo en las posadas de particulares, que en las de obreros con familia, que en las de los capataces, se lleva el mismo tipo máximo y el mismo tipo mínimo, según las dos clases definidas: ni más barato, ni más caro.

Es de suponer que esta regularización obedezca á influjos generales, y que el capataz no creyera que su dominación podía extenderse á elevar los precios en las mismas condiciones; pero el no manifestarse la competencia que siempre se produce, puede ser atribuido en cierto modo á influjo, ya que no directo, indirecto, del poder coaccionante, que, si no se atreve á elevar las cuotas, poniéndose en oposición con el mercado, no permite rebajarlas, consiguiéndolo sin más esfuerzo que el de mantener el tipo. El mercado se acomoda fácilmente á esta agradable solución.

El interés del capataz eludió hábilmente la base primera del arreglo del General Loma. Los patronos cumplieron, como ya se ha visto, con lo de «libertad de habitar donde más les conviniera», haciendo desaparecer los barracones y dejando paso á la libre urbanización.

Los capataces, que lo mismo en el barracón que en la cantina desempeñarían simples funciones de administradores, y rara vez de arrendatarios, se acogieron á las nuevas condiciones de vida, con las preferencias que inmediatamente les favorecieron y les favorecen aún.

Por parte de los patronos, lo que se puede motejar es la tolerancia, pues el hecho no les sería ni les es desconocido. Puede reconocer esta tolerancia dos justificaciones: primera, la de que el capataz no era de peor condición que el mismo obrero, siéndole, por lo tanto, permitido el proporcionarse lícitamente una ganancia; segunda, que al capataz había que tenerle satisfecho, como mediató ordenador y mantenedor de la actividad y la disciplina, y, no siendo su retribu-

ción de mayor cuantía que la de los obreros especiales, esto lo compensaba. No obstante, los más escrupulosos, ó conceptúan el proceder abusivo y no le admiten, ó saben guardar las apariencias. De lo primero, es testimonio lo que se hace constar en el informe de la *Sociedad minera Alonsótegui*. Dice así: «Están administradas (las casas) por un particular ajeno á los trabajos, rigiéndose por un reglamento, en virtud del cual basta sólo una queja de un obrero para su destitución.» Lo segundo, lo acredita la condición tercera de arrendamiento de la *Orconera Iron Ore Co. Limited*: «No podrá el inquilino subarrendar toda ó parte de la casa á otro matrimonio, pero podrá tomar huéspedes, siendo éstos trabajadores de la Compañía ó de sus contratistas, siempre que éstos no se hallen en los trabajos bajo sus órdenes...»

Apreciaciones del Sr. Sanz y Escartin.

.....
.....
Barracones obligatorios (1). — Estos albergues, que tan generalizados estuvieron en la zona minera hace quince años, siendo causa de la huelga de 1890, sólo existen hoy por excepción. Los actuales alojamientos son edificaciones de carácter más permanente, cuyos propietarios suelen alquilarlos, en todo ó en parte, á obreros casados que, á su vez, dan alojamiento á los obreros por un precio medio de 10 pesetas al mes, con lavado de ropas y condimentación de los alimentos. Los capataces, hombres generalmente de edad madura y con familia, suelen ser generalmente quienes se dedican á dar posada á los obreros. No existe obligación de alojarse en ésta ó la otra casa, pero es indudable que el capataz procurará no tener vacantes en sus alojamientos, valiéndose de su influencia natural. Esto es sumamente difícil de evitar, puesto que la mayoría de los obreros carece de familia y necesita quien atienda á su limpieza y alimentación. Justo es además consignar que, por regla general, las viviendas edificadas por los patronos y regidas en la forma indicada, suelen ser muy superiores á las viviendas que responden exclusivamente al interés particular, en las cuales el hacinamiento llega á los mayores extremos. Que la obligación propiamente dicha y así reconocida por los obreros no existe, lo prueban las respuestas negativas que, con rara excepción, recibió acerca de este punto la Comisión al recorrer las minas.

(1) Página 266, *Informe* citado.

APÉNDICE NÚM. 7 (1). — Permiso de edificación de la «Compañía Orconera». — ORCONERA IRON ORE COMPANY LIMITED. — *Permiso de edificación.* — Núm. — La Orconera Iron Ore Company Limited, como concesionaria de la mina, y cuya superficie tiene adquirida por expropiación, con objeto de poder atender á su mejor explotación, y en la forma más conveniente, concede permiso temporal á D. para que pueda construir y habitar una casa dentro del perímetro de dicha mina, con estricta sujeción á las condiciones y obligaciones siguientes: 1.^a La construcción de la casa será de, y su emplazamiento ocupará un espacio de, y se ajustará al plano adjunto, sin exceder de su perímetro, y sometiéndose la edificación y demás de su referencia al reglamento adjunto y á las indicaciones del encargado que designa la Compañía, que podrá inspeccionar en todo tiempo la casa. — 2.^a La casa será de planta baja y pisos, y repartido su interior en buenas condiciones de higiene. — 3.^a La casa, una vez construida, no podrá ser modificada, aumentada ni reformada sin previo nuevo permiso de la Compañía, que se reserva la facultad de determinar las condiciones de la alteración y de negarla en su caso. — 4.^a La Compañía podrá anular este permiso de edificación cuando lo tenga por conveniente, tanto por motivos de explotación como por cualquiera otra causa, y no queda sujeta á reconocer derechos de ningún género á terceras personas que previamente no hayan obtenido la prorrogación de este permiso en su favor, bien adquieran la casa construida por cesión, contrato, sucesión ó judicialmente. Á este efecto, se entenderá anulado el presente permiso por el solo hecho de ser traspasada la casa construida á persona distinta del concesionario en cualquiera de dichas formas, y también por la solicitud de éste para inscribirla en el Registro por información posesoria, sin que proceda el permiso escrito de la Compañía para poder verificarlo. — 5.^a En consecuencia de la condición anterior, D. se obliga á deshacer la casa construida con este permiso, á retirar todos sus materiales fuera del terreno de la Compañía y á dejar por completo expedita y desembarazada la superficie que ocupa, en el preciso término de, contado desde el momento en que se le requiera por escrito á este efecto; sin que por este motivo tenga derecho á indemnización alguna, ni pretenda que se le oiga ninguna reclamación contra la Compañía, y en todo caso renuncia á ello. — 6.^a Tanto en el caso de anular la Compañía este permiso, por conveniencia de sus intereses ó explotación, como de quedar nulo mediante las circunstancias del segundo extremo de la condición 4.^a, se tendrá por bastante, y será eficaz, el requerimiento que haga al interesado por escrito y ante dos testigos que firmen el duplicado del aviso, que ha de conservar la Compañía, si es que aquél no supiera ó no quisiese firmar dicho duplicado. — 7.^a Desde el momento en que el requerido en la forma expresada deje pasar el plazo concedido sin deshacer la casa y retirar

(1) Página 311, Informe citado.

por completo sus materiales, se entenderá que renuncia expresamente á su propiedad, y que en todo, ó en la parte que reste por retirar, los cede gratuitamente en beneficio de la Compañía, quien desde luego queda facultada para deshacer la casa y utilizar sus materiales como cosa propia, sin que por ello quede obligada á responsabilidad alguna, y sin que tampoco tenga necesidad para obrar así de solicitar el auxilio judicial. — 8.^a Caducará este permiso de edificación, si no se hace uso de él, dentro de dos meses, contados desde la fecha de este documento. Acepto las condiciones que preceden; y expresa y voluntariamente me obligo á guardar y cuanto en las mismas se contiene, respondiendo de ello con todos mis bienes, y especialmente con la casa que edifique, firmándolo con dos testigos en á de de 1..... — El interesado, — Testigo, — Testigo, La *Orconera Iron Ore Company Limited*, á los efectos de la condición 4.^a del permiso que precede, le subroga y reconoce á favor de D., como del concesionario; y D. se somete expresamente á cuanto determinan las precedentes condiciones, y lo firmamos, con dos testigos, en á de de 1..... — Por la *Orconera Iron Ore Company Limited*, — El nuevo concesionario, — Testigo, — Testigo,

APÉNDICE NÚM. 8 (1). — Contrato de alquiler de una casa propiedad de la «Compañía Orconera». — ORCONERA IRON ORE C.^o L.^o — Condiciones generales de arrendamiento de la casa núm., que consta de habitaciones y cocina, que la Compañía tiene por alquilar en — 1.^a La casa está en disposición de ser habitada desde el 1.^o de próximo venidero. — 2.^a Se destinará únicamente á vivienda, no pudiendo establecerse en ella ninguna clase de tienda. — 3.^a No podrá el inquilino subarrendar toda ó parte de la casa á otro matrimonio; pero podrá tomar huéspedes, siendo éstos trabajadores de la Compañía ó de sus contratistas, siempre que éstos no se hallen en los trabajos bajo sus órdenes y con tal que no haya aglomeración de moradores en la casa. 4.^a El inquilino recibe la casa en buen estado y limpia, y al concluir el término de su inquilinato se compromete á entregarla en buen estado á la Compañía, salvo el uso ordinario. Cualquier desperfecto que acuse mal uso, descuido ó manifiesta falta de limpieza, será reparado por el inquilino. — 5.^a El alquiler que ha de abonarse por cada casa es el de pesetas al mes, respondiendo para su pago con el importe de su jornal ó sueldo ganado en servicio de la Compañía, la cual podrá deducirles del mismo la cantidad adeudada por el indicado alquiler. — 6.^a Podrá terminarse el arrendamiento mediante aviso dado por cualquiera de las partes con un mes de anticipación; pero si el inquilino no conservase la casa en buen estado ó faltase á estas condiciones, tendrá la obligación ineludible de desocuparla á los siete días de recibir aviso al efecto de la Compañía;

(1) Página 313, Informe citado.

y en caso de dejar el servicio de ésta, hará entrega de la casa dentro del plazo improrrogable de tres días. Luchana, á de de 189... — *El Director Gerente.* — Acepto las condiciones arriba expresadas.

B

Los tejeros de Madrid.

Con fecha 11 de Junio de 1904, los Sres. Vocales obreros del Instituto de Reformas Sociales presentaron á éste una denuncia de la Sociedad de obreros tejeros y similares de Madrid, referente al trabajo de las mujeres y de los niños en gran número de tejares de las inmediaciones de la Corte, y, sobre todo, á las viviendas habitadas por los obreros de esta industria. Prescindiendo de las infracciones á la ley de 13 de Marzo de 1900, y limitada la cita al segundo extremo indicado, hé aquí en breves términos la tramitación del asunto en el Instituto de Reformas Sociales.

«Para vivienda de los obreros tejeros — decía la exposición de los Sres. Vocales — existen en el mismo terreno en que realizan sus trabajos unos albergues, conocidos con el nombre de *chozas*, que difícilmente serían recomendables para animales, y que en modo alguno reúnen condiciones de habitabilidad para seres humanos. Miden un metro 50 centímetros de ancho, por igual extensión de largo, y tienen de altura un metro 60 centímetros; su construcción es de ladrillos sobrepuestos, sin unión de ninguna clase, y muchas carecen de tejas en el techado. No tienen otra ventilación que la puerta, ni existe más habitación que la que forma el cuadro de la choza.»

Habla luego el documento de la promiscuidad en que dentro de las *chozas* viven los obreros; sobre todo en la temporada de mayor labor, que hace aumentar el número de moradores.

Estas y otras razones inducían á solicitar que el Sr. Jefe de la Sección 2.^a del Instituto, acompañado de un obrero tejero, girara una visita de inspección á los tejares, consecuencia de la cual se pondrían las infracciones legales, si las hubiere, en conocimiento del Alcalde Presidente del Ayuntamiento y de la Junta local de Reformas Sociales, para que estas entidades acordaran lo procedente.

El Instituto acordó pasar el asunto á estudio de la Sección de Policía y Orden público, y ésta designó á su Presidente, Sr. Moret, para hacer, en unión de un Teniente Alcalde, la visita de inspección; que habiendo dado por resultado la comprobación de los hechos objeto de la denuncia, hizo que el Instituto se dirigiera al Sr. Alcalde

de Madrid para que, con este carácter y el de Presidente de la Junta de Reformas Sociales, tomara las medidas pertinentes, en cumplimiento de las leyes Municipal y sobre el trabajo de mujeres y niños.

C

De la Sección 2.^a técnico-administrativa.

El Jefe de la Sección 2.^a del Instituto de Reformas Sociales, señor Marvá, giró una visita de inspección á las minas de Villanueva (Sevilla) con motivo de la catástrofe el día 28 de Abril de 1904.

Hé aquí la parte de su Informe relativa á las habitaciones obreras en aquellas minas (1):

«Antes de que la Compañía se ocupase en el asunto de proporcionar habitación al obrero, vivía éste en chozas y en cuevas; aun existen algunas de las primeras y pocas de las segundas.

»Las chozas que he visitado reúnen pésimas condiciones higiénicas: muretes de piedra de pequeña altura y techumbre á dos aguas, cubierta de ramaje, sin más luz ni más aire que los que puedan dificultosamente entrar por la puerta única que tiene. El interior suele estar dividido en dos compartimientos sucesivos, en el primero de los cuales está el hogar y la chimenea.

La Compañía ha construido barriadas para obreros, de casas cuyos detalles de construcción, en planta alzada y perfiles, aparecen en los dibujos que son adjuntos. Una barriada nueva, la llamada del Transvaal, ocupa situación elevada, excelente; las casas, formando calles amplias y limpias, son de fachadas encaladas, bien ventiladas, con puertas y ventanas grandes, blanqueadas con lechada de cal á que se añade hipoclorito cálcico. Siempre que es preciso se operan desinfecciones; á estos cuidados dedica grande atención el Médico del establecimiento. Cada casa tiene un pequeño corral (véanse las figuras). Los muros están fabricados de una especie de tapial hecho con cenizas y carbonilla, mezcladas con cal al $\frac{1}{3}$. El agua potable es gratuita; transportase por cuenta de la Compañía á las casas por medio de carros-cubas, y en pequeñas cubas llevadas á lomo de caballerías. Hay dos tipos distintos de casas: por el primero, más pequeño, con solas dos habitaciones, y destinadas á los obreros de poca familia, pagan 3 pesetas mensuales de alquiler (figuras 2 y 3); el segundo

(1) *Boletín del Instituto de Reformas Sociales* (núm. 2, pág. 101).

tipo, más amplio y de más habitaciones, cuesta 7,50 pesetas mensuales (figuras 4 y 5). El aspecto interior de las varias que visité es limpio y agradable. Se han llevado á cabo también numerosas plantaciones, que han modificado favorablemente las condiciones higiénicas del lugar.»

Figura 2.

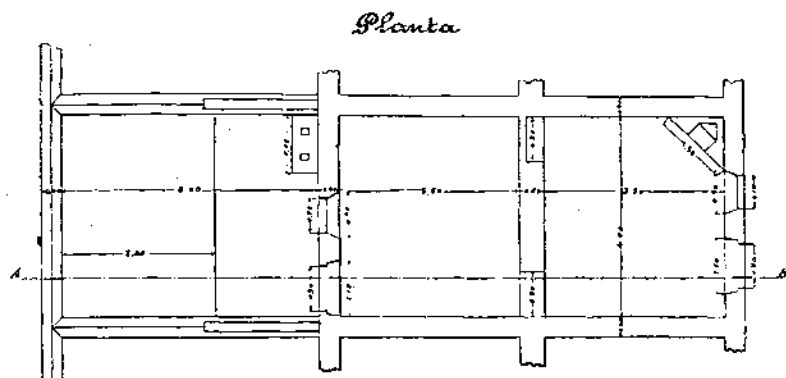
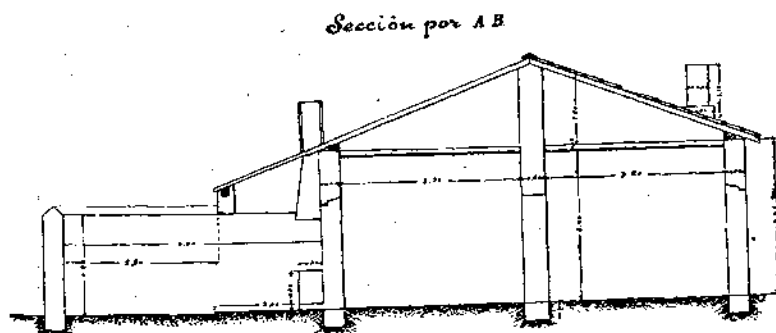


Figura 3.



Planta

Figura 4.

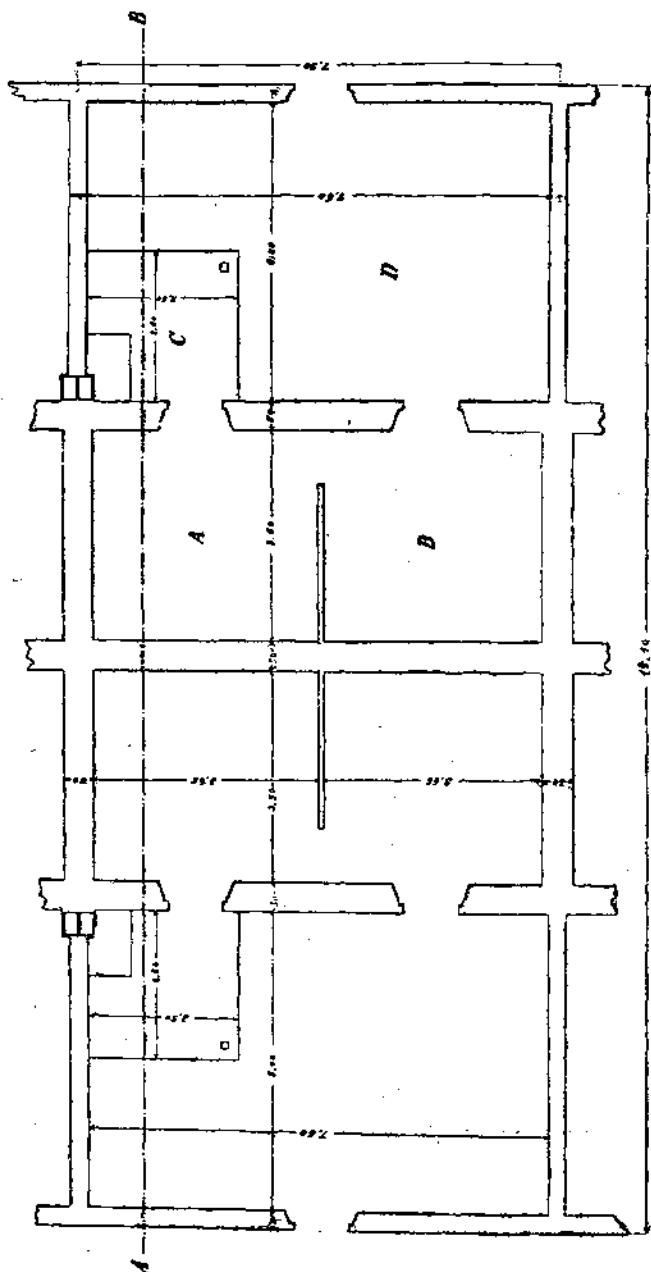
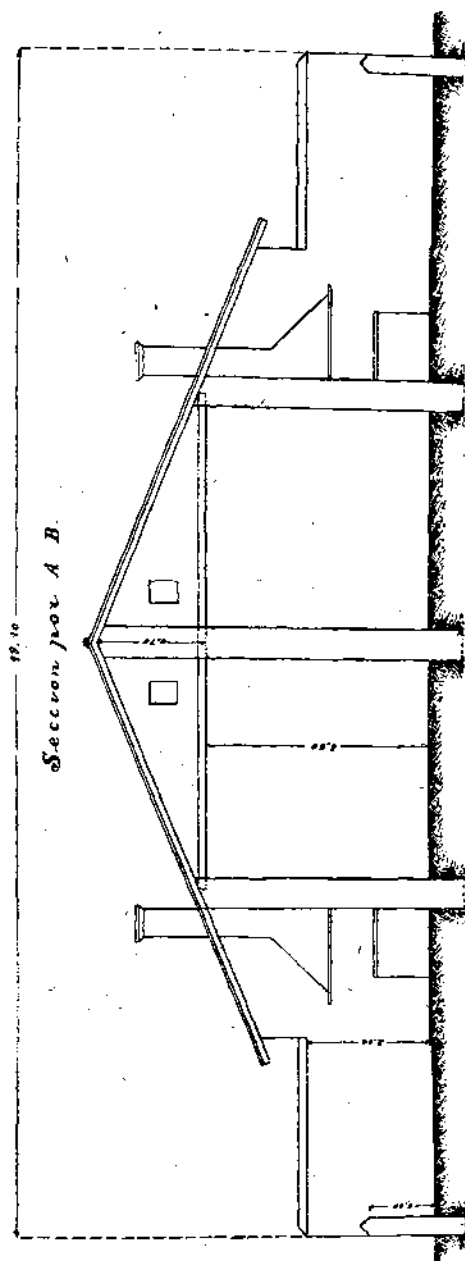


Figura 6.



Con motivo de la explosión de grisú ocurrida en las minas de Melendreras (Caborana-Oviedo), el Ingeniero de minas D. Rafael Bautista Sanz, Auxiliar de la Sección 2.^a del Instituto de Reformas Sociales, giró una visita de inspección durante los días 11 al 15 de Junio de 1904.

Del Informe que con tal motivo elevó al Instituto (1) es el siguiente dato: «De cuando en cuando rifa la Empresa casas que valen unas 5 ó 6.000 pesetas entre los obreros que llevan más de diez años en el establecimiento, y á los cuales se las regala.»

D

Resumen de la información practicada por la Sección 3.^a técnico administrativa acerca de viviendas obreras. — 1906.

I

Respondiendo á sus fines, el Instituto de Reformas Sociales se propone estudiar el importante hecho social de la habitación obrera, al efecto de ayudar al Gobierno en la meritoria obra de mejorar este necesario elemento de la vida humana en su doble aspecto físico y moral. Mas para proceder con relativo acierto juzgó indispensable conocer el estado de hecho de la cuestión en España, y al efecto abrió una información, en la que fueron oídos los Alcaldes de las capitales de provincia, de las poblaciones de mayor importancia y de los centros industriales, á los cuales se dirigió el interrogatorio que va adjunto. Abierta la información en 16 de Febrero último, se dió por terminada el 16 del corriente mes de Junio, habiéndose enviado durante este período 229 cuestionarios, de los cuales han sido devueltos contestados 221, ó sea el 96,55 por 100, habiendo tenido que solicitar el apoyo de los Sres. Gobernadores civiles para vencer la apatía de algunos Alcaldes. Debe advertirse, para que pueda juzgarse del valor de los datos y noticias recogidos, que no han concurrido á la información, á pesar de haber sido invitados, y creemos que excitados por las Autoridades superiores de la provincia, los Alcaldes de capitales de tanta importancia como la Coruña, Granada, Logroño, Oviedo, Pontevedra, Santander, Zaragoza y centros industriales de la consideración de Sarriá, Jerez, Las Palmas, Ferrol, minas de Villanueva (Sevilla), Talavera de la Reina y Medina de Rioseco.

(1) *Boletín del Instituto de Reformas Sociales* (núm. 1.º, pág. 26).

Es conveniente también saber que en las provincias de Álava, Alicante, Albacete, Almería, Ávila, Badajoz, Burgos, Cáceres, Ciudad Real, Cuenca, Gerona, Guadalajara, Guipúzcoa, Huelva, Huesca, Lérida, Lugo, Málaga, Navarra, Orense, Palencia, Segovia, Soria, Tarragona, Teruel, Vizcaya, Zamora, han sido contestados todos los interrogatorios remitidos; en las de Baleares, Barcelona, Jaén, León, Logroño, Madrid, Murcia, Pontevedra, Salamanca, Santander, Segovia, Toledo y Zaragoza, han contestado todos los Alcaldes á quienes se remitió, menos uno, y sólo en la Coruña han dejado de hacerlo todos menos uno.

Los resultados de la información pueden condensarse del modo siguiente:

A) *Las casas habitadas por obreros están en buenas condiciones en 56 pueblos:* Almansa, Hellín, Denia, Santa Pola, Torrevieja, Ciudadela, Inca, Arenys de Mar, Badalona, Canet de Mar, Esplugas, Mataró, Prat del Llobregat, Tarrasa, San Felú del Llobregat, San Fernando, Puerto Real, Alcázar de San Juan, Almadén, Almagro, Cuenca, Figueras, La Bisbal, Puigcerdá, Santa Coloma de Farnés, San Felú de Guixols, Granada, Guadalajara, Azpéitia, Eibar, Elgóibar, Fuenterrabía, Irún, Motrico, Pasages, San Sebastián, Vergara, Riotinto, Jaca, Bailén, Yecla, Tafalla, Túy, Ciudad-Rodrigo, Cartes, Segovia, Vendrell, Baracaldo, Deusto, Durango, Galdames, Guecho, Guernica, Ondárroa, Portugalete, San Salvador del Valle; el 25,33 por 100 de los que han contestado.

B) *Las casas habitadas por obreros están en medianas condiciones en 21 pueblos:* Alicante, Briviesca, La Orotava, Zumárraga, Caufranc, Jaén, La Carolina, Astorga, Villafranca del Bierzo, Arnedo, Santo Domingo de la Calzada, Estella, Grado, Pola de Siero, Palencia, Lequeitio, Benavente, Calatayud, Tarazona y Guía de Canarias; el 9,50 por 100 de los que han contestado.

C) *Las casas habitadas por los obreros están en malas condiciones en 41 pueblos:* Elche, Villajoyosa, Almería, Gérgal, Huércal-Overa, Vélez-Rubio, Arenas de San Pedro, Cebreros, Badajoz, Villanueva de la Serena, Aranda de Duero, Cáceres, Valdepeñas, Ayamonte, Barbastro, León, Sahagún, Alfaro, Nájera, Málaga, Pamplona, Tudela, Barco de Valdeorras, Orense, Vega de Rivadeo, Medio-Cudeyo, Santona, San Vicente de la Barquera, Torrelavega, Soria, Mora de Ebro, Reus, Tortosa, Teruel, Medina del Campo, Nava del Rey, Bilbao, Santurce, Zamora y Llanera (Oviedo); el 18,55 por 100 de los que han contestado.

D) *Las casas que habitan los obreros deben mejorarse en 49 pueblos:*

Albacete, Manacor, Granollers, Manresa, Martorell, Arévalo, Llerena, Mérida, Sanlúcar, Ciudad Real, Puertollano, Gerona, Tolosa, Linares, Santa Elena, Valdepeñas (Jaén), Balaguer, Lérida, Lugo, Rivadeo, Alcalá de Henares, Colmenar Viejo, Getafe, Navacarneiro, San Lorenzo del Escorial, Torrelaguna, Antequera, Ronda, Vigo, San Juan de Aznalfarache, Valencia, Valladolid, Abanto y Ciérvana, Basauri, Toro, Gijón, Marbella, Vélez-Málaga, Estepona, Madrid, Ronda, Santa Cruz de Tenerife, Laguna, Santa Cruz de la Palma, Arrecife (Lanzarote), Mieres, Sevilla, Salamanca y Villalón; el 22,17 por 100 de los que han contestado.

E) *Los obreros son en su mayor parte propietarios de las casas que habitan en 12 pueblos:* Ibiza, Garrucha, Almodóvar del Campo, Valdepeñas (Ciudad Real), Sigüenza, Tamarite, Sahagún, Valencia de Don Juan, Alfaro, Mondoñedo, Las Palmas (Canarias); el 5,42 por 100 de los que han contestado.

F) *Hay barrios obreros construidos por particulares, como negocio, en 9 pueblos:* Cuevas de Vera, Monistrol, Eibar, San Sebastián, Vergara, Riotinto, Labiana, Langreo, Ciudad Rodrigo; el 4,57 por 100 de los que han contestado.

G) *Conceden habitación gratis los patronos á los obreros en Novelda (los propietarios de tierras á los caseros ó medieros), en Motril (los fabricantes de azúcar de caña, durante la zafra, á los obreros forasteros) y en Lugo de Llanera (Oviedo).*

H) *Existen Sociedades ó particulares que construyen casas y las ceden á los obreros en buenas condiciones en 13 pueblos:* Avila, Sabadell, 2; Jaén, Marbella, 2; Vélez-Málaga, Cartagena, 2; La Unión, 2; Tortosa, Ciudad Rodrigo, Toledo, Valencia, Mieres, Sevilla; el 5,88 por 100 de los que han contestado.

I) *Tienen los Ayuntamientos proyectos para la construcción y cesión en buenas condiciones de casas para obreros en 10 pueblos:* Badajoz, Burgos, Cádiz, Ayamonte, Cartagena, Gandía, Bilbao, Madrid y Santa Cruz de Tenerife; el 4,50 por 100 de los que han contestado.

II

Conviene consignar lo que de la información resulta completamente positivo en España, por más escaso y deficiente que sea, y á este fin señalaremos las instituciones individuales, debidas al esfuerzo colectivo y también á la actividad de las Corporaciones de carácter público.

Ávila.— En la capital construyó el año de 1898 D. Francisco Benito Nebreda una barriada de cuarenta casas, concediéndolas á los inquilinos con la obligación de pagar 10 pesetas mensuales por término de veinte años, al cabo de los cuales adquiere el que habite cada una de ellas la plena propiedad, y siempre que la cuide con toda diligencia y esmero, ejecute por su cuenta, y mediante permiso del Sr. Nebreda, cuantas obras y reparaciones sean necesarias ó convenientes á la finca, sin derecho á reintegro ni indemnización en caso de rescisión del contrato, que consienta que dicho señor inspeccione la casa, no la destine á usos incómodos ó peligrosos, observe las reglas de buena vecindad y de policía urbana, pague toda clase de impuestos y la desaloje sin dar lugar á desahucio si incurriese en el incumplimiento de las obligaciones.

Badajoz.— El Alcalde de la capital dice que el Ayuntamiento tiene en estudio un proyecto con arreglo al modelo presentado por el Arquitecto municipal.

Baleares.— El Alcalde de Mallorca manifiesta que tiene el propósito de que el Municipio construya cada año una casa para obreros en terreno de su propiedad, cuya casa se cederá por sorteo.

Barcelona.— En Sabadell, la Asociación de patronos y obreros «Invalidez» y «Fomento de la Industria» construyó hace más de veinte años, y por vía de prueba, un grupo de casas, en número de diez y siete, con destino á viviendas de obreros, que hoy pertenecen á los que paguen las cantidades señaladas en concepto de alquiler y amortización.

En Tarrasa existen grupos de casas para obreros pertenecientes á la «Constructora Terrasense», á la «Caja de Ahorros», al «Banco de Tarrasa» y al banquero «Hijo de Buenaventura Marcel».

Canarias (Guía).— El Municipio autoriza la edificación de casas para obreros en terrenos comunales, gratuitamente.

Las Palmas.— El obrero canario, por lo común, emplea todos sus pequeños ahorros en fabricar una casita para vivienda, construyéndola con calma y constancia admirables á medida que aquéllos se lo van permitiendo. Por esto no existen Sociedades ni particulares que se dediquen á este negocio.

Santa Cruz de Tenerife.— El Ayuntamiento, entendiendo que es una necesidad social, á cuya solución está obligado á contribuir, la construcción de casas en buenas condiciones para obreros, ha consignado en el presupuesto del corriente año 15.000 pesetas para subvencionar á la sociedad ó sociedades que se constituyan con dicho objeto. También está pendiente de acuerdo una moción, suscrita por

varios concejales, proponiendo que se destinen anualmente 5.000 pesetas para adquirir por su coste de las mencionadas sociedades el mayor número posible de casitas, para cederlas después á perpetuidad, y mediante sorteo, á obreros inutilizados en el trabajo, á viudas ó huérfanos de los mismos, ó, en su defecto, á aquellos que tengan más acreditada su laboriosidad y honradez, siempre que no se les conozcan bienes de fortuna y sean naturales de la ciudad ó vecinos con más de quince años de residencia.

Existe además la «Sociedad cooperativa de producción de Tenerife», que tiene por objeto construir para cada uno de sus socios una casa-habitación, fomentar la virtud del ahorro y crear instituciones de socorro mutuo.

Cádiz. — El Alcalde manifiesta que, entendiendo es conveniente la mejora de las viviendas en la clase trabajadora, hay proyecto de construir un barrio obrero en términos situados extramuros de la ciudad.

Madrid. — «La Constructora Benéfica» se ha constituido para: I) Construir casas para vivienda de una sola familia de obreros, con objeto de que los arrendatarios lleguen á ser propietarios de ellas, mediante la gradual amortización de su valor. II) Construir casas del tipo anterior para arrendarlas sin amortización á familias de las mencionadas. III) Construir casas distribuidas en varias viviendas para arrendarlas, también sin amortización, á personas de las indicadas clases. IV) Adquirir casas directamente dedicadas al alojamiento de la clase pobre, á fin de transformarlas en habitaciones cómodas, higiénicas y económicas para arrendarlas á obreros.

Hay asimismo otra Sociedad de carácter cooperativo, «El Porvenir del artesano», que se propone construir casas para obreros con el solo objeto de alquilarlas, y la denominada «Sociedad benéfica española de casas higiénicas para obreros y clases modestas», cuyo objeto es proporcionar á éstos vivienda higiénica y económica en condiciones ventajosas, facilitándoles el medio de convertirse en un plazo prudencial de alquiladores en propietarios de ellas.

El Municipio, en el año de 1891, nombró una Comisión especial para construir 500 casas para obreros en solares de su propiedad, formando grupos de 8, 10 ó 20, según lo permitiesen las condiciones de los terrenos, cuyas casas se cederían á trabajadores casados y con familia, mediante el pago de un canon mensual por espacio de diez años. Se formularon planos y proyectos por los Arquitectos municipales, y la labor de la Comisión fué aprobada por el Ayuntamiento; pero dificultades económicas han impedido la realización del pro-

yecto. Deseando el Municipio conmemorar el matrimonio del Rey, ha iniciado la construcción de un barrio obrero en Bellas Vistas, abriendo un concurso al cual acudieron «La Constructora Económica» y la «Sociedad Benéfica», y presentaron proposiciones que fueron aceptadas, y esta última Sociedad edificó la primera casa, que fué entregada el 7 de Junio de 1906.

Málaga (Marbella). — Existen en la localidad las Sociedades «San Pedro Alcántara» y «El Ángel», que facilitan viviendas á los obreros, gratis á unos y á otros pagando módico alquiler.

Guipúzcoa (Tolosa). — Si bien el Municipio no ha construido casa alguna para obreros, en su deseo de atender á este importante extremo, ofreció 20.000 pesetas á la Caja de Ahorros provincial á fin de que esta Institución construyera en esta villa las casas para obreros que trataban de edificar en el pueblo que mayor subvención ofreciera; pero el proyecto no se ha realizado.

Vergara. — La Sociedad de «Altos Hornos» tiene casas para sus obreros, que alquila al precio de ocho pesetas mensuales por habitación.

Huelva (Ayamonte). — El Municipio no ha construido casas para obreros; pero dispuesto á auxiliar la acción privada en todo sentido beneficioso á la localidad y atendiendo á la conveniencia de edificar en las proximidades de la ribera, *solicitó* hace más de *dos años* la concesión de terrenos ganados al río Guadiana para que, una vez rellenos y terraplenados, pudieran transformarse en buenas, cómodas é higiénicas edificaciones. Favorablemente informado el aludido expediente por todas las autoridades, se elevó al Ministerio de Fomento para el otorgamiento de la concesión, de aquí pasó al de Instrucción pública, y en él se encuentra sin despachar al parecer.

Jaén. — Hace cuatro años próximamente se constituyó un Patronato para la construcción de una barriada de casas para obreros, llegando á colocar la primera piedra, pero sin haber continuado los trabajos. El sistema de transferir las casas á los obreros debía ser el de pago á plazos durante algunas anualidades.

León (Sabagún). — La mayoría de las casas de los obreros son propiedad suya, y han sido construidas en terrenos cedidos por el Ayuntamiento y los particulares.

Murcia (Cartagena). — El Ayuntamiento anunció un concurso de proyectos de barrios obreros en el año de 1902, concediéndose el primer premio al suscrito por el Arquitecto D. Francisco de P. Oliver, por sí y en nombre de sus compañeros el Excmo. Sr. D. Francisco de P. Ramos, D. Tomás Rico y D. José Luis de Briones, no habiéndose

podido comenzar la construcción por falta de recursos de la Corporación municipal. La solución aceptada, por considerarse la más beneficiosa, era mixta entre los dos sistemas modernos de viviendas — para una sola familia y colectivas, — estableciendo en el ensanche aprobado, en dos manzanas de su primera zona, sitas en las proximidades de la ciudad, dos monumentales casas con habitaciones económicas, con tiendas en los bajos, lavaderos, casa de baños y demás servicios anexos, y en otras dos zonas del ensanche, que puede llamarse industrial por su proximidad á importantes centros fabriles, casas de diversos tipos para una sola familia y varios edificios aislados destinados á capilla, casa del pueblo, lavadero, casa de baños y escuela.

Existen dos Sociedades dedicadas á la edificación y cesión de casas baratas: la «Conciliación» (cooperativa) y la «Edificación» (anónima). La primera se propone comprar terrenos en las afueras de Cartagena, y con preferencia en el sitio de «Los Barreros», para edificar casas y venderlas á los socios, mediante la entrega de 15 pesetas mensuales hasta el total pago de la finca, siendo el beneficio de la Sociedad el 2 por 100 del capital empleado en cada casa, y perdiendo el socio todo derecho si dejara de satisfacer tres plazos, quedando de su cuenta las contribuciones, seguros, reparaciones, etc.

La «Edificación» tiene por fin la construcción de un barrio obrero en las proximidades de la ciudad, pudiendo ampliarse aquél á todo lo que tenga relación con la construcción, compra y venta de edificios y solares.

Murcia. — Hay una Sociedad obrera denominada «La Treinta y tres», constituida con el objeto de comprar terrenos para edificar el número de habitaciones que indica su título, que podrán ocupar sus socios, ó en su defecto otros que no lo sean, ó para adquirir casas que reúnan las condiciones debidas. Según noticias, está próxima á su disolución.

También existe el «Patronato obrero de San José», que se propone hacer préstamos á obreros y pequeños industriales, al 3 por 100 anual, y construir casas para obreros. En la actualidad tiene edificadas cuatro. Los que las ocupan pagan el 3 por 100 de su importe y una pequeña cantidad en concepto de amortización, que satisfacen mensualmente, pero sólo de lo que resta del valor total de la casa. Una vez reintegrado el Patronato del coste, transfiere la propiedad al obrero poseedor.

Oviedo (Gijón). — La Sociedad «Gijón Industrial» ha construido junto á sus fábricas de cristal y de harinas varias casas para los obreros de las mismas, de excelentes condiciones, que cede por módico

alquiler. También la «Asociación de fabricantes é industriales» construyó en el año 1905 una casa que adjudicó al operario más antiguo y de mejor conducta.

Lugo de Llanera. — La Sociedad anónima «Santa Bárbara» tiene un barrio destinado á los obreros de sus fábricas de pólvora y mechas, cuyas habitaciones se las cede gratis.

Mieres. — La Sociedad «Fábrica de Mieres» posee 119 casas, que alquila á sus obreros á razón de 7,50 pesetas por mes, un 45 por 100 más barato que el precio que tienen las habitaciones análogas en la localidad, facilitándoselas gratis á 36 empleados suyos.

La Sociedad «Hullera Española» es propietaria de 200 casas que también arrienda á sus obreros un 50 por 100 más barato que el coste de otras semejantes, disfrutándolas gratuitamente 80 de sus empleados. Ha adjudicado en premio á los obreros 14 casas.

La Sociedad «Hullera del Turón» posee 90 viviendas, que asimismo cede en alquiler á sus obreros en condiciones sumamente ventajosas, ocupándolas gratis 36 empleados.

Otro tanto sucede con las 32 propias del dueño de *Minas de Figaredo*.

Salamanca (Ciudad Rodrigo). — La mayoría de las casas habitadas por los obreros en esta ciudad reúnen condiciones de habitabilidad, y para su mejoramiento, desde hace algunos años, la Corporación municipal, atendiendo á las justas reclamaciones de aquéllos, ha incoado expedientes de urbanización y ensanche, vendiéndoles por un precio módico parcelas sobrantes de la vía pública, donde han construído cómodas é higiénicas viviendas.

El Ingeniero agrónomo D. José Canón Martínez cedió gratuitamente terrenos para edificar, en los cuales se ha ido construyendo una barriada compuesta de bien dispuestas casas, que lleva el nombre de calle de Lázaro (apellido de la esposa de aquél).

Sevilla. — La Cámara de Comercio, Industria y Navegación, deseando solemnizar la visita del Rey en 1904, construyó á sus expensas, y en terrenos que cedió graciosamente para cuatro casas D. Manuel Pérez, seis viviendas, que regaló á otros tantos obreros bajo las condiciones estipuladas por la asamblea de dicha Cámara en cuanto al procedimiento para transmitir la propiedad ó usos de las fincas.

Tarragona-Tortosa. — Se ha constituído una Sociedad que se propone edificar casas para obreros y transferirlas en muy buenas condiciones, siempre que el Estado garantice á sus socios el 3 por 100 de los capitales que se dedicaran á aquel objeto.

Valencia-Gandia. — La Sociedad cooperativa de Consumos que forma parte del «Círculo Católico de Obreros» trata de comprender entre sus fines la construcción de viviendas para obreros, que éstos han de pagar en plazos (alquiler y amortización).

Valencia. — Existe una Sociedad constructora de casas para obreros que tiene ya edificadas algunas. — *Adolfo A. Baylla.*

CAPÍTULO V

Acción social.

I

SOCIEDADES QUE HAN ESTUDIADO EL ASUNTO

El problema de la vivienda económica ha sido estudiado por iniciativa de algunas colectividades respetables. La Sociedad Económica Matritense organizó un concurso sobre el tema *casas para obreros* en 1870. Los Congresos Nacionales de Arquitectos, á partir de los celebrados en 1881 y 1888, dedicaron al problema preferente atención. En Córdoba celebró un concurso sobre el mismo asunto la Real Sociedad Económica de Amigos del País en el mes de Mayo de 1902, y más recientemente la Asociación de Obreros Católicos de Madrid celebró otro para premiar los mejores planos de viviendas económicas. La Sección tiene noticia de estas iniciativas por indicaciones de varias obras de higiene social, pero los datos que posee no bastan para dar idea más perfecta del resultado de tales trabajos.

II

SOCIEDADES CONSTRUCTORAS (1)

Málaga. — La Junta permanente de Festejos, de Málaga, acordó en el mes de Mayo de 1906 organizar trabajos para la construcción de un barrio obrero. Dispone, según noticias, de algunas cantidades donadas por el comercio y particulares de Málaga y de Barcelona, y estudia la manera de dar forma práctica á la iniciativa.

(1) Se dan en este capítulo noticias que la Sección 1.^a posee de diversas fuentes sobre algunas de las Sociedades de que habla la Información de la Sección 3.^a Son, pues, estos datos, en gran parte, ampliación de los anteriormente expuestos.

Madrid. — En Mayo de 1873 se constituyó en Madrid una Sociedad cooperativa llamada «El Porvenir del Artesano».

El Dr. Ph. Hauser, en su libro *Madrid bajo el punto de vista higiénico*, da sobre la misma las noticias siguientes:

«Su objeto era construir casas obreras para los socios que la constituían dentro del perímetro del ensanche de Madrid ó próximas á él. Adoptó tres tipos de edificación, cuyo valor era de 7.800 pesetas para el primero, 5.200 para el segundo y 2.600 pesetas para el tercero. La Sociedad se componía de secciones de 50 individuos, cada uno de los cuales optaba por cualquiera de los tipos ó grupos indicados. El individuo que se decidía por una casa del primer tipo pagaba 3 pesetas semanales, 2 pesetas por una del segundo y 1 peseta por una del tercero. Cada año, las secciones construyeron una casa del tipo respectivo con el producto de las cuotas semanales, y se sorteaba entre los individuos de la sección correspondiente, descontando del número de éstos los ya agraciados. Los que habían obtenido la suerte tomaron posesión de la casa y pagaron desde entonces mensualmente, á más de la cuota semanal, una cantidad anual que no excedió del 10 por 100 del valor empleado en la construcción de la casa. En cuanto los alquileres ascendían á la cantidad necesaria para construir otra casa del tipo correspondiente, se procedía á su construcción. Los gastos ocasionados por la administración de la Sociedad se amortizaron cada mes ó cada trimestre, en las secciones respectivas, por medio de un dividendo igual entre los socios, dedicando á este fin las multas y demás beneficios que tuviesen por el reglamento. Los fondos se depositaban en la Caja de Ahorros del Monte de Piedad de Madrid, los cuales no podían extraerse sin un aviso autorizado por el Presidente y por uno de los Secretarios de cada sección, con el visto bueno de la Junta superior.»

Á lo que parece, la Sociedad vivió poco tiempo, pues las disensiones entre los mismos socios dieron lugar á su disolución.

—Creada la Asociación de caridad «La Constructora Benéfica» el día 28 de Abril de 1875, el primer acto que realizó para cumplir sus fines fué adquirir una gran extensión de terreno en el barrio del Pacífico, que, por sus condiciones de proximidad á la estación del ferrocarril del Mediodía, presentaba ventajas para sus obreros, necesitados de habitaciones inmediatas al punto donde fácilmente hallan trabajo.

En situación de estudiar el sistema más conveniente de construcción, aun cuando en sentir de las Comisiones facultativa y económica hubiera sido preferible el de casas aisladas, hubo de aplazarse éste

para cuando la Sociedad contara con mayores recursos, limitándose por aquel entonces á levantar cuatro casas que sirvieran de vivienda para seis familias cada una.

Atendió la Sociedad á sus primeros gastos con los resultados de la suscripción abierta al público y con el producto de los legados de la Condesa Krasinsky y de D. Salustiano de Olózaga.

El Secretario, D. Carlos María Perier, logró al poco tiempo que se aprobara un proyecto de ley por él presentado (1). La Memoria social del año 1878 daba ya cuenta de la construcción de un segundo grupo de casas de una vivienda sola en el mismo barrio del Pacífico y contiguas al primer grupo edificado.

En esta misma Memoria se publicaron por primera vez las reglas para el alquiler de las casas y amortización del capital que representan. «La Asociación — dice el documento citado — construye viviendas en los sitios convenientes de esta capital, para hacer un grande beneficio á los trabajadores: señala por valor de las casas el coste del edificio y la planta; y por medio del alquiler y cuota de amortización, desea y procura que los inquilinos, fomentando sus ahorros, se conviertan, cuanto antes puedan, en propietarios. Los busca morigerados, perseverantes y más ó menos menesterosos; y ojalá que todos, comprendiendo por experiencia cuán seguro premio alcanzan el trabajo asiduo, la ordenada vida, las sobrias y honradas costumbres y la previsión inteligente, coronen de felicidad sus modestos hogares, y á esta Asociación del lauro por ella más apetecido, del contento de ver convertidos en dueños de su propia vivienda á gran número de trabajadores en Madrid y (si el ejemplo cunde) en el resto de España.

»Para contribuir á este importante fin hállase abierta en sus oficinas una suscripción de donativos, por una vez ó por mensualidades, de los socios y bienhechores, y en ellas están de manifiesto los estatutos, reglamento, Memorias y cuentas anuales.»

Obtenida la protección de los particulares (suscripción, trabajo profesional gratuito, etc.), y aumentados los ingresos por las subvenciones del Ayuntamiento, Diputación, Casa Real, Casinos y otras Corporaciones, á los diez años de existencia daba cuenta «La Constructora Benéfica» (2) de haber conseguido:

(1) Véase Antecedentes parlamentarios, páginas 135 y siguientes. Formaron la Comisión del Congreso que dictaminó sobre el proyecto Don Claudio Moyano, Presidente; D. Antonio Sedó, D. Pedro Bosch y Labrias, D. Antonio Palau, D. Pedro Escudero y D. Carlos María Perier.

(2) Memoria de 1885.

«Un activo de 288.000 pesetas.

Un haber social que en 1.º de Enero de 1886 es de 175.000.

Una recaudación mensual de 2.250 pesetas.

Que ha transmitido al conjunto de sus inquilinos 112.000 pesetas, cuyo capital representa el 40 por 100 del valor de los cinco grupos de construcción.»

No es de extrañar que, encontrándose encauzada la obra, buscara ya en 1889 nueva orientación dentro de sus propios fines, acordando en aquel año la Comisión económica, entre otras cosas: la prórroga á treinta ó treinta y cinco años del período máximo de veinte que venía rigiendo para la amortización del precio de las viviendas; el establecimiento del cómputo fijo de alquiler y amortización, para que voluntariamente se optara entre este sistema ó el entonces vigente (de amortización gradual); la no limitación á los simples jornaleros de la concesión de las casas, admitiendo en cambio á obreros de superior jornal.

Ochenta y seis viviendas, representativas de un valor de 352.450 pesetas, se habían construido el año 1889, y de ellas 20 habíanse transmitido á los obreros.

El oficio de éstos era, según la Memoria de dicho año: pintores, 4; carpinteros, 4; torneros, 2; ebanistas, 2; tallistas, 2; cobradores del tranvía, 2; vidriero, 1; cerrajero, 1; colchonero, 1; calderero, 1. Ganaban de jornal: 1, pesetas diarias 3; 2, 4; 2, 4,50; 4, 5; 1, 5,50; 7, 6; 1, 9; 2, 10; y tardaron en pagar el total importe de sus cuotas: 2, menos de un año, importando aquéllas pesetas 9.875; 2, más de uno y menos de dos ídem, ídem 10.650; 4, más de dos y menos de tres ídem, ídem 22.650; 2, más de tres y menos de cuatro ídem, ídem 6.000; 1, más de cuatro y menos de cinco ídem, ídem 5.550; 1, más de cinco y menos de seis ídem, ídem 5.825; 1, más de seis y menos de siete ídem, ídem 5.550; 4, más de siete y menos de ocho ídem, ídem 22.725; 1, más de ocho y menos de nueve ídem, ídem 4.325; 2, más de nueve y menos de 10 ídem, ídem 8.325; que hacen un total de pesetas 101.475.

En junta de 14 de Octubre de 1890 se reformaron los estatutos en el sentido de quitar al ahorro su carácter de obligatorio. El inquilino, de este modo, puede medir sus fuerzas, y optar después por pagar la cuota de amortización ó tan sólo el alquiler de la casa. La reforma se extendió además á los siguientes puntos: Construcción de casas higiénicas y baratas para su alquiler por habitaciones. Compra de casas para higienizarlas con el mismo objeto. Extensión de los beneficios de la Sociedad á las clases, no sólo trabajadoras, sino tam-

bién á las desacomodadas en general. Orientada de este modo, la Asociación hubo de luchar, según sus propias declaraciones (1), con *la existencia en Caja de exagerada cantidad de metálico* (2).

«La Junta quería, á todo trance, emplear su dinero y hasta encontrarse en déficit, única situación en que Asociaciones de caridad, principalmente fundadas en donativos, pueden florecer y prosperar. Buena prueba de esto es lo sucedido con la misma «Constructora Benéfica». Nació de limosnas y con ellas creció y prosperó en la forma de todos conocida, sin tener entonces en Caja sino *esperanzas*, y, á pesar de ello, nunca faltó á sus compromisos. Su decadencia (hay que confesarla, por triste que sea) data del instante en que tuvo 1.000 duro sin emplear, porque entonces, sin tener lo suficiente para nuevas edificaciones, tenía demasiado para que le dieran limosnas, y las cuotas, voluntarias siempre, disminuían y nada se podía hacer.

»En suma, durante estos cinco años (3), la vida y el progreso de la Asociación han sufrido cierta parálisis por las causas indicadas ya, debiendo esto servirnos de ejemplo para que no nos vuelva á suceder; es decir, que se hace absolutamente preciso en todas épocas el inmediato empleo de los sobrantes.»

La Junta directiva anunciaba á renglón seguido la adquisición de solares, el proyecto de edificación de un nuevo barrio en la calle de Cartagena y la compra de una casa vieja en la calle de la Solana, con objeto de derribarla y construir, mediante concurso, en su lugar una *casa de vecindad modelo*, según el proyecto del Arquitecto D. Arturo Calvo.

Esta última aspiración fué pronto convertida en realidad. Á 125.000 pesetas próximamente ascendió el coste y valor material de la casa, incluso el terreno, y, según la Junta directiva (4), «dentro de las condiciones corrientes de construcción en Madrid, que dejan bastante que desear, la casa calle de la Solana, señalada con los núms. 13 y 15, puede decirse es de lo mejor en su clase. No constituye, ciertamente, el tipo ideal y modelo de esta clase de construcciones en el extranjero, ni tal ha sido el propósito de «La Constructora Benéfica»; pero representa, sin duda alguna, un gran adelanto, y si produjese el efecto tan deseado de que las demás viviendas de obreros y de no obreros

(1) Memoria correspondiente á los años 1893, 1894, 1895, 1896 y 1897.

(2) Á fines de 1897 tenía en su cuenta corriente del Banco de España más de 100.000 pesetas.

(3) 1893 á 1897.

(4) Memoria de los años 1898, 1899, 1900 y 1901.

tuvieran siquiera las condiciones higiénicas de la casa calle de la Solana, esta Sociedad se consideraría muy satisfecha». «Someramente indicado el presente de nuestra Asociación, dice la Memoria últimamente citada (1), conviene decir algo acerca del porvenir, sobre todo cuando, sin propósito preconcebido, se encuentra de hecho planteado el problema de la utilización del crédito. ¿Cómo y por qué ha acudido á él «La Constructora Benéfica»? Queda explicado, pero falta saber si debe estimarse como recurso extraordinario, sin carácter alguno de precedente, ó si, por el contrario, puede y debe «La Constructora Benéfica» hacer uso de él para el cumplimiento de sus fines. «La Constructora Benéfica» no tiene ningún interés en poseer propiedades. Su misión es la de facilitar, y á ser posible, en su caso, que otros lleguen á ser propietarios de viviendas higiénicas, y por eso se construyeron las barriadas de casas del Pacífico y Bellas Vistas. Después se pensó en procurar habitaciones decentes é higiénicas mediante sólo el alquiler, y aunque esto sea, sin duda, una obra meritoria y de interés público, es lo cierto que inmoviliza su capital y limita sus constantes propósitos de ampliar sus construcciones en provecho de la clase obrera. El problema de las viviendas para obreros se presenta en estos últimos tiempos bajo formas muy nuevas, y «La Constructora Benéfica» parece llamada, por su origen y su historia, á resolverlo, en la medida de sus fuerzas, en Madrid. Ha hecho tres ensayos: casas aisladas en propiedad, casas de pisos también en propiedad, y, últimamente, casa de vecindad para alquiler solamente.

Para emprender otras soluciones necesita contar con los medios adecuados, es decir, con dinero, y éste puede adquirirlo, ó bien realizando lo que hoy todavía constituye sus propiedades, incluso la casa de la calle de la Solana, ó bien adoptando francamente el sistema de ofrecerlas en garantía de los fondos que necesite para las nuevas construcciones...»



La Compañía Madrileña de Urbanización (La Ciudad Lineal) se constituyó en 1894 para dar desarrollo práctico en Madrid, entre otras, á la teoría de las *ciudades lineales*, teniendo por lema el conocido «Á cada familia una casa, á cada casa una huerta y un jardín».

Sus estatutos se basan en la resolución de dos problemas: 1.º, el de la policía sanitaria, y 2.º, el de facilitar á la clase obrera los me-

(1) Última asimismo que se ha publicado.

dios de habitar y adquirir la propiedad de una casa mediante el concurso del trabajo individual, del ahorro y de la previsión.

La Compañía vende á plazos mensuales lotes de terrenos con término de veinte años para la adquisición total del derecho de propiedad, y construye lotes aislados de 3.000 á 25.000 pesetas, que enajena al contado ó por el sistema de amortización gradual del capital que el edificio representa.

Esto aparte, cada acción de la Compañía, de 500 pesetas, da derecho á un lote de terreno de 400 metros cuadrados.

«La Ciudad Lineal», Compañía Madrileña de Urbanización, inauguró el 15 de Mayo de 1906 las 11 primeras casas para obreros que ha construido. Dichas casas y las que en lo sucesivo se construyan se venderán á plazos á los obreros que lo deseen, ó se alquilarán á los que no puedan ó no quieran fijar su residencia en las inmediaciones de La Ciudad Lineal.

Montepío General Obrero de España. — *Viviendas* (1). — Uno de los empleos que el Montepío General debe dar á las utilidades de su capital pudiera ser la construcción de casas espaciosas é higiénicas para los obreros de las Asociaciones.

Esto debe hacerse huyendo de especular, alquilando habitaciones sanas y ventiladas á los trabajadores por una cantidad menor de la que hoy es corriente, ó bien facilitando la adquisición de las viviendas á plazos mensuales iguales, ó poco más, que los que en el día pagan tan modestos inquilinos.

Estas viviendas han de establecerse en sitios lo más cercanos posible del lugar donde los obreros trabajan.

El obrero que quiera habitar una de estas casas pagará como alquiler la cantidad que representen las contribuciones é impuestos que pesen sobre la finca, el importe prudencial de las reparaciones, que ésta requiera y un modestísimo interés destinado á aumentar los fondos del Montepío General.

El alquiler de una casa espaciosa cuyo costo sea de 3.000 pesetas, pagaría aproximadamente cada mes pesetas 17,50.

En las adquisiciones para estimular la virtud del ahorro y la conservación de lo suyo, pagaría el obrero un 3 por 100 de interés anual del capital pendiente de pago, y el resto de la cantidad que satisficiera mensualmente se destinaría á la amortización del referido capital.

Para proteger al obrero contra la usura le prestaría el Montepío

(1) Extracto de la Memoria del Sr. Marqués de Camarines.

alguna cantidad que pueda necesitar antes del pago completo de las 3.000 pesetas. Será preciso que lleve seis meses pagando la suma correspondiente, y el préstamo, que no excederá del 60 por 100 del capital ya devuelto por el adquirente, devengará el 5 por 100 de interés anual. Con el mismo objeto de evitar la explotación usuraria, el Montepío sólo transmitirá al que desee adquirir una casa el dominio útil de la misma, reservándose el directo, por cuyo reconocimiento pagará el dueño del edificio un canon de 3 pesetas anuales.

—El Director de la revista técnica *La Construcción Moderna*, haciéndose eco de los trabajos en pro de la *vivienda higiénica* realizados en la Sociedad Española de Higiene por el Dr. Larra y Cerezo, hizo en el número de aquella publicación correspondiente al 15 de Febrero de 1906 un llamamiento general en favor de la creación de una Sociedad para la construcción de casas económicas é higiénicas.

Muy poco tiempo después, la «Sociedad Benéfica Española de Casas Higiénicas» quedaba constituida.

Hé aquí (según el folleto de los Sres. Cabello y Espelíus, *Proyectos de casas económicas para obreros y clases modestas*) las primeras iniciativas de la referida Sociedad:

«Á los pocos días, y merced á la labor independiente y simultánea de las ya referidas Comisiones, la ejecutiva y de propaganda, convoca á un concurso de terrenos entre propietarios de Madrid para llevar á cabo su proyecto, cuyas bases se publicaron en varios de los periódicos diarios de la Corte, y á muy poco tiempo toma vida y cuerpo la «Sociedad Benéfica Española de Casas Higiénicas», constituida con el único y exclusivo objeto de proporcionar vivienda cómoda, higiénica y barata á las clases obreras y poco acomodadas de Madrid, aprovechando para dar forma práctica á su idea la fecha que para los españoles ha de ser de imperecedero recuerdo (1).

Dispuesta la «Sociedad Benéfica Española de Casas Higiénicas» á llevar á cabo su proyectado plan, surge la iniciativa del Ayuntamiento de la villa y Corte promoviendo un concurso, para conmemorar el fausto suceso antes mencionado, de presentación de planos y terrenos destinados á realizar idéntico proyecto que el que á la «Sociedad Benéfica» anima, y ésta, ávida de poder ver realizado cuanto antes su pensamiento, aprovechando los estudios preliminares llevados á cabo por los que suscriben, como Arquitectos nombrados por la misma para desempeñar tal cometido, somete al Municipio madrileño su propósito, para que, si lo encuentra digno de sus iniciativas, le

(1) Alude al matrimonio de SS. MM.

otorgue su protección y beneplácito, y pueda la referida Sociedad, con tan decidido apoyo del Ayuntamiento, llegar en breve plazo á la realización de los codiciados fines que persigue; y, en efecto, con fecha 8 de Mayo, la Comisión municipal de festejos, que preside el Sr. Duque de Arévalo, acordó: «Conceder la construcción del barrio obrero «Reina Victoria» á la «Sociedad Benéfica Española de Casas Higiénicas», encargándola procediese desde luego á la edificación de las viviendas tipos 1, 2 y 3, de esquina, proyecto de los Arquitectos de la Sociedad, Sres. Cabello Lapiedra y Espellus.»

Previos los estudios necesarios, la «Sociedad Benéfica Española de Casas Higiénicas» ha adoptado para sus construcciones los cuatro tipos que á continuación se describen: *El tipo 1.º* comprende una superficie de 63 m.² edificada y 72 de superficie descubierta, que se destina á pequeño corral ó jardín, hallándose dividida la primera en dos plantas ó pisos, comprendiendo entre ambos 11 piezas, incluidos los W. C. correspondientes. En el corral se sitúa un lavadero y un pequeño gallinero para el servicio y recreo del inquilino. — *El tipo núm. 2* comprende una superficie edificada de 42 m.² y otra descubierta de 54 m.², disponiéndose su corral ó jardín en análoga forma. Consta de dos plantas, comprendiendo entre ambas siete dependencias, incluso el W. C., y teniendo también su pequeño lavadero. — *El tipo núm. 3* presenta iguales dimensiones que el anteriormente descrito, pero consta de una sola planta con cuatro habitaciones, teniendo independiente su W. C. y el lavadero. Todas las dependencias de los tres tipos indicados tienen luz directa, excelente ventilación y dimensiones suficientes para los usos á que se destinan..... — *El tipo núm. 4* comprende dos modelos distintos, el A y el B; suponiendo la edificación en ambos casos rodeada de un pequeño jardín, en el cual pueden instalarse en un cobertizo independiente los lavaderos correspondientes. — *Tipo núm. 4 A:* se destina á una sola familia, y comprende una superficie edificada de 66 m.² por 104 m.² de descubierta, y en esta planta se disponen cuatro habitaciones, incluso la cocina; y además el W. C., con una despensa ó ropero, estableciendo otra habitación peraltando parte de la armadura. — *Tipo núm. 4 B:* comprende dos pisos destinados también á una sola familia. La parte edificada se emplaza en una superficie de 49 m.², teniendo para descubierta igual superficie que en el caso anterior. En estas dos plantas ó pisos se disponen ocho dependencias ó habitaciones, sin contar el W. C., y suponiendo que haya de ser ocupada por más numerosa familia, resultando en ambos modelos las habitaciones amplias, ventiladas y con luz abundante.

El coste aproximado que se calcula es: para el tipo núm. 1, 7.200 pesetas; para el núm. 2, 4.830; para el núm. 3, 3.855; y para el número 4, 9.421. La primera casa construída fué solemnemente adjudicada á una de las víctimas de la catástrofe del 30 de Mayo, y es á la vez la primera del que la Sociedad ha bautizado con el nombre de Barrio Obrero Reina Victoria. La Sociedad vive hasta ahora de los donativos recibidos.

La Diputación permanente de la Grandeza de España ha confiado á esta Sociedad la construcción de un lote de casas para obreros en el citado barrio Victoria Eugenia, mediante un convenio que reglamenta la forma de edificación, condiciones del alquiler, etc.

—Existe en Madrid la Sociedad «El Hogar Español», Cooperativa de crédito, fundada en la mutualidad y el ahorro obligatorio para facilitar la adquisición de hogares.

—La Sociedad «Caja de Ahorros de los Empleados de Ferrocarriles» ha publicado un reglamento para la construcción de casas económicas y venta de terrenos con objeto de fomentar por todos los medios el ahorro y procurar, en cuanto le sea posible, el bienestar de sus individuos. Las casas que proyecta construir son de dos tipos diferentes: de planta baja, y de planta baja y principal. Han de construirse y adjudicarse en beneficio de los imponentes de la Caja de Ahorros, y los plazos mensuales que para adquirir la propiedad se estipulen no podrán pasar de 120. El reglamento á que se alude, aprobado en junta general celebrada el 9 de Abril de 1905, comprende en 39 artículos todas las disposiciones referentes á la construcción de casas, cesión de terrenos, rescisión de contratos, licitaciones, liquidaciones, transmisiones de derechos, subarriendos y reglas para los casos de discordia ó interpretación de lo que estatuye.

Oviedo. — Por iniciativa de D. José Tartiere, Gerente de la Sociedad de Explosivos, se construyeron no hace mucho, por una Sociedad constituída al efecto, dos importantes grupos de casas para los obreros de las fábricas de Lugones y Cayés. Los obreros las habitan pagando un alquiler ó una pequeña cantidad. Según parece deducirse de las noticias que ha sido posible obtener, la concesión de las casas se hace como premio á la laboriosidad y honradez de los obreros (1).

Valencia. — La constitución de la Sociedad constructora de casas

(1). De la obra *Hogar y Patria* (pág. 22). Estudio de casas para obreros, por Aurelio de Llano.—Oviedo, 1906.

para obreros de Valencia, efectuada en 3 de Abril de 1902, se debe (1) á la iniciativa del Excmo. Sr. General D. Luis M. Pando durante su mando como Capitán general de aquella población. De la rapidez con que se llevaron los trabajos de organización, da idea el haberse inaugurado la primera casa el 15 de Junio del mismo año.

«Corto es el tiempo transcurrido, dice la Memoria á que se hace referencia, y grandes las dificultades que ha tenido que vencer el Patronato para llevar adelante sus propósitos. Desamparado en su noble empresa del apoyo oficial, tan necesario para la vida de estas Sociedades, pues se dió el lamentable caso de ser anulada una subvención de 5.000 pesetas concedida por el Ministerio de Agricultura, Industria, Comercio y Obras Públicas, sin recursos propios, ha vivido hasta hoy de la generosa protección y sentimientos altruistas de las clases acomodadas de esta población, y si los resultados no han sido tan halagüenos como era de esperar, confiamos que tan poderosa ayuda sea más eficaz en lo sucesivo.»

Ascendía lo recaudado por donativos en el año 1903 á pesetas 26.506,73, y en 1904 á 19.349,43, incluidas algunas subvenciones. Esto, aparte el capital de la Sociedad, lo constituían en el primer año (1903) 10.000 pesetas, producto de la emisión de las acciones de 50 pesetas cada una; en 1904 se ha elevado á 60.000 pesetas, en virtud de una nueva emisión de 1.000 títulos nominativos de 50 pesetas. De esta nueva emisión quedaban en cartera el 31 de Diciembre de dicho año títulos por valor de 44.650 pesetas. Las casas edificadas en 1903 fueron 10, y en 1904 se terminaron 26 más. Actualmente tiene construidas y adjudicadas 51 casas en dos barriadas.

El sistema de construcciones adoptado ha sido el de casas de un solo piso bajo, completamente independientes unas de otras, cuya ligera descripción es la siguiente: amplia fachada de 9,10 metros de longitud por 4 de altura, con espaciosa puerta de entrada, y dos grandes ventanas, zaguán, una sala con cómodo ropero, dos dormitorios, un cuarto, comedor, cocina con su despensa, pozo, retrete y un espacioso corral. Los pisos del zaguán, sala y uno de los dormitorios son de baldosas portland; el comedor y otro de los dormitorios de mosaico, y el de la cocina, despensa, ropero, cuarto y retrete de ladrillos ordinarios. El pavimento del banco de la cocina es de azulejos vidriados, con tres hileras de azulejos blancos al frente. La pila y fregadera son de granito. El asiento del retrete es de piedra macael

(1) Según la Memoria de la Sociedad referente á los dos primeros ejercicios anuales.

con su correspondiente sifón, y un zócalo de azulejos blancos. Las maderas de las cubiertas, soleras y cuartones del cielo raso son de movila, y el resto de los materiales invertidos de primera calidad.

El coste aproximado de cada una de estas casas es de 3.600 pesetas, que amortizarán los obreros á cuyo favor han sido adjudicadas en 180 plazos de alquiler, á razón de 20 pesetas mensuales, ó sea á los diez y ocho años de habitarlas. Como los ingresos por donativos y suscripción de acciones fueron en 1903 muy escasos, «fueron agotados en el mes de Agosto, originando honda crisis en la marcha de la Sociedad, que estuvo á punto de paralizar las construcciones». Para evitarlo se resolvió abrir un crédito en el Banco de España para la continuación de las obras, cuya operación, que importó 75.000 pesetas, fué suscrita por los Sres. Presidente y Tesorero de la Sociedad.

«..... Para imprimir mayor desarrollo á las obras — dice una de las Memorias, — ya que los ingresos obtenidos por suscripción de acciones y donativos no han dado el resultado apetecido, se acordó la contratación de un préstamo hipotecario con la Caja de Ahorros, en la confianza de que, por la analogía de fines de ambas instituciones, lo concedería á un módico interés. Largas y laboriosas han sido las gestiones practicadas, y negativo el resultado obtenido, por oponerse á los deseos del Patronato los estatutos y reglamentos por que se rige aquel Centro benéfico. No por esto se ha desistido de llevar á la práctica esta operación; antes bien, se gestiona el medio de realizarla con otros Centros ó entidades, que creemos han de responder gustosos á nuestra demanda. Por otra parte, la operación no puede resultar más sencilla. Se trata de obtener un préstamo de 90.000 pesetas, con garantía hipotecaria de 36 casas, que tienen un valor real de 129.600 pesetas, y en estas condiciones no dudamos encontrar el capital necesario para la realización de nuestros humanitarios proyectos á un interés módico, que es nuestro deseo que en ningún caso exceda del 4 por 100.»

Varias. — Véase en la «Información acerca de viviendas obreras, Sección 3.^a técnico-administrativa» (1) las noticias sobre otras Sociedades constructoras no mencionadas en este capítulo, es á saber:

Barcelona (Sabadell). — Asociación de patronos y obreros «Invalidez y Fomento de la Industria».

— (*Tarrasa*). — «La Constructora Tarraconense», «Caja de Ahorros» y «Banco de Tarrasa».

(1) Pág. 178.

Santa Cruz de Tenerife. — «Sociedad cooperativa de producción de Tenerife.»

Marbella. — «San Pedro Alcántara», «El Ángel».

Vergara. — «Altos Hornos.»

Cartagena. — «La Conciliación» (cooperativa), «La Edificación» (anónima).

Murcia. — Sociedad obrera «La Treinta y tres», «Patronato Obrero de San José».

Oviedo. — «Gijón Industrial», «Asociación de fabricantes é industriales».

Lugo de Llanera. — «Santa Bárbara.»

Mieres. — «Fábrica de Mieres», «Hullera Española», «Hulleras del Turón», «Minas de Figaredo».

Sevilla. — «Cámara de Comercio.»

Tortosa. — Innominada.

Gandia. — «Círculo Católico de Obreros.»

III

LOS PARTICULARES

Avila. — D. Francisco Benito Nebreda (1) construyó en Avila un «Barrio Obrero», titulado «de Nebreda», que se componía en 1904, año á que alcanzan las noticias que el Instituto posee, de 35 casas. El fin que el propietario persiguió al construirlo fué «proporcionar á los obreros buena vivienda y facilidades para que en un cierto número de años, pagando un módico alquiler, pudieran entrar en posesión de las casas». Hé aquí las bases esenciales del contrato de *arrendamiento y promesa de venta* corriente en el Barrio de Nebreda: El arrendamiento se establece por tiempo de veinte años y alquiler de 10 pesetas mensuales. Prohibición del subarriendo sin previo consentimiento del dueño. Subrogación de los derechos del arrendatario á favor de sus legítimos y legales herederos. Cumplimiento por el inquilino de las obligaciones que especialmente se pactan (pago puntual del alquiler, cuidado de la casa, observancia de los usos de buena vecindad y reglas de policía urbana, etc.). Rescisión del contrato por incumplimiento de las obligaciones aludidas y además por causa de indignidad nacida de la conducta pública ó privada del arrendatario

(1) Véanse las noticias contenidas en la Información de la Sección 3.^a del Instituto.

por su condena en causa criminal ó por su falta de veracidad en los datos que forman el contenido de la *nota-petición* de arrendamiento. Otorgamiento de la escritura de compraventa si al cabo de los veinte años el inquilino está en condiciones de convertirse en propietario por el cumplimiento exacto de las estipulaciones del contrato. Imputación á este último de todos los gastos que la transmisión de la finca lleve anejos. Fijación, de común acuerdo, de la competencia judicial para todos los casos á que haya lugar á invocarla. Completan el Barrio de Nebreda un grupo escolar con habitaciones para el profesorado, cuyo grupo, como los enseres todos de la escuela, fué costeado por el fundador, que no obtuvo ni solicitó auxilio ni subvención de ninguna clase.

Oviedo. — La Empresa de los ferrocarriles económicos de Asturias, con objeto de atender á las necesidades de su línea y al bienestar de sus empleados, decidió edificar (según noticias de la prensa regional) casas para sus obreros, siendo el número de las que primero se proponía construir de 15 ó 20. El presupuesto de cada casa es de 3.000 pesetas, y se emplazarán en el trayecto de Oviedo á Llanes.

Vigo. — Los fabricantes de conservas de Vigo se reunieron en el mes de Enero de 1906 con objeto de estudiar la forma más práctica de construir casas para obreros. Parece que en principio se decidió emprender desde luego la edificación, invitando á las Sociedades constructoras para que presentaran proyectos para levantar 500 casas, por grupos de 100, garantizando los fabricantes de Vigo á dichas Sociedades un interés mínimo de 2 por 100 á los capitales que emplearan. La prensa local no ha dado nuevas noticias sobre el desarrollo de la iniciativa.

Zaragoza. — Existe una barriada de 28 casas en las afueras de la población (un kilómetro de distancia). En cada una de ellas habita una familia obrera, pagando al propietario, D. Enrique Armisen, un alquiler mensual de 12 pesetas. Las casas tienen en la planta baja la cocina, una alcoba y un corral, y en el primer piso otras dos habitaciones. Todas ellas son bastante reducidas.

— Véase en la «Información acerca de viviendas obreras, Sección 3.^a técnico-administrativa», las noticias referentes á otros barrios construidos por iniciativa particular en Ávila, Tarrasa y Ciudad Rodrigo.

TERCERA PARTE

**Razonamiento de las Bases para un Proyecto
de ley de casas para obreros. — Casas baratas.**

I

Las habitaciones baratas y la intervención del Estado en España.

A) PRINCIPIOS GENERALES.

El problema de la habitación higiénica y barata, de la vivienda económica y salubre para las clases obreras, y en general para todas las clases modestas de la sociedad, planteado, según se ha visto, con más ó menos apremio en casi todos los países cultos, y resuelto en algunos de una manera parcial y progresiva, alcanza entre nosotros una importancia cada vez mayor. No puede aceptarse como expresión exacta de la realidad la indicación que respecto á España hacía M. Muller en su obra citada *Les habitations ouvrières en tous les pays*, pág. 15, y, según el cual, «la vida de los españoles se hace al aire libre, y la necesidad de mejorar las habitaciones no se deja sentir como en los países del Norte». El mismo escritor advierte que, no obstante lo dicho, en las grandes ciudades hay barrios apiñados, cuyo saneamiento debería acometerse con urgencia. Sin duda que en ciertas partes de la Península no se hace sentir la necesidad de la habitación con la misma fuerza que en los climas fríos y húmedos del Norte; pero aparte de que hay otras regiones de España en las que el invierno es duro por sus bajas temperaturas, siendo en otras el clima cruel y difícil, á causa de la humedad persistente que obliga á las gentes á buscar constante abrigo, no puede desconocerse que también aquí han obrado las dos causas generales que M. Siegfried señala como determinantes del problema actual de la habitación, y que, como se recordará, consisten en la expansión de la industria y en la tendencia de la población del campo hacia las aglomeraciones urbanas.

No necesita la Sección razonar en este momento lo expuesto. De los datos recogidos en las informaciones practicadas por la antigua Comisión de Reformas Sociales y por el Instituto, y resumidos en su lugar oportuno; de la atención, en cierto modo excepcional, que la



opinión pública dispensa á la cuestión de las casas baratas, especialmente para *obreros*, atención demostrada en la constitución de Asociaciones de carácter benéfico, y en ciertas iniciativas formuladas en los Cuerpos Colegisladores, resulta que hay aquí un problema de la habitación, si no con el carácter de generalidad y de gravedad que en otros países, al menos con la intensidad suficiente para legitimar que el Estado lo tenga en cuenta, á fin de decidir una forma de intervención eficaz. Por de pronto, en España existen grandes centros de población, con grandes masas de obreros y de gentes modestas, sin propiedades y con escaso sueldo, y para las cuales la habitación es una grave dificultad económica; no debe además olvidarse que en esos grandes centros de población hay barrios pobres, cuyas casas son á veces impropias para albergue humano, y que constituyen focos expansivos de epidemias, medios abonados para que las enfermedades surjan y se propaguen. Por otra parte, deben citarse los grandes centros industriales creados cerca de las minas, alrededor de las fábricas, y en donde el aumento de precio de los terrenos, ocasionado por la aglomeración misma de la población obrera, impone la edificación de casas reducidas y caras, provocando así con cierto carácter apremiante el problema de la mejora de la habitación.

Además de esto, se debe tomar nota del movimiento social intermitente y parcial, sin duda, favorable á la mejora de la habitación obrera, movimiento que acaso espera ciertos estímulos y facilidades para tomar una fuerza expansiva mayor y realizar una obra más positiva. En suma: considerado el problema en sí mismo, no parece aventurado afirmar que el mejoramiento de la habitación obrera constituye una necesidad social sentida, y que esta necesidad ha determinado cierto movimiento de interés por parte de la opinión pública.

Hechas estas indicaciones, la tarea de la Sección se debe contraer á definir la intervención del Estado mediante la acción legislativa en dos sentidos igualmente importantes, á saber: 1.º, con relación al problema de la habitación obrera, ó higiénica y barata, considerado en general; 2.º, con relación á las manifestaciones iniciadas en la conciencia social y producidas de un modo espontáneo, bajo el estímulo del lucro ó con propósitos filantrópicos ó de pura beneficencia.

La intervención del Estado en el problema de la habitación queda razonada en su lugar oportuno, si no desde un punto de vista doctrinal (que no es este el lugar), recogiendo las tendencias imperantes en los *Congresos* y las conclusiones de la *Legislación*.

Lo esencial aquí — para el propósito presente — es que el problema de la habitación existe: dado este supuesto, son aplicables las ra-

zones de salubridad, de policía higiénica, de índole económica, de carácter «social» y hasta de justicia, en que se apoyan los defensores del intervencionismo del Estado y cuantos defienden la «acción tutelar» de los Poderes públicos y de las clases pudientes, como manifestación de las nuevas nociones del *deber social*. Si se examina la legislación de los diversos países, se observará que así es como se ha resuelto el asunto de la intervención de los Poderes públicos. La escasez de la habitación, su carestía, suscitan el problema: se habrá podido tener más en cuenta el aspecto *higiénico* en la iniciación de la legislación inglesa, por ejemplo, y más el *social* (utilizar el ahorro popular en la obra de la mejora de la habitación) en la legislación belga, ó bien, diversos puntos de vista, como en la ley italiana. No importa: analizando el texto de las legislaciones, incluso la ley francesa reciente y el proyecto de Chile, se observa que al fin y al cabo concurren á razonar la intervención legislativa argumentos de tan diverso carácter como el higiénico y el social, y que se propende á considerar el problema en sus aspectos *moral*, *higiénico* y *económico*; es decir, considerando la intervención de los Poderes públicos: 1.º, en la relación ética: la necesidad de procurar á las clases humildes una vivienda cómoda y atractiva á fin de ofrecerles esa condición favorable para su elevación moral; 2.º, en la relación de la salud, ya que la habitación insalubre no es sólo un peligro para el que la habite, sino un grave peligro colectivo; y 3.º, en la relación económica, y esta relación en dos respectos, bien sea en el de la necesidad de facilitar y suscitar la construcción de casas baratas, bien en el del carácter socialmente reproductivo que la mejora de la habitación tiene al impedir que se debiliten ó se pierdan las fuerzas y energías *productoras* de las clases humildes, condenadas tantas veces á vivir en tugurios insalubres é inmundos.

B) ANTECEDENTES.

Al intentar formular la intervención de los Poderes públicos en España, la Sección cree que convendría abordar el problema en toda su amplitud y complejidad, teniendo presente: 1.º, las aspiraciones formuladas en los Congresos internacionales; 2.º, las legislaciones extranjeras; 3.º, los antecedentes parlamentarios; 4.º, las condiciones propias y específicas del problema de la habitación entre nosotros, habida cuenta las tendencias manifestadas en la opinión pública, los factores que pueden intervenir en la solución del mismo y la conveniencia de suscitar ó fomentar la constitución de aquellos otros que, ó no existen, ó tienen una vida efímera y de poca eficacia.

¿Qué puede hacer el Estado ante la necesidad sentida de proporcionar habitaciones económicas y baratas á las clases modestas y humildes, y de un modo más determinado y concreto á las clases que viven de un salario más ó menos eventual?

La situación del Estado en España es al presente muy clara. Se ha hecho muy poco: ha intentado hacer algo, especialmente el Poder legislativo, según puede verse en el lugar correspondiente; pero no ofrece la «política social» hasta ahora desarrollada ni un principio casi de orientación. Esto no obstante, contiene nuestro derecho la indicación expresa, general, de que no repugna al Estado *intervenir* en la solución de los problemas sociales con leyes de índole tutelar y protectoras de las clases trabajadoras y modestas; bastará al efecto recordar toda la legislación del trabajo promulgada, y muy especialmente la ley de Accidentes y la de Excepción de embargo de salarios y sueldos. Ambas entrañan una intervención positiva del Poder, estimulada por la necesidad de proteger á los débiles.

Además de esto, los archivos parlamentarios contienen proposiciones de ley que solicitan excepciones á favor de alguna Sociedad benemérita, «La Constructora Benéfica» (legislaturas de 1876, 77, 78, 82, 87-88), convertidas en leyes que las conceden, consistiendo las acordadas en exenciones del pago de contribuciones y otros impuestos á favor de los terrenos y propiedades de la indicada Sociedad constructora. Y no sólo esto: en la legislatura de 1878, el Senado aprobó una proposición de ley sobre construcción de barriadas para obreros. Posteriormente, en 1896, el Congreso por su parte aprobó otra proposición de ley concediendo inmunidades y ventajas á favor de la Sociedad constructora de la Coruña. En el Senado ha quedado pendiente la proposición de ley del Sr. Castro Artacho, que consagra estas dos manifestaciones de la intervención directa protectora del Estado: 1.º, la exención de impuestos á favor de las Sociedades constructoras de casas para obreros; y 2.º, la subvención á las mismas en una proporción dada. Por último, los Presupuestos generales para 1907 confirman el principio de la subvención del Estado á las Sociedades ó Patronatos constructores de casas para obreros (1).

Recapitulando antecedentes, se encuentran favorables á la intervención del Estado en los problemas de la vida social y económica en función de tutela, y además favorables concretamente á dicha intervención en el problema de la habitación obrera, empleando estos dos

(1) V. antes pág. 143.

medios de los varios que se han registrado en la legislación extranjera: las *exenciones de impuestos*, la *ayuda económica*.

C) AMPLITUD GENERAL DE LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO.

La Sección estima que, al proponerse abarcar el problema de la habitación obrera desde el punto de vista de la intervención de los Poderes públicos, no puede reducirse quizá aquella intervención á meras concesiones fiscales hechas de un modo general y vago, ni á concesiones pecuniarias otorgadas sin orden ni medida. La intervención del Estado en este asunto propende á ser en todas partes una intervención *ordenada, reflexiva, de fomento, de ayuda, de ilustración, educativa y económica á la vez*, y en ocasiones confiada á *instituciones tradicionales* de gran fuerza y vigor (Inglaterra), ó á *instituciones establecidas al efecto* (Francia y Bélgica). Considerando la situación actual del problema de la habitación en España, parece planteado, en general, en términos análogos á los de otros países; hay una necesidad sentida que no se satisface plenamente por un movimiento espontáneo de la iniciativa privada, pero se advierten síntomas que indican que la necesidad se siente y que el movimiento se inicia. La intervención del Estado puede, pues, dirigirse muy principalmente: 1.º, á *ordenar* la acción social á fin de que ésta sea más general, más reflexiva y más eficaz; 2.º, á *estimular* esta acción, fomentándola donde no exista, y completándola y favoreciéndola donde ofrezca ya algunas iniciativas utilizables.

Mas ¿qué puede hacer el Poder público para realizar estos dos importantes cometidos? En otros términos: ¿qué elementos puede proporcionar la ley al efecto de conseguir eficazmente una intervención ordenadora y de fomento en la solución del problema de la habitación barata para obreros y clases modestas?

En primer término, estima la Sección que podría promoverse la organización de *instituciones* adecuadas, constituidas por representaciones de los diversos elementos *sociales*, y en cuyas manos habría de recaer la gestión de fomento, de estudio y de inspección de cuanto se refiere á la construcción y mejora de la habitación obrera—barata é higiénica.

Pero la intervención del Estado no podría limitarse á crear las instituciones de fomento y mejora de las habitaciones populares—obreras.—Sería indispensable arbitrar *medios* para realizar de un modo eficaz ese fomento y esa mejora. En este respecto convendría, siguiendo el ejemplo de algunas legislaciones, considerar la inter-

vención del Estado en dos relaciones distintas, á saber: las *habitaciones aisladas* y los *barrios insalubres*, especialmente desde el punto de vista de los factores que han de funcionar en cada caso; en el de las habitaciones en general, las Sociedades constructoras, los particulares, los industriales, las cooperativas, etc.; en el caso de la transformación de los *barrios*, los Municipios más especialmente.

De esta manera, es decir, considerando la intervención del Estado en las dos relaciones indicadas, se abarcaría el problema en toda su amplia complejidad, y se comprometerían, ó por lo menos se procuraría comprometer en una acción común, los factores todos interesados en la mejora de las habitaciones, que son los mismos que pueden ofrecer una gestión más eficaz, á saber: las *Sociedades*, los *particulares*, los *obreros*, los *Municipios* y el *Estado*.

El punto más difícil de una ley de habitaciones baratas es, sin duda, la determinación de lo que puede hacer concretamente el Estado para fomentar la habitación barata, habida cuenta que la iniciativa privada no basta: 1.º, para ofrecer al mercado en buenas condiciones las habitaciones higiénicas y baratas suficientes; 2.º, para reformar las habitaciones insalubres; 3.º, para estirpar los barrios ó aglomeraciones antihigiénicas y peligrosas para la salud. Dado esto, la acción del Estado parece que podría enderezarse: 1.º, á *suscitar* la acción social en la resolución del problema mediante las instituciones á que antes se hace referencia; 2.º, á fomentar la aplicación de los capitales á la construcción y mejora de las casas baratas é higiénicas; 3.º, á ordenar y favorecer la acción de los Municipios; 4.º, á abaratar el coste de la edificación y el precio del alquiler; 5.º, á garantizar las condiciones higiénicas de las casas; pero todo esto con la mira puesta, claro está, en las clases que sufren la penuria y mal estado de las habitaciones; es decir, que todo cuanto el Estado haga en el problema ha de repercutir en beneficio de las clases obreras y modestas, para quienes se destinan las casas de que se trata.

Esto supuesto, ¿cómo puede manifestarse la intervención del Estado? Desde convertirse el Estado en constructor de casas para obreros, hasta una simple intervención de policía sanitaria que abarque sólo un aspecto del problema, caben una porción de soluciones, aceptadas casi todas en las distintas legislaciones examinadas y puestas en práctica ya la mayoría de ellas.

La economía de una ley de habitaciones baratas comprende, por lo general, las siguientes indicaciones: 1.ª, ciertas exenciones que descargan las edificaciones baratas; 2.ª, medidas que se encaminan á proporcionar capitales para la construcción de las casas; 3.ª, á veces,

combinaciones apropiadas para facilitar la adquisición de las mismas por aquellos á quienes las casas se destinan; 4.^a, medios jurídicos al efecto de perpetuar la obra de la ley; 5.^a, exigencias de carácter económico y de carácter higiénico.

El principio más general es el siguiente: *las casas que se edifiquen según la ley, ó bien las Sociedades ó instituciones que se constituyan con arreglo á las disposiciones de la ley, gozarán de las ventajas—exenciones, préstamos ó subvenciones—que la ley determine. Véase á este propósito especialmente las leyes francesa, italiana, austriaca y belga.*

Por lo demás, no puede decirse que la tutela de la ley resulte eficaz y en la orientación propia, asegurando al capitalista una buena remuneración de los capitales mediante exenciones, subvenciones ó privilegios; el fin de la ley parece que se cumplirá únicamente cuando esas exenciones y excepciones y auxilios redunden en beneficio del que va á habitar la casa. Por esta razón convendrá que la ley organice la aplicación de sus medios, de suerte que, ante todo, provoque una acción de parte de los interesados mismos que se constituyan en Asociación cooperativa para tener viviendas, y luego de las Sociedades constructoras ó de los constructores en general que exijan por el alquiler ó la propiedad de la casa únicamente la ganancia que represente su propio esfuerzo, deducidas en beneficio del obrero ó empleado ocupante todas las exenciones ó auxilios del Estado.

D) LAS BASES PARA UN PROYECTO DE LEY.

De admitir lo expuesto como la doctrina que en general resume: 1.^o, tendencias de los Congresos internacionales de casas baratas, y 2.^o, las normas legislativas formuladas, y puestas en práctica en el derecho social europeo, y, además, como la doctrina acomodable á las condiciones que actualmente reviste el problema en España, una Ley de casas para obreros y empleados modestos podría asentarse sobre las Bases siguientes:

PRIMERA. *Creación de un organismo tutelar encargado de fomentar la mejora de las casas baratas é higiénicas, y de dirigir la acción social encaminada á dicha mejora, poniéndola en relación con la del Estado. Este organismo se podría constituir á medida que las circunstancias lo aconsejen, estando en él representados los diversos elementos sociales interesados.*

SEGUNDA. *Determinación de los medios con que el Estado puede acu-*

dir á favorecer la acción social privada para la mejora de las habitaciones.

TERCERA. *Intervención de los Municipios en la reforma de los barrios de casas para obreros ó clases modestas.*

CUARTA. *Determinación de las garantías que deben ofrecer los constructores de casas baratas, y de las condiciones que éstas deben reunir desde el punto de vista económico é higiénico.*

QUINTA. *Fijación de reglas jurídicas que aseguren la obra de la Ley, manteniendo, cuando hubiere lugar, la continuidad de la propiedad de las casas, é impidiendo, en lo posible, la división de ésta en caso de muerte del propietario ocupante.*

II

Desarrollo y razonamiento de las Bases.

La Sección pasa ahora á desarrollar las Bases anteriormente formuladas, razonándolas en cinco capítulos, bajo los epígrafes siguientes:

CAPÍTULO PRIMERO. — *De las Juntas para el Fomento y mejora de las casas baratas (casas para obreros).*

CAPÍTULO II. — *Medios para fomentar su construcción.*

CAPÍTULO III. — *Los barrios de casas baratas y la intervención de los Ayuntamientos.*

CAPÍTULO IV. — *Concesión de los beneficios de la Ley.*

CAPÍTULO V. — *Transmisión hereditaria de las casas baratas.*

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS JUNTAS PARA EL FOMENTO Y MEJORA DE LAS CASAS BARATAS

1. — *Establecimiento de las Juntas.*

La Sección, al desarrollar el criterio general á que podría responder una *Ley* de casas para obreros, casas baratas, ha expuesto las razones generales que aconsejan la creación de estos organismos especiales encargados de suscitar la acción social para resolver el problema de ilustrar la opinión y de ordenar la intervención del Estado, sirviendo además de garantía para la leal aplicación de los preceptos legales. Inspirase la Sección, al proponer la creación de estas *Juntas*, en el ejemplo de Bélgica y Francia. Bélgica organizó primero estas instituciones, de donde las tomó Francia; es, sin duda, el expediente á que se cree oportuno acudir cuando la iniciativa privada no ha producido por su acción espontánea organismos con funciones análogas, y cuando es preciso comenzar por excitar la opinión hacia un problema de la índole del que se trata. Queda copiada más arriba la opinión de M. Beernaert, Ministro belga, expuesta al razonar las funciones de

los Comités de Patronato instituidos por la ley de 1889 (1). M. Lamens, Senador, al apoyar la propuesta del Gobierno, decía: «Sin duda no se debe exagerar la importancia de la nueva institución; sólo valdrá en razón de lo que valgan los hombres llamados á ponerla en acción. El Estado es impotente para crear abnegaciones; pero puede procurar á éstas la ocasión de producirse y de ejercitarse útilmente en beneficio de las clases que sufren. Tal es el objeto que se persigue con la organización de los Comités de Patronato...» Y añadía luego: «Si, como debe esperarse, los miembros de esos Comités, guiados tan sólo por su amor á la cosa pública, apartándose de las miserables cuestiones de influencia política ó electoral, proponen soluciones favorables por completo á los intereses de las clases trabajadoras, confío en que serán oídas con benevolencia por los Poderes públicos. Fuera de los Cuerpos constituidos, de las oficinas públicas, que no pueden utilizar sino un número limitado de ciudadanos, el Gobierno hace cosa laudable llamando á todos los hombres de buena voluntad á interesarse por la cosa pública y ocuparse más activamente en los asuntos de las clases obreras. Reuniendo en los Comités de Patronato á hombres que en otros terrenos separan nuestras luchas políticas, llamando á los obreros distinguidos á formar parte de ellos para que lleven allí su buen sentido y su espíritu práctico, el Gobierno contribuirá á una obra de pacificación social que, en las circunstancias que atravesamos, pueda producir felices resultados» (2). Según M. De Roger de Dour, «la institución de los Comités de Patronato es la disposición más esencial de la ley belga» (3).

Por su parte, al hacer su proposición de Ley, M. Siegfried recuerda la importancia que la institución del Comité de Patronato tiene en la ley belga, para razonar la creación de una institución análoga en Francia, y más adelante escribe estas palabras; que tienen quizá una perfecta aplicación á España en el momento presente: «De la legislación belga — dice — tomamos la idea de crear, en los departamentos donde la necesidad se haga sentir, un Comité de habitaciones obreras. Le damos, sin embargo, un carácter diferente, tanto desde el punto de vista de los orígenes como en el respecto de las atribuciones. El problema de la habitación obrera, á pesar de su gran importancia social, es uno de los menos conocidos. Todavía suscitará, sin duda, durante largo tiempo en el público temores y pre-

(1) V. pág. 110.

(2) Citado por Challamel, *ob. cit.*, pág. 21.

(3) *Ob. cit.*, pág. 248.

venciones mal fundadas. La existencia de un Comité oficial que apoye la idea, haciéndola suya, divulgándola por los mil medios de que dispone un Cuerpo legalmente constituido, será un medio de acción de los más eficaces..... Por otra parte, esperamos que en un porvenir muy próximo se crearán Sociedades cooperativas de construcciones entre los obreros franceses, como las hay en Inglaterra, en América, en Italia; para esas agrupaciones de trabajadores, llenas de buena voluntad, pero forzosamente de poca experiencia, el Comité que queremos crear será un tutor desinteresado, cuyos buenos consejos evitarán no pocas faltas.

»Puede encontrarse en diferentes países la aplicación de la idea que nos ha inspirado la creación de los Comités de habitaciones obreras. En Londres, la *Mansion House* y otras Asociaciones privadas han emprendido con éxito la inspección permanente de las habitaciones desde el punto de vista higiénico.» A continuación cita de nuevo la ley belga y explica detalladamente las funciones de los Comités propuestos: «Tienen un papel esencial, primordial, que desempeñar en la economía de la Ley.....» (1).

Sometida á informe del Consejo Superior del Trabajo, la proposición de ley de M. Siegfried fué examinada en Junio y Julio de 1892, siendo objeto de luminoso informe de la segunda Comisión, presidida por M. Jules Simon, y en él se leen estas indicaciones sobre los Comités locales de habitaciones obreras: «En lo que concierne al primer punto—dice,— vuestra Comisión ha estado unánime en reconocer la utilidad de los Comités locales ó regionales, que tendrán por objeto fomentar la construcción de casas salubres y baratas, destinadas á ser alquiladas á los empleados, artesanos, obreros industriales y agrícolas, ó á ser vendidas, ya sea al contado, ya por anualidades. Esos Comités parece que pueden ser un intermediario útil entre la Administración y la iniciativa individual. No deberán reemplazar la acción personal, sino, por el contrario, la estimularán, se esforzarán por hacerla obrar, le facilitarán su tarea..... La iniciativa individual, apoyándose en la asociación, es, en efecto, una fuerza considerable, la más poderosa en los tiempos modernos quizá, que en otros países ha producido resultados inmensos..... Sin duda no será fácil obtener los mismos resultados; pero los Comités propuestos tendrán precisamente por misión fomentar en su región las buenas voluntades y es-

(1) *Proposition de loi relative aux habitations ouvrières, déposée le 5 mars 1892 sur le Bureau de la Chambre des Députés, par M. Jules Siegfried.* — Tercera parte.

timular las iniciativas. Actuarán cerca de los industriales para comprometerles á construir casas para sus obreros; cerca de los capitalistas ó de los filántropos, para determinarles á constituir Sociedades anónimas de construcción; cerca de los obreros ó de los empleados, para decidirles á fundar Sociedades cooperativas» (1).

Conviene advertir que en las diversas transformaciones experimentadas por la proposición de ley de M. Siegfried antes de ser ley, la institución de los Comités se ha mantenido, habiendo podido afirmar el Senador ponente de la Comisión del Senado francés, luego que la ley había sido aprobada por la Cámara, que «la creación de los Comités no ha suscitado objeción alguna»; su misión—decía—no es construir casas, ni siquiera crear Sociedades de crédito ó de construcción; su acción, puramente moral, se limitará á obrar sobre la opinión, á inspirarse en las necesidades de la población en medio de la cual vivan, á señalar el mal y á combatirlo.

Naturalmente, no debe esperarse que el establecimiento de las Juntas produzca desde luego en España todos los resultados que los redactores y defensores de la ley belga y de la ley francesa anunciaban para los respectivos Comités en Bélgica y Francia. No fué rápido el desenvolvimiento de la acción de los nuevos organismos ni aun en estos dos países, hasta el punto de que se ha llegado á estimar á veces como un relativo fracaso su instauración, estudiándose desde muy diversos puntos de vista la reforma de la misma, no en el sentido de su supresión, sino más bien para afirmar con mayor fuerza la eficacia positiva de sus funciones. Criticando M. Banneux, director de la *Maison du Peuple*, de Bruselas, algunas de las disposiciones de la ley de 1889, pedía que ésta se modificase en el sentido de «aumentar el número de los Comités de Patronato, constituirlos con personas bien escogidas y darles medios de acción más eficaces» (2); y M. Meerens, al examinar las opiniones de M. Banneux, decía: «Nuestra convicción personal es que los Comités de Patronato no pueden actualmente desempeñar eficazmente la misión que la ley les ha confiado»; pero no por esto los declaraba fracasados, sino que anunciaba á continuación el propósito de estudiar la reforma por parte del Gobierno.

Ocurre necesariamente con estos Comités lo que con todas las instituciones análogas: su acción, aparte el influjo de las disposiciones

(1) Informe publicado en el *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*. — 1892, páginas 458-459.

(2) En un folleto titulado *Mon home*, 1896.

legales, dependerá de las personas que lo formen, según indicaba el Senador belga más arriba citado. Véase esto bien claro en la *Información sobre la higiene de la habitación obrera, hecha en 1895 por los Comités de Patronato de Bélgica*. El informe del *Consejo Superior de Higiene pública* sobre los trabajos realizados por los referidos Comités pone bien de manifiesto, en primer término, el desigual valor de los trabajos de los mismos. «Algunos Comités, por las noticias que proporcionan, por la devoción de que dan pruebas, afirman más y más cada año su vitalidad y su profundo deseo de acudir en auxilio de la clase obrera.» Y eso basta, sin duda, para que pueda ponerse la esperanza en su perfección futura y su mejoramiento posible. Hay, en efecto, indicaciones posteriores que justifican tal apreciación. En el informe del mismo Consejo Superior citado sobre los trabajos de los Comités de Patronato en el año 1898 (el informe es de 1899) se leen estas líneas: «La encuesta relativa á la *salubridad de las habitaciones obreras y á la higiene de las localidades.....* se prosigue regularmente en todo el país. La mayoría de los Comités de Patronato se dedican con celo á la misión que han recibido de inspeccionar las habitaciones obreras. A veces tienen la satisfacción de consignar progresos: reparaciones, demoliciones, etc. Los Comités no dejan de acudir á todos los *medios de propaganda* en favor de la construcción de habitaciones para los obreros, ó la mejora de las existentes; citaremos las numerosas conferencias dadas sobre este asunto y las gestiones cerca de los Gobiernos provinciales para la obtención de subsidios.»

En Francia ha sido discutida la eficacia general de los Comités, en atención, sobre todo, al escaso influjo de muchos de ellos. En reciente obra sobre las *habitaciones baratas*, M. Ferrand (1) hace las siguientes manifestaciones: «Por su origen gubernamental, esos Comités debían tener más influjo sobre los Poderes públicos, y sobre todo servir de intermediarios entre ellos y las Sociedades de construcción para la obtención de las reformas reconocidas como indispensables. El primer deber que incumbía á los Comités era, sin duda, practicar una información sobre las condiciones de la habitación en su circunscripción, á fin de enterarse de la naturaleza del mal, del precio de los alquileres, de las costumbres de los habitantes. Todo eso es necesario conocerlo para buscar los remedios aplicables. Para facilitar su misión á los Comités, el Ministro de Comercio dirigió á los Prefectos circulares los días 2 de Julio y 12 de Agosto de 1895

(1) *L'Habitation à bon marché*, por Lucien Ferrand (1906), páginas 131 y siguientes.

sobre la información que era preciso hacer en Francia acerca de las condiciones de las habitaciones obreras... Desgraciadamente, puede decirse que esas circulares quedaron sin respuesta, salvo en algunos casos». Realmente, los Comités franceses, aunque sea lentamente, van realizando una labor de cierta importancia. Basta leer las interesantes Memorias de M. Challamel para advertirlo. En la del año 1903 (1) refiere la labor de 25 Comités, de los 96 que había organizados en 1.º de Enero de 1904; uno de ellos, el de Dieppe, había logrado crear en esta ciudad una Sociedad de construcción. Otro, el del Havre, se hallaba realizando gestiones con la Sociedad de empleados de comercio y el Círculo de dependientes de escritorio para decidirles á crear en el Havre una Sociedad de crédito con un capital de 100.000 francos, que tendría por objeto hacer préstamos á los empleados que desearan construir una casa. Otros, como los de Nancy, Nantes y Donai, habían señalado gran movimiento favorable á las habitaciones baratas en sus circunscripciones... El de Audes realizaba activa propaganda. En 1904, según otra Memoria de M. Challamel (2), había en Francia 98 Comités; pero sólo una tercera parte, 33, funcionaban con cierto éxito. M. Challamel recuerda á continuación su labor, especialmente con relación á la constitución de Sociedades de construcción, y luego añade: «Esta primera ojeada os demuestra que algunos de nuestros Comités locales son útiles agentes de informes para el Consejo Superior. Pero conviene añadir que varios hacen más todavía y contribuyen por sí al desenvolvimiento de las casas obreras, sea por medio de conferencias, ya por la publicidad en los periódicos, ya sirviendo de intermediarios entre prestamistas y constructores, ya, en fin, concediendo subvenciones á las obras que les parecen especialmente interesantes. En otros departamentos, la obra está sólo en los comienzos; pero también hay allí algunos Comités que hacen esfuerzos de los más laudables.» Y luego añade: «Ved, señores, qué felices resultados pueden lograr los Comités locales que se toman el trabajo de vivir...» Por fin, M. Challamel propone que se amplíe la acción de los Comités, formulando esta moción: «que la misión de los Comités locales de habitaciones baratas se amplíe al estudio de las diversas cuestiones relativas á la previsión social».

(1) *Rapport du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché à M. le Président de la République. Année 1903.*

(2) *Rapport sur les travaux des Comités locaux d'habitations à bon marché pendant l'année 1904. — V. el Rapport relativo á 1905: habla de 99 Comités.*

Y, en efecto, la ley de 12 de Abril de 1906, modificando y completando la de 1894 sobre habitaciones baratas, á la vez que reafirma la existencia de los Comités, diciendo que *habrá uno ó varios en cada departamento, los llama Comités de Patronato de habitaciones baratas y de previsión social.*

No terminará este razonamiento la Sección sin añadir que en los antecedentes parlamentarios puede registrarse un intento de creación de Juntas análogas á las que indican. En efecto: en el proyecto de ley aprobado por el Senado y remitido al Congreso en 20 de Diciembre de 1878, se establecía en su art. 18 que «una Comisión de amantes de la industria y el trabajo, elegida por el Alcalde Presidente del Ayuntamiento, y formada en cada pueblo de personas de la vecindad, cuidará del cumplimiento de los reglamentos que se den para el desarrollo de la presente ley.»

2. — *Atribuciones de las Juntas.*

La Sección, para razonar las atribuciones de las Juntas, ha considerado que los efectos positivos que con una Ley de casas para obreros se persiguen, dependerán muy principalmente de estas instituciones, y que, por lo tanto, es indispensable ponerlas en condiciones de realizar una intervención eficaz. La Sección, á fin de proceder con el mayor acierto, ha practicado un detenido estudio comparativo de las leyes inglesa, belga, francesa, italiana y proyecto chileno, procurando interpretar el alcance de las distintas medidas formuladas, como facultadas de las Autoridades locales ó de los Comités de Patronato, en relación con los diversos aspectos que entraña el problema de la habitación modesta, á saber: 1.º, la propaganda, que pudiera llamarse *social*; 2.º, la información—encuestas, estadísticas, inspecciones—para el mejor conocimiento ulterior del problema; 3.º, la determinación de los remedios concretos; 4.º, el fomento de las instituciones privadas y, en general, de la acción particular en forma de Sociedades cooperativas ó industriales, ó de manifestaciones del espíritu filantrópico; 5.º, la divulgación de las medidas más eficaces para ejercer una acción adecuada y provechosa; 6.º, la defensa de la higiene.

En todas las leyes indicadas se ha tenido en cuenta con más ó menos amplitud estos diferentes aspectos del problema de la habitación, y se ha procurado comprenderlas en el círculo de acción de las mismas mediante disposiciones adecuadas, que se traducen en el otorgamiento de facultades á las Autoridades locales ó á los Comités, especialmente á los Comités en las leyes belga, francesa y proyecto chile-

no. Basta leer los artículos destinados en las leyes citadas á determinar la esfera de acción de los Comités ó Consejos, para convencerse de que en estas instituciones se resume la intervención tutelar, suscitadora, divulgadora ó de propaganda y de defensa que el Estado quiere tener en el problema de la habitación modesta por el triple motivo higiénico, social y moral. La ley inglesa fia algunas de estas intervenciones á las Autoridades locales; otras no hacen allí falta por tener una fuerza extraordinaria la acción social espontánea.

Véase concretamente el texto de las tres leyes citadas en primer término:

Ley belga. — En cada distrito administrativo habrá uno ó varios Comités de Patronato encargados: *A.* De favorecer la construcción y arrendamiento de casas obreras higiénicas y su venta á los obreros, ya sea al contado, ya sea por anualidades; *B.* De estudiar todo lo concerniente á la salubridad de las casas habitadas por la clase trabajadora y á la higiene de las localidades en donde se halla principalmente vecindada; *C.* De fomentar el desarrollo del ahorro y del seguro, así como las instituciones de crédito, de socorros mutuos ó de retiros. Los Comités de Patronato podrán crear y repartir premios de orden, de limpieza y de ahorro. Los Comités de Patronato ó sus miembros, especialmente autorizados para ello, indicarán, ya sea á la Administración municipal, ya sea á la Autoridad provincial, ya sea al Gobierno, las medidas que consideren oportunas. Antes de decretar una expropiación por zonas en los barrios habitados especialmente por la clase obrera, el Gobierno oirá el parecer del Comité de Patronato acerca de las condiciones que deban imponerse con respecto á la reventa de los terrenos comprendidos en la expropiación.

Ley francesa. — En todos los departamentos habrá uno ó varios Comités de Patronato de habitaciones baratas y de previsión social. La misión de estos Comités será favorecer todas las manifestaciones de la previsión social, especialmente la construcción de casas higiénicas baratas, ya sea por particulares, ya sea por Sociedades, con intención de alquilarlas ó venderlas á personas de escasos recursos, principalmente obreros que vivan de su jornal, ya sea por los mismos interesados para su uso personal.... Podrán abrir informaciones, concursos de arquitectura, conceder premios de orden y de limpieza, otorgar recompensas pecuniarias á título de estímulo, y, en general, utilizar los medios más adecuados para despertar las iniciativas á favor de la construcción y mejora de las habitaciones baratas.

Proyecto chileno. — Se establecen Consejos denominados «Consejos de Habitaciones para obreros», cuyas atribuciones son: *a)* Favo-

recer la construcción de habitaciones higiénicas y baratas, destinadas á la clase proletaria, y su arrendamiento á los obreros, ó su venta, sea al contado, por mensualidades ó por amortización acumulativa; *b*) Tomar las medidas conducentes al saneamiento de las habitaciones que actualmente se destinan á este objeto; *c*) Fijar las condiciones que deben llenar las que se construyan en lo sucesivo para que sean acreedoras á los beneficios que otorga esta ley, y aprobar los planos y especificaciones que cumplan con los requisitos exigidos; *d*) Dirigir las habitaciones que ellos mismos construyan con los fondos que les hubieren sido donados ó legados ó destinados por el Estado con el indicado objeto; y *e*) Fomentar la formación de Sociedades encargadas de construir estas habitaciones.

Prescindiendo de la letra *d*) de la ley chilena, que convierte en Sociedades constructoras los Consejos — función ésta que acaso sería más propia de los Municipios, — todas las leyes ponen su atención en lo relativo al *fomento* de la construcción de las casas baratas para *alquilarlas ó venderlas á obreros, á la clase proletaria, á las clases modestas*, y á la necesidad de suscitar la asociación, de tutelar la higiene. Además, la de Chile pone bajo el patronato del Consejo la aplicación de los beneficios de la ley, y la ley belga y francesa atienden á la propaganda.

La Sección, después de penetrarse de la misión que en definitiva corresponde á estas instituciones ante el problema de la habitación, deducida, como se ve, de la complejidad del mismo y de los elementos que deben concurrir á su alivio ó solución, para determinar concretamente la esfera y las facultades de las Juntas que se proponen, ha tenido muy en cuenta, de un lado, la crítica que tanto en Bélgica como en Francia se ha hecho de la práctica de la ley en este respecto, y de otro, las condiciones especiales del problema en España. La crítica da la impresión general de que si los Comités no han respondido siempre á las esperanzas puestas en ellos por los legisladores, no se debe á exceso de atribuciones, sino más bien á defecto. La reforma de los Comités se ha aconsejado casi constantemente en el sentido de ampliar y definir más y más su esfera de acción. En cuanto á las condiciones especiales del problema en España, la Sección cree que no habiendo, como no hay, núcleos importantes interesados en el fomento y mejora de la habitación; siendo, por otra parte, el problema poco conocido en sus términos reales, y no existiendo organismo capacitado para atender á la práctica de la Ley, era indispensable dar á las Juntas funciones suficientemente amplias para responder á la compleja misión que se les asigna. Una indica-

ción debe tenerse muy en cuenta como principio general en este punto: que las atribuciones de las Juntas no constituyan obstáculos que ha de vencer la iniciativa privada que no quiera ó que quiera gozar de los beneficios de la Ley, y que en manera alguna sean aquéllos de naturaleza tal que las convierta en Centros burocráticos, sino en Centros de carácter social, impulsores, activos; todo esto, naturalmente, hasta donde puede preverse desde el articulado de una Ley.

De conformidad con lo expuesto, la Sección estima que las Juntas podrían tener á su cargo las funciones siguientes:

- 1.º De *Fomento* de la habitación barata é higiénica.
- 2.º De *Propaganda*.
- 3.º De *Defensa de la higiene*.
- 4.º De *Información y de Estudio*.
- 5.º De *Garantía* para la aplicación de la ley.

En el primer concepto se podría encomendar á las Juntas la misión de: 1.º, *favorecer* la construcción de habitaciones higiénicas y baratas destinadas á ser alquiladas ó vendidas al contado ó á plazos á personas que vivan de un salario ó sueldo modesto; 2.º, *promover* la constitución de Sociedades benéficas, cooperativas ó de carácter industrial para la construcción de casas higiénicas y baratas, y la de Sociedades de crédito popular para facilitar préstamos á los que deseen construirlas; 3.º, *gestionar* con los establecimientos de crédito la facilitación de préstamos á las Sociedades cooperativas dedicadas exclusivamente á la construcción, arriendo ó venta de casas en las condiciones de la Ley y con el destino que en la misma se prescriba; 4.º, *proponer* al Gobierno ó á las Autoridades locales las medidas que consideren oportunas para el fomento y mejora de las habitaciones económicas.

En el segundo concepto, las Juntas podrían: *organizar concursos* de arquitectos; *otorgar* premios, y, en general, *utilizar* cuantos medios conceptúen adecuados para *suscitar* la iniciativa social en favor de la construcción y mejora de las habitaciones para obreros — baratas é higiénicas.

En el tercer concepto correspondería á dichas Juntas: 1.º, *estudiar* cuanto se refiera á las condiciones de salubridad é higiene de las habitaciones baratas en la localidad respectiva, y especialmente en aquella parte en que habitan las clases trabajadoras; al efecto, cada Junta, una vez constituida, debería proceder á la formación de un inventario de las habitaciones modestas existentes, clasificándolas en buenas, susceptibles de reforma y totalmente inaceptables;

2.º, *vigilar* la construcción de las casas que las Sociedades ó los particulares edifiquen, á fin de que respondan á las exigencias de la Ley, proponiendo á las Autoridades que corresponda la suspensión de los beneficios de la misma cuando aquéllas no reúnan las condiciones legales; 3.º, *comunicar* á la Autoridad local las reformas que deban exigirse en las habitaciones, interesando la clausura de aquellas que se estimen como impropias para albergue humano.

En el cuarto concepto, las Juntas deberían *practicar las informaciones* que el Gobierno ó las Autoridades locales les encomienden relacionadas con el mejoramiento de las habitaciones higiénicas y baratas. Por otra parte, ellas deberían poder efectuar también las encuestas ó informaciones que estimasen oportunas.

Por último, las Juntas podrían *informar* acerca de las condiciones de las Sociedades constructoras de casas cuando éstas solicitaren gozar de los beneficios de la Ley, y siempre sobre la concesión de subvenciones con cargo á los presupuestos generales, provinciales ó municipales, para la construcción de habitaciones higiénicas y baratas.

3. — *Constitución de las Juntas.*

Según el criterio formulado anteriormente, las Juntas no deberían establecerse de una manera general y uniforme, sino siempre en vista de la necesidad y de las condiciones en que el problema de la habitación, principalmente obrera, se halle planteado en las diversas localidades donde aquél tiene realidad, bien sea por tratarse de una gran población, bien por haberse producido un intenso movimiento de concentración industrial. Siendo esto así, sería indispensable determinar la Autoridad competente para disponer que una Junta se constituya. Parece natural que dicha Autoridad sea el Gobierno.

4. — *Composición de las Juntas.*

De aceptarse el establecimiento de estas Juntas, sería indispensable procurar organizarlas de modo que pudieran tener en ellas una adecuada representación los distintos elementos sociales que deben estar interesados en la resolución del problema de la habitación barata, y que además formasen parte de ellas personas que por sus títulos y condiciones ofrezcan las necesarias garantías desde el punto de vista técnico; pues no debe olvidarse jamás este aspecto de indiscutible importancia en materia de habitaciones que deben ser salubres y económicas.

En su proposición de ley, M. Siegfried, al tratar de la constitución de los Comités, hacía estas atinadas consideraciones: «El modo de designación de los miembros es una cuestión muy delicada. Hemos pensado en resolverla de una manera equitativa, dando una representación á cada uno de los intereses en juego. Según luego diremos, la ley pide á los Consejos generales ciertos sacrificios pecuniarios; esto supuesto, ha parecido justo atribuir á esas Asambleas el nombramiento de un tercio de los miembros. Por su parte, el Gobierno tendrá la responsabilidad del funcionamiento de la ley; era, pues, necesario dar á su representante, el Prefecto, la facultad de elegir una parte de los miembros. Y así los dos primeros tercios de los miembros del Comité serán elegidos, el uno por el Consejo general, y el otro por el Prefecto. Los obreros deben tener su lugar propio en un Cuerpo destinado á asegurar la aplicación de una ley hecha esencialmente para ellos. Se les concede otro tercio.»

No prevaleció el criterio de M. Siegfried por entero, pero se decidió que la «tercera parte de los miembros del Comité se nombrará por el Consejo general, que la elegirá de entre los Consejeros generales, Alcaldes y miembros de Cámaras de Comercio, de Cámaras consultivas, de Artes y Manufacturas...», y que «los otros dos tercios serán nombrados por el Prefecto: uno de ellos entre las personas especialmente versadas en cuestiones de higiene, de la construcción y de economía social, y el otro entre los miembros de las Sociedades de construcción de habitaciones baratas, Sociedades mutuas de previsión y de ahorro y de los Sindicatos profesionales constituidos con arreglo á la ley».

Posteriormente, por la ley de 13 de Abril de 1906 se modificó la última parte, relativa al nombramiento de los dos últimos tercios de los miembros, en esta forma:

«Las dos terceras partes restantes, dice la ley, se designarán en las condiciones que determine una orden del Ministro de Comercio, Industria y Trabajo, dictada previo informe del Comité permanente del Consejo Superior á que se refiere el art. 14 de la presente ley, entre las personas más especialmente versadas en cuestiones de previsión, de higiene, de edificación y economía social.»

Prescindiendo de detalles, y, sobre todo, prescindiendo del modo de designación de los miembros de los Comités, lo que importa notar es que lo mismo M. Siegfried que el legislador procuran recoger en ellos los dos factores á que más arriba se hacía referencia, y de que no se podría prescindir cuando se trata de una organización *corporativa* para la administración de un *interés social*, á saber: el factor

representativo y el factor *técnico*. Ciertamente, esta distinción aparece en la ley francesa con cierta vaguedad; pero comparando la *contextura* de los dos párrafos de la ley, se infiere que el legislador atribuye al *tercio* que ha de designar el Consejo general un carácter *representativo, social*, y á los otros dos un carácter *social* también, pero á la vez de *competencia técnica* en el amplio sentido de la palabra.

Aparece este propósito más definido y diferenciado en el proyecto chileno, según puede verse en el Apéndice (art. 4.º).

La Sección, por todas estas consideraciones, cree que las Juntas, que no deben ser muy numerosas, pues toda Corporación numerosa es difícil de reunir y de dirigir, podrían estar compuestas: 1.º, de una representación municipal, á fin de que exista siempre un lazo de unión estrecha y una comunicación fácil entre la Junta y el Ayuntamiento respectivo; 2.º, de una representación de las clases pudientes, llamada á apoyar la aplicación eficaz de la Ley; y 3.º, de una representación de las clases á quienes ésta se refiera más directamente. Y luego deberían formar parte de la Junta: de un lado, las representaciones de carácter social, pero en razón del saber técnico revelado por las personas designadas, y de otro, individuos pertenecientes á aquellas profesiones que, como la de arquitecto y la de médico, son las más directamente relacionadas con el aspecto técnico propiamente dicho del problema de la habitación.

Las representaciones señaladas en primer lugar, entiende la Sección que podrían ostentarlas un Concejal y dos representantes de los mayores contribuyentes, y otros dos de las Sociedades obreras, fijándose en éstas por ser la clase obrera aquella que con más fuerza promueve el problema de que se trata y la que entre las clases modestas representa el mayor núcleo, teniendo además una organización más desenvuelta. Por otra parte, la Sección cree que podría tenerse en cuenta al efecto el antecedente que ofrece la constitución de las Juntas locales de Reformas Sociales.

En cuanto al grupo de miembros señalado en segundo lugar, estima la Sección que el arquitecto y el médico, nadie mejor que la misma Corporación municipal podría hacer la propuesta al Gobernador de la provincia, que, en concepto de representante del Gobierno, debería nombrarlos, siendo éste el que debería también designar las otras dos personas de reconocida competencia en los asuntos relacionados con el problema de la habitación barata ó que hubieran demostrado prácticamente interés por los mismos.

Una vez nombrada cada Junta, debería disfrutar de una perfecta autonomía para ordenar su constitución. No pueden estas Corpora-

ciones considerarse como dependencias de la Autoridad local, y por ende sometidas al influjo de ésta y esperando de dicha Autoridad el impulso que las mueva. Se ha de confiar en que las Juntas que habrán de surgir, solicitadas por la necesidad sentida, y á las cuales han de acudir elementos entusiastas y convencidos, tendrán fecundas iniciativas y trabajarán por desempeñar las complejas funciones que se les encomienden. Mas para que esto pueda ocurrir será preciso que las Juntas se sientan libres y responsables, y que se muevan en las condiciones más adecuadas.

Á este efecto, debería en primer término otorgársele á las Juntas la facultad de constituirse, facultad que se manifestaría ostensiblemente: 1.º, en la designación de su Presidente, y 2.º, en el nombramiento de su Secretario, funcionario retribuido, que habría de ser el auxiliar permanente de la Junta y el llamado á llevar el peso material de sus trabajos.

5. — *Capacidad de las Juntas.*

Constituidas las Juntas de Fomento de la habitación obrera ó barata fuera de la acción de las Autoridades administrativas, sobre una base de autonomía, convendría afirmar en la Ley su personalidad económica, reconociéndoles capacidad suficiente para allegar medios con que realizar su cometido. Sería inútil pensar que ninguno de estos organismos podrá hacer cosa alguna eficaz en el sentido de la propaganda, y de la información sobre todo, si no se les coloca en las condiciones debidas. Á juicio de la Sección, debería procurarse que las Juntas fueran organismos vivos, con fuerza expansiva suficiente para provocar una acción social renovadora, lo cual no es fácil que ocurra si las Juntas se limitan á ser al modo de tantas Comisiones y Juntas consultivas, sin raíces en la opinión y sin calor propio. Tal como la Sección concibe estas Corporaciones, habrían de ser verdaderas instituciones de arraigo, capaces de ejercer una acción sostenida y de dirigir un movimiento persistente. Lo cual no se logrará si no se empieza por reconocerles la facultad de tener un patrimonio y la plena aptitud para administrarlo y aplicarlo. El ideal sería, sin duda, que los esfuerzos dispersos de propaganda, que los pequeños sacrificios pecuniarios en pro de la reforma social que el problema de la habitación entraña, encontrasen su núcleo atractivo, de condensación, en las Juntas. Ello dependería, ciertamente, de la conducta de las Juntas mismas, de la labor que lograsen desarrollar, del entusiasmo y calor y desinterés con que en esa labor se procediese; en suma, de *la confianza* que al fin inspirasen. Pero la Ley de-

bería separar ó suprimir todo obstáculo que se oponga á que semejante ideal se realice, y nada mejor quizá al efecto que una declaración expresa de capacidad en las Juntas para recibir todo género de auxilios pecuniarios. El reconocimiento de esta *personalidad económica*, con las consecuencias lógicas de la capacidad para administrarse, según ciertas normas, claro es, que el reglamento habría de desarrollar, podría ser la base más fundamental del buen éxito de su gestión legal. Por otra parte, la misma Ley debería señalar el destino general que hayan de tener los recursos que las Juntas puedan reunir: constituidas para un fin dado, el cual se desdobra en las diversas direcciones que se señalarían al establecerlas, no deberán poder distraer sus fondos para menesteres distintos.

La Sección debe recordar además que al reconocer una cierta personalidad jurídica á las Juntas, como base de una autonomía real y de una acción eficaz, ha pensado también en la necesidad de dotar al Estado de un organismo adecuado para aplicar con la reflexión debida, gran parte de los sacrificios económicos que exige la intervención de aquél en el problema de la habitación obrera. No consiste esta intervención tan sólo en la que se concreta en los auxilios pecuniarios ó exenciones de impuestos ó facilitación de préstamos; hay otra labor de dirección, de educación, de estudio, de inventario, en suma, *de fomento* moral y material, que pide un organismo especial director, y que se traduce en gastos. Las Juntas deberían constituir ese organismo, y á ellas debería confiar el Estado la aplicación de aquellas sumas que estimase indispensables para iniciar y mantener las corrientes de opinión favorables al fomento de la habitación barata, y para preparar la reforma de la misma, en la esfera legal en que las Juntas habrían de moverse.

Para comprender el alcance de todo lo expuesto, conviene tener en cuenta lo referente á la intervención del Estado de que se trata en el capítulo siguiente.

Antes de terminar este punto, la Sección estima necesario indicar lo que disponen algunas de las leyes vigentes extranjeras sobre la naturaleza jurídico-económica de las instituciones similares.

La *ley belga* de 1889 dispone en su art. 2.º que los Comités de Patronato podrán crear y distribuir premios de orden, limpieza y ahorro, y recibir á este efecto donaciones y legados muebles y subvenciones de los Poderes públicos.

Las *leyes francesas* de 1894 y 1906 disponen que los Comités podrán recibir subvenciones del Estado, de los Departamentos y de los Municipios, así como también donaciones y legados en las condicio-

nes prescritas por el art. 910 del Código civil para los establecimientos de utilidad pública. Sin embargo, no podrán poseer más inmuebles que el necesario para sus reuniones.

Razonando la propuesta de su proyecto, M. Siegfried decía lo siguiente: «Para que el Comité pueda desempeñar su función social, necesita disponer de recursos pecuniarios bastante abundantes: la devoción de sus miembros al bien público no bastaría. Esperamos que cuando la opinión pública se haya dado cuenta de la importancia de la cuestión que nos ocupa, la generosidad de los bienhechores, tan numerosos en este país, se manifestará con largueza frente á esos Comités y les constituirá un verdadero presupuesto. Por esto hemos creído indispensable atribuir á esos Cuerpos la personalidad moral, no entera, absoluta, sin límites, sino la personalidad reducida, que permita á un establecimiento realizar su fin; hemos adoptado la fórmula misma de la ley de 21 de Marzo de 1884 sobre los Sindicatos profesionales.»

Aceptadas estas indicaciones, podría reconocerse la personalidad de las Juntas, en el supuesto de su capacidad económica, declarando que *podrán recibir donaciones y legados, y subvenciones del Estado, la Provincia ó el Municipio, debiendo aplicarse el producto de los mismos á alguno de los cometidos que la Ley les encomiende.*

6. — *Sostenimiento de las Juntas.*

Pero sería indispensable prever el caso, que sería harto frecuente, sobre todo al principio, de que las Juntas no dispongan de fondos propios. Crear dichas Juntas y dejarlas por entero á merced del entusiasmo y devoción que desde luego despierten, equivaldría, en no pocas ocasiones, á no crearlas. Si el Estado aspira á que las Juntas realicen una obra eficaz y fecunda, debería poner en la Ley los medios mínimos para que aquéllas puedan marchar. En su lugar oportuno se indicará la conveniencia de que el Estado acuda por sí mismo en ayuda de estos organismos, mediante subvenciones; pero esto no basta. Quizá el Estado no pueda atender con la debida largueza á las necesidades de todas las Juntas que se creen. Todo es preciso preverlo. Esto, aparte de que quien recibirá de una manera más inmediata y directa el beneficio social que de la acción de las Juntas pueda resultar no será el Estado precisamente, sino el Municipio.

Debe advertirse, todavía, que no se trata de una carga permanente, ni general, ni demasiado pesada. Lo que las Juntas necesitarían desde luego sería una pequeña subvención para los indispensa-

bles gastos de instalación, material y el sueldo ó gratificación del Secretario: en suma, los recursos mínimos para dar fe de vida; desde el momento en que las Juntas dispusieran de otros ingresos, cesaría la carga para el Municipio respectivo. Es preciso, por último, no olvidar que estas Juntas sólo podrán surgir donde el problema de la habitación se ofrezca con ciertos caracteres de gravedad, lo cual hace suponer que se organizarán tan sólo en Municipios de relativa importancia.

Como antecedentes de lo expuesto, puede verse el art. 4.º de la ley francesa de 1906, según el cual, el Departamento *deberá* atender á los gastos de local y material de los Comités, así como á los gastos de viaje necesarios para la aplicación de la Ley, según las condiciones determinadas por el Consejo general; siendo de advertir que la Ley anterior de 1894 disponía que el Consejo general podía poner á cargo del presupuesto departamental los gastos de local y oficina, la indemnización al Secretario del Comité, etc., etc.

7. — *Dependencia de las Juntas.*

La autonomía que se propone para las Juntas no se opone, claro está, á la natural dependencia en que todo organismo creado por el Estado para un servicio que le interesa, ó bien para ejercer una intervención á su nombre, debe hallarse respecto de la representación superior del Gobierno. Son varias las razones que, por otra parte, aconsejan en este caso la indicada dependencia y subordinación: primera, la necesidad de que el Estado se dé buena cuenta de la labor de las Juntas, para poder fundar razonablemente sobre bases reales su acción futura; segunda, el carácter general del problema de la habitación barata, que, si tiene una expresión local, entraña un interés social; tercera, la consideración de que el impulso directivo debería corresponder en la Ley al Estado, que además ha de prestar condiciones esenciales para el alivio del problema de la habitación (según se verá en el capítulo siguiente), de cuyo desarrollo no puede desinteresarse; y cuarta, la circunstancia de que nadie como el Estado podrá armonizar la acción de las Juntas y promover un progreso general.

Pero conviene diferenciar esta dependencia de las Juntas respecto del Poder central; de un lado es preciso señalar la que espontánea y necesariamente tendría que resultar en el funcionamiento de las Juntas, como consecuencia de la aplicación de determinados preceptos de la Ley, cuando aquéllas obren obedeciendo á las iniciativas

del Estado mismo ó bajo su tutela ó intervención; y de otro, la que será útil determinar al fijar el lugar que ha de corresponder á las Juntas en el organismo general de la Administración pública.

Excusado decir que de esta última dependencia es de la que ahora se trata. Por la índole de los cometidos que á las Juntas se asignan, parece que el Ministerio á que deberían agregarse es el de Fomento ó el de Gobernación, quizá más bien al último, si se atiende á las relaciones especiales con la higiene y salubridad en que dichas Juntas tendrían que ocuparse. Pero teniendo en cuenta el carácter genuinamente *social* de la Ley y el interés particularísimo que cuanto en ella se disponga reviste para las clases trabajadoras, la Sección estima que estas Juntas deberían colocarse bajo la dirección y patronato del Instituto de Reformas Sociales, de no crear un Consejo ó Junta superior de las habitaciones baratas, como se ha hecho en Francia. La Sección estima que no hace falta crear ese nuevo Consejo, porque puede desempeñar todas sus funciones el Instituto. Lo esencial es, no que exista un organismo más, sino que haya un Centro directivo, impulsor, que, desde el instante mismo en que la Ley se promulgase, trabaje por facilitar su aplicación rápida y reflexiva, preparando la opinión pública con circulares explicativas y avivando el celo de las Corporaciones llamadas á tomar las iniciativas eficaces para promover la constitución de las Juntas de habitaciones baratas, mediante instrucciones adecuadas. Y todo esto podría hacerlo el Instituto aprovechando sus elementos actuales y ampliando convenientemente sus servicios.

Y para que la intervención directiva del Instituto se efectuase con la necesaria preparación y con el conocimiento indispensable del problema en sus condiciones positivas, de hecho, las Juntas deberían elevar al mismo anualmente una Memoria de los trabajos realizados.

CAPÍTULO II

MEDIOS PARA FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE LAS CASAS BARATAS

Pasa la Sección á razonar la parte quizá más importante del problema, desde luego, aquella en que la discusión pueda tener más justificación: trátase, en efecto, de determinar los preceptos legislativos en que debe resumirse la intervención positiva de los Poderes públicos con medidas enderezadas á fomentar la construcción de las casas para obreros, ó casas baratas y, naturalmente, higiénicas. Habiendo expuesto la Sección en el Capítulo II de la Primera Parte de

esta Memoria la doctrina general de la intervención de los Poderes públicos en la reforma y mejora de la habitación barata, y habiendo además determinado los medios aplicados por las diferentes legislaciones, limitaráse aquí á exponer y razonar las formas que, á juicio de la Sección, podría revestir en España la acción de fomento del Estado en el asunto.

De conformidad con lo expuesto en su lugar oportuno, será preciso tratar, primeramente, de la intervención del Estado con relación á las habitaciones baratas, consideradas de un modo general, en cuanto responden á la necesidad de proporcionar albergue higiénico y barato á las clases obreras y modestas. Considerada en junto esta intervención, y habida cuenta: 1.º, la tendencia general de la legislación europea sobre habitaciones baratas; 2.º, los antecedentes del problema en España, y 3.º, las condiciones del mismo también en España, la Sección estima que dicha intervención puede traducirse en medidas encaminadas: *a)* á facilitar la construcción de las casas, descargándolas de impuestos; *b)* á promover la acción social y privada mediante auxilios de carácter pecuniario; *c)* á suscitar la aplicación de capitales.

La Sección estudiará por separado cada una de estas formas de intervención legislativa.

1.—*Las exenciones de impuestos.*

Es un expediente muy generalmente aplicado. La ley francesa, la belga, la italiana, la austriaca, todas descargan en mayor ó menor medida, y por un plazo más ó menos largo, las casas obreras, y en general baratas, de diversos impuestos. No cree la Sección necesario recordar aquí en detalle las diferentes exenciones tributarias acordadas por las leyes extranjeras; á ellas se ha referido en la Primera Parte de la Memoria, pudiendo verse la legislación con mayor detalle en el *Apéndice* correspondiente. Sólo debe recordar que la ley austriaca de 1892, al igual que la de 1902, consisten principalmente en exenciones de impuestos, teniendo un carácter amplísimo, tanto por lo que toca al plazo de duración de la exención (ley de 1902, veinticuatro años), cuanto por lo que se refiere á la extensión de las exenciones otorgadas. También la ley italiana tiene como indicación capital de su economía la exención de varios impuestos, siendo además conveniente recordar que estas exenciones han sido uno de los puntos objeto de mayor debate y de soluciones más distintas en la elaboración de la ley francesa de 1894. Excluía M. Siegfried de los

beneficios de la exención fiscal á las casas colectivas, aplicándolos á las casas individuales, y proponiendo, de un lado, reducir á la mitad los derechos de transmisión, y de otro, eximir á dichas casas durante doce años de los impuestos territoriales y de puertas y ventanas. La Cámara, en su primera intervención, aceptó la exención durante doce años de los impuestos indicados últimamente, y amplió la medida á las casas colectivas, denegando las demás exenciones. El Senado redujo todavía las exenciones acordadas, primero á diez años y luego á cinco, y así se consagró en la ley de 1894. El beneficio suponía muy poca cosa. «¿Qué representa, dice M. Cahen, en definitiva, el importe de esos favores fiscales? Han sido evaluados en 1903 en 51.824 francos. ¿No es ésta una prima irrisoria? Hay más, añade; la Sociedad de Marsella en 1903, á pesar de esas inmunidades aparentes, ha tenido que pagar 4.342 francos de impuestos nacionales y locales de un producto neto de 17.258 francos; esto es, el 25 por 100 de la renta» (1). Lo que inducía á M. Cahen á sostener la necesidad de ampliar las exenciones. «El Estado ha concedido con parsimonia sus favores fiscales; ¡que los dispense pródigamente! Su generosidad será un buen empleo. Desgravaciones más duraderas y más amplias en materia de impuestos directos; exenciones de derechos de registro y de hipoteca; ampliación de esas inmunidades á habitaciones de alquiler más elevado que el máximo de la ley actual; hé ahí las medidas constantemente reclamadas por el mismo Consejo Superior y que urge sancionar» (2).

Debe advertirse que el legislador francés ha tomado en cuenta alguna de las indicaciones formuladas. Por de pronto, el período de exención de impuestos directos se aumentó de cinco á doce años por la ley de 1906.

Las exenciones de impuestos que en las leyes extranjeras figuran, encuentran en España importantes antecedentes. Por de pronto, las Cortes españolas hubieron de intervenir varias veces en propuestas encaminadas á conceder determinadas exenciones contributivas á Sociedades constructoras de edificios para clases pobres. El 9 de Enero de 1877 se dictó una Ley en cuyo artículo único se disponía que los terrenos y edificios que adquiriera ó construya la Asociación de Caridad ti-

(1) *Les habitations ouvrières*, en la *Revue politique et parlementaire*, XLI, pág. 268.

(2) Loc. cit., pág. 284.

tulada *La Constructora Benéfica* con destino al objeto de la fundación, queden exentos completamente de toda especie de contribuciones, impuestos y cargas, así pertenecientes al Estado como provinciales y municipales, mientras no pasen á ser propiedad de otras personas, cesando el dominio de la Asociación; además, que la traslación de ésta por primera vez á los particulares quede exenta igualmente del impuesto de su clase. Por último, se añadía en dicha Ley que en el uso del papel sellado, inscripciones en el Registro de la propiedad, diligencias ó expedientes periciales y administrativos de cualquier género, gozará la citada Asociación de todas las exenciones, inmunidades y ventajas que se otorguen por cualquier ley ú otra disposición á los pobres en general ó á los establecimientos de beneficencia. Esta Ley de 1877 se confirmó en todas sus partes por otra de 1888. Posteriormente, en 1896, se propuso en el Congreso que se concedieran iguales beneficios á la Sociedad constructora de casas para obreros de la Coruña, habiéndose aprobado lo propuesto por la Cámara en 17 de Agosto del citado año. En el Proyecto de Ley sobre construcción de barriadas de obreros discutido en las Cortes el año 1878, se proponían las exenciones siguientes:

«Art. 11. Mientras las viviendas de trabajadores no lleguen á ser propiedad absoluta de los arrendatarios por efecto de la amortización mensual del capital, hecha con la tercera parte del precio del arrendamiento, estarán exentas del pago de toda contribución; pero satisfarán sus vecinos la de Consumos, siempre que disfruten los servicios municipales. Tampoco satisfarán contribuciones industriales los constructores empresarios de las barriadas de obreros, ni los derechos de traslación de dominio al entregar las casas á los arrendatarios. — Artículo 12. Los trabajadores que se edifiquen para sí una vivienda, ó los que levanten una sola para darla en la forma que dispone esta ley á los obreros, disfrutarán de todas las ventajas que la misma concede á las grandes construcciones. — Art. 13. Los que en poblaciones de más de 10.000 almas al menos levanten casas en las que se destine una parte de ellas á cuartos ó habitaciones cuyo valor en arrendamiento no pase de 15 pesetas mensuales, disfrutarán de una rebaja en la contribución territorial, proporcionada á la parte de casa destinada á tan humanitario objeto. — Art. 15. Los beneficios de esta ley podrán ser reclamados y obtenidos por los que se hayan anticipado á construir barriadas ó casas de obreros y concedan á las personas que hayan de ocupar las viviendas la amortización de su valor en la forma que la presente ley dispone. — Art. 16. Los que construyan viviendas para obreros en terrenos de su propiedad, podrán sacar de

ellos los materiales que sirvan exclusivamente para la construcción de dichas viviendas, sin pago del impuesto de subsidio industrial ni otros municipales.»

En la Proposición de Ley, que ha quedado pendiente en el Senado, sobre subvenciones á las Sociedades constructoras de casas para obreros, se pide para dichas Sociedades la exención de toda clase de tributos é impuestos.

Hé aquí también, por vía de antecedentes, algunas exenciones de impuestos decretadas:

Reglamento para la administración, investigación y cobranza de la contribución sobre los edificios y solares (24 de Enero de 1894)

2. Están absoluta y perpetuamente exentos del pago de esta contribución

L. Los terrenos y edificios que adquiriera ó construya la Asociación de caridad titulada «La Constructora Benéfica» con destino al objeto de su fundación, *mientras no pasen á ser propiedad particular de otras personas.* — *M.* Los edificios emplazados en terrenos pertenecientes á las Compañías de los ferrocarriles, y cuya construcción sea indispensable para la explotación de las líneas. No están, por consiguiente, exentas las fondas de las estaciones, las casas destinadas á viviendas de los empleados

á no ser que de un modo expreso y terminante se disponga lo contrario en la respectiva ley de concesión.

Art. 3.º Están exentos temporal ó parcialmente del pago de esta contribución: *A*) Los edificios que se construyan ó reedifiquen. Los que se levanten de nueva planta no pagarán, durante el tiempo de su construcción y un año después, más que la cuota que les corresponda como solares. Los que se reedifiquen pagarán, si la obra es de tal naturaleza que no impide que continúen usándose algunas habitaciones, por el líquido imponible correspondiente á la parte que produzca renta ó sea susceptible de producirla. —

B) Los edificios que, con destino á la agricultura ó á la industria, estén construídos en colonias agrícolas que hayan sido declaradas como tales antes de que rigiera la ley de 30 de Junio de 1892, por cuyo art. 19 se dejó en suspenso la facultad de conceder exenciones ó minoraciones en la tributación. El tiempo durante el cual gozarán de este beneficio será de quince años si su distancia á la última casa del casco de la población, por la vía más corta, es de 1 á 4 kilómetros;

de veinte años si la distancia es de 4 á 7 kilómetros, y de veinticinco años si la distancia excede de 7 kilómetros. — C) Los edificios que estén contruídos á más de un kilómetro de la población en terrenos desecados en las colonias agrícolas por el desagüe de lagunas, pantanos ó sitios encharcados, si la colonia agrícola fué declarada exenta de contribución, ó si aminoró ésta antes de que se promulgara la ley de 30 de Junio de 1892. El tiempo de exención será de quince años si se hallan contruídos en terrenos destinados al cultivo de huerta, cereales, prados, legumbres, raíces ó plantas industriales y viñedos; de veinte si están plantados de árboles frutales, y de treinta si lo están de olivos, almendros, algarrobos, moreras ú otros arbustos análogos. — D) Los edificios contruídos á más de un kilómetro de la población en terrenos que desde tiempo inmemorial permanecieron sin aprovechamiento, ó cuyo cultivo estuvo interrumpido durante quince años, si la concesión de beneficios para estos terrenos fué acordada con anterioridad al día en que empezó á regir la ley de 30 de Junio de 1892. El tiempo de exención será de quince años si los terrenos donde están emplazados se destinan al cultivo de huerta, cereales, prados, legumbres, raíces ó plantas industriales; de veinte años si están plantados de viñedos ó árboles frutales, y de treinta si lo están de olivos, algarrobos, moreras ú otros arbustos semejantes. Para las exenciones que determinan las letras B, C y D, se comenzará á contar el tiempo, no desde la fecha de la construcción de los edificios, sino desde la en que se otorgaron los beneficios de la ley sobre fomento de la población rural. Cuando á unos mismos edificios correspondan simultáneamente dos ó más exenciones de las establecidas en las letras B, C y D de este artículo, se entenderá que disfrutan únicamente la de mayor duración.

Ley de 18 de Marzo de 1895 sobre obras de saneamiento ó mejora interior de las poblaciones. — Reglamento de 15 de Diciembre de 1896 para la aplicación de la anterior. — Ley de 8 de Febrero de 1907 modificando algunos artículos de la de 18 de Marzo de 1895. — Establecen estas Leyes y Reglamento exenciones de los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes, contribución de inmuebles, sello y timbre, derechos municipales y otros á favor de los propietarios de las nuevas edificaciones de la zona expropiada.

El citado Reglamento dice en su art. 3.º: «Son obras de saneamiento las que tengan por objeto introducir mejoras y extender las condiciones higiénicas y de salubridad de las poblaciones»; y en el 4.º: «Son obras de mejora interior de las poblaciones aquellas que, ya se verifiquen en el interior, ya sean para armonizar el interior con

el ensanche, ó se establezcan en el término municipal, tengan por objeto ensanchar las vías actuales en todo ó en parte ó crear otras nuevas, etc.»

Ley del impuesto de Derechos reales de 2 de Abril de 1900. — Artículo 3.º Se declaran exentos del pago del impuesto:

9.º Los contratos de préstamo de carácter personal y pignoratícios que por operaciones de esta clase se realicen por los Montes de Piedad. — 10. La extinción de pensiones, gratificaciones, jubilaciones y orfandades que otorguen las Asociaciones, Bancos, Sociedades y Compañías, y la constitución ó única entrega de las mismas, que no lleguen á 1.000 pesetas anuales. — 12. Los contratos de ejecución de obras que no excedan de 400 pesetas. — 20. Las herencias entre ascendientes y descendientes, y entre cónyuges, por la cuota legal, cuya porción individual no exceda de 1.000 pesetas. — 21. Las aportaciones de capital que se hicieren á las Sociedades cooperativas de obreros, de producción ó de consumo, y á las de crédito mutuo que fundasen los agricultores, así como los contratos de préstamo que estos últimos celebren con sus asociados con destino exclusivamente á la adquisición de semillas, abonos y aperos de labranza.

Ley del Timbre de 1.º de Enero de 1906. — Exceptúa del empleo de timbre móvil (art. 190) á las imposiciones de las Cajas de Ahorros. — «Art. 203. Las Sociedades que tengan por fin único la instrucción, la beneficencia, el crédito ó el socorro mutuo, y las cooperativas de producción, crédito ó consumo, agrícolas ó industriales, mientras no repartan dividendos activos de beneficios, ya estén constituidas por los mismos socios ó fundadas por otras personas, estarán exentas del timbre en su documentación.»

*
* *

De todo lo expuesto resulta que las exenciones de impuestos á las casas baratas, además de constituir un principio general del derecho europeo sobre las mismas, tienen antecedentes muy directos en España, donde, por otra parte, se aplica este beneficio, bien sea para favorecer ciertas formas de asociación, bien para fomentar las obras sociales, bien cuando se trate de ciertas manifestaciones modestas de la previsión; es decir, por diversos motivos que no es difícil señalar en el caso especial de las habitaciones baratas.

Al pretender regular la intervención del Estado en el problema de las habitaciones para obreros, no debe olvidarse que está íntimamen-

te relacionado con la asociación obrera, toda vez que éste es el factor que quizá conviene suscitar con mayor empuje, á fin de poner en sus manos la solución de la cuestión, mediante la formación de cooperativas, en sus diversas formas; pues cuanto se haga por facilitar la construcción de casas baratas, desde el punto de vista económico, tendrá una relación necesaria con el fomento de la asociación obrera; por otra parte, en la construcción de casas baratas tiene que desempeñar un papel principalísimo la previsión: previsión es toda pretensión del obrero ó del empleado modesto á ser propietario de un inmueble, el cual no podrá adquirir la mayoría de las veces sin una aplicación reflexiva del ahorro, y acaso del seguro. ¿Se puede, por último, negar el carácter y el alcance de «obra social» á la labor encaminada á facilitar á las clases modestas un hogar higiénico y barato?

Pero aun podría añadirse en pro del principio de la exención de impuestos á favor de las casas baratas la consideración por virtud de la cual se eximen de contribución en Francia á las casas hasta el tercer año después de su construcción, y se conceden otras exenciones con el propósito de favorecer la construcción de edificios; equivale ello á colocar capital reproductivamente, pues, á la larga, esa riqueza, que se crea al calor de la exención contributiva, se convierte en riqueza aprovechable, y por mil conceptos útil para el Estado mismo. De la mejora de la habitación barata, el primer beneficiado, de una manera directa é indirecta, es sin duda el Municipio, pero luego el Estado.

Por todas estas razones, la Sección estima que no se podría poner mano en una ley de fomento de la habitación obrera ó barata sin acordar exenciones tributarias á la misma. Pero ¿en qué medida? Deben tenerse en cuenta la experiencia y los antecedentes. Las exenciones deben ser eficaces, y para ser eficaces deben ser amplias y generosas.

2. — *Determinación de las exenciones.*

Teniendo en cuenta lo expuesto, considera la Sección que podría acordarse una exención total de contribuciones en favor de las casas baratas edificadas según las condiciones de la Ley por un término que podría ser de veinte años.

La Sección se ha fijado en el término de veinte años por ser éste el período que más generalmente se estipula en la venta á plazos de casas obreras.

Esta exención podría completarse con otra de la mayor importan-

cia, en cuanto el gravamen que supone ha de hacerse efectivo en momentos de la mayor angustia para la familia propietaria en parte ó en totalidad de la casa, á saber: á la muerte del dueño de la misma. Pero aquí convendría hacer alguna distinción y tomar algunas precauciones á fin de mantener el carácter de la exención que se otorgue. La distinción se refiere á la clase de sucesión que ocurra á la muerte del propietario, en consonancia con las reglas especiales que sobre herencias se propondrán en su lugar oportuno. Cuando se trata de una sucesión directa, es del mayor interés facilitar la continuidad de la familia y defender la integridad económica de su patrimonio. Por esta razón, la Sección cree que se podría eximir del pago del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes á las sucesiones directas en que figure una casa de las edificadas y utilizadas con arreglo á la Ley, aplicando sólo una exención parcial cuando se trate de sucesiones colaterales; pero exigiendo: 1.º, que en todo caso no figuren en la herencia otros inmuebles; y 2.º, que los herederos tengan la misma condición económico-social que el difunto.

Las exenciones tributarias deben enderezarse, no sólo á facilitar el disfrute de las casas baratas edificadas, sino también á promover y fomentar esta edificación; por eso convendría consignar en la Ley una disposición en virtud de la cual la adquisición de terrenos se pudiera hacer sin el obstáculo que naturalmente supone el impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes.

Esta exención facilitaría, sobre todo, la acción de las Sociedades constructoras de casas baratas, y de una manera más especial, las Sociedades cooperativas, que necesariamente cuentan con escaso capital inicial.

Pero conviene tomar una precaución á fin de evitar verosímiles abusos. La exención debería otorgarse y mantenerse para que se utilice en beneficio exclusivo de los fines sociales que la Ley persigue. El terreno comprado libre de impuestos se habría, pues, de destinar á construir en él casas baratas; no sería bueno ni que se comprase con ese fin aparente para aplicarlo á otro distinto, ó bien que se adquiriera con ese fin supuesto y en realidad para tenerlo en otro empleo determinado. Al efecto de evitar estas posibles contingencias, aparte la notoriedad del destino, que habría de resultar públicamente de condiciones y exigencias estatutarias ó reglamentarias, podría señalarse un plazo, pasado el cual sin que se demostrase la efectividad del destino legal de los terrenos comprados, caducarían totalmente las exenciones, sin perjuicio de aplicarlas de nuevo si á ello hubiere lugar.

La Ley debería pensar, no sólo en la posibilidad de que se constru-

yan, bien sea casas baratas para alquiler ó venta de una manera aislada é independiente, bien sea casas colectivas (de varios vecinos), ó bien casas individuales juntas en barriadas ó aisladas, sino también en la de que se emprenda la edificación de verdaderos barrios obreros, ó en general de barrios de casas baratas y modestas, con dependencias para uso general de los que vayan á habitarlas. Es esto bastante corriente, y aunque no sea esta la única forma de resolver el problema de la habitación barata, y se discuta mucho si sería la más aceptable, pues se oponen graves reparos á la diferenciación de clase que el «barrio obrero» supone ó sugiere, es lo cierto que los barrios se construyen, y que á veces es la única manera de resolver la dificultad de proporcionar habitación cómoda y económica á una masa obrera de una fábrica ó de una mina. Ahora bien; siendo esto así, las razones que apoyan la exención de impuestos antes indicada militan en favor de aquellos terrenos y edificios que no entrañan lucro alguno, destinados á uso y recreo, y á veces á la cultura y educación de los vecinos modestos de los barrios de que se trata.

La ley francesa de 1906, al igual en esto que la de 1894, después de formular la exención de la «contribución territorial, así como la contribución de puertas y ventanas», en favor de «las casas individuales ó colectivas destinadas á alquilarse ó venderse y de las edificadas por los mismos interesados» durante doce años (ley de 1906), dispone que la exención cesará por completo si, á consecuencia de transformaciones ó ampliaciones, el inmueble perdiese el carácter de habitación barata y adquiriese un valor superior al maximum legal.

La razón de esta disposición es clara. Desde el momento en que la habitación deje de ser lo que la Ley quiere que sea — una habitación barata para obrero ó empleado modesto, — desaparece el fundamento de la protección legal especial. Igual consideración puede aplicarse á los terrenos, acerca de los cuales ya se hizo una indicación análoga antes, si bien allí se trató sólo del caso en que un terreno comprado para edificar una casa barata no se destine á otro uso, y aquí del caso en que el terreno, edificado ó no, hubiera perdido su condición económica y su destino social, según la Ley.

Complemento de las anteriores exenciones tributarias podría ser la que facilitase y abaratase el alquiler y la venta de las casas una vez construidas; al efecto se consignaría en la Ley que los contratos de arrendamiento de casas baratas se redacten en papel común, estando la venta de las mismas exenta de todo impuesto, incluso el de Timbre.

Las exenciones tributarias de que hasta aquí se ha tratado afec-

tán directamente á los que están llamados á disfrutar de las casas baratas, ó bien se dirigen á facilitar su edificación en general. Pero la ley no debería olvidar que el factor principal en la solución del problema de la habitación lo constituyen las Asociaciones ó Sociedades, y que conviene facilitar la formación de las mismas, empezando por suprimir las trabas tributarias, que representan á veces sacrificios de gran importancia. Mucho más si se tiene en cuenta que todo el esfuerzo del legislador debería quizá enderezarse principalmente, más que á fomentar de un modo directo la edificación de la habitación barata, á procurar la organización de los diversos géneros de Sociedades — constructoras, cooperativas, de crédito, — llamadas por modo natural á concentrar y dirigir, en el sentido de una más intensa eficacia, los esfuerzos individuales y sociales. Aparte de esto, la Sección debe adelantar que, al determinar de una manera taxativa la distribución de los auxilios que el Estado quizá debería destinar al fomento de la habitación barata, se fije de un modo especial en las Sociedades, por entender que, á través de ellas, es cómo el Estado puede ejercer una intervención más positiva y fecunda.

3. — *Las subvenciones del Estado.*

Reconoce la Sección por anticipado que este medio de intervención de los Poderes públicos es el que puede suscitar mayores reparos, desde cierto punto de vista sobre todo. Pero aparte el razonamiento general, aplicable á ésta como á cualquier otra manifestación de la política *intervencionista*, aconsejaría la forma de la subvención, ante todo, la necesidad de acudir con estímulos de este género para suscitar y mantener una acción que apenas si existe en España, y que no serán capaces de promover, ni la creación de organismos de fomento, inicialmente indotados, ni acaso las exenciones tributarias más amplias. Al redactar una ley social con el propósito principal de recoger las leves manifestaciones de interés de la opinión pública, y animarlas y aumentarlas hasta provocar una corriente poderosa de renovación intensa, no deberá olvidarse la situación actual de las cosas y la condición pasiva del medio social. Podrá discutirse el principio de la intervención, pero, una vez admitido, la intervención ha de revestir aquella forma que, dadas las circunstancias de cada problema y la idiosincrasia de cada país, se recomiende como más eficaz. Y aquí, sin una ayuda material, modesta si se quiere, pero que valga especialmente por su significación moral, por la orientación que revele

y por la atención que despierte, estima la Sección que sería inútil cuanto la ley se propusiere é hiciera.

No está España ante el problema de la habitación barata, no ya como Inglaterra, con la acción eficaz de sus *Building-Societies*, pero ni siquiera como Bélgica, Francia ó Italia. Por esta razón, no cabe aplicar pura y simplemente los expedientes contenidos en las tres Leyes de estos últimos países. Faltan aquellas instituciones que, como la Caja de Ahorro y Retiro de Bélgica, han podido provocar el formidable movimiento de la aplicación de su capital en hábiles combinaciones de préstamo y seguro á la construcción de casas baratas. Tampoco existen los Institutos nacionales similares de Francia y de Italia, capacitados para ejercer, bajo la tutela del Estado, una acción impulsora más ó menos eficaz. Y falta, sobre todo, en España el ambiente simpático y estimulante para que una acción social se produzca con lozanía y empuje, y la cultura suficiente en las gentes para darse cuenta del valor de las indicaciones indirectas de una ley de fomento. Quizá conviene en toda obra legislativa del carácter de la presente acentuar con gran fuerza su tendencia, señalando con manifestaciones definidas muy directas y ostensibles la acción interventora «positiva» del Estado.

Véase lo que acerca de este punto se escribía no hace mucho con ocasión de criticar los efectos y alcance de la ley francesa de 1894:

«Pero ¿es necesario acaso limitar la acción del Estado á una mera reglamentación? ¿No debe manifestarse ésta bajo la forma de una intervención más directa y más efectiva? Este es uno de los problemas más graves de la ciencia social, y se comprenderá que no podamos exponerlo en toda su complejidad y en todos sus detalles. Por lo menos plantearemos la cuestión, imposible de eludir, é indicaremos la solución que nos parece más legítima.

»Se reconoce generalmente que los Poderes públicos, siendo responsables de la salubridad general, asumen en este orden de obligaciones los derechos correspondientes. De aquí las nuevas prerrogativas que les confiere la reciente legislación de 1902 sobre sanidad pública. De hoy en adelante es preciso velar por que ejerciten ampliamente esas facultades, sin exagerar al aplicarlas la moderación ni los escrúpulos.

»Tampoco se oponen reparos al papel legítimo que desempeñan las Administraciones públicas en la construcción y arrendamiento de habitaciones económicas cuando se limitan á asegurar el alojamiento de sus funcionarios. El Municipio, el Departamento, el Estado mismo se convierten entonces lisa y llanamente en patronos que cum-

plen un deber de protección y asistencia. Alemania nos suministra numerosos ejemplos: una ley prusiana de 15 de Agosto de 1895 puso á la disposición del Gobierno 5 millones de marcos «para mejorar el alojamiento de los obreros y empleados de Administraciones industriales del Estado y de funcionarios de poco sueldo». Aumentado sucesivamente, este crédito se eleva hoy á 32 millones, de los cuales ya se han utilizado 20. En Baviera fueron 6 millones de marcos los que la ley de 31 de Mayo de 1900 ofreció al Gobierno con ese mismo objeto, y ya en 1892 Sajonia consagraba 1.500.000 marcos al alojamiento de obreros y empleados de ferrocarriles. ¿Qué ensayos de este género hemos hecho en Francia?

»Por otra parte, ¿acaso pueden los Poderes públicos desinteresarse de la actividad de Sociedades privadas que trabajan en la mejora de la salud y del bienestar generales? Los adeptos más fervientes de la doctrina económica ortodoxa condenan semejante inercia, y admiten, cuando no las reclaman, del Estado ó de los Municipios, *subvenciones, préstamos, suscripción de acciones*. Los datos acerca de este extremo los recibimos también del extranjero.

»El Municipio de Génova vota subsidios á las Sociedades de habitaciones económicas y primas á las casas construídas más higiénicamente y con mayor economía. Ginebra entrega gratuitamente grandes terrenos á la Caja de Ahorros, que edifica y luego realiza á su costa todos los gastos de alcantarillado, aceras, agua y gas. Gottenburgo y Stockholmo ceden á los particulares terrenos á precios reducidos.

»Algunos Gobiernos no vacilan en convertirse en banqueros de las Asociaciones que se crean. El Ministro de Hacienda de Dinamarca (ley de 26 de Febrero de 1898) está autorizado para hacer préstamos hasta la suma de 2 millones de coronas á interés de 3 por 100, y con una prima de 1 por 100 de amortización á los Municipios ó á las Sociedades que construyan casas para obreros.

»Las Autoridades alemanas han adoptado esta práctica hace ya mucho tiempo. En el Ducado de Hesse, el Estado adelanta fondos á las Sociedades nuevas. Düsseldorf ha organizado un establecimiento municipal de crédito hipotecario mediante un empréstito de 20 millones para prestar sobre hipoteca á los propietarios de casas obreras. Bonn, Kreusnach, Saarbrück han suscrito acciones de Sociedades en cuya dirección toman parte. Otras ciudades se han contentado con garantizar empréstitos efectuados directamente por Sociedades particulares. Hamburgo ha decidido enajenar terrenos del Estado á los constructores que se proponen edificar casas económicas, y ha votado

además un empréstito de 1.200.000 marcos destinados á asegurarles anticipos. Francfort, Leipzig, Berlín, ¿cuántos nombres sería preciso citar aún! Y como si fuera este esfuerzo insuficiente, el Gobierno prusiano dirigía recientemente á los presidentes de provincias una circular, en la que insiste sobre los deberes de los Municipios en esta materia y prescribe las diversas formas que podría revestir su concurso.

»En Bélgica, dos hechos recordados por M. Rostand son significativos. En Enero de 1899 se fundó la Sociedad *Le Foyer Schaerbecquois*; de 1.000 acciones de 250 francos, el Municipio tomó 800. El mismo año, la ciudad de Bruselas suscribe 300.000 francos de acciones en una Sociedad que se constituye con un capital de 1.300.000.

»Hasta en la misma Inglaterra, en la fortaleza del *laissez faire*, se ha creído necesario seguir ese camino; desde 1899, las Autoridades locales pueden pedir préstamos á los Comisarios de préstamos para obras públicas, y hacer anticipos á los particulares para facilitar la adquisición de casas pequeñas, hasta los $\frac{4}{5}$ del justiprecio, y con un máximo de 240 libras, mediante reembolso en treinta años y un interés que no puede exceder en más de $\frac{1}{2}$ por 100 el interés del empréstito» (1).

Y luego se añaden estas palabras:

«Nosotros ignoramos los beneficios de esta intervención que todos los países extranjeros practican con éxito. ¿No es hora ya de vencer las resistencias del legislador y de sacudir la indolencia de nuestra Administración? ¿No es acaso urgente que las grandes ciudades secunden la iniciativa privada, poniendo á su disposición terrenos como los de fortificaciones en desuso, dinero por vía de préstamos ó suscripciones de acciones, ó su mismo crédito en forma de fianza ó de garantía?

»Y una vez que el Estado, por medio de sus organismos gubernamentales ó municipales, entrase por este camino, ¿por qué no llegaría hasta proveer directamente, sin necesidad de intermediarios, á las necesidades de la población obrera? ¿No es protector necesario del débil á la par que guardián de la salud pública? Y cuando la iniciativa privada revela insuficiencia de recursos, ¿no es al Estado á quien corresponde suplir su impotencia y guiar con ejemplos su vacilante actividad? ¿No asegura de este modo el cumplimiento de un deber de solidaridad social, obligando á los privilegiados por la fortuna, que se complacen en una indiferencia egoísta, á participar por medio del impuesto en el mejoramiento de la situación de los humildes?

»Los Sres. Picot y Rostand, que tanto han hecho por la obra de

(1) Caen, artículo citado de la *Revue politique et parlementaire*.

las habitaciones económicas, rechazan enérgicamente semejante concurso, y lo temen como el peor de los males. No quieren convertir á los Poderes públicos en «concurrentes privilegiados de la actividad libre». Esta intromisión paralizaría, al decir de ambos, el esfuerzo de los individuos; sería onerosa, porque la administración no sabe dirigir bien una explotación comercial ni intereses financieros; carecería de flexibilidad, y no serviría con frecuencia más que para satisfacer pasiones políticas... La experiencia condena esta intransigencia dogmática.

»En las provincias del Rhin se cuentan 15 Municipios ó Círculos que han edificado casas por valor de más de 2 millones de marcos; en Westfalia hay cinco que gastaron cerca de 200.000 marcos; Düsseldorf ha construido 200 alojamientos con un capital de 1.800.000 marcos, y Worms, Carlsruhe, Brunswick y muchas ciudades podrían figurar en esta honrosa lista.

»El Estado sajón votó en 1898 1.500.000 marcos para construir casas obreras. El Reichstag no vaciló en destinar 5 millones de marcos al mismo objeto.

»La ley dinamarquesa prevé la edificación de casas por los Municipios.

»Las ciudades italianas han quedado autorizadas por la ley de 31 de Mayo de 1903 á emprender la construcción de habitaciones obreras, de albergues populares y hasta de dormitorios públicos gratuitos.

»El Consejo del Condado de Londres alojará en breve á cerca de 42.000 personas. Glasgow, en 1900, había construido ya 1.700 casas, que le producían un interés de 3 por 100, y M. Stevenson, Delegado de esa ciudad en 1900, recordaba con legítimo orgullo la serie de ensayos intentados en su país para demostrar los felices resultados de la «intervención de los Poderes públicos en ciertos servicios que son capaces de administrar con habilidad é inteligencia».

»La ciudad de Gante y las de Berna, Neuchâtel, Ginebra y Lucerna han hecho con éxito ensayos análogos.

»Por eso el Congreso de 1900 estuvo en lo cierto negándose á ratificar la condena que de él reclamaban eminentes filántropos franceses, y manifestando únicamente, á petición de ingleses como M. Waterlow, de belgas como los Profesores Denis y Mahaim, de escandinavos como Sven Palme, de alemanes como el Consejero Brants, que «la cuestión no tenía solución general», dando así su aprobación tácita á la intervención directa de las Autoridades nacionales ó locales» (1).

(1). Loc. cit.

La Sección no cree necesario añadir ninguna otra consideración á las copiadas; pero sí considera oportuno anotar algunos antecedentes parlamentarios.

En el proyecto de ley de 1878 se lee lo siguiente:

«Se autoriza al Gobierno para que se concedan en propiedad terrenos del Estado, de los pueblos y de las Corporaciones á las Sociedades y particulares que lo soliciten con el exclusivo objeto de levantar viviendas para obreros, ó sea para los que trabajan á jornal en el campo, la industria, las obras públicas y el comercio.»

Recientemente (Noviembre de 1906), la Comisión del Senado dictaminaba favorablemente una proposición de ley, cuyo artículo primero dispone que «todas las Sociedades constructoras de casas para obreros serán subvencionadas por el Estado».

Por último, conviene recordar que acaba de consagrarse en los presupuestos el principio del auxilio pecuniario del Estado á las Sociedades y Patronatos constructores de casas para obreros.

4. — *Aplicación de las subvenciones del Estado.*

Establecido el principio de la ayuda pecuniaria del Estado en la materia de casas baratas, la Sección estima que debería regularse este auxilio en forma que, sin fijar su cuantía total, por ser esta función del Gobierno y de las Cortes, sometida á circunstancias variables: 1.º, *se determine las direcciones diversas en que la acción interventora puede manifestarse*; 2.º, *se oriente esta acción señalando sus preferencias*; y 3.º, *se limite el empleo del auxilio pecuniario en las diversas aplicaciones, á fin de que ninguna de ellas quede desatendida*.

Cree la Sección que el auxilio pecuniario no convendría destinarlo en su totalidad á subvencionar directamente ó por medio de las Sociedades á construir casas baratas. El auxilio debería enderezarse también á ayudar á las Juntas de que se habla en el Capítulo Primero, á fin de que éstas pudieran comenzar á funcionar y á realizar los cometidos que se les asignen; están llamadas dichas Juntas á ser los órganos del Estado en la solución del problema de la habitación; convendría, pues, que contasen con medios económicos para el caso. En segundo lugar, el Estado debería ayudar la acción de los Municipios en dos sentidos: *a)* en el de la reforma de los barrios insalubres y pobres, de que luego se hablará; y *b)* en la construcción de casas para la venta, pues acaso convenga estimular á los Ayuntamientos de ambas maneras para que intervengan en la mejora de la habitación; sin

perjuicio de la acción protectora que desde otro punto les corresponde, y que dependerá de las condiciones económicas de cada Municipio.

Determinadas en la forma que el número anterior indica las manifestaciones diversas que podría tener la intervención de auxilio de los Poderes públicos ante el problema de la habitación barata, la distribución de los créditos debería hacerse todos los años por el Ministro, pero teniendo en cuenta los informes del Instituto de Reformas Sociales, á quien las Juntas deberían elevar una Memoria anual de sus trabajos, y que es el organismo llamado á concentrar y dirigir la acción interventora del Estado en la materia. El reglamento tendría que desarrollar en detalle este aspecto ó determinación de las funciones del Instituto.

Pero no bastaría esto para cumplir los diversos objetos que el auxilio pecuniario de los Poderes públicos debiera perseguir. Sería conveniente, además de señalarlos y de procurar el máximum de precauciones, que la Ley misma prefijase el relativo aprecio que mereciesen cada una de las manifestaciones de su intervención, y esto en dos sentidos: uno general y otro más especial con respecto á la orientación que haya de seguirse en la labor capital de suscitar la intervención de los factores llamados á resolver práctica y efectivamente el problema de la habitación barata, á saber: las *Sociedades* y los *Ayuntamientos*. La Sección considera, como es natural, algo arbitraria cualquier distribución legal que por anticipado se hiciese del crédito del Estado con relación á los objetos determinados en la Ley; pero estima que convendría hacer una para mantener cierta proporcionalidad. Lo que la Sección no conceptúa en manera alguna arbitrario es la determinación de las preferencias en lo tocante á la aplicación del crédito en materia de subvenciones, tanto á las Sociedades como á los Ayuntamientos, sobre todo á las primeras. Porque teniendo la Ley un alcance social, debería, por lo que toca á los Ayuntamientos, preferir aquellos donde el problema de la habitación reviste caracteres de mayor gravedad y amplitud, y por la misma razón del carácter social debería la Ley enderezar su esfuerzo preferente, en punto al fomento de la Asociación, á favorecer la organización y la vida ante todo de las Sociedades que se constituyan por los mismos interesados directamente en el problema de la habitación barata, por los obreros y empleados modestos, mediante la *cooperación*, y luego á ayudar las obras de carácter filantrópico y benéfico en que á las veces se define y concreta la acción de tutela social de las clases pudientes. Sólo en último término podría acudir el Estado

en ayuda de las Sociedades de carácter industrial que, por lo demás, se sometiesen á las exigencias de la Ley. De conformidad con estas indicaciones, podría fijarse un orden como el siguiente en la concesión de subvenciones:

1.º Las Sociedades cooperativas compuestas de obreros ó de empleados modestos.

2.º Las Sociedades benéficas, constituidas con donativos ó legados.

3.º Las demás Sociedades constructoras que soliciten los beneficios de la Ley, sometiéndose á sus preceptos.

Y podría añadirse que ninguna subvención debería exceder, por ejemplo, del 25 por 100 del capital empleado por la Sociedad respectiva durante el año, y, además, que en cada grupo de Sociedades de los enumerados anteriormente, fuesen preferidas para el otorgamiento de subvenciones las que tuvieren más casas construidas en la fecha de las solicitudes, no obstante lo cual, podría destinarse una parte de lo correspondiente á las Sociedades constructoras, á subvencionar las que se constituyeran en el año respectivo.

El límite á la subvención otorgada á cada Sociedad no necesita justificación. Se trata de un auxilio á una acción que en sí misma debe entrañar factores y elementos de alguna eficacia.

En cuanto á las indicaciones últimas, responden de una parte á la conveniencia de ayudar, ante todo, á las Sociedades que ofrezcan un mayor arraigo y una obra realizada, y de otra, á la de suscitar nuevas manifestaciones del espíritu social; pues si es de gran interés favorecer la acción de aquellas instituciones que tienen ya alguna vida, no es menor el que supone la necesidad de atender de una manera especial á las iniciativas que en cada año se anuncien, y las cuales pueden requerir la protección legal con más fuerza y razón que las Empresas que han logrado vencer las dificultades de los primeros pasos.

Las subvenciones del Estado deberían aplicarse en una cierta medida también á suscitar y favorecer la acción del Municipio, ya sea en la labor preparatoria de estudio y reforma de los grupos de casas insalubres, ya en la de construcción de las nuevas habitaciones. La subvención para el primer objeto no debería concederse sin previa demostración de la seriedad de los proyectos municipales, justificada, sobre todo, con la demostración de que el Ayuntamiento cuenta con recursos para ello. En cuanto á la subvención para ayudar á los Municipios en la tarea de construir casas, encuentra su fundamento en las razones generales que puedan aconsejar esta forma de intervención del Estado en el problema de la habitación barata.

5. — *Las Cajas de Ahorros.*

a) *Las legislaciones extranjeras.* — Quizá la parte más interesante de las tres leyes especiales de casas baratas, belga, francesa é italiana, es la relativa á los expedientes formulados para movilizar capitales con destino á la construcción de las habitaciones populares. Todas se han inspirado en la conclusión del Congreso internacional de 1889, según la cual la ley debería autorizar á las Cajas de Ahorro para poner, con las garantías que se estimasen necesarias, una parte de los fondos á disposición de los constructores de casas obreras, lo que tendría por efecto utilizar en la región que los ha producido los capitales del pequeño ahorro. La idea había sido preconizada por M. Leroy Beaulieu en 1882: estimaba éste justo que los capitales que el ahorro popular ha constituido se aplicasen á satisfacer las necesidades de las clases populares. Considera M. Challamel (1) que este recurso se impone, sobre todo, en los países donde la cooperación no tiene ni vida suficiente ni manifestaciones de la eficacia que, por ejemplo, suponen las *Building-Societies* inglesas.

La ley belga de 1889, la más antigua de las tres citadas, dispone, coincidiendo con la aspiración del Congreso, que la Caja de Ahorro y de Retiro pueda emplear una parte de sus fondos disponibles en préstamos destinados á la construcción ó compra de casas obreras, añadiendo que el Consejo general de la Caja deberá determinar las condiciones de los préstamos, con la aprobación del Ministro de Hacienda. El 31 de Marzo de 1891 se publicó el decreto del Consejo general citado regulando la autorización otorgada por la ley. «Un año apenas después, escribe M. Challamel, del decreto de 31 de Marzo, se habían fundado 31 Sociedades de crédito popular que entablaron relaciones con la Caja; el 1.º de Enero de 1894 había 64; el 15 de Diciembre del mismo año el número de Sociedades se elevaba á 75; de ellas había: I, *Sociedades de crédito* que contrajeron préstamos con la Caja al 2 y $\frac{1}{2}$ por 100: a) *anónimas*, 48; b) *cooperativas*, 8. II, *Sociedades de construcción* que contrajeron préstamos en la Caja al 3 por 100: a) *anónimas*, 18; b) *cooperativas*, 1.—En esa misma fecha, la Caja había anticipado á esas Sociedades 8.131.709 francos, y 166.116 francos á cierto número de obreros, con garantía de fiador personal» (2).

En Francia se ha seguido el ejemplo de Bélgica. Pero no se ha

(1) Ob. cit., pág. 30.

(2) Challamel, ob. cit., pág. 31-32.

incorporado con toda su amplitud el principio formulado por el Congreso de 1889 á la ley de 1894. M. Siegfried, sin embargo, lo había admitido. En su proposición de ley se lee lo siguiente: «Se autoriza á la Caja de Depósitos y consignaciones, etc., para emplear una parte de sus fondos disponibles, hasta un décimo, en préstamos hipotecarios para la construcción de casas obreras. Se concede la misma autorización á las Cajas de Ahorros privadas, hasta la décima parte de sus depósitos y la tercera de sus reservas. Estos préstamos podrán hacerse: 1.º, á las Sociedades cooperativas obreras de construcción; 2.º, á las Sociedades anónimas ó de crédito, etc.» Al examinar la proposición, el Consejo superior del trabajo se manifestaba más transigente, admitiendo el principio de la construcción directa por las Cajas y la suscripción de acciones. El art. 7.º fué uno de los más discutidos en el Parlamento francés. La Cámara votó en el sentido de que las Cajas de Ahorros pudieran colocar sus fondos propios en préstamos hipotecarios y en obligaciones de Sociedades de construcción y de crédito; pero el Senado estimó que el asunto debía reservarse para la ley relativa á la Caja de Ahorros, y, en efecto, suprimió de la de habitaciones baratas el artículo votado por la Cámara; pero el principio se incorporó á la ley de 20 de Julio de 1895. La situación en Francia es en este punto la siguiente: por la ley de 1906 de habitaciones baratas se autoriza á la Caja de Depósitos y consignaciones para emplear hasta el quinto del fondo de reserva y de garantía de las Cajas de Ahorros en obligaciones negociables de las Sociedades de construcción de casas baratas y de las de crédito que no construyan por sí mismas, pero que tengan por objeto facilitar la compra, construcción ó saneamiento de dichas casas. Además, según el art. 10 de la ley de 1895 relativa á las Cajas de Ahorros, éstas están autorizadas para emplear la totalidad de la renta de sus fondos propios y el quinto del capital de las mismas..... «en la adquisición ó construcción de casas baratas, en préstamos hipotecarios á las Sociedades de construcción de esas habitaciones y á las Sociedades de crédito que, no construyéndolas por sí mismas, tengan por objeto facilitar su compra ó construcción, y en obligaciones de esas Sociedades».

La ley italiana de 1903, por su parte, autoriza á las Cajas de Ahorros para conceder préstamos para la construcción y adquisición de casas populares dentro de ciertos límites, según puede verse en el Apéndice correspondiente. Igual autorización se concede á los Montes de Piedad. Los préstamos de que se trata pueden hacerse á Sociedades cooperativas que tengan por objeto exclusivo la construcción, la adquisición y la venta á los socios, ó el arrendamiento á los socios

ó á las personas que no lo sean de casas populares, ó bien que tengan para estos fines una gestión particular, y además que establezcan en sus estatutos ciertas limitaciones, que pueden verse en el art. 2.º de la ley. (V. *Apéndices*.)

b) *Aplicación á España*. — ¿No podría intentarse algo parecido en España? ¿No sería oportuno *sugerir* desde la ley la aplicación prudente del capital que representa el ahorro popular, siempre dentro de ciertos límites y con las debidas garantías, á resolver el problema de la habitación barata? Nada mejor para razonar este punto de vista que las manifestaciones hechas por M. Siegfried al presentar su proposición de ley.

Recuerda M. Siegfried la acción espontánea de algunas Cajas de Ahorros. Desde hace algunos años se han hecho muy notables ensayos en este orden de ideas: los unos en el extranjero, los otros en Francia, á pesar de la escasa iniciativa, que deja á los administradores de nuestras Cajas una legislación anticuada. Todos saben el poderoso impulso que han dado á la construcción de habitaciones en Italia las grandes Cajas de Ahorros de Lombardía. Estas instituciones se han convertido en un centro de iniciativas bienhechoras para los obreros, los cuales encuentran en ellas nuevamente, bajo las más diversas formas, los capitales que logran reunir. Gracias á ellas han podido subvencionarse ampliamente las Empresas de casas para obreros.

«En Francia, añadía, no se ha podido dar hasta hoy á los fondos ese destino, pero se han hecho tentativas muy felices en varios puntos del territorio en lo concerniente á los fondos propios. Con este nombre se designa el capital formado por los excedentes anuales de ingresos, puesto que las Cajas están autorizadas para descontar del interés de los depósitos una bonificación destinada á cubrir sus gastos. Es el patrimonio de la Caja, del que puede disponer libremente dentro, sin embargo, de los límites de sus estatutos.

»De este modo es como la Caja de Lyon, á petición de los fundadores de la Sociedad de habitaciones económicas, prestó primeramente sobre hipoteca 150.000 francos, y luego, después del reembolso de este préstamo, ingresó en dicha Sociedad, primero, con 800.000 francos, y más tarde, con un millón. En Marsella, los administradores de la Caja de las Bocas del Ródano han obtenido del Gobierno la autorización para consagrar: 1.º, 20.000 francos con el objeto de formar la Sociedad de habitaciones salubres y baratas; 2.º, 160.000 francos para construir directamente en el barrio de La Capelette diez casas de familia con jardín, cuyo inquilino puede convertirse en pro-

pietario por anualidades; 3.º, 70.000 francos para hacer préstamos de 6 á 7.000 francos, como máximo, á los obreros que quieran edificar por sí mismos.

»Se advierte un movimiento muy intenso en nuestro país al efecto de otorgar á las Cajas de Ahorros una libertad en el empleo de los fondos de depósito, no obligatoria, sino facultativa; no íntegra, sino parcial; no absoluta, sino reglamentada en cuanto á los valores y á las proporciones de esos valores. Este movimiento no ha conquistado aún completamente á los administradores de las Cajas, porque es contrario á inveteradas costumbres, á consagradas tradiciones, y nada es tan difícil como modificar un estado de cosas existente aun cuando sea malo. El libre empleo, entendido de ese modo, parece estar á punto de ingresar en las leyes, y una de las mejores formas que puede revestir consiste precisamente en la colocación de los capitales depositados en casas para obreros.»

Y luego decía:

«Sin perjuicio de las disposiciones que podrán adoptarse en una ley general sobre Cajas de Ahorros, solicitamos que se admita la facultad del préstamo, fijando, sin embargo, diferentes límites según se trate de fondos propios ó de fondos en depósito. Los fondos propios son de la Caja, que puede emplearlos como le parezca, y, en cierto modo, abusar de ellos. Por el contrario, los fondos en depósito pertenecen á los imponentes, y la Caja, que debe dar cuenta de ellos, no tiene derecho á exponerlos en combinaciones merced á las cuales podrían perderse. De aquí una diferencia muy fácil de comprender: mientras que admitimos la proporción de $\frac{1}{2}$ para los fondos propios, la restringimos á $\frac{1}{10}$ para los fondos en depósito.»

Sin aceptar el detalle de la propuesta copiada, estima la Sección que no pocas de las consideraciones expuestas tienen una perfecta aplicación á España. Sabido es el papel que desempeñan las Cajas de Ahorros, que viven bajo una cierta tutela del Estado. Aun á pesar de determinadas manifestaciones, las Cajas de Ahorros no han roto el círculo tradicional de sus aspiraciones; pero conviene advertir que esas manifestaciones indican que reina en ellas un espíritu progresivo que acaso no espera otra cosa para producirse que una solicitud legal. Véase lo que, á propósito de las Cajas de Ahorro, decía en ocasión muy interesante el Sr. Maluquer:

«Creáronse en España los Montes de Piedad; uniéronse á ellos las Cajas de Ahorros, realizándose una fusión que hoy se considera tan lógica y conveniente, que estas entidades creyeron por bastante tiempo haber alcanzado con ello su forma última, mostrando algunas la

misma extrañeza á nuevos avances que la evidenciada por el antiguo y prestigioso Monte de Piedad de Madrid en 1838 y aun bastantes años después, ante las pretensiones de la entonces naciente Caja de Ahorros. Es sincero indicar, sin embargo, que las suspicacias de 1838 se reprodujeron al plantearse este problema (1) por la Caja de Ahorros de Santander en 1900; pero es justo reconocer también que se han desvanecido por completo, en primer lugar, merced al estudio detenido de este asunto por nuestras Cajas de Ahorros desde el año referido hasta la fecha; acaso por la iniciativa para unir una Caja de Retiros á la que se hallaba en la situación excepcional de la provincial de Ahorros de Guipúzcoa; en buena parte también por precedentes del extranjero, y últimamente, sin duda, por el criterio terminante y explícito expresado por el Instituto de Reformas Sociales (2).

Es decir, que no repugna á las Cajas de Ahorros y Monte de Piedad orientar su acción en otras direcciones que las que constituyen su labor tradicional. Cuando van unidas las Cajas á los Montes de Piedad, funcionan principalmente para recoger el pequeño ahorro y colocarlo, sobre todo, en préstamos sobre prendas. Pero ya hace tiempo el Director de la Caja de Madrid, Sr. Antón Ramírez, indicaba que «el más difícil problema que tendrán que resolver las Cajas de Ahorro en España, una vez extendidas en la proporción que conviene, será idear la manera de dar segura y lucrativa colocación á sus fondos» (3). ¿No sería oportuno *indicar* en la Ley, como operación muy propia para dar salida á sus capitales, los préstamos hipotecarios sobre casas baratas? Que la operación no repugna á las Cajas de Ahorros, lo demuestran los estatutos de algunas: por ejemplo, en el art. 59 de los de la de Segorbe se dispone que los «fondos procedentes de las imposiciones á plazos y los *sobrantes* de la Caja de Ahorros que la Junta de gobierno crea prudencialmente poder destinar á este objeto, así como los demás fondos disponibles que no tengan aplicación directa á juicio de la Junta, se invertirán en préstamos sobre fincas...» En alguno de sus balances (el de 1903) figuran 95 préstamos con garantía hipotecaria por valor de 105.685 pesetas.

Que las gentes estiman como función muy adecuada de las Cajas de Ahorros la de contribuir con su dinero á favorecer la acción de las Sociedades constructoras de casas obreras, lo demuestra algún

(1) El Sr. Maluquer razona la creación del *Instituto Nacional de Previsión*.

(2) Véase *Instituto Nacional de Previsión*.

(3) *Montes de Piedad y Cajas de Ahorros*, pág. 244.

ejemplo. La *Sociedad constructora de casas para obreros en Valencia* cuenta en su Memoria, publicada en 1905, que «para imprimir mayor desarrollo á las obras, ya que los ingresos obtenidos por suscripción de acciones y donativos no han dado el resultado apetecido, se acordó la contratación de un préstamo hipotecario con la Caja de Ahorros, en la confianza de que, por la analogía de fines de ambas instituciones, lo concedería á un módico interés. Largas y laboriosas han sido las gestiones practicadas, y negativo el resultado obtenido, por oponerse á los deseos del Patronato los estatutos y reglamentos por que se rige aquel Centro benéfico».

Pero ¿cómo orientar la acción de las Cajas de Ahorros en el sentido indicado? El ahorro atesorado en las Cajas, según el estado de situación de las mismas en 31 de Diciembre de 1905, se elevaba á 191.734.731 pesetas (1). Sólo en la de Madrid, las imposiciones en la fecha indicada ascendían á 44.869.541 pesetas; en la de Barcelona ascendían á 35.269.150 pesetas; en la de Valencia, á 26.812.507, etc. No tiene la Sección datos suficientes para señalar la situación de las distintas Cajas; pero la de Madrid supone en 1905:

Beneficios.....	2.582.269,71 pesetas.
Gastos.....	2.532.871 —
Fondo de reserva.....	2.085.514,10 —
Capital del establecimiento..	14.672.740,57 —

Es decir, que cabe suponer existe un capital de importancia, del cual podría esperarse una acción eficaz; naturalmente, sin desvirtuar el fin primordial de las Cajas, sin imponerles una orientación nueva, y tomando cuantas precauciones se juzgasen oportunas.

De conformidad con esto, estima la Sección que toda la reforma debería reducirse á indicaciones legales hechas en forma de autorización con el objeto de sugerir y señalar un camino, colocando además á las instituciones de que se trata en situación de favorecer la labor social de la reforma de la habitación, y también en la de intervenir directamente en esta misma reforma.

Lo que la ley propusiera en este respecto habría de aplicarse, claro está, tan sólo á las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad fundados ó mejor acogidos á la ley de 29 de Junio de 1880. Tomando como tipo la Caja de Ahorros y el Monte de Piedad de Madrid, según su regla-

(1) Sin contar las 91.598.853 pesetas de las Cajas de Ahorro de los Bancos locales, que hacen, sumadas á las anteriores, un total de pesetas 283.333.584.

mento, constituyen un establecimiento benéfico dependiente del Ministerio de la Gobernación, que es su protector; el Monte de Piedad tiene por objeto *preferente* hacer préstamos á las clases necesitadas sobre alhajas, ropas y otros efectos, á un módico interés anual, con los caudales propios de la institución y con los que ingresen en ella por cualquier otro concepto; la Caja de Ahorros está destinada á recibir y hacer productivas las economías de las clases laboriosas, empleando los capitales impuestos y los intereses que devenguen en las operaciones del Monte; el capital de éste y los valores empeñados responden de los créditos de los imponentes. Conviene recordar que el Monte de Piedad de Madrid está autorizado por el art. 27 de los estatutos para emplear los «capitales excedentes sobre valores públicos cotizables en Bolsa, por los plazos y en los términos que acuerde el Consejo», ó para «destinarlos á otras operaciones que ofrezcan seguridad» (1).

Ahora bien: esto supuesto, todo estriba en definir esta autorización en el sentido de que se hiciera posible la aplicación de los capitales de las instituciones de que se trata, y, en general, de las Cajas de Ahorros á que antes se hace referencia, al fomento de la habitación barata.

Al efecto, podría establecerse que las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad puedan destinar una parte de los capitales excedentes á préstamos hipotecarios á las Sociedades dedicadas exclusivamente á la construcción de casas baratas, con arreglo á la Ley, ó bien á las Sociedades de crédito dedicadas á facilitar la compra ó construcción de dichas casas. El reglamento, después de oídas las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad, determinaría el máximo de capital que podría aplicarse á los objetos indicados, así como las condiciones de los préstamos. También podría autorizarse á estas instituciones para destinar una parte de sus fondos á la construcción de casas baratas para arrendarlas ó venderlas, según lo dispuesto en la Ley, considerando, á los efectos de los auxilios del Estado, como Sociedades cooperativas de obreros ó empleados modestos, constructoras de las referidas casas, y favoreciéndolas además con todos los beneficios legales.

6. — *El seguro y las habitaciones baratas.*

Cree la Sección que resultaría incompleta esta Memoria si no se tratase de uno de los medios que la práctica de otros países ofrece

(1) V. artículos 2.º, 46 y 50 del Reglamento.

como de los más eficaces para fomentar la construcción de las habitaciones baratas y su adquisición por los obreros y empleados modestos. Trátase del seguro sobre la vida, ó mejor del llamado *seguro mixto*, en virtud del cual se facilita la adquisición inmediata de la propiedad de una habitación por el obrero, poniéndole á cubierto, con un máximum de probabilidades, de las eventualidades difíciles, de los riesgos numerosos á que se halla expuesto un comprador á plazos y de escasos recursos.

«El seguro — dice M. Cheysson — que, puesto al servicio de las pensiones vitalicias, es un instrumento de egoísmo individual, puede y debe convertirse en un instrumento de previsión familiar y crear recursos á los que sobreviven al padre muerto prematuramente. Con este orden de ideas es con el que se relaciona el seguro combinado con la amortización de la casa. Suprime todo lucro á la operación y mata en el obrero la inquietud que le hace vacilar al asumir obligaciones á largo plazo.

»La forma de seguro que conviene á este caso particular, como á todos los casos análogos, es la que prevé á la vez la vida y la muerte, es decir, la que estipula el pago de un capital al asegurado, si vive en una época determinada, ó á sus herederos, desde el momento de su muerte, si fallece antes de esa época. Esto es lo que se llama *seguro mixto*. Por ejemplo, un obrero desea adquirir en veinte años, á partir de 1913, una casa de 6.000 francos. Si hace un seguro mixto por esa cantidad, se compromete á pagar una prima anual que varía, naturalmente, según su edad; la Compañía de seguros, por su parte, se compromete á pagar la cantidad de 6.000 francos, ya sea en 1913 al mismo asegurado, si vive por entonces, ya sea inmediatamente después de su muerte á sus herederos, aun cuando falleciera al día siguiente de firmar el contrato» (1). Más abajo añade el mismo autor citado: «Bélgica ha tenido el honor de ser la primera que introdujo en sus leyes y en sus costumbres el seguro mixto en lo concerniente á las casas obreras. La ley de 9 de Agosto de 1889, en su art. 8.º, autoriza á la Caja general de Ahorro y Retiro «para hacer operaciones de seguro mixto sobre la vida que tengan por objeto garantizar el reembolso — en un plazo determinado ó á la muerte del asegurado en caso de que ocurra antes de ese plazo — de los préstamos efectuados por dicha Caja para la construcción ó adquisición de casas». La Real orden de 6 de Julio de 1891 ha reglamentado las condicio-

(1) Cheysson, *L'Assurance mixte et les Maisons ouvrières*. — *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, IV, pág. 323.

nes generales y la tarifa de estos seguros, que se han calculado de conformidad con el tipo de 3 por 100 y el cuadro llamado *English life table n.º 3 (males)*, publicado por William Fare en 1863, con un suplemento de 3 por 100. Esta organización empezó á funcionar el 1.º de Septiembre de 1891. El 31 de Diciembre de 1892, es decir, diez y seis meses después, había obtenido los resultados siguientes, que se toman de la Memoria de las operaciones de la Caja general de Ahorro y Retiro para el año 1892:

«Diez y nueve Sociedades anónimas y una Sociedad cooperativa usaron de la facultad que les concede la ley de 1889, y suscribieron en nombre de sus miembros 490 contratos de seguros por la cantidad de 1.279.096 francos, ó sea de 2.610 francos por contrato por término medio, y por espacios de tiempo que oscilaban entre diez y veinticinco años.

»Los asegurados, añadiendo á ellos 20 particulares que se dirigieron directamente á la Caja, se clasificaban del siguiente modo según su profesión:

Obreros industriales..	{ Minas..... 85 }	414
	{ Otras industrias.. 329 }	
Jornaleros y obreros agricolas.....		42
Domésticos.....		4
Empleados subalternos de Administración....		50
TOTAL.....		510

»Para diez y seis meses de funcionamiento el resultado es notable.

»Pero lejos de tratar de ampliar constantemente su papel, según la tendencia tan natural en todas las Administraciones públicas, la de la Caja general de Ahorro y Retiro trata de reducir el suyo, y parece no resignarse á la acción directa sino con la esperanza de hacerse inútil y de suscitar la iniciativa privada que deberá suplantarla. «Si se quiere — decía en el Congreso de Crédito popular de Lyon en 1892 el eminente Director de esa Caja belga — que una Caja central de Ahorro, cubierta con el prestigio que le da la garantía del Estado, produzca los bienhechores y útiles efectos que deben exigírsele, es indispensable que la completen organismos distintos que regularicen su funcionamiento. Corre el riesgo de crecer desmesuradamente si no devuelve á la circulación local la mayor parte de los capitales que recoge en todo el país, ó si, á medida que se desarrolla, no contrabalancean su poder de atracción instituciones concurrentes y regiona-

les. Al regular la intervención de la Caja en beneficio de la obra de las habitaciones obreras, su Consejo general pensó en que era preciso preparar desde un principio la emancipación completa de las Sociedades de construcción de tal modo, que un día, independientes del organismo que las creó, pudieran, en concurrencia con él, hacer un llamamiento á las economías y hacerlas fructificar allí precisamente en donde se hubiesen formado y pudiesen ser útiles.....»

»Otro nota — emanada esta última de la Compañía belga de seguros generales — hace resaltar las ventajas que encuentra esta Compañía en la combinación que acaba de exponerse. «Las operaciones de este género — dice la nota — se dividen en dos partes distintas: la primera, el anticipo, es un sencillo préstamo hipotecario sobre edificios construídos ó por construir. Si la casa está construída ya, su valor se aprecia por el perito de la Compañía; si está por construir, los planos y presupuestos se someten á la aprobación de la Compañía, que efectúa los anticipos en proporción al estado de los trabajos. La Compañía se procura de este modo una colocación seria al 4 por 100 de sus fondos disponibles y la garantía puede considerarse de primer orden. Á esta operación de préstamo se une un seguro mixto hecho al tipo de la tarifa vigente. Este seguro da al asegurado la seguridad del pago de su anualidad y la liberación de su casa aun cuando muriese antes del plazo del contrato, y tiene por resultado encargar á la Compañía el que se reembolse ella misma el capital que ha adelantado. La combinación es, pues, doblemente ventajosa; primero para la Compañía, que procura buenas colocaciones á sus capitales; luego porque desarrolla su clientela de asegurados y los contratos de seguro mixto, que son, generalmente, remuneradores.»

»Los resultados obtenidos hasta ahora y las numerosas peticiones que se dirigen á la Compañía belga de Seguros generales para que efectúe préstamos sobre casas baratas, prueban que esta combinación logra su objeto y ha sabido ser apreciada por las personas á quienes está destinada» (1).

La Ley francesa de 1894 autoriza el seguro temporal, con el fin de garantizar á la muerte del asegurado, si ocurre en el período de años determinado en el contrato, el pago de las anualidades pendientes, dirigiendo al efecto un llamamiento á la Caja de seguros en Caso de defunción. La ley de 1906 ha modificado un tanto los términos de la ley de 1894, estableciendo en el art. 7.º lo siguiente:

«Se autoriza á la Caja de seguros en Caso de defunción, instituída

(1) Loc. cit. V. antes *Primera parte*, páginas 18 y siguientes.

por la ley de 4 de Julio de 1868, para celebrar contratos de seguro temporal con los compradores ó constructores de casas baratas que abonen por anualidades el precio de sus habitaciones, al efecto de garantizar el pago de las anualidades no abonadas aún si el fallecimiento del asegurado ocurre en un período de años determinado. La cifra máxima de capital asegurado deberá ser igual al coste de la habitación barata. Si el seguro se hiciera á prima fija única, adelantada por el prestamista beneficiario, la cantidad máxima indicada más arriba se aumentará con la prima única necesaria para asegurar á la vez dicha cifra y esta última prima. La prima del seguro se abonará directamente á la Caja nacional por quien haga el préstamo al efectuar el seguro. El firmante de una propuesta de seguro hecha en las condiciones del párrafo primero del presente artículo deberá contestar á las preguntas y someterse á los reconocimientos médicos que prescriban las pólizas. En caso de rechazarse la propuesta, la decisión no deberá motivarse. El seguro surtirá efectos desde el momento en que se firme la póliza. La cantidad asegurada podrá cederse en totalidad en el caso del presente artículo, según las condiciones que fijen las pólizas. La duración del contrato deberá fijarse de modo que no haya que efectuar pago alguno de prima después de los sesenta y cinco años.»

También la Ley italiana de 1903 se refiere al seguro como medio de facilitar la adquisición de las casas populares. Por de pronto autoriza la combinación de la venta á plazos de la casa con la contratación de un seguro del capital igual al precio de la casa, y añade «que este seguro podrá estipularse con la Caja nacional de previsión para la invalidez y la vejez de los obreros cuando fuese autorizada por Real decreto para hacer estas operaciones, y además con los Institutos nacionales que, no persiguiendo un lucro, no distribuyan dividendos á los accionistas». Por otra parte, la citada Ley dice que las Sociedades anónimas de seguros no mutuas que quieran emprender tales operaciones deberán constituir una Sección especial, y, deducidos los gastos generales determinados por el reglamento, destinar el resto á beneficio de los asegurados. Y no sólo esto; autoriza á dichas Sociedades para estipular con los compradores ó constructores de casas populares que paguen sus habitaciones mediante amortización, contratos de seguro temporal, con el objeto de garantir á la muerte del asegurado, si ocurriese antes del período determinado, el pago de las anualidades pendientes.

Las dificultades para introducir en España el seguro, aunque sea sencillamente la combinación del seguro con la venta á plazos de las

casas baratas, son grandes. Pero si la Ley ha de cumplir uno de sus fines más importantes, á saber, fomentar la propiedad de las habitaciones baratas por su venta á plazos, no podría menos de aludir al seguro, de sugerirlo, ya que éste es el medio más adecuado para salvar no pocas de las contingencias que la adquisición de las habitaciones por amortización anual supone.

Pero ¿cómo hacerlo? Si estuviera organizado y funcionando en plena prosperidad el *Instituto Nacional de Previsión*, éste podría ser el organismo capacitado para iniciar y propagar las operaciones del seguro en combinación con la venta á plazos de las casas obreras. Pero siendo el *Instituto* un proyecto, no sería eficaz atribuirle una función que no podría pasar de la categoría de un buen deseo. Quizá podrían intentar las operaciones indicadas algunas Cajas de Ahorros, pero no ve la Sección modo de interesarlas de una manera directa; referirse á las Compañías de seguros mercantiles, estima la Sección que sería poco práctico. Por todas estas razones, la Sección cree que por el momento no puede hacerse otra cosa que aludir á la combinación del seguro, autorizándolas oportunamente en las condiciones exigidas para la enajenación de las casas baratas.

CAPÍTULO III

LOS BARRIOS DE CASAS BARATAS Y LA INTERVENCIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS

1. — *Antecedentes y noticias.*

El Municipio es uno de los factores más dignos de ser tomados en cuenta en el problema de la habitación barata; por de pronto, la colectividad municipal es la más directamente interesada en el asunto. Una ley que trate de fomentar la habitación obrera, y en general las casas económicas é higiénicas, no deberá prescindir de la fuerza que representan los Municipios, llamados, según la indicación de MM. Müller y Cacheux, á obrar como el Estado: moral, legislativa y pecuniariamente (1).

La gran extensión que alcanza esta Memoria obliga á la Sección á reducir á términos muy limitados las consideraciones generales sobre la intervención de los Municipios en el problema de la habitación obrera ó barata. En todas partes se ha manifestado dicha

(1) Ob. cit., pág. 183.

intervención de una manera ostensible y eficaz, como recuerdan MM. Müller y Caebeux:

»Muchas ciudades, dicen, consagran parte de sus presupuestos á mejorar la situación de las clases obreras; unas han concedido terrenos á Sociedades: Milán, por ejemplo, dió 8.000 metros; otras han facilitado gratuitamente agua y gas á los habitantes de barrios obreros, como El Havre y Mulhouse. En Bélgica, la ley de 1867 estipula que ningún impuesto provincial podrá pesar sobre las casas obreras mientras estén exentas del impuesto territorial. M. Alphaud pedía que la municipalidad de París suprima los derechos de Consumos sobre los materiales destinados á la construcción de casas pequeñas, así como las cargas relativas á la limpieza de las alcantarillas. No somos partidarios de estas medidas.

»Mejor estímulo sería garantizar un interés de 4 por 100, por ejemplo, á las acciones de una Sociedad destinada á construir casas pequeñas (como lo ha hecho la ciudad de Lila, que ha garantizado el 5 por 100), previa justificación, naturalmente, de su desinterés absoluto y de la ausencia de toda idea de especulación. Como condición de su garantía, la ciudad de Lila exigió que los patios de las casas de un piso tuvieran una superficie igual á los $\frac{2}{3}$ de la de la finca, y que el espacio libre de las casas de dos pisos fuese igual á $\frac{2}{3}$ de la superficie total. La Sociedad ha construido más de 500 casas, y la ciudad no ha tenido aún que ejercer su garantía.

»La ciudad de Florencia garantiza á las Sociedades de habitaciones obreras modelo, no solamente el pago de los intereses, sino el de las anualidades destinadas á amortizar el capital.

»En 1847, la ciudad de Lieja suscribió 1.000 acciones de una Sociedad de habitaciones obreras constituida con un capital de 2 millones de francos, y se comprometió á prestar 450.000 francos á un interés de 4 por 100, encargándose además de la compra de los terrenos necesarios para el establecimiento de las calles creadas por la Sociedad, así como de la ejecución de todas las obras de empedrado, alumbrado, conducción de aguas y construcción de alcantarillas. A cambio de esas ventajas, el Ayuntamiento reclamaba el derecho á designar un miembro del Consejo de administración y á nombrar á uno de los Comisarios. En 1876, la Sociedad había construido 300 casas; hoy posee más de 400.

»La necesidad de alojar á desgraciados que no tienen domicilio ha impulsado á algunas ciudades á construir locales para recogerlos en espera de colocación. En Stockholmo, la municipalidad ha construido 13 edificios destinados á alojar á 1.200 personas. El Ayunta-

miento de Londres mandó construir en 1854 grandes casas para alojar á innumerables personas expropiadas á consecuencia de los derribos, en virtud de una ley especial, fechada en 1851, que autorizaba, ya sea al Consejo municipal, ya sea al Consejo parroquial, para construir casas en terrenos pertenecientes al Municipio con objeto de alojar á los obreros, ó á comprar edificios ya terminados, con el mismo objeto.

»Una medida que ha prestado grandes servicios en Inglaterra ha sido el préstamo de dinero á 3 $\frac{1}{2}$ ó 4 por 100 de interés.

»Los Municipios han obtenido dinero del Estado con la fianza del producto de los impuestos. Birmingham obtuvo de este modo dinero á 3 $\frac{1}{2}$ por 100.

»En 1879, las condiciones del préstamo se modificaron de este modo: el dinero se prestó al 3 $\frac{1}{2}$ por 100, durante veinte años; al 3 $\frac{3}{4}$, durante treinta años; al 4, durante cuarenta y ocho años, y al 4 $\frac{1}{2}$, por un plazo de cincuenta años.

»El dinero facilitado por el Estado, lo obtenía éste al 2 $\frac{1}{2}$ por 100, que era el interés abonado á los imponentes en las Cajas de Ahorro. La Caja de Ahorros poseía 41.768.888 libras esterlinas; y como el Estado no prestó más que 1.169.979 libras esterlinas, se ve que hubiera podido prestar fácilmente á 2 $\frac{3}{4}$ por 100.

»Como el Estado no ha experimentado hasta hoy pérdida alguna en los préstamos que ha efectuado, ha obtenido con ellos un beneficio, haciendo un servicio al mismo tiempo á los trabajadores, puesto que la dificultad de vender casas obreras es precisamente la que impide que la especulación se ocupe en ellas. Creemos que si una ciudad emitiese obligaciones que produjesen 3 por 100 al año con objeto de hacer préstamos á Sociedades de casas obreras, á un interés de 3 $\frac{1}{2}$ por 100, las personas de la clase acomodada se apresurarían á tomarlas y facilitarían de este modo á los Municipios dinero en mejores condiciones que el Estado.

»Uno de los ejemplos más eficaces de la acción de las ciudades lo suministra la de Glasgow, que fué autorizada por ley de Junio de 1866 para tomar á préstamo 1.500.000 libras á 4 por 100, con objeto de mejorar los barrios malsanos de la población, comprando y demoliendo cerca de 1.000 casas. Se prohibió al Ayuntamiento que expulsase á más de 500 obreros á la vez durante un período de seis meses, á menos que no se demostrase que se hallaban en número suficiente los alojamientos para recoger á los expulsados.»

En Alemania, los Municipios han practicado encuestas, han organizado servicios de estadística y han procurado además provocar la

construcción de pequeñas habitaciones por diversos medios. Algunos han construido casas por su cuenta. «Los Municipios, dice M. Cacheux, han tratado de destruir las casas insalubres que se encuentran en sus recintos. Á este efecto, han creado Cajas de embellecimiento que tienen por objeto subvenir á los gastos necesarios para ensanchar las calles, dar luz y aire á las edificaciones, crear parques y jardines, etc. Aunque los Jurados de expropiaciones admiten hasta donde les es posible los principios de los Jurados ingleses y americanos de no conceder á los propietarios de habitaciones insalubres de que se apoderan más que el valor del suelo y el de los materiales provenientes de la demolición, los gastos que resultan por estos conceptos son demasiado considerables para que los Municipios puedan hacer obras análogas á la del *County Council* de Londres.» Esto no obstante, citanse en Alemania las obras de saneamiento de Hamburgo, en que se han gastado 10 millones de francos, empleando el procedimiento de despejar los barrios del centro, poniendo á disposición de los constructores terrenos fuera de su recinto, los cuales se comunicaban con el interior de la ciudad mediante un servicio perfecto de tranvías. Francfort y otras ciudades han seguido el ejemplo de Hamburgo.

En Italia, aparte las indicaciones ya hechas, tienen interés estos datos más recientes.

El Consejo municipal de Milán, compuesto á la sazón de socialistas en su mayoría, preocupado con el aumento de la población, votó el 23 de Marzo de 1903 la siguiente orden del día:

«El Consejo, en lo referente á la construcción de casas populares, vista la urgencia de adoptar una resolución en espera de la ley sobre gestión de los servicios públicos por el Municipio, y de conformidad con las conclusiones de la Junta, resuelve:

1.º Que el Municipio, como primer experimento, construya gradualmente por cuenta propia y en terrenos adquiridos al efecto, casas para utilizarlas como habitaciones populares, gastando en ello, además de las cantidades asignadas á este fin en el presupuesto, hasta 4.000.000 de liras, procurándose los fondos necesarios con una operación de préstamo á interés moderado, garantizado hipotecariamente con los terrenos y las casas que se edifiquen ó en cualquier otra forma procedente.

2.º Que para la construcción y administración de las casas populares pueda valerse la Administración municipal de una Comisión, compuesta del Síndico, que la presida personalmente ó por medio de un delegado, y de seis miembros técnicamente competentes y extra-

ños al Consejo, nombrados por la Junta, así como de un Director técnico pagado, responsable y con fianza.

3.º Que la administración especial de las casas populares se ajuste á un reglamento aprobado por el Consejo, con reserva de aplicarle todas las disposiciones que establezca la ley sobre gestión directa de los servicios públicos por parte de los Municipios, una vez que sea ejecutiva.

4.º Que entre tanto se instituya en la Administración municipal una contabilidad especial para todo lo referente á las casas populares, asignándole las cantidades concedidas por el Consejo, las tomadas á préstamo, las procedentes de donaciones ó legados de particulares y entidades morales y comerciales, y poniendo en la cuenta especial de gastos todos los referentes al particular.

5.º Que se autorice á la Junta para iniciar y realizar, en el menor tiempo posible, todo lo que sus atribuciones le permitan, con objeto de facilitar cuanto queda expuesto, y para poder construir las casas *municipalizadas*, al efecto de que este primer experimento quede realizado en 1905.»

Con esta resolución dió Milán el primer ejemplo de la municipalización de las casas obreras en Italia.

Posteriormente el Municipio de Génova, en sesión de 18 de Marzo de 1904, decidió, á propuesta de una Comisión especial, destinar á la construcción de viviendas obreras los terrenos municipales que resultasen adecuados á este fin; conceder terrenos ó alquilarlos á Sociedades cooperativas con la obligación de construir casas obreras conforme á un tipo determinado, las cuales serán propiedad del Municipio al cabo de treinta años; conceder subsidios y dar facilidades á Sociedades cooperativas constituidas conforme á la ley de Mayo de 1903; construir y explotar, por cuenta del Municipio, un albergue popular destinado á recoger, durante la noche, á los que no pueden tener una habitación propia, mediante un gasto que no exceda de 30 ó 25 céntimos por noche, y, finalmente, formar un censo que exprese la necesidad de las casas populares en Génova.

El 30 de Julio del mismo año decidió el Municipio de Florencia, en vista de las mociones presentadas por dos Concejales, conceder un terreno de 14.000 metros cuadrados, propiedad del Municipio, á Sociedades cooperativas constituidas conforme á la ley de Marzo de 1903, mediante el pago en diez años del precio del solar, con la garantía hipotecaria del mismo. Decidió, además, promover la fundación de Sociedades cuyo objeto fuese construir casas baratas, facilitando la mitad ó la tercera parte del capital necesario y obteniendo la

otra mitad ó los dos tercios restantes de un empréstito, con la garantía de las casas construídas y con interés de 3 y $\frac{1}{2}$ por 100.

Por su parte, el Ayuntamiento de Venecia viene trabajando por resolver el grave problema de las habitaciones obreras. En 1891, persuadido de la necesidad y de la urgencia de mejorar las condiciones de las casas habitadas por la clase pobre, y juzgando que el medio más adecuado es interesar á los capitalistas en la obra, determinó favorecer la construcción de casas nuevas otorgando premios á sus dueños. Dos años después, no contento el Ayuntamiento con el aliciente del premio, quiso contribuir por otros medios á la solución del problema, ocupándose directamente en la construcción de casas. Puesto de acuerdo con la Caja de Ahorros, nombró una Comisión encargada de dirigir las obras, con un capital de 500.000 liras, prestado por dicha Caja. Construyéronse primeramente tres casas; luego un grupo de siete, y más tarde otros dos grupos importantes. Con estas construcciones dispondrá el Ayuntamiento veneciano de 299 cuartos, capaces para 1.566 personas, mediante un desembolso de 1.259.438 liras.

No se reduce á esto la acción del Ayuntamiento. Enterado de que por el próximo cierre del establecimiento Neville quedaría disponible en S. Rocco un espacio de cerca de 15.000 metros cuadrados con muchos edificios que podrían transformarse fácilmente en habitaciones, la Municipalidad se apresuró á adquirirlo en 282.000 liras. El Ayuntamiento veneciano ha empleado ya en mejorar las habitaciones de la clase pobre más de un millón y medio de liras. Esto no obstante, cree que no debe descuidar por eso la iniciativa privada, y ha conservado los premios de construcción. Los fundados en 1891 son anuales y duran diez años consecutivos. Consisten en una subvención de 0,20 liras por cada metro cúbico construído en espacios libres, y de 0,15 por cada metro cúbico construído sobre casas ya existentes. La Comisión, deseando favorecer las construcciones destinadas á viviendas obreras, rogó al Ayuntamiento que otorgase un premio á las transformaciones radicales de edificios que no estaban destinados en su origen á habitaciones. El Ayuntamiento votó este nuevo premio.

En Venecia, pues, se procura resolver el problema social de las habitaciones mediante la acción directa del Municipio y la iniciativa privada. La acción directa del Municipio se ejerce por una Comisión, compuesta de tres personas designadas por el Ayuntamiento y de otras designadas por la Caja de Ahorros, bajo la presidencia del Alcalde. Esta Comisión se ocupa con entera independencia de la compra de solares y de la construcción de casas, facilitando el Ayuntamiento

los fondos. El producto de las casas ya construidas se destina á nuevas edificaciones. Las casas forman parte de los bienes municipales, y se administran por la Comisión bajo la inspección del Ayuntamiento.

La ciudad de Berna, después de las numerosas obras efectuadas por la Compañía ferroviaria central, de la construcción de nuevos edificios públicos y del desarrollo de la fábrica de armas, vió que su población aumentaba considerablemente y que las gentes se veían en la necesidad de dormir en sotabancos, en tabernas y hasta en las calles, como lo asegura una información hecha por una Comisión nombrada para estudiar las condiciones de los alojamientos. Sometida al Consejo municipal la cuestión, tuvo adversarios en aquellos que sostenían que no era conveniente la construcción de habitaciones por cuenta del Municipio, puesto que atraería á mayor número de obreros, y en los que afirmaban que el malestar era transitorio. Los partidarios del proyecto decían, por su parte, que los males presentes, más que á decrecer, tendían á aumentar cada vez más, y que la mala condición de las casas obreras era el factor más grande de la ereación de un proletariado vicioso. La proposición relativa á la construcción de casas se aprobó en 1890, y se decidió destinar á ese objeto 800.000 francos, de los cuales 150.000 debían gastarse en un año solo. Surgieron de este modo 14 grupos aislados de casas dobles. En 1891 se votó un subsidio adicional de 120.000 francos para la construcción de nuevos edificios. En 1892 se contaban 33 grupos de casas, y se permitía el Consejo la construcción de 28 casas nuevas con las calles y plazas correspondientes (1).

2. — *La intervención de los Municipios según la legislación.*

Hechas estas indicaciones, la Sección pasa á considerar el punto que al presente importa de una manera más concreta, á saber: ¿cómo debería la ley regular la acción municipal en lo referente al fomento y mejora de las casas económicas é higiénicas para obreros y empleados modestos? Antes se ha señalado la doble dirección que puede tomar la intervención legislativa: de un lado, con respecto á la reforma de los barrios y á la construcción de los mismos, como un servicio municipal protegido por el Estado y suscitado por los organismos tutelares que la ley cree; de otro, con respecto á la acción del Municipio en el problema de la habitación barata, considerada aislada ó particular-

(1) Amoruso, ob. cit., pág. 174.

mente, como obra que el propio Ayuntamiento puede acometer ó cuyo fomento debe procurar.

Esta doble intervención legislativa es, después de todo, la expresión actual del derecho positivo de la habitación barata en el mundo culto, y se manifiesta en las medidas encaminadas á facilitar la acción rápida de las Corporaciones locales en la transformación de los barrios obreros insalubres y en aquellas otras disposiciones que autorizan la intervención tutelar de dichas Corporaciones en la mejora de la habitación barata, orientándose quizá en el sentido de una posible *municipalización* de las casas económicas. En este punto cabe distinguir las diversas leyes vigentes en los principales Estados contemporáneos, poniendo á un lado la amplia regulación del derecho inglés y colocando de otro las leyes del continente dictadas en Bélgica, Francia é Italia.

La Ley belga de 1889 autoriza á las Provincias y Municipios para aceptar donaciones y legados destinados á la «construcción de casas obreras». La Ley francesa de 1894 alude á las subvenciones que los Municipios y Departamentos pueden hacer á los Comités de Patronato; la Ley de 1906 acentúa la intervención de los organismos locales en estos términos: «Los Municipios y los Departamentos podrán emplear sus recursos en préstamos, en obligaciones ó, en ciertas condiciones, en acciones, teniendo en cuenta: 1.º, que las casas no podrán enajenarse á precio inferior á su coste, ni alquilarse á precios inferiores al 4 por 100 de dicho precio; este rendimiento se considerará como renta libre de toda carga, y especialmente la amortización en treinta años para las casas individuales y en sesenta para las casas colectivas; 2.º, que este empleo de fondos se aprobará por decisión del Ministro de Comercio, Industria y Trabajo, previo informe del Comité permanente del Consejo Superior de Habitaciones baratas, en cuyas deliberaciones tomará parte, para estos asuntos, el Director de Administración departamental y municipal del Ministerio del Interior. Supuesta la aprobación en la misma forma, los Municipios y los Departamentos podrán aportar á dichas Sociedades terrenos ó construcciones, siempre que el valor atribuido á tales aportaciones no sea inferior á su valor real, fijado por peritos. Podrán asimismo: 1.º, ceder amistosamente á las Sociedades referidas terrenos ó construcciones, sin que el precio de cesión pueda ser inferior á la mitad de su valor real fijado por peritos; 2.º, garantizar hasta un 3 por 100 como máximo el dividendo de las acciones ó el interés de las obligaciones de dichas Sociedades durante diez años á lo sumo, á contar de su constitución.»

Tiene un carácter más acentuado y complejo la intervención de la Ley italiana de 1903. Dedicar al asunto un capítulo especial, el VI, con el título de *Habitaciones populares construidas por los Municipios*, siendo sus disposiciones principales las siguientes:

«Cuando se reconozca la necesidad de procurar alojamiento á las clases menos acomodadas, y allí donde no existan las Sociedades indicadas en el art. 2.º de la presente ley ó las instituciones á que se alude en el art. 22, ó resulte su acción insuficiente, se autorizará á los Municipios para emprender la construcción de habitaciones populares, para arrendarlas tan sólo, conforme á las leyes vigentes y con sujeción á todas las disposiciones que regulan el ejercicio de servicios públicos por los Municipios.

»Las habitaciones populares no podrán alquilarse á familias que dispongan de un total de ingresos superior á 1.500 liras, ó bien á 300 liras por cada individuo de la familia, teniendo en cuenta las clasificaciones indicadas en el art. 4.º

»Los Municipios en donde se reconozca la necesidad de sanear los barrios insalubres ó de remediar las deficiencias de los alojamientos y habitaciones populares, deberán levantar, conforme á los artículos 68, 86 y 93 de la ley de 25 de Junio de 1865 sobre expropiación por causa de utilidad pública, los respectivos planos reguladores y de ampliación.

»Para la ejecución de los proyectos de ampliación, los Municipios donde no haya terrenos disponibles quedan autorizados para valerse del art. 22 de la citada Ley, pidiendo la expropiación de los terrenos comprendidos en el mismo proyecto.

Los solares para edificación resultantes de las expropiaciones podrán venderse ó concederse temporalmente, incluso á los particulares.»

Nada tiene que decir la Sección de la legislación inglesa, que puede verse casi íntegra en el Apéndice, y cuyo extracto, por concentrado que fuera, ocuparía amplio espacio. Baste indicar que es la legislación que desarrolla de una manera más detallada la intervención local en el fomento y mejora de la habitación obrera, y de un modo más concreto en la reforma y transformación de los barrios obreros insalubres.

3. — *Solución aceptable.*

Tomando la Sección en cuenta todos estos antecedentes, estima que podrían incluirse en la Ley varias disposiciones en relación con algunas propuestas anteriores, encaminadas: 1.º, á facilitar é impul-

sar la acción municipal en la reforma de los barrios pobres insalubres; 2.º, á autorizar la intervención de los Municipios en la mejora de la habitación barata.

Como las Juntas de que habla el Capítulo Primero habrían de cuidar de formar los inventarios y de practicar las informaciones para determinar las condiciones de la habitación modesta en el término municipal, nadie estaría más capacitado que ellas para llamar la atención de los Ayuntamientos acerca de la necesidad de acometer la reforma de un grupo de habitaciones que notoriamente reúnan malas condiciones higiénicas, lo cual, naturalmente, no se opondría á que el Ayuntamiento iniciare por sí mismo la reforma. En este caso se trataría sólo de la aplicación de la Ley especial, pudiendo así determinarse que, una vez denunciada por la Junta para el fomento de las casas baratas la existencia de un grupo de éstas que por sus malas condiciones constituyan un peligro grave para la salud de la población en general, y de los que las habitan especialmente, el Ayuntamiento pueda proceder á su mejora y saneamiento con arreglo á la Ley.

Las demás disposiciones, que no estima la Sección necesario razonar especialmente, deberían encaminarse á regular el procedimiento á que el inevitable expediente habría de acomodarse, á fin de que se guardasen ciertas solemnidades y trámites.

Ante todo sería preciso el acuerdo de la Corporación municipal interesada, y de ser afirmativo éste, es elemental que se formulase el *plan* de las obras necesarias y el presupuesto de gastos con la indicación de los recursos.

El plan de obras debería publicarse con su Memoria, y el reglamento determinaría la forma en que habría de oírse á los que se creyesen perjudicados con el mismo. Seguidamente habría de remitirse el expediente al Ministro de la Gobernación, quien antes de resolver oiría á la Comisión permanente del Consejo de Estado y al Real Consejo de Sanidad.

Á fin de facilitar la acción reformadora de los Ayuntamientos, sería indispensable aplicar á las obras el concepto de la expropiación forzosa.

Acordado el plan, no podría entrar en vías de ejecución sin los recursos necesarios. Caben dos hipótesis: que el Ayuntamiento los tenga, v. gr., procedentes de donaciones ó de otras fuentes, ó que no los posea por el momento y tenga que acudir á arbitrarlos por un procedimiento extraordinario, que, por regla general, sería el empréstito. Sería, pues, imprescindible facultar al Ayuntamiento para acudir al crédito, siempre que éste se desarrollase en condiciones ade-

cuadas, la primera de las cuales habría de ser la de la amortización, v. gr., en veinte años, plazo que es el mismo que suele pactarse con más frecuencia en las operaciones de amortización de casas vendidas á plazos.

Pero acordada la posibilidad del empréstito, se impondría la necesidad de garantizar de alguna manera la amortización, comprometiendo en favor de la misma determinados recursos, á fin de que no pudieran en ningún caso distraerse para otras atenciones. Los recursos comprometidos podrían ser los que á continuación se indican, en su mayoría relacionados directamente con las obras que se trate de realizar, á saber:

1.º Las subvenciones que el Estado concediese al Municipio con arreglo á la Ley.

2.º El producto de la venta de los materiales de la demolición ó de los terrenos sobrantes si á ello hubiere lugar.

3.º Impuestos especiales, establecidos previa aprobación del Gobierno.

4.º El producto de la venta al contado ó á plazos, y alquileres de las viviendas que se reformasen ó edificasen en lugar de las existentes.

La legislación inglesa aplica el principio de la expropiación á las reformas de los barrios insalubres con ciertas sabias y justas cortapisas. No cree la Sección que sería prudente adoptarlas todas; pero hay alguna que estima indispensable indicar.

Se recordará que la Junta, al formar el inventario de la habitación modesta, habrá de señalar las casas ó alojamientos que por su falta absoluta de condiciones aceptables deban reputarse como habitaciones impropias para albergue humano. Ahora bien: una habitación que es impropia para albergue humano, que es quizá hasta inaceptable para cobijar animales, no es una habitación. Y siendo así, ¿debe estimarse al justipreciarla en una reforma que se acometa, acaso para hacerla desaparecer, como tal habitación? La Sección cree que podría proponerse que siempre que el Ayuntamiento proceda á la expropiación de las viviendas que forman los grupos denunciados, se pida á la Junta el inventario de aquéllas, y las habitaciones clasificadas en él como totalmente inaceptables sean expropiadas, pagando sólo el valor del terreno y de los materiales demolidos.

Pasa la Sección al segundo aspecto de la acción municipal en el problema. La intervención del Municipio podría formularse afirmando que los Ayuntamientos puedan proteger las Sociedades constructoras, fomentarias ó acordar por sí la construcción de viviendas higiénicas y baratas, solicitando al efecto la subvención del Estado y destinando

á dichas construcciones los recursos de que disponga, ó contrayendo un empréstito en las condiciones indicadas en la Ley.

Dado el carácter social de una Ley como la que aquí se razona, y teniendo en cuenta que su fin principal tutelar es el bienestar económico y la mejora de la condición de la clase obrera, no se opondría á su espíritu, sino antes bien lo acentuaría, intensificando su acción, el disponer algo al efecto de conseguir que la aplicación y desarrollo de la ley redundasen en beneficio de la clase trabajadora.

Los Ayuntamientos, para realizar las obras necesarias, tanto en el caso de que se trate de la transformación de un grupo de casas insalubres como en el de que espontáneamente procedan á construir casas baratas, tendrá que someterse á las leyes generales de contratación de obras y servicios públicos. ¿Sería una innovación peligrosa la de proponer ciertas preferencias en favor de los Sindicatos obreros legalmente constituidos? En el Senado ha quedado pendiente de discusión una proposición de Ley del Sr. Obispo de Astorga, estableciendo ciertos privilegios en pro de los gremios obreros en la ejecución de las obras del Estado, las Provincias ó los Ayuntamientos. La Sección tiene en estudio una modificación de la legislación actual en el mismo sentido, propuesta por el Instituto, y encuentra que quizá sería oportuno establecer en una Ley de habitaciones obreras alguna disposición á virtud de la cual las Asociaciones de trabajadores resultasen estimuladas, y de un modo más especial las de carácter cooperativo. Al efecto, podría acordarse una preferencia en favor de los Sindicatos obreros legalmente constituidos, en las subastas para la reforma de barrios ó construcción de casas baratas por los Ayuntamientos, preferencia que podría ser más especial en pro de las Sociedades de carácter cooperativo. Por otra parte, no sería acaso inoportuno dispensar á dichos Sindicatos de la prestación de fianza, cuando las obras no excediesen de cierta cantidad, rebajándose aquella en otros casos.

Cree la Sección que, siguiendo el ejemplo de otras legislaciones, debería indicarse las condiciones especiales á que los Ayuntamientos habrían de acomodarse en la explotación de las casas construidas, aparte las condiciones generales de que se hablará en el capítulo siguiente. Habrían de tender las condiciones especiales, sobre todo, á garantizar los intereses municipales que se comprometen en la operación, disponiendo, por ejemplo, que, *en el caso de que la venta de una casa se haga á plazos, se constituirá como garantía del pago una hipoteca sobre la misma, que no se cancelará hasta que el precio se hubiese satisfecho por entero, y, además, que las viviendas vendidas á plazos*

no sean hipotecables ni embargables por terceras personas mientras no hayan sido pagadas por completo por el comprador.

La Sección se remite á lo expuesto en el Capítulo anterior sobre la combinación del seguro con la venta á plazos de las habitaciones baratas. Aunque no existen organismos tutelares que puedan desde luego favorecer el seguro, cree que sería conveniente indicar la operación de que se trata, declarando que para garantizar el pago de la amortización de las viviendas vendidas á plazos en caso de muerte del comprador, *el Ayuntamiento podrá exigir á éste que contrate un seguro sobre su vida por el tanto que se estime necesario.*

Algunas leyes extranjeras dictan como medida de precaución, cuyo alcance no estima la Sección necesario razonar, la que supone la limitación de que la venta á plazos de las casas construídas por los Ayuntamientos ha de estipularse de modo que en ningún caso haya *que hacer pago alguno por el comprador luego que éste hubiere cumplido sesenta años.*

CAPÍTULO IV

CONCESIÓN DE LOS BENEFICIOS DE LA LEY

1. — *Condiciones de las casas. — Exigencias legales.*

Breves palabras bastarán para razonar este Capítulo; es una consecuencia necesaria de las exenciones y auxilios que en la Ley se ofrezcan, y además lo impone la necesidad de procurar ciertas garantías de que habrá de cumplirse el fin que la Ley persigue de fomentar la construcción de habitaciones baratas é higiénicas destinadas á las clases modestas. Ya al exponer la economía general de las leyes extranjeras análogas al proyecto que aquí se estudia, se indica que su mecanismo entraña estas indicaciones: concesión de tales ó cuales beneficios á los que construyen casas, siempre que se acomoden á determinadas condiciones. (Véase ley austriaca, ley francesa, ley italiana.)

De estas condiciones, la primera es la que se refiere á las personas á quienes se han de destinar las casas; no debe olvidarse que estas leyes responden á una crisis de la habitación modesta que sufren más directamente los obreros, y, en general, las clases de pocos recursos. Parece, pues, indispensable señalar de una manera expresa el destino inmediato de las habitaciones que se construyan aspirando á gozar de los beneficios de la Ley. Así lo hacen las leyes, de una manera im-

pública, cuando hablan de casas para obreros, y de un modo expreso las leyes italiana de 1903 y francesa de 1906, por ejemplo. Así estima la Sección que podría hacerse aquí, disponiendo que las habitaciones habrían de alquilarse ó venderse á obreros ó personas de sueldo modesto, que, sin embargo, no se debería fijar de una manera general por lo variable de las condiciones de la vida en las distintas localidades.

Otra condición de carácter económico, enderezada á garantir uno de los fines de la Ley, sería la del alquiler máximo de las nuevas viviendas para considerarlas *baratas* y por ende dignas de los favores legales; pero tampoco debería determinarse el valor del alquiler de una manera general: sería preciso dejar esta tarea á las Juntas, que habrían de fijar el maximum respectivo teniendo en cuenta las circunstancias del inmueble y los cambios que puede experimentar la propiedad en periodos que podrían ser de cuatro años.

Complemento de la anterior disposición debería ser otra encaminada á acentuar el carácter tutelar de las Sociedades constructoras, y á orientar su acción en el sentido mismo de su fin. Desde el momento en que se trate de Sociedades que pueden recibir subvenciones del Estado, de las Diputaciones y de los Municipios, y que además gozan de los beneficios fiscales propuestos, no parece que debería considerarse su labor como un negocio de especulación industrial libre. La Ley italiana, tantas veces citada, exige como condición para que las Sociedades cooperativas constructoras de casas ó de crédito puedan recibir préstamos de las Cajas de Ahorros y demás instituciones autorizadas, que «establezcan en sus estatutos que el dividendo anual de los accionistas no pueda ser superior al 4 por 100 del capital efectivamente ingresado».

De conformidad con estas indicaciones, podría proponerse respecto de las Sociedades que en ningún caso repartan á sus accionistas ó socios más del 4 por 100 anual en concepto de beneficios, debiendo destinarse los mayores beneficios obtenidos á ensanchar la acción de la Sociedad.

Por último, es natural que las casas baratas deban acomodarse á las exigencias de la higiene; es esto elemental, y las leyes procuran regular esta relación con especial cuidado; el que la habitación sea higiénica es uno de los fines de esta legislación tutelar y de fomento; resultaría contradictorio con estos fines no tomar las precisas precauciones para conseguir que las Empresas ó Municipios que aspirasen á gozar de los beneficios de la Ley, acomoden sus edificaciones á las reglas aconsejadas por la higiene especial de la habitación. Lo que no

creo necesario la Sección es especificar en detalle las reglas y condiciones exigibles en la Ley; es materia ésta que parece más propia de los reglamentos; así procede la ley italiana de 1903. La Ley quizá debería limitarse á formular principios generales, como por ejemplo:

Que las casas que se construyan se acomoden á las *condiciones generales higiénicas, de capacidad y distribución* que el reglamento determine. Que se sometan al *examen y aprobación de la respectiva Junta de fomento de las habitaciones baratas, las bases de arrendamiento y renta de las viviendas, y los estatutos de las Sociedades*. Que se dé cuenta á dichas Juntas del *terreno en que se trata de edificar, y se realicen las obras de saneamiento é higienización* que las mismas determinen. Que se notifique á las referidas Juntas el *comienzo de las obras y de las construcciones á los efectos de la inspección que á las mismas corresponde*. Por último, *que los constructores se sometan á las prescripciones del reglamento y demás disposiciones que se dicten para la ejecución de la Ley*.

2. — La venta. — El seguro.

Dado el carácter popular de la Ley que se estudia, y teniendo en cuenta su sentido intervencionista, conviene hacer en ella alguna indicación sugestiva respecto del modo como podría disponerse de las casas baratas. Claro es que éstas han de edificarse, bien sea para alquilarlas, bien para venderlas; pero importa quizá indicar la legitimidad de aquel procedimiento de enajenación que es hoy de uso universal, y mediante el cual se facilita la difusión de la propiedad de las casas entre obreros y personas de escaso haber. Basta leer los estatutos de las Asociaciones constructoras de casas para obreros, para ver cómo se acude á la venta á plazos mediante la combinación del pago de un alquiler modesto y de una amortización de capital, tomando las necesarias precauciones al efecto de asegurar éste y de no perturbar la vida económica de la Sociedad constructora. Por otra parte, las leyes aluden constantemente á este sistema de enajenación, sobre todo para sugerir la aplicación del seguro. La Sección se remite, en cuanto á la intervención del seguro, á lo expuesto más arriba; pero por las razones allí anotadas, creo que no podría hacerse otra cosa por el momento que indicar la legitimidad de la combinación del seguro con la venta á plazos de las casas baratas á fin de garantizar el pago de los no vencidos en caso de muerte del comprador. No creo la Sección que debería entrarse en otros detalles, los cuales, dado el alcance de la Ley que se estudia, más parecen propios de los regla-

mentos de las Sociedades constructoras. Por lo que se refiere al destino de las casas económicas, parece que lo capital sería afirmar, con la indicación de que han de ser aquéllas para obreros ó clases modestas, el que puedan ser alquiladas ó vendidas, y que la venta pueda hacerse á plazos, siendo legítima en este caso la contratación de un seguro como garantía.

CAPÍTULO V

SUCESIÓN HEREDITARIA DE LAS CASAS BARATAS

Las leyes francesas de 1894 y de 1906, y la ley italiana de 1903, contienen, por vía de complemento de las disposiciones encaminadas á fomentar la construcción de las habitaciones económicas y á facilitar su adquisición por los obreros ó empleados modestos, varias reglas derogatorias del derecho general de sucesión hereditaria. Se ha estimado en esos dos países, y en Bélgica, como luego se verá, que la obra del legislador quedaba en el aire, sin garantías de verdadera eficacia, si después de esforzarse por levantar el hogar doméstico, y de asegurar su goce al trabajador ó empleado, se consentía que á la muerte de éste la obra se deshiciese bajo la acción del régimen hereditario de los respectivos Códigos civiles.

«Es mucho —decía M. Siegfried—, crear un hogar al obrero, facilitarle los medios de tener una casa que sea suya; pero esto no basta: es preciso completar la obra asegurando á la propiedad conquistada una estabilidad de que hoy carece por completo.

»Nuestro régimen actual de sucesión ocasiona grandes molestias al obrero que desea adquirir un hogar. La perspectiva de una venta inevitable en caso de defunción detiene y desanima á buen número de trabajadores que con gran satisfacción consagrarían sus economías á la compra de una casa. El daño más grande que sufre en nuestro país el propietario de una casa individual es la obligación de vender judicialmente los bienes inmuebles cuando entre los herederos hay individuos incapacitados, cuando los coherederos mayores de edad desean salir de la indivisión y no se ponen de acuerdo para hacer amistosamente el reparto; finalmente, cuando los bienes no pueden repartirse cómodamente en especie. Esta eventualidad de la venta judicial es muy frecuente, sobre todo tratándose de la casa pequeña poseída por el obrero, casa que por lo común constituye el único elemento del activo de la herencia.» (1).

(1) Siegfried, *Proposition de loi citada.* — *Bulletin cit.*, III, pág. 94.

«Los americanos, añade, han avanzado mucho en el camino de la protección estableciendo el *homestead*. La casa que ocupa con los suyos el cabeza de familia, así como los terrenos que la rodean si está en el campo, se halla á cubierto de cualquier embargo hasta una extensión determinada y de un cierto valor. Después de su muerte, el cónyuge supérstite y los hijos, hasta la mayoría de edad del último, pueden invocar esta exención. Además, el *homestead* no puede enajenarse sin el consentimiento de la mujer. El valor de la finca objeto de esta franquicia oscila entre 1.500 francos en Pennsylvania y 10.000 francos en Luisiana. Para el legislador americano, el principio de la exención descansa en el hecho de que la familia es el primer acreedor del propietario; el matrimonio y la paternidad engendran para el padre obligaciones, entre las cuales la primera es la de proveer á su familia de un *homestable*.»

La Ley belga de 1889 no contenía disposiciones análogas á las de las leyes francesa é italiana; pero esta laguna ha venido á colmarla la ley de 16 de Mayo de 1900, acerca de la cual M. Weber dice lo que va á leerse, comparando su criterio con el formulado en la Ley francesa de 1894:

«El régimen de sucesión organizado por los Códigos civiles francés y belga era un gran obstáculo para la reconstitución del hogar. Parecía inútil y peligroso alentar al obrero á convertirse en propietario de una casa que, á su muerte, tendría forzosamente que venderse en subasta pública, ya fuera por dejar hijos menores de edad, ya porque algún heredero se opusiera á un reparto amistoso. Si la casa, decían, fruto de los salarios ahorrados con gran trabajo, debe adjudicarse el día de mañana á un extraño, y los gastos de la licitación deben gravar pesadamente la herencia y hasta absorberla por completo, más vale que se abstenga y que renuncie á ser dueño.»

Alude luego M. Weber á las leyes francesa y belga, y dice:

«El principio fundamental es el mismo; para ciertas sucesiones pequeñas, sustituir el reparto forzoso con el mantenimiento posible de la indivisión, sustituir á la licitación la adjudicación previa tasación.

»En Francia, la propiedad familiar, privilegiada de este modo, no puede ser sino una casa cuyo valor de inquilinato debe ajustarse á los límites del art. 5.º de la ley de 1894. Es preciso, además, que sea lo único que posea su dueño y que esté ocupada el día de su muerte por aquél, por su cónyuge ó por uno de sus hijos.

»En Bélgica, ciertas disposiciones se aplican exclusivamente á la casa del difunto, pero otras se refieren á todos los inmuebles cuya renta, según catastro, no excede de 300 francos. Poco importa que

estos inmuebles sean casas ó terrenos; que el difunto tuviera uno ó varios, que los haya ocupado ó cultivado por sí mismo ó alquilado ó hecho cultivar por otros. Una sola cosa se tiene en cuenta: su renta, según catastro, no debe exceder de 300 francos. De este modo, hecha para todo el mundo, la nueva Ley va mucho más allá que las anteriores; la de 1889, que concierne exclusivamente á los obreros y no contiene disposición alguna tocante al régimen de sucesión; la ley de 1896, que concede únicamente al cónyuge supérstite un derecho de preferencia para gozar de un usufructo legal» (1).

No copia la Sección las disposiciones de las leyes francesa y belga, que pueden verse íntegras en el *Apéndice* correspondiente.

La Ley italiana de 1903 contiene, como se ha indicado, disposiciones de análogo alcance y muy sencillas, que acaso bastarían para el objeto que se persigue. Dos principios se proclaman: 1.º, el mantenimiento de la integridad de la propiedad de la casa en favor del coheredero que lo solicite, previa indemnización á los demás coherederos; 2.º, el reconocimiento en favor del cónyuge viudo y no divorciado, de un derecho de habitación, derecho que se reconoce también á los menores.

La Sección estima que no puede menos de abordarse el problema de la sucesión hereditaria de las casas baratas; parece ésta una de las exigencias del nuevo derecho de la habitación económica, impuesta por la consideración especial de los efectos que este nuevo derecho busca: la difusión de la pequeña propiedad por las clases modestas y la garantía de la continuidad de la familia mediante la estabilidad de aquélla.

Abandonada la obra social de estas leyes á la acción del derecho común, la difusión de la propiedad de la casa no podría verificarse sino en condiciones difíciles, expuesta siempre á una destrucción inevitable al fallecer el primer propietario.

Basta recordar los términos de nuestro Código civil en las disposiciones aplicables á una herencia cualquiera.

«Art. 1.051. Ningún coheredero podrá ser obligado á permanecer en la indivisión de la herencia, á menos que el testador prohíba expresamente la división. Pero, aun cuando la prohíba, la división tendrá siempre lugar mediante alguna de las causas por las cuales se

(1) E. Weber, *Le loi belge du 16 mai 1900 sur le régime successoral des petits héritages*.—*Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1901.

extingue la sociedad (1).—Art. 1.062. Cuando una cosa sea indivisible ó desmerezca mucho por su división, podrá adjudicarse á uno á calidad de abonar á los otros el exceso en dinero. Pero bastará que uno solo de los herederos pida su venta en pública subasta, y con admisión de licitadores extraños, para que así se haga.»

De seguir el criterio general adoptado por las leyes, sería preciso modificar estos artículos y otros del Código civil.

Advierte la Sección que sus consideraciones se ciñen pura y exclusivamente á la sucesión de las casas baratas, que no se plantea el problema entero de las pequeñas herencias, ni, por tanto, de una modificación general del régimen hereditario; lo esencial sería que se facilitase la permanencia de la propiedad de las casas, á que la Ley ha de referirse, en la familia del obrero, evitando la subasta y garantizando la integridad material del hogar al viudo y á los hijos menores del trabajador ó empleado propietario; todo lo cual cree la Sección que podrá conseguirse adaptando las disposiciones de la Ley italiana de 1903 en esta ó parecida forma: Cuando se trate de la herencia de una casa construida con arreglo á esta ley: 1.º Se reservaría al cónyuge superviviente el derecho de habitación de la casa durante toda su vida y mientras permanezca viudo, dejando á salvo, no obstante, los demás derechos que con arreglo al Código civil le correspondan. — 2.º Se reservaría igual derecho de habitación á los menores del difunto, hasta que lleguen á la mayor edad. — 3.º En el caso de que no hubiese cónyuge viudo y los menores llegasen á la mayor edad, y cuando no hubiese menores y concurriesen varios herederos, la casa se adjudicaría en primer término al que pagase en metálico á los demás la parte que les corresponda según tasación hecha por la Junta de Fomento de las habitaciones, si no hubiese acuerdo entre los interesados. Si varios de los coherederos hicieran el ofrecimiento del pago, sería preferido el que fuera obrero ó empleado, según lo dispuesto en la ley. En igualdad de circunstancias decidiría la suerte, verificándose el sorteo ante el Juez de primera instancia correspondiente.

(1) Art. 1.700. La Sociedad se extingue: 1.º Cuando expira el término por que fué constituida. 2.º Cuando se pierde la cosa ó se termina el negocio que le sirve de objeto. 3.º Por la muerte natural, interdicción civil ó insolvencia de cualquiera de los socios, y en el caso previsto en el artículo 1.699. 4.º Por la voluntad de cualquiera de los socios, con sujeción á lo dispuesto en los artículos 1.705 y 1.707.

CONCLUSIÓN

La Sección da con lo expuesto por terminada su tarea de razonar las *Bases para un Proyecto de Ley de casas para obreros ó de casas baratas*. No necesita añadir que la Ley tendría que desarrollarse en un amplio reglamento; en varias ocasiones del razonamiento queda tal necesidad indicada ya; pero, aunque así no fuese, la índole misma de estas leyes pide una serie de disposiciones reglamentarias adecuadas para desarrollar sus principios y para hacer positivamente eficaces no pocas de sus disposiciones.

APÉNDICE PRIMERO

Documentos parlamentarios.

APÉNDICE PRIMERO

DOCUMENTOS PARLAMENTARIOS

1878

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Proyecto de ley, remitido por el Senado, sobre construcción de barriadas de obreros.

Al Congreso de los Diputados.

El Senado, en vista de lo propuesto por un individuo de su seno, ha aprobado el siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo 1.º Se autoriza al Gobierno para que se concedan en propiedad terrenos del Estado, de los pueblos y de las Corporaciones á las Sociedades y particulares que lo soliciten con el exclusivo objeto de levantar viviendas para los obreros, ó sea para los que trabajan á jornal en el campo, la industria, las obras públicas y el comercio.

Á la solicitud de la concesión ha de acompañar: la manifestación del tiempo en que las viviendas han de quedar concluídas y el compromiso de cumplir en todos sus extremos lo preceptuado por esta ley.

El Gobierno apreciará la renta de los terrenos antes de cederlos; cobrará el valor del arrendamiento desde el día de la concesión, en el caso de que las viviendas no se levanten en el plazo señalado para concluir las, y recobrará su derecho de propiedad sobre los terrenos cedidos en el momento en que por cualquier causa no se destinen al objeto para el cual se ha otorgado la concesión.

Art. 2.º Las barriadas de obreros no podrán edificarse lejos de las poblaciones, é irán mezcladas, cuando sea posible, con las construcciones de otras clases hoy existentes, de modo que puedan recibir todos los auxilios que las grandes poblaciones y los servicios municipales proporcionan á la generalidad de los vecinos.

Art. 3.º Ningún barrio de obreros podrá constar por sí solo de más de cien viviendas, ni casa alguna de estos barrios podrá tener más de dos pisos, ni valer más de 2.000 pesetas en venta, ni arrendarse en mayor precio que el de una peseta diaria.

Art. 4.º Fuera de las anteriores obligaciones y la de hacer las viviendas seguras y saludables, los concesionarios darán á aquéllas la forma y distribución que tengan por conveniente.

Art. 5.º Las viviendas irán rifándose una á una por grupos de manzanas de 20 casas, á medida que vayan terminándose y que la Autoridad competente declare que pueden ser habitadas sin daño para la salud de los que las ocupen.

Art. 6.º Tendrán derecho á entrar en el sorteo todos los que trabajen á jornal en la agricultura, en la industria, en las obras públicas y en el comercio.

Á la solicitud de la inclusión en el sorteo ha de acompañar la cédula de vecindad del solicitante, certificación del Alcalde y del Cura de ser de buena conducta moral, y de un maestro de su oficio de ser honrado trabajador, y la justificación suficiente de pertenecer á las clases comprendidas en los beneficios de esta ley.

Art. 7.º Los sorteos se harán unidos siempre á los de la Lotería nacional, y la Hacienda no cobrará derecho alguno por ello. Para presidir el sorteo é intervenir en éste y en todas las operaciones que anteceden y siguen al mismo, se establecerá un Jurado compuesto del Alcalde del distrito, el Cura de la parroquia y el número de Vocales que los reglamentos determinen, pero sacados de entre los labradores, maestros ó jefes de establecimientos industriales de la vecindad.

La lista de los incluidos en cada sorteo se cerrará un mes antes de verificarse.

Los números que jueguen en el sorteo en que las viviendas hayan de adjudicarse se distribuirán á prorratio entre los que entren á disputar la suerte, por el orden en que se presenten las solicitudes. Las viviendas serán adjudicadas á los que tengan los premios mayores que salgan los primeros de la urna y presenten una fianza para asegurar el pago. No haciendo éste en un trimestre ó no presentando la fianza, la vivienda volverá á rifarse, y los agraciados con ella tendrán que abonar al anterior arrendatario la parte que tuviese abonada.

Art. 8.º Hecho el sorteo, podrán los agraciados ceder, en el término de tercero día, sus derechos á otra persona que esté en sus mismas condiciones y que presente la fianza de que habla el artículo anterior.

Art. 9.º Los obreros á quienes toquen en suerte las casas rifadas pagarán de arrendamiento por ellas: media peseta diaria, si la casa vale 1.000 pesetas; si valiese 1.500 pesetas, pagarán 75 céntimos de peseta, y cuando importe 2.000 pesetas su construcción, pagarán una peseta diaria.

Art. 10. Del importe del alquiler se destinará la tercera parte á la amortización del valor de la vivienda, la cual quedará hipotecada en la parte correspondiente al arrendatario.

Lo que el obrero arrendatario vaya pagando por la casa que le toque en suerte se considerará siempre de su propiedad, y podrá dejarlo en testamento á su familia, padres, hijos ó hermanos, con los mismos derechos y obligaciones con que adquirió la vivienda, ó cederlo ó venderlo como cosa de su propiedad para todos los actos de la vida civil, sin otra cortapisa que la de que la finca sea vivienda de las clases expresadas ó de sus familias hasta que se complete el pago.

Por la muerte del obrero arrendatario sin testar, quedarán en posesión de la casa sus padres y sus hijos, siempre que sigan satisfaciendo los alquileres. Cuando no los paguen por espacio de tres meses, las viviendas volverán á ser rifadas, y los que las adquieran por la suerte no entrarán en posesión de ellas hasta que abonen á los arrendatarios anteriores lo que éstos hubieren pagado.

Art. 11. Mientras las viviendas de los trabajadores no lleguen á ser propiedad absoluta de los arrendatarios por efecto de la amortización mensual del capital, hecha con la tercera parte del precio del arrendamiento, estarán exentos del pago de toda contribución; pero satisfarán sus vecinos la de Consumos, siempre que disfruten los servicios municipales.

Tampoco satisfarán contribución industrial los constructores empresarios de las barriadas de obreros, ni los derechos de traslación de dominio al entregar las casas á los arrendatarios.

Art. 12. Los trabajadores que se edifiquen para sí una vivienda, ó los que levanten una sola para darla en la forma que dispone esta ley á los obreros, disfrutarán de todas las ventajas que la misma concede á las grandes construcciones.

Art. 13. Los que en poblaciones de 10.000 almas, al menos, levanten casas en las que se destine una parte de ellas á cuartos ó habitaciones cuyo valor en arrendamiento no pase de 15 pesetas mensuales, disfrutarán de una rebaja en la contribución territorial, proporcionada á la parte de casa destinada á tan humanitario objeto.

Art. 14. Debiendo ser consideradas las barriadas de trabajadores

é industriales como parte complementaria de las industrias, el precio del agua del Lozoya para el uso interior de dichas barriadas será el que señalen los reglamentos del Canal de Isabel II cuando sus aguas se empleen en objetos industriales; y en Madrid y en todas las poblaciones, los Ayuntamientos dotarán de agua y luz en la forma y cantidad que puedan á las barriadas de obreros conforme se vayan edificando.

Art. 15. Los beneficios de esta ley podrán ser reclamados y obtenidos por los que se hayan anticipado á construir barriadas ó casas de obreros y concedan á las personas que hayan de ocupar las viviendas la amortización de su valor en la forma que la presente ley dispone.

Art. 16. Los que construyan viviendas para obreros en terreno de su propiedad podrán sacar de ellos los materiales que sirvan exclusivamente para la construcción de dichas viviendas sin pago del impuesto de subsidio industrial ni otros municipales.

Art. 17. Las mencionadas barriadas que formen por sí solas un grupo de 100 ó más casas constituirán un barrio, en cada uno de los cuales habrá un Alcalde nombrado por el de la población á que corresponda, y un Párroco nombrado por la Autoridad eclesiástica. La casa que habite el Cura será de las de primera clase y costeada por el constructor propietario de la barriada, y tendrá una capilla abierta al público, de modo que permita á los vecinos y sus familias oír la misa, que precisamente se dirá allí todos los días de precepto.

Las escuelas, costeadas también por los constructores, se colocarán en pisos bajos; pero serán de primera clase, para dar habitación decorosa á la escuela y á los maestros.

Los grupos de casas de obreros que por su pequeñez ó su colocación no formen barrios aislados, quedarán sujetos á la jurisdicción ordinaria de las localidades en que se levanten.

Art. 18. Una Comisión de amantes de la industria y el trabajo, elegida por el Alcalde Presidente del Ayuntamiento, y formada en cada pueblo de personas de la vecindad, cuidará del cumplimiento de los reglamentos que se den para el desarrollo de la presente ley.

Art. 19. Cumplidas las condiciones de esta ley, se elevará á escritura pública la cesión hecha por los propietarios de los terrenos, y se registrará en el de la provincia el título de propiedad del concesionario y el derecho del arrendatario á disfrutarla y pagarla con la tercera parte del alquiler, y á gozar de todos los demás derechos que las leyes administrativas y jurídicas conceden á todos los españoles.

Art. 20. El Ministro de Fomento queda encargado de la ejecución

de la presente ley, y el mismo dictará y publicará los reglamentos necesarios para su cumplimiento.

Y el Senado lo pasa al Congreso de los Diputados, acompañando el expediente para los efectos correspondientes.

Palacio del Senado, 10 de Diciembre de 1878. — *El Marqués de Barzanallana*, Presidente. — *El Conde de la Romera*, Senador Secretario. — *El Sr. De Rubianes*, Senador Secretario.

1906

SENADO

Proposición de ley del Sr. Castro Artacho sobre subvención á las Sociedades constructoras de casas para obreros.

AL SENADO

El movimiento de protección de los Estados hacia las clases trabajadoras ha hallado eco en España, en donde de algunos años á esta parte ha mejorado notablemente la situación del obrero. Pero lo hecho hasta ahora no es suficiente, estamos aún muy al principio del camino, y para ponernos al nivel de otras naciones hay que hacer grandes esfuerzos.

Una de las medidas primeras, quizá la más conveniente, consiste en buscar para el trabajador hogar propio que, reuniendo condiciones higiénicas, despierte en el mismo el instinto de ahorro y sea salvaguardia de su salud, tan combatida por el trabajo.

No es posible consentir por un día más que los obreros habiten hacinados y en montón inmundas viviendas, en las que se desarrollan toda clase de enfermedades que conducen necesariamente á las camas de los hospitales. Es preciso higienizar la casa de los desheredados, de modo que al buscar el reposo de la diaria y dura labor respiren entre los suyos el aire puro que les dé vida y valor para el día siguiente, y acabemos con esas atmósferas viciadas que proyectan sobre los hijos del pobre todos los gérmenes de la tuberculosis y coloquen á sus moradores en condiciones seguras para todas las enfermedades infecciosas.

Por el estado rudimentario de nuestra legislación en este punto no hemos de pretender que el Estado lleve sus iniciativas á extremos tan convenientes como en otras naciones, Bélgica por ejemplo, en donde la Caja oficial de Ahorros facilita, mediante seguras garantías,

los fondos necesarios para las construcciones á las Sociedades patronales constituidas con este objeto.

Es más bien lo que se intenta un ensayo que haga intervenir al Estado en esa labor social, en lugar de que siga contemplando con absoluta indiferencia los esfuerzos individuales hechos en ese sentido.

El Estado debe ser también previsor y considerar que, mejorada la situación del obrero convertido en propietario, desaparece una gran causa de su descontento por la desigualdad en que se encuentra, y, en su consecuencia, el esfuerzo económico que en este sentido haga le ha de ser satisfecho con un gran resultado de cultura y orden en los elementos que, por su triste situación, más expuestos están á sentir las influencias perniciosas de los apóstoles de las falsas predicaciones.

No es conveniente hoy dejar en manos del Estado la organización y funcionamiento de esas Sociedades, y es preciso que continúe la obra privada en esa labor, de las cuales hay en España ejemplos que han tomado ya carta de naturaleza, y por eso creemos que la protección del Estado debe limitarse á ayudar económicamente á las Sociedades ya constituidas ó que se constituyan, aumentando el premio á medida que sea mayor el esfuerzo de cada una.

Inspirándonos puramente en estos principios sencillos, como iniciación fecunda y provechosa de una labor completa bajo tales aspectos, tendencias y finalidades sociales, desenvolveríamos de momento la idea modesta en la siguiente

PROPOSICIÓN DE LEY

Artículo 1.º Todas las Sociedades constructoras de casas para obreros serán subvencionadas por el Estado.

Art. 2.º Dichas Sociedades quedarán igualmente exentas de toda clase de tributos é impuestos.

Art. 3.º Para tener derecho á estos beneficios es necesario:

a) Que las Sociedades estén constituidas con arreglo á las disposiciones vigentes.

b) Que sus estatutos y reglamentos estén aprobados por el Instituto del Trabajo y por el Ministerio de Fomento, como asimismo los planos de las obras que tengan que edificar.

c) Que cuando se solicite la subvención, la Sociedad haya construído como *mínimum* 50 casas.

d) Que estas Sociedades no persigan ningún fin ni directo ni indirecto de lucro, de tal modo que todos sus esfuerzos tiendan al me-

joramiento de la clase obrera mediante la construcción de viviendas.

Art. 4.º Esta subvención consistirá en una cantidad que no podrá exceder de la quinta parte ni ser menos de la décima del capital empleado por la Sociedad durante el año. El Ministro de Fomento, dentro de esos límites, concederá lo que considere conveniente.

Art. 5.º El importe íntegro de la subvención se ha de invertir en la construcción de casas, de tal modo que para solicitar nueva anualidad es indispensable justificar aquella inversión.

Art. 6.º Las solicitudes de subvención han de presentarse cada año al Ministerio de Fomento, acompañándose los justificantes que acrediten el número de casas construídas durante el año. Bastará con ello, si les estuviera reconocido á cada casa, con arreglo á modelo aprobado, un valor determinado por el Instituto del Trabajo. En caso contrario, habrá de acreditarse el total importe de las cantidades gastadas.

Art. 7.º Conceder carácter de utilidad pública á la Sociedad que primero se constituya ó pudiera estar ya constituída con este fin, facilitando por todos los medios de Gobierno cuanto sea necesario á la realización de sus planes.

Art. 8.º El Ministro de Fomento, previo informe del Instituto, dictará las disposiciones que estime convenientes para la mejor aplicación de esta ley.

Palacio del Senado, 1.º de Febrero de 1906. — *Ramón de Castro Artacho.*

* * *

El Senado emitió dictamen favorable á esta proposición de ley en 24 de Noviembre de 1906, añadiendo el siguiente

«Artículo adicional. Las Sociedades constructoras de casas para obreros que con anterioridad á esta ley se encuentren legalmente constituídas, gozarán de los beneficios que se establecen en el art. 2.º de la misma.»

APÉNDICE SEGUNDO

Sociedades y Patronatos.

Estatutos. — Reglamentos. — Planos. — Noticias.

APÉNDICE SEGUNDO

SOCIEDADES Y PATRONATOS

Estatutos. — Reglamentos. — Planos. — Noticias.

Se publican á continuación los estatutos, reglamentos, planos de casas y barriadas, y otros datos relativos á cuatro tipos de Sociedades ó Patronatos españoles constructores de casas obreras y baratas, á saber: *La Constructora Benéfica*, ejemplo de Asociación de caridad, y una de las empresas más antiguas de este género; la *Sociedad constructora de casas para obreros de Valencia*, que es la primera entidad de su género que ha solicitado subvención del Estado, con arreglo al artículo, concepto y capítulo sextos del Presupuesto vigente, habiendo sido la solicitud informada favorablemente por el *Instituto de Reformas Sociales*; la *Sociedad Benéfica Española de casas higiénicas para obreros y clases modestas de Madrid*, de reciente creación, que abarca el problema en sus aspectos filantrópico, higiénico y social; y, por último, la *Barriada obrera de Cádiz*, iniciativa directa de un Municipio.

Á continuación de estos datos se insertan varias noticias recogidas después de empezada la impresión de esta *Memoria*.

«LA CONSTRUCTORA BENÉFICA» (1)

Acta de la reunión general del día 28 de Abril de 1875.

SEÑORES QUE ASISTIERON

Excmo. Sr. Conde de Toreno,
Presidente.
— Marqués de Santa Cruz.
— D. José de Olózaga.

Reunidos los señores presentes, por el señor Presidente, Conde de Toreno, se invitó al Sr. Perier á que ocupara, como lo hizo, el puesto de Secretario, y al Sr. Olózaga, á que diera cuenta del objeto de la reunión, lo cual verificó, exponiendo las consideraciones oportu-

(1) Véase antes, Segunda Parte, *Informaciones*, pág. 162, y capítulo V, *Acción oficial*, pág. 188.

Excmo. Sr. Marqués de Urquijo.

- D. Cristóbal Martín de Herrera.
- D. Manuel María José de Galdó.
- D. Eduardo Palou.
- D. Diego Lletget.
- D. Manuel Merelo.
- D. Manuel Santana.
- D. Eduardo Gasset y Artime.
- D. Ignacio Escobar.
- D. Eduardo Saavedra.
- D. José Morer.
- D. Carlos Campuzano.
- D. José de Rebolledo.
- D. Miguel Sanz.
- D. José Fernando González.
- D. Hilario Nava y Cavada.
- D. Eduardo Fernández San Román.
- D. Carlos María Perier, Secretario.
- D. Cipriano Segundo Montezino.
- D. Patricio Lozano.
- Conde de Guaqui.
- D. Cirilo Bahía.
- D. José Moreno Elorza.
- D. Francisco María de Cortázar.
- D. Alejandro Ramírez de Villaurrutia.

Excusaron además la falta de asistencia por justos motivos de imposibilidad material, el

Excmo. Sr. Duque de Fernán Núñez.

- D. Francisco de Cubas.
- D. Antonio Gueroles.
- D. Carlos María Ponte.

tunas acerca del pensamiento importantísimo de construir viviendas para familias de obreros ó trabajadores, que habían iniciado las Sras. Doña Concepción Arenal y Condesa de Espoz y Mina, y para el cual había algunos fondos, debidos á la caridad de la señora Condesa de Crazinsky y de la Excmo. Señora Doña Gertrudis Gómez de Avellaneda, y á una suscripción abierta en París por celosa iniciativa del Excmo. Sr. D. Salustiano de Olózaga, por cuya mano se envió también á España el legado de dicha Sra. Condesa. Leyó asimismo dos artículos de la revista titulada *La Voz de la Caridad*, en que se habla del origen y destino de ambos legados y de la idea de aplicar su importe, con los demás fondos que se puedan adquirir, á la formación de una Asociación de caridad que se titule *La Constructora Benéfica*.

Recibido con unánime asentimiento el proyecto indicado, se propuso por el Sr. Ramírez de Villa-Urrutia que se comunicara un voto de adhesión completa á los iniciadores de tan feliz idea, lo cual se acordó por unanimidad á favor de la Sra. Doña Concepción Arenal, en su nombre y en el de la difunta Sra. Condesa de Espoz y Mina; así como se hizo análoga manifestación al Sr. Olózaga, que se hallaba presente, por sí y por su difunto hermano.

Se acordó asimismo que fueran considerados como socios fundadores de *La Constructora Benéfica*, además de la Sra. Doña Concepción Arenal, autora del pensamiento, la

Excmo. Sra. Condesa de Espoz y Mina y el Excmo. Sr. D. Salustiano de Olózaga, difuntos; é igualmente las personas que siguen:

Excmo. Sr. Marqués de Molins. — Excmo. Sr. D. Antonio Gueroles. — Sr. D. Adolfo R. Calzado. — Sr. D. Antonio Palau. — Sr. D. Fernando García Arenal. — El Excmo. Sr. Marqués de Retortillo y el Excmo. Sr. D. Fermín Caballero, fueron, según su deseo, considerados como presentes.

A invitación del Sr. Presidente se hizo en seguida el nombramiento de los cargos indispensables, resultando elegidos por unanimidad el Excmo. Sr. Conde de Toreno, Presidente. Los Sres. D. José de Olózaga y Marqués de Santa Cruz, primero y segundo Vicepresidentes. El Sr. Marqués de Urquijo, Tesorero. El Sr. D. Carlos Maria Perier, Secretario, y el Sr. D. José de Rebolledo, segundo Secretario.

Para las tres Comisiones que se designaron, sin perjuicio de lo que definitivamente se resuelva en los estatutos ó reglamentos, fueron nombrados los señores siguientes:

Para la de Reglamento y Consulta: D. José de Olózaga, Presidente. — D. Cristóbal Martín de Herrera. — D. Eduardo Palou. — Marqués de Santa Cruz. — Conde de Guaqui. — D. Cirilo Bahia. — D. José Moreno Elorza. — D. Carlos Maria Perier. — D. Manuel Merelo, Secretario.

Para la Facultativa: Sr. General San Román. — D. Eduardo Saavedra. — D. José Morer. — D. Francisco de Cubas. — D. Carlos Campuzano. — D. José de Rebolledo. — Don Hilario Nava. — D. Diego Lletget.

Para la Económica: Sr. Duque de Fernán-Núñez. — D. Miguel Sanz. — D. Manuel Maria José de Galdo. — D. Ignacio Escobar. — D. Eduardo Gasset y Artime. — D. Manuel Santana. — D. Alejandro Ramirez de Villaurrutia. — D. Fernando González. — D. Antonio Guerola. — D. Patricio Lozano. — Don Francisco Maria de Cortázar.

Nombróse Presidente de la primera al señor Olózaga, y Secretario al Sr. Merelo.

Y se anunció por el Sr. Presidente que se convocaría á nueva reunión á los señores presentes y á los demás que éstos designaran, luego que la Comisión terminara el proyecto de estatutos, y se levantó la sesión.

Madrid, 28 de Abril de 1875. — P. A. de la reunión, *Carlos Maria Perier*. — V.º B.º — El Presidente, *C. El Conde de Toreno*. — Rubricado. — Es copia.

ESTATUTOS

CAPÍTULO PRIMERO

DEL OBJETO DE LA ASOCIACIÓN

Artículo 1.º *La Constructora Benéfica* es Asociación de caridad dedicada á proporcionar á las clases trabajadoras ó desacomodadas viviendas higiénicas, cómodas y económicas, é inculcar en dichas clases hábitos de orden y aseo.

Art. 2.º Para cumplir su propósito, la Asociación empleará los medios siguientes: I. Construir casas capaces para la vivienda de una sola familia de las clases trabajadoras ó desacomodadas, con objeto de que sus respectivos arrendatarios lleguen á ser propietarios de ellas, mediante la gradual amortización de su valor. — II. Construir casas del tipo anteriormente dicho, para arrendarlas sin amortización á familias de las nombradas clases. — III. Construir casas distribuidas en varias viviendas, para arrendarlas también sin amortización, á personas de las citadas clases. — IV. Adquirir casas actualmente dedicadas al alojamiento de la clase pobre, á fin de transformarlas en habitaciones cómodas, higiénicas y económicas, para su simple arriendo á la mencionada clase.

Art. 3.º Para llevar á efecto el primero de estos procedimientos, se establecerá un precio mensual del alquiler equivalente, cuando menos, al 4 por 100 del valor de la finca, fijado en el momento mismo del otorgamiento de cada contrato, y una cuota también mensual de amortización de dicho valor, repartido á voluntad del interesado y con aprobación de la Junta, en 8, 10, 12, 14, 16, 20, 25 ó 30 anualidades. El precio mensual del alquiler se rebajará, en proporción á la parte de propiedad que el inquilino vaya adquiriendo por medio de la amortización, de modo que el alquiler equivalga siempre, cuando menos, al 4 por 100 de la parte del valor no amortizado aún.

Art. 4.º Cuando se adopte el procedimiento de simple arriendo, el tanto mensual de éste se determinará después de construida cada casa, teniendo en cuenta el período en que ha de considerarse su capital amortizado para la Sociedad, las obras que requiera su conservación y los gastos generales que motive. En lo demás, estos arriendos se regirán por las reglas ordinarias de alquiler de casas, salvo las condiciones y variaciones especiales que para los de esta clase establezca el reglamento de la Asociación.

Art. 5.º Cada cinco años, determinará la junta general las variaciones que hayan de introducirse en los alquileres fijados según el artículo anterior, teniendo en cuenta la parte de capital que se haya amortizado y demás circunstancias que convenga apreciar.

Art. 6.º En ningún caso podrán las habitaciones de las casas destinadas á solo alquiler transmitirse en propiedad á sus inquilinos, sea cualquiera la forma que para ello pueda adoptarse.

Art. 7.º El procedimiento marcado con el núm. IV del art. 2.º podrá aplicarse cuando el coste del edificio y el presupuesto de su mejora resulten ventajosos, á fin de servir luego para un alquiler conveniente á la Asociación y á los inquilinos.

Art. 8.º Cuando se acepte el procedimiento á que se refiere el párrafo IV del art. 2.º, el arriendo de las habitaciones se ajustará en un todo á las reglas estatuidas para el de las viviendas de las casas de nueva planta que á ese solo objeto edifique la Asociación.

CAPÍTULO II

DE LOS SOCIOS

Art. 9.º Los individuos que componen esta Asociación son: socios fundadores; socios numerarios, ó socios bienhechores.

Art. 10. Son socios *fundadores* todos los que asistieron á la primera reunión celebrada en la Sala Consistorial del Ayuntamiento de Madrid el día 28 de Abril de 1875, bajo la presidencia del Excmo. Sr. Conde de Toreno; los que concurrieron á la nueva reunión en que se aprobaron los primitivos estatutos, y las demás personas que en la primera de dichas reuniones se acordó por méritos especiales que fueran consideradas como fundadores. La lista nominal de todos ellos se insertará en las Memorias anuales de la Sociedad.

Art. 11. Son socios *numerarios* cuantas personas hayan sido admitidas en la Asociación por la Junta directiva, después de presentadas por dos socios, y no hayan renunciado ó renuncien su nombramiento.

Art. 12. Son socios *bienhechores* los fundadores ó numerarios que hubieren hecho algún donativo de importancia, admitido por la Asociación, y fueren declarados tales por la Junta directiva. Continuarán inscritos como bienhechores, expresándose el concepto en que lo fueron, los nombres de las Sras. Doña Concepción Arenal, Condesa de Krasinsky, Condesa de Espoz y Mina y Doña Gertrudis Gómez de Avellaneda, y los Sres. D. Salustiano y D. José de Olózaga. Las personas que sin inscribirse como socios hagan donativos que la Asociación admita, figurarán como *bienhechores* en las Memorias anuales de la Junta directiva.

Art. 13. Los socios se obligan á desempeñar los cargos ó servicios que se les confien por la Junta directiva ó la general de la Asociación, salvo el caso de excusa fundada.

Art. 14. La Asociación se regirá por una Junta general y otra directiva.

CAPÍTULO III

DE LA JUNTA GENERAL

Art. 15. La autoridad superior para el régimen de la Asociación reside en la junta general de socios.

Art. 16. La junta general ordinaria se reunirá en el mes de Marzo de cada año, y tendrán derecho de asistir á ella con voz y voto todos los socios.

Art. 17. Habrá también junta general extraordinaria cuando algún asunto de urgencia y de importancia lo requiera, á juicio de la Junta directiva, ó á petición de 10 socios.

Art. 18. Para constituirse la junta general ordinaria ó extraordinaria se necesita la asistencia personal, ó representada por otro socio mediante autorización escrita, de la tercera parte de los socios admitidos y que habitualmente residan en Madrid. Si en la primera reunión no concurriese dicho número, se convocará para otro día próximo, y entonces se constituirá la junta general, sea cual fuere el número de los concurrentes; recordando esta circunstancia en dicha segunda convocatoria.

Art. 19. Los acuerdos de las juntas generales se adoptarán por mayoría absoluta de votos de los socios presentes, decidiendo, en caso de empate, el del Presidente.

Art. 20. Las atribuciones y deberes de la junta general son: 1.º Examinar y aprobar, si lo creyere procedente, la Memoria, balance y cuenta anual de la Junta directiva.—2.º Nombrar las personas que hayan de desempeñar los cargos de la Junta directiva, acordando lo que estime mejor acerca de los nombramientos interinos hechos por la Junta directiva.—3.º Examinar y decidir lo conveniente respecto de las reformas de los estatutos y reglamentos.—4.º Resolver, á propuesta de la Junta directiva, cuáles de los cuatro procedimientos marcados en el art. 2.º deben ponerse en práctica.—5.º Otorgar algún beneficio especial á los inquilinos en casos muy extraordinarios de adversidad ó en premio á virtudes heroicas.—6.º Dictar todas las reformas ó mejoras de carácter esencial relativas al objeto de la Asociación y que requieran mayores facultades de las que corresponden á la Junta directiva.

CAPÍTULO IV

DE LA JUNTA DIRECTIVA

Art. 21. La Junta directiva se compondrá de: un Presidente; dos Vicepresidentes; un Contador; otro Contador, 2.º; un Tesorero; un Administrador; un Secretario general; dos Vicesecretarios; tres Consiliarios, que formarán la Comisión jurídica; tres Consiliarios, que formarán la

Comisión facultativa; tres Consiliarios, que formarán la Comisión económica. Todos estos cargos son gratuitos y renunciables.

Art. 22. El Alcalde de Madrid será siempre Presidente honorario, pudiendo presidir las reuniones de la junta general y de la directiva cuando lo tenga á bien.

Art. 23. La Comisión *jurídica* se compondrá de tres Letrados, y se ocupará en todas las cuestiones de Derecho ó de carácter indeterminado; la *facultativa* se compondrá de tres Ingenieros ó Arquitectos, y tendrá á su cargo todo lo técnico relativo á la edificación, reforma ó reparación de las casas; y la *económica*, compuesta de tres propietarios, capitalistas ó personas respetables por análogo concepto, se ocupará en lo concerniente al caudal, fondos y recursos de la Asociación.

Art. 24. Á estas Comisiones podrán agregarse, en clase de adjuntos, los socios que lo deseen.

Art. 25. En el reglamento se consignarán las atribuciones y deberes de cada uno de los cargos y Comisiones que componen la Junta directiva.

Art. 26. La Junta directiva se reunirá siempre que lo disponga el Presidente, ó lo soliciten de éste tres de sus Vocales.

Art. 27. Los socios que desempeñen los cargos de la Junta directiva se renovarán cada dos años en la junta general, pudiendo ser reelegidos.

Art. 28. Cuando ocurra alguna vacante en la Junta directiva, ésta podrá nombrar un socio para cubrirla en calidad de interino hasta la primera junta general. Para no alterar el orden de la renovación bienal, los nuevamente nombrados ejercerán el cargo hasta cumplir los dos años que debió verificarlo el que motivó la vacante.

Art. 29. Para constituirse la Junta directiva, bastará la asistencia de la mayoría absoluta de sus individuos; pero si no concurriese esa mayoría, se hará nueva convocatoria, y entonces se celebrará sesión con los Vocales que asistan.

Art. 30. Los acuerdos en la Junta directiva se tomarán por mayoría absoluta de votos, decidiendo el del Presidente en caso de empate.

Art. 31. Las atribuciones y deberes de la Junta directiva son los siguientes: 1.º Acordar los trabajos que hayan de encomendarse á las Comisiones permanentes, y examinar, discutir y aprobar sus dictámenes. — 2.º Nombrar interinamente, y hasta la reunión de la junta general, los Vocales de la Junta en caso de vacante. — 3.º Nombrar los empleados y dependientes de la Asociación, fijando sus sueldos ó remuneraciones, no pudiendo exceder el total del gasto, por ambos conceptos, del 30 por 100 de la recaudación anual. — 4.º Acordar y aprobar la adquisición de terrenos para edificaciones de casas, la compra y reforma de casas á que se refiere el número IV del art. 2.º, y los proyectos y presupuestos de las obras. — 5.º Aprobar los pliegos de condiciones para arrendamientos de las casas y amortización de su capital, estableciendo los tipos y forma de uno y otro pago. — 6.º Acordar en cada caso si conviene hacer las edificaciones de las casas por contrata, por concurso ó ajuste

alzado ó por administración. — 7.º Aprobar las subastas, proposiciones ó ajustes para ejecutar dichas edificaciones. — 8.º Aprobar las liquidaciones finales de las obras hechas por subasta ó ajuste, y la revisión de las que se hicieren por administración, así como las recepciones provisionales y definitivas de las casas. — 9.º Acordar las obras de reparación que hayan de hacerse en las casas, ó aprobar las que, conforme á las facultades que les concede el reglamento, hayan dispuesto la Comisión facultativa ó el Administrador. — 10. Examinar y aprobar, si lo estima procedente, el movimiento de inquilinos y amortización del capital que presente periódicamente el Vocal administrador. — 11. Gestionar cerca de las Autoridades, y especialmente de la Corporación municipal, el planteamiento de todos los servicios de urbanización, saneamiento y policía que interesen á las casas de la Asociación y á sus inquilinos. — 12. Procurar la adquisición de fondos por medio de la publicidad del objeto de esta Asociación, por suscripciones voluntarias entre los socios de todas clases, fomentando suscripciones y donativos particulares, y, finalmente, mediante préstamos obtenidos con la garantía hipotecaria de los inmuebles de la Sociedad. — 13. Mantener relaciones con Sociedades análogas á ésta, ó con Corporaciones administrativas y benéficas. — 14. Adoptar las disposiciones convenientes para evitar que las casas estén sin alquilar, si desgraciadamente llegara alguna vez este caso. — 15. Acordar los gastos extraordinarios que sean precisos para el mejor producto de las casas y para el desarrollo de la Asociación. — 16. Cambiar el sistema de cesión ó arriendo de las casas construidas, cuando lo considere indispensable para mejor lograr los fines de la Sociedad. — 17. Resolver los demás incidentes no previstos que ocurran en la marcha de la Asociación y que no sean propios de la jurisdicción de la Junta general. — 18. Delegar en alguna de sus Comisiones especiales ó individuos de los que las forman la facultad ó facultades que crea oportuno.

CAPÍTULO V

DE LA DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD

Art. 32. Si llegare á disolverse definitivamente la Asociación, por causas que imposibiliten, á juicio de la junta general, el cumplimiento de su fin, los fondos ó haberes de cualquier clase que existieran después de satisfechas todas las obligaciones contraídas por la Asociación, se entregarán al Ayuntamiento de Madrid, con el exclusivo objeto de que los aplique, dentro de su sección de beneficencia, al alivio de los trabajadores y clases desacomodadas más pobres y honradas, en la forma más análoga ó semejante á la adoptada por *La Constructora Benéfica*.—Madrid, 4 de Julio de 1905.—V.º B.º—El Presidente, *Fernán H. Iglesias*.—P. A. de la J. D. —El Secretario general, *Manuel de Foronda*.

REGLAMENTO

CAPÍTULO PRIMERO

DEL OBJETO DE LA ASOCIACIÓN

Artículo 1.º La calificación de las personas que pueden considerarse comprendidas en el concepto de clases trabajadoras y desacomodadas señalado en el art. 1.º de los estatutos, quedará al prudente criterio de la Junta directiva.

Art. 2.º Cuando se adopte el procedimiento de arriendo de las casas, con amortización progresiva de su capital para ir sus inquilinos adquiriendo la propiedad de las mismas, se observarán las reglas siguientes: 1.ª Los que quieran tomar en arrendamiento alguna casa lo pedirán por medio de solicitud, que deberán presentar al Administrador. Con ella se acompañará la cédula personal y se expresará el oficio ó modo de vivir del interesado; el jornal ó haber que gana; la casa, fábrica ó taller donde trabaja ó presta sus servicios; la familia legítima que tiene, y el periodo de amortización de los establecidos por la Asociación por que opta. — 2.ª Se extenderán los contratos impresos de inquilinato, expresando todas las circunstancias necesarias, y entre ellas el precio primero del alquiler y la base de su disminución progresiva, con arreglo á lo preceptuado por el art. 3.º de los estatutos. — 3.ª Los plazos del arriendo serán los mismos de la amortización. — 4.ª Los inquilinos deberán pagar puntualmente las cuotas mensuales de alquiler y de amortización, sin admitirse el pago de una sola de las dos; si se atrasaran en dos meses cumplidos, podrán ser despedidos previa resolución de la Junta directiva, la cual acordará desde luego la devolución á dichos inquilinos del 50 por 100 de los plazos de amortización satisfechos, y aplicará en beneficio de la Asociación, en concepto de indemnización por gastos y desperfectos, una cantidad que nunca podrá exceder del 50 por 100 restante. Si la Junta, atendidas las circunstancias del caso, acordara que la indemnización fuese menor, el sobrante que resulte será también entregado al inquilino. — 5.ª También podrán ser despedidos, sin derecho á devolución de cuotas, los inquilinos que causen deterioros graves en las casas, las dediquen sin permiso de la Junta directiva al subarriendo ó á algún uso diferente de la simple vivienda, ó produzcan repetidos escándalos que alteren la tranquilidad del vecindario. — 6.ª El seguro de incendios se pagará por la Asociación y por los inquilinos en proporción á la parte de propiedad del edificio que éstos tengan, con arreglo al capital que hayan amortizado. — 7.ª Las obras de conservación que hayan de realizarse en las casas no se verificarán en ningún caso sin intervención y dictamen previo de la Comisión facultativa respecto á su necesidad, coste y modo más práctico y conveniente de ejecutarlas, y se satisfarán por la Asocia-

ción y el inquilino en proporción á la parte de propiedad que cada uno conserve. La Junta directiva acordará en cada caso lo más conveniente respecto á la forma y condiciones de pago de la cantidad que corresponda satisfacer al inquilino. Las obras de mejoras solicitadas por los inquilinos serán abonadas por éstos y quedarán en beneficio de las fincas. Si dichas obras de mejoras las dispusiese la Asociación, previo dictamen de la Comisión facultativa respecto á la conveniencia de ejecutarlas, su abono se verificará, como en las obras de conservación, proporcionalmente á la parte de la propiedad que la Asociación y el inquilino conserven. No podrá realizarse ninguna clase de obras sin consentimiento de la Asociación, y las que no se sujeten á esta prescripción se desharán á costa del inquilino.—8.^a Para subarrendar los inquilinos las casas ó traspasar su contrato á otra persona que reuna las condiciones reglamentarias, se necesitará autorización expresa, que sólo podrá conceder, en casos señalados y excepcionales, la Junta directiva.—9.^a Cuando fallezca el inquilino ó alguno de sus parientes de los comprendidos en el cuarto grado, siempre que vivieren en su compañía, podrá rescindirse el contrato, devolviéndosele á aquél ó á sus derecho habientes las cuotas de amortización, con arreglo á lo dispuesto en la regla 4.^a Igual disposición regirá en caso de rescisión del contrato, cuando proceda de petición del inquilino por marcharse voluntariamente de la casa y no esté comprendido en ninguno de los casos anteriores.—10. Los inquilinos pueden anticipar cuotas de amortización para apresurar la adquisición de la propiedad de las casas. El adelanto de cuotas será libre cuando se limite á cuatro cada mes; pero para anticipación mayor será necesario el permiso de la Junta directiva.—11. Amortizado todo el capital de una casa, quedará ésta de propiedad del arrendatario; pero en ningún caso se podrá otorgar escritura de transmisión de la misma antes de transcurridos ocho años, á partir del día en que se firme el contrato de arrendamiento-cesión. Los gastos de esa escritura serán de cuenta del inquilino, como comprador de la finca, quedando éste obligado asimismo á regularizar para lo sucesivo la situación de la finca en lo que se refiere al pago de la contribución.—12. Mientras subsistan con fuerza y vigor las leyes de 9 de Enero de 1877 y 15 de Junio de 1888, modificadas por la de 30 de Junio de 1892, las escrituras á que se refiere el artículo anterior no satisfarán por impuesto de Derechos reales ni abonarán por su inscripción en el Registro de la propiedad derechos diferentes á los que sean exigibles á los establecimientos de la Beneficencia general.—13. Si algún inquilino quisiera hacer constar en el Registro de la propiedad el derecho condicional que le confiere su contrato de arriendo-cesión, se elevará éste á escritura pública, siendo cuantos gastos pueda originar, tanto su otorgamiento como su inscripción, de cuenta y cargo del inquilino, que los abonará directamente en las oficinas en que sean aquéllos respectivamente exigibles.

Art. 3.^o Cuando se adopte el procedimiento de arrendar las casas sin

la cláusula de amortización, regirán para los inquilinos las mismas reglas prescritas en el artículo anterior, excepto lo que hace referencia á la amortización, con las modificaciones que á continuación se expresan: 1.ª Para fijar los alquileres de las casas cuya propiedad no transmita á sus inquilinos la Asociación, se tendrán en cuenta todas las circunstancias previstas en los artículos 4.º y 5.º de los estatutos.—2.ª Para concederse el arriendo de una casa ó vivienda será indispensable que, además de los requisitos exigidos en el artículo anterior para el arriendo-cesión, se entregue por el inquilino como fianza, precisamente en metálico, el importe total de los alquileres de un mes correspondientes á la vivienda que pretenda ocupar.—3.ª Bajo ningún concepto podrá ser sustituida la referida fianza por ninguna otra garantía.—4.ª La cobranza de los alquileres de estas casas se efectuará quincenalmente y por adelantado.—5.ª La falta de pago de los alquileres de una quincena dará lugar, si se prolonga por más de ocho días al en que debió efectuarse, al desahucio del inquilino.—6.ª Tanto la Asociación como los inquilinos á que se refiere este artículo quedan en libertad de rescindir el arriendo, con el aviso por escrito de tal intento, hecho ocho días antes al en que deba quedar desocupada la habitación.—7.ª Cada dos años por lo menos se practicará en las casas y habitaciones arrendadas un blanqueo y recorrido general por cuenta de la Asociación.—8.ª Una instrucción especial, redactada por la Junta directiva, determinará todas las condiciones de alquiler, conservación de las fincas, forma de llevarse á efecto la cobranza y cuanto á la policía interior de las mismas concierna.

CAPÍTULO II

DE LA JUNTA GENERAL

Art. 4.º La reunión de la junta general se verificará en el local que designe la directiva al hacer la convocatoria.

Art. 5.º Esta convocatoria se hará por cédula escrita y dirigida á cada uno de los socios. Sin embargo, si éstos llegaran á un número muy crecido, podrán suplirse las citaciones individuales con anuncio inserto en la *Gaceta* y en tres periódicos de gran circulación.

Art. 6.º El Presidente de la Junta directiva lo será también de la general, reemplazándosele según lo que se dispone en el capítulo de este reglamento relativo á dicho cargo.

Art. 7.º Hará de Secretario en la junta general el que lo sea de la Asociación, el cual redactará el acta detallada de aquélla.

Art. 8.º El acta de la junta general se aprobará en la primera sesión que la misma celebre, sin perjuicio de lo cual los acuerdos se cumplirán desde luego por la Junta directiva.

Art. 9.º La asistencia y voto en la junta general podrá delegarse por escrito en otro socio.

CAPÍTULO III

DE LA JUNTA DIRECTIVA

Art. 10. La Junta directiva se reunirá cuando disponga el Presidente, y en el local que el mismo designe.

Art. 11. Las sesiones principián por la lectura y aprobación del acta de la últimamente celebrada; á seguida se entrará en el orden del día, que previamente habrá formado el Secretario, principiando en ella por los dictámenes de las Comisiones, y, terminada ésta, podrán los Vocales hacer uso de la palabra para proposiciones, preguntas ó mociones no anunciadas anteriormente.

Art. 12. Para computar la mayoría de individuos de la Junta directiva que ha de dar validez á sus acuerdos, se atenderá al número de las personas que la compongan, sin tomarse en cuenta el doble cargo que alguna tenga.

CAPÍTULO IV

DE LAS COMISIONES PERMANENTES

Art. 13. Las tres Comisiones permanentes, *jurídica, facultativa y económica*, nombrarán de entre sus individuos un Presidente y un Secretario, que firmarán los acuerdos.

Art. 14. Los Presidentes dispondrán las reuniones de las Comisiones.

Art. 15. En las de la Junta directiva, todos los Vocales de las Comisiones podrán apoyar los dictámenes y propuestas de las mismas.

Art. 16. El Secretario de cada sección comunicará, con el V.º B.º del Presidente respectivo, al Secretario general, los acuerdos adoptados por la misma, á fin de que por éste se dé cuenta inmediata de ellos al Presidente de la Asociación, y en su día á la Junta directiva, en la primera sesión que celebre, en cuya acta los incluirá literalmente.

Art. 17. Cuando una Comisión crea necesario asociarse con otra para el mejor desempeño de algún asunto, se pondrán de acuerdo los dos Presidentes para realizarlo.

Art. 18. Siempre que las Comisiones necesiten los servicios de los empleados de la Asociación, los reclamarán por conducto del Secretario general.

Art. 19. Las Comisiones permanentes, además de ocuparse en los asuntos que especialmente les están atribuidos por los estatutos, ejecutarán los trabajos que les encomiende la Junta directiva. Sus acuerdos se tomarán por mayoría absoluta, pudiendo presentar los individuos que formen la minoría votos particulares, que se consignarán literalmente, por los respectivos Secretarios, en las comunicaciones que al de la Asociación dirijan, en la forma y á los efectos prevenidos en el art. 16.

COMISIÓN JURÍDICA

Art. 20. La Comisión jurídica se ocupará en todos los asuntos de índole jurídica, sean ó no judiciales; en la interpretación y aplicación de los estatutos y reglamento, y en los demás asuntos de carácter general ó no previstos.

COMISIÓN FACULTATIVA

Art. 21. Será atribución de la Comisión facultativa el reconocimiento y justiprecio de los terrenos y casas que hayan de adquirirse por la Asociación; la redacción de los proyectos de las edificaciones y reformas de las mismas, y de los pliegos de condiciones para las subastas ó concursos; la vigilancia de los trabajos; la redacción de los certificados, que han de servir para los pagos á los contratistas; las recepciones provisional y definitiva de las obras, y todo lo demás que exija su buena conservación.

Art. 22. Los trabajos designados en el artículo anterior podrán confiarse á un solo individuo de la Comisión facultativa, cuando así lo acuerde dicha Comisión.

Art. 23. La Comisión facultativa propondrá á la Junta directiva el método que convenga adoptar para la ejecución de las obras.

Art. 24. Cuando las obras se ejecuten por contrata ó por ajustes parciales, el individuo de la Comisión encargado de la obra extenderá, en los plazos que se fijen en los pliegos de condiciones, los certificados correspondientes, los cuales, con el V.º B.º del Presidente de la Comisión, pasarán á la presidencia de la Junta directiva para que se ordene su abono.

Art. 25. Cuando las obras se ejecuten por administración, los pagos semanales se verificarán por las listas de operarios y cuentas de los materiales, visadas por el Arquitecto director encargado de la obra, y con las demás formalidades que se previenen en este reglamento.

Art. 26. Concluidas las obras de un edificio por contrata ó por ajuste, se verificará su recepción provisional por la Comisión facultativa, dando luego cuenta del resultado á la Junta directiva.

Art. 27. Si las obras se hubieran hecho por administración, cuando estén concluidas, serán revisadas por la Comisión facultativa, dando de ello cuenta á la Junta directiva.

Art. 28. Corresponde al Presidente de la Comisión nombrar el personal retribuido de auxiliares ajenos á la Asociación que en algunos casos puedan ser necesarios, así como ordenar los gastos de material precisos para el desempeño de los diversos encargos conferidos.

COMISIÓN ECONÓMICA

Art. 29. Además de los tres Consiliarios que forman esta Comisión, pertenecerán á la misma el Contador y el Vocal administrador, y también

podrá reclamarse la asistencia á sus sesiones del Tesorero, cuando sea conveniente para el mejor despacho de los asuntos que le estén confiados.

Art. 30. Corresponde á la Comisión económica entender en la preparación, dirección, examen é inspección de la contabilidad general y particular de la Asociación, en las cuestiones y listas de suscripción, recaudación de fondos y medios de lograr toda clase de auxilios para los fines de la misma.

Art. 31. También corresponde á la Comisión económica proponer á la Junta directiva la fijación de los alquileres de las casas y la resolución de las cuestiones graves que se susciten con los inquilinos, pues las de pequeña importancia podrá resolverlas por sí.

Art. 32. Será también atribución de la Comisión económica la elección de los inquilinos para las casas, así como su despedida ó desahucio, y ambas facultades podrá delegarlas, en la forma y por el tiempo que crea oportuno, en el Administrador.

CAPÍTULO V

DEL PRESIDENTE

Art. 33. El Presidente lo será de la junta general y de la directiva.

Art. 34. En ausencias y enfermedades del Presidente, será éste sustituido, y harán sus veces, respectivamente y por este orden: el Vicepresidente 1.º, el Vicepresidente 2.º, el Contador, y, en defecto de todos éstos, el Vocal de más edad de la Junta directiva.

Art. 35. El Presidente representará á la Asociación en todos los actos y negocios en que ésta deba intervenir.

Art. 36. En caso de urgencia, adoptará en los asuntos sociales las resoluciones que estime necesarias, dando cuenta á la Junta directiva en su primera reunión.

Art. 37. Las atribuciones y deberes del Presidente son: 1.º Disponer las reuniones de la Junta directiva. — 2.º Presidir sus sesiones y dirigir la discusión. — 3.º Firmar los contratos, acuerdos, libramientos y comunicaciones de la Asociación. — 4.º Ordenar todos los pagos que por cualquier concepto verifique la Asociación. — 5.º Suspender de empleo y sueldo á los empleados que dieren motivo para ello, dando luego cuenta á la Junta directiva, á fin de que adopte la resolución que la misma estime conveniente. — 6.º Gestionar oficial ó particularmente, cerca de las Autoridades y Corporaciones oficiales, para todo lo que interese á la Asociación.

CAPÍTULO VI

DEL SECRETARIO

Art. 38. Las atribuciones y deberes del Secretario son: 1.º Asistir á la junta general y á la directiva, redactar sus actas y las comunicacio-

nes que exijan sus acuerdos. — 2.º Redactar la Memoria anual que se ha de presentar á la junta general, con los datos que le faciliten el Contador, el Tesorero y el Administrador, y con los que ofrezca el ejercicio del año. — 3.º Convocar la junta general cuando lo acuerde la directiva, y ésta cuando lo disponga el Presidente. — 4.º Conservar el Archivo de la Asociación. — 5.º Llevar un libro registro de los socios, expresando su clase, carácter y fecha de su ingreso en la Asociación. — 6.º Llevar otro registro de los donativos que se hayan recibido ó reciban por una sola vez, independiente de la suscripción mensual, para que se tenga siempre á la vista el recuerdo de los bienhechores. — 7.º Ser el jefe inmediato de todo el personal retribuido de la Asociación. — 8.º Cuidar de la provisión y surtido del material necesario para las oficinas. — 9.º Ser Vocal de todas las Comisiones permanentes de la Asociación.

CAPÍTULO VII

DEL CONTADOR Y DE LA CONTABILIDAD

Art. 39. El Contador debe intervenir toda la contabilidad de la Asociación, formando en tal concepto parte de la Comisión económica.

Art. 40. Sus atribuciones y deberes son: 1.º Llevar por medio del Tenedor de libros los de contabilidad de que luego se hablará. — 2.º Autorizar los libramientos de los pagos ordinarios establecidos ya y de los extraordinarios que acuerde la Junta directiva. — 3.º Intervenir los cargaremes que expida el Tesorero de los ingresos en su poder. — 4.º Informar y firmar, si la hallare conforme, la cuenta anual que rendirá el Tesorero. — 5.º Intervenir los contratos de adquisición de terrenos para las casas y de construcción de las mismas. — 6.º Intervenir las relaciones de los recibos para cobrar que se entreguen al recaudador para hacerlos efectivos. — 7.º Autorizar el balance de fin de año.

Art. 41. La contabilidad de la Asociación se llevará por partida doble con los libros siguientes: diario, mayor, registro de contratos, libro de inventarios y balances, copiador de cartas y documentos, los libros auxiliares que se consideren necesarios.

CAPÍTULO VIII

DEL TESORERO

Art. 42. El Tesorero es el encargado de recibir y custodiar todos los fondos que por cualquier concepto ingresen en la Asociación, y realizar con ellos los pagos que la misma acuerde.

Art. 43. Las atribuciones y deberes del Tesorero son: 1.º Llevar un libro de caja donde se anotarán numerados los ingresos y pagos de Tesorería. — 2.º Autorizar por duplicado cargaremes de las cantidades que

ingresen en Tesorería, quedando en su poder un ejemplar, y pasando otro á Contaduría, después de intervenidos ambos por ésta. — 3.º Pagar los libramientos expedidos por el Presidente é intervenidos por el Contador. — 4.º Conservar los fondos de la Sociedad, ingresándolos mensualmente en el Banco de España. Á este efecto se abrirá en el mismo una cuenta corriente á nombre de *Tesorería de la Sociedad «La Constructora Benéfica»*. Los talones para retirar fondos irán firmados por el Tesorero y por el Presidente ó el Contador, ó por estos dos últimos. — 5.º Redactar la cuenta anual, que pasará al Contador para su examen é intervención y para su presentación á la Junta directiva.

CAPÍTULO IX

DEL ADMINISTRADOR

Art. 44. El Administrador es el encargado del detalle de arriendos de las casas, cobro de los inquilinatos y cuotas de amortización, satisfacción de aquellas quejas que puedan formular sus inquilinos, y todo lo demás que conduzca al bienestar de éstos y á la seguridad y buen producto de las fincas.

Art. 45. El Administrador formará parte de la Comisión económica.

Art. 46. Autorizará siempre con su firma los recibos del importe quincenal ó mensual de los alquileres y los de las cuotas de amortización de cada casa, y los entregará, bajo relación duplicada, al recaudador para su cobro, recogiendo luego del mismo los que hayan quedado sin cobrar, con una relación de ellos y otra de lo cobrado, ambas suscritas por el mismo recaudador. Dichas relaciones serán intervenidas por el Contador, y pasarán luego á la teneduría de libros para hacer en ellos los asientos correspondientes.

Art. 47. Si la Junta económica delegare en él las facultades que le confiere el art. 32 de este reglamento, firmará á nombre de aquélla los contratos de alquiler, y la representará para acordar cuando proceda la despedida ó desahucio de los inquilinos, gestionándolo hasta su realización judicial ó extrajudicial á nombre de la Asociación, no obstante lo dispuesto en el art. 36 de este reglamento.

Art. 48. El Administrador presentará á la Junta directiva en cada sesión una nota de las casas que están sin alquilar, y propondrá lo conveniente para su arrendamiento.

Art. 49. Cuidará también de activar la recaudación, de que los inquilinos no se atrasen en los pagos, y de que cumplan cuantas obligaciones les sean exigibles por la Asociación.

Art. 50. El Administrador hará que se aseguren contra incendios las casas de *La Constructora* por la Sociedad dedicada á este negocio que elija en cada caso la Junta directiva.

CAPÍTULO X

DE LOS EMPLEADOS

Art. 51. Los empleados de la Asociación son: un oficial tenedor de libros, un escribiente conserje, un recaudador con el tanto por ciento que la directiva acuerde sobre lo que cobre por alquileres, por cuotas de amortización y por las de suscripciones, teniendo además una gratificación anual por sus trabajos como dependiente especial de la Administración.

Art. 52. El número, calidad, servicio y sueldo de los empleados podrá variarse por la Junta directiva, según lo exijan las circunstancias.

Art. 53. Sin perjuicio de los servicios que el Secretario de la Asociación disponga que presten, según su distinta condición, los empleados de la misma, tendrán respectivamente las obligaciones especiales que se detallan en los artículos siguientes.

Art. 54. El tenedor de libros llevará la contabilidad por partida doble, sujetándose a las instrucciones del Contador, y recogerá la firma de la documentación de cobros y pagos para entregarla al Tesorero.

Art. 55. El escribiente conserje estará principalmente afecto a la Secretaría, sin perjuicio de ayudar a la teneduría de libros en la parte material de este ramo y de la documentación de pagos.

Art. 56. Mientras no haya en la Asociación portero ni ordenanza, el escribiente cuidará de repartir los oficios y convocatorias a las Juntas.

Art. 57. El recaudador irá todos los domingos a cobrar de los inquilinos las cuotas de alquiler y de amortización, recogiendo los recibos del Administrador en la forma antes indicada y entregando el importe de lo cobrado al Tesorero, bajo recibo que éste pondrá en la relación.

Art. 58. En las visitas de los domingos oirá el recaudador las quejas ó reclamaciones de los inquilinos, y las transmitirá al Administrador.

Art. 59. El recaudador, cuando los inquilinos no paguen los recibos a su presentación, les exhortará para que lo realicen en el domingo siguiente; advirtiéndoles el peligro de que lleguen al plazo del desahucio si se prolonga el descubierto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los derechos adquiridos por los que al aprobarse este *Reglamento* fuesen arrendatarios compradores de las casas edificadas por la Asociación, que resulten modificados por las disposiciones del mismo, salvo caso de consentimiento expreso en contrario de los interesados, seguirán rigiéndose en la forma preceptuada por el que ha estado en vigor hasta la fecha de dicha aprobación.

Madrid 4 de Julio de 1905.—V.º B.º—El Presidente, *Fermin H. Iglesias*.—P. A. de la J. D., el Secretario general, *Manuel de Foronda*.

Aprobado por la junta general de socios celebrada el día 4 de Julio de 1905.—V.º B.º—Por el Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Madrid y por delegación, el Presidente, *Fermin H. Iglesias*.—P. A. de la J. G., el Secretario general, *Manuel de Foronda*.

ADVERTENCIAS (1)

En las escrituras de arrendamiento se expresará: en primer lugar, el plazo que ha elegido el inquilino para adquirir la propiedad de la casa, bien de ocho, de doce, de diez y seis ó de veinte años, con las cuotas mensuales correspondientes de amortización y del descuento de alquiler.

En segundo lugar, las cinco cláusulas íntegras que contiene el art. 27 del reglamento de la Asociación, que dicen así: 1.º Que al faltar medio año el pago del alquiler, quedará desahuciado el inquilino y rescindido el contrato, devolviéndosele lo satisfecho por amortización, menos el importe del alquiler no pagado y el de los gastos que se ocasionen, los cuales computará la Junta directiva, sin consentirse sobre ello reclamación alguna.—2.º Que al dar reincidentemente motivo de escándalo con su conducta cualquiera familia albergada en las casas de la Asociación, á juicio de la Junta directiva, previos los informes que estime convenientes, se rescindirá también el contrato, devolviéndose en este caso, como en el anterior, al inquilino lo que llevaré satisfecho por cuotas de amortización, menos el importe de los gastos mencionados.—3.º Que tanto en un caso como en otro, ó en los de muerte sin herederos ó abandono voluntario de la finca por el inquilino, en los cuales quedarán á beneficio de la Asociación dichas cuotas, la Junta admitirá á otro que le reemplace por los mismos trámites establecidos en el artículo anterior.—4.º Que cuando el inquilino transmita á otro sus derechos será necesaria, para la validez del traspaso, la aprobación de la Junta, á propuesta de la Comisión económica, y completará el segundo el interés de amortización en los plazos que resten de inquilinato.—5.º La facultad que tendrán los inquilinos de acelerar el tiempo de la amortización, entregando mayores cantidades en cada plazo ó redimiendo de una vez la vivienda entera, á fin de que esto sirva de estímulo al aumento de sus ahorros ó al socorro de personas caritativas, pero previa siempre la aprobación de la Junta, á propuesta de la Comisión económica, para evitar los abusos que pudieran intentarse en éste y en el anterior caso por personas no menesterosas, prevalidas del beneficio que se otorga á las que lo son.

En tercer lugar, la declaración de que, al verificarse el pago de la última cuota mensual de amortización, ya sea por terminar el plazo estipulado, ó bien antes por los medios que el reglamento indica, pasará el dominio entero de la finca al inquilino y comprador de ella por virtud de

(1) Insertas en la Memoria de la Asociación correspondiente al año 1877.

la misma escritura, que se presentará entonces á la inscripción en el Registro á favor del nuevo dueño, con la exención de gastos que establece la ley de 9 de Enero de 1877, aunque antes lo haya sido para la inscripción del derecho de arrendamiento si fué menester.

En cuarto lugar, las cláusulas generales oportunas de los contratos, así de inquilinato como de compra-venta.

Dictamen sobre el modo de verificar el arrendamiento de las viviendas á los trabajadores.

La Comisión especial nombrada por la permanente económica de la Asociación de caridad *La Constructora Benéfica*, á fin de presentar el dictamen que proceda acerca del arrendamiento de las casas erigidas conforme á los estatutos y reglamento de dicha Asociación, tiene el honor de proponer lo siguiente, de acuerdo con los artículos del 24 al 29 del reglamento citado y sus correspondientes de los estatutos: 1.º (Propuso que se otorgara la escritura de compra del terreno adquirido como base de los demás contratos que se establezcan y de los títulos ulteriores de propiedad y derechos reales, etc.)—2.º (Los cómputos y tablas graduales de alquileres, cuotas de amortización y descuento en aquéllos por razón de cada cuota entregada referentes á las 24 viviendas primeras, cuyos cómputos y tablas se han formado para las cinco segundas por la misma Comisión especial, de la cual ha formado parte el Sr. D. Carlos Campuzano; y terminaron dichos cómputos con la siguiente advertencia): «Por cada cuota mensual de amortización que se recaude, según el plazo que se haya contratado, se hará en el alquiler el descuento correlativo que aparece en las tablas precedentes, con lo cual, al recaudar la última cuota de amortización de cada vivienda, vendrá á quedar extinguido el alquiler, haciéndose así gradual é insensiblemente propietario el inquilino.» (Los cómputos y reglas de inquilinato se han impreso en hojas sueltas con los planos de las casas para conocimiento de todos.)—3.º En el caso de no presentarse inquilinos que puedan pagar á la vez la cuota de amortización de uno de los cuatro plazos señalados (8, 12, 16 ó 20) y el precio de alquiler respectivo, la Junta directiva deberá, por lo pronto, ejercitar la facultad que le concede el art. 29 del reglamento para contratar un arrendamiento simple; pero debe procurarse á toda costa hallarlos y otorgar con ellos las escrituras del doble contrato combinado de locación-conducción y compra-venta, que es el objeto esencial de las operaciones de esta Asociación de caridad.—4.º (Se estableció la forma de extender los contratos por medio de las advertencias que integran figuran en las hojas sueltas ya mencionadas.)—5.º Para la elección de inquilinos deberá preferirse en las propuestas de la Comisión económica á los trabajadores de oficios mecánicos, salvo casos especiales en que se presenten familias muy desgraciadas de artistas ó de otra clase á quienes

se salve de un gran conflicto admitiéndolas á los beneficios de la Asociación. Deberán los inquilinos estar constituidos en familia honradamente, bien como padres ó como hijos de ella, ó con hermanos ó parientes. Con pruebas de virtud y mérito especial podrá ser admitido alguna vez quien no se halle en aquellos casos, á falta de los preferidos. En igualdad de las circunstancias anteriormente dichas, deberá preferirse aquella familia á que mayor beneficio se haga por la necesidad que tenga del albergue de que se trate. La Comisión económica deberá examinar y clasificar todas las peticiones hechas, y buscar por los ingeniosos medios de la caridad, y previos los informes de que habla el art. 26 del reglamento, las familias dignas de patrocinio, presentando á la mayor brevedad á la Junta directiva la lista ordenada de sus propuestas.—6.º La Comisión económica, ó una Comisión especial nombrada por la misma, deberá ir personalmente á dar posesión de su respectiva vivienda á cada familia, explicándole en el acto con persuasión y eficaz manera las ventajas del aborro y de la vida morigerada y todos los objetos benéficos que se propone esta Asociación, y dándole un ejemplar de las hojas impresas que contienen los cómputos y reglas del arrendamiento.

Aprobado por la Junta directiva en 14 de Abril de 1877.—V.º B.º—El Vicepresidente, *El Marqués de Santa Cruz*.—P. A. de la J. D., el Secretario, *Eduardo Saavedra*.

Contratos á cuota variable.*

LA CONSTRUCTORA BENÉFICA

ASOCIACIÓN DE CARIDAD

Como Administrador de esta Asociación de caridad, y en nombre de su Junta directiva, he convenido en este día con en cederle como inquilino comprador calle de, núm., bajo la expresa condición de amortizar el capital de que dicha representa, en el término de, debiendo satisfacer á este efecto una cuota de amortización mensual y otra de alquiler de que se irá rebajando por descuentos mensuales, proporcionados á las cuotas de amortización que entregue, de conformidad con los estatutos y el reglamento para su ejecución.

Y firmamos por duplicado el adjunto contrato y este pliego de condiciones, habiendo entregado en el acto la cantidad de por cuota de amortización del capital, y ... por razón del inquilinato de un mes, que empezará á correr desde el...

Madrid de de 190...

EL ADMINISTRADOR,

EL INQUILINO,

El inquilino ha presentado la cédula personal extendida con el número por el señor en de de 190...

Vivió en la calle de, núm., cuarto, y pagaba por la habitación que ocupaba Su estado es, su edad, su oficio y gana

Los individuos de su familia son

Contratos á cuota fija.

LA CONSTRUCTORA BENÉFICA

ASOCIACIÓN DE CARIDAD

Contrato núm.

Como Administrador de esta Asociación de caridad, y en nombre de su Junta directiva, he convenido en este día con en cederle como inquilino comprador calle de, núm., bajo la expresa condición de amortizar el capital de que dicha representa, en el término de, debiendo satisfacer á este efecto una cuota mensual fija, comprensiva de amortización y alquiler, de pesetas

Y firmamos por duplicado el adjunto contrato y este pliego de condiciones, habiendo entregado en el acto la cantidad de por, cuota de mes...

Este contrato tendrá efecto desde

Madrid de de 190...

EL ADMINISTRADOR,

EL INQUILINO,

El inquilino ha presentado la cédula personal extendida con el número en de de 190...

Vivió en la calle de, núm., cuarto, y pagaba por la habitación que ocupaba Su estado es, su edad, su oficio

Los individuos de su familia son

PRIMER GRUPO DE CONSTRUCCIÓN

CUADRO de cálculos de alquileres y cuotas de amortización y de tablas graduales de descuento mensual de alquiler para las 24 viviendas de este grupo.

CASAS BARRIO DEL PACÍFICO Calle de la Caridad, números 7 y 9, 8 y 10. (Las cuatro son iguales.)	SOLARES — Pies cuadrados.	Valor del capital.	Alquiler mensual.	CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN				Descuento en el alquiler mensual POR CADA CUOTA QUE SE ENTREGUE				OBSERVACIONES
				Por 8 años. 96 meses.	Por 12 años. 144 meses.	Por 16 años. 192 meses.	Por 20 años. 240 meses.	Por 8 años. 96 meses.	Por 12 años. 144 meses.	Por 16 años. 192 meses.	Por 20 años. 240 meses.	
		Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	
Cada casa entera....	2.988,24	16.500	80	171,88	114,59	85,94	68,75	0,84	0,56	0,42	0,34	Los totales del presente estado se obtienen multiplicando por 4 las cantidades de la primera línea horizontal, correspondiente a cada casa entera, por ser cuatro las construidas. En los decimales se han despreciado milésimas ó completado décimas. Los pisos altos tienen galería descubierta resguardada de la lluvia.
Cada mitad de alto á bajo.....	1.494,12	8.250	40	85,94	57,29	42,97	34,38	0,42	0,28	0,21	0,17	
Cada habitación baja con patio.....	1.494,12	3.000	15	31,25	20,84	15,63	12,50	0,16	0,11	0,08	0,06	
Cada habitación alta del piso principal..	747,06	2.750	12,50	28,65	19,10	14,83	11,46	0,13	0,09	0,07	0,05	
Cada habitación alta del piso segundo..	747,06	2.500	12,50	26,05	17,37	13,03	10,42	0,13	0,09	0,07	0,05	
<i>Totales de las 4 casas.</i>	11.952,96	66.000	320	687,52	458,36	343,76	275	3,36	2,24	1,68	1,36	

La Comisión especial: Manuel María José de Galdó. — Alejandro Ramírez de Villa-Urrutia. — Carlos María Perier.

Aprobado por la Comisión económica en 14 de Abril de 1877.

V.º B.º — **El Conde de Guaquí, Presidente.**

P. A. de la C. E., **Manuel María José de Galdó, Secretario.**

Aprobado por la Junta directiva en 14 de Abril de 1877.

V.º B.º — **El Marqués de Santa Cruz, Vicepresidente.**

P. A. de la J. D., **Eduardo Saavedra, Secretario.**

SEGUNDO Y TERCER GRUPO DE CONSTRUCCIÓN

CUADRO de cálculos de alquileres y cuotas de amortización y de tablas graduales de descuento mensual de alquiler para las 10 casas de ambos grupos.

CASAS	Solares de cada casa. — Pies cuadrados.	Valor del capital de cada casa.	Alquiler mensual de cada casa.	CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN DE CADA CASA				DESCUENTO EN EL ALQUILER MENSUAL POR CADA CUOTA QUE SE ENTREGUE				OBSERVACIONES
				Por 8 años. 96 meses.	Por 12 años. 144 meses.	Por 16 años. 192 meses.	Por 20 años. 240 meses.	Por 8 años. 96 meses.	Por 12 años. 144 meses.	Por 16 años. 192 meses.	Por 20 años. 240 meses.	
BARRIO DEL PACÍFICO												
CALLE DE LA CARIDAD		Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	La diferencia en la extensión de la planta se encuentra en los patios de las casas, excepto la del núm. 37, que forma esquina, cuyo solar edificado es algo mayor que el de las restantes. Cada casa tiene planta baja y alta ó principal para una sola familia. En los decimales se han despreciado las milésimas cuando no llegaban a cinco, y añadido una centésima en caso contrario.
Números 3 y 4.....	772	5.550	27	57,81	38,54	28,91	23,13	0,28	0,19	0,14	0,11	
Números 5 y 6.....	1.257	5.825	28,50	60,68	40,45	30,34	24,27	0,30	0,20	0,15	0,12	
CARRETERA DE VALENCIA												
Números 31 y 33....	829	6.250	30,50	65,11	43,40	32,55	26,04	0,32	0,21	0,16	0,13	
Números 29 y 35....	731	5.550	27	57,81	38,54	28,91	23,13	0,28	0,19	0,14	0,11	
Números 27 y 37....	1.023	5.825	28,50	60,68	40,45	30,34	24,27	0,30	0,20	0,15	0,12	
Totales de cada grupo	4.612	29.000	141,50	302,09	201,38	151,05	120,84	1,48	0,99	0,74	0,59	
Totales de ambos grupos...	9.224	58.000	283	604,18	402,76	302,10	241,68	2,96	1,98	1,48	1,18	

La Comisión especial: Alejandro Ramírez de Villa-Urrutia.—Carlos Campuzano.—Carlos María Porter.

Aprobado por la Junta directiva en sesiones del día 13 de Marzo de 1878 y 30 de Enero de 1879.

V.º B.º—**El Marqués de Santa Cruz, Vicepresidente.**

Por A. de la J. D., **Eduardo Saavedra, Secretario.**

CUARTO Y QUINTO GRUPO DE CONSTRUCCIÓN (1)

CUADRO de cómputos de alquileres y de cuotas de amortización y de tablas graduales de descuento mensual de alquiler para las 34 casas de ambos grupos.

CASAS	SOLARES — Pies cuadrados de cada casa.	Valor del capital de cada casa	Alquiler mensual de cada casa	CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN DE CADA CASA				DESCUENTO EN EL ALQUILER MENSUAL POR CADA CUOTA QUE SE ENTREGUE				OBSERVACIONES
				Por 8 años. 96 meses.	Por 12 años. 144 meses.	Por 16 años. 192 meses.	Por 20 años. 240 meses.	Por 8 años. 96 meses.	Por 12 años. 144 meses.	Por 16 años. 192 meses.	Por 20 años. 240 meses.	
				Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	
DARRIO DEL PACÍFICO		Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Pesetas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	
CALLE DE LA CARIDAD												
Números 11 y 12. ...	984,19	4.325	19,82	45,05	30,04	22,53	18,02	0,21	0,14	0,10	0,08	Cuando no han llegado a cinco las milésimas se han despreciado en estos cómputos; y en llegando a cinco se ha añadido una centésima. El pequeño error que esto producen es despreciable también en cada caso y viene a compensarse el de unos con el de otros. Cada casa tiene planta baja con patio y planta alta, y sirve para una sola familia.
Números del 13 y 14 al 33 y 34 inclusivos, 11 casas de cada grupo; de una..	959,84	4.325	19,82	45,05	30,04	22,53	18,02	0,21	0,14	0,10	0,08	
De las 10 restantes ..	9.598,40	43.250	198,23	450,50	300,40	225,30	180,20	2,10	1,40	1	0,80	
Números 35 y 36. ...	733,53	4.150	19	43,23	28,82	21,62	17,29	0,20	0,13	0,10	0,08	
Números 37 y 38. ...	752,08	4.150	19	43,23	28,82	21,62	17,29	0,20	0,13	0,10	0,08	
Números 39 y 40. ...	925,58	6.325	28,99	65,89	43,92	33,94	26,36	0,30	0,30	0,15	0,12	
CALLE DE GRANADA												
Letras C y A.	585,54	4.725	21,66	49,22	32,81	21,61	19,69	0,23	0,15	0,11	0,09	
Letras D y B.	924,81	4.325	19,82	45,05	30,04	22,53	18,02	0,21	0,14	0,10	0,08	
Totales de cada grupo. ...	15.463,97	75.575	346,34	787,22	524,89	393,68	314,89	3,66	2,53	1,76	1,41	
Totales de ambos grupos ..	30.927,94	151.150	692,68	1.574,44	1.019,78	787,36	629,78	7,32	5,06	3,52	2,82	

Aprobado por la Comisión económica en sesión de 24 de Junio de 1881. — Aprobado por la Junta directiva en sesiones del día 27 de Junio de 1881 y del 26 de Enero de 1885. — El Presidente, *El Marqués de Santa Cruz*. — El Secretario general, *Carlos María Perier*.

(1) Véase lámina núm. I.

CUADRO de cálculos de alquileres y cuotas de amortización y tablas graduales de descuento mensual de alquileres para las 18 casas del barrio de Bellas Vistas. (Lámina núm. 2.)

Número de las casas.	Super- ficie.	Coste de la finca.	Alquiler mensual	CUENTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN								DESCUENTO MENSUAL							
				Por 8 años. 96 meses.	Por 12 años. 144 meses.	Por 16 años. 192 meses.	Por 20 años. 240 meses.	Por 25 años. 300 meses.	Por 30 años. 360 meses.	Por 35 años. 420 meses.	Por 8 años. 96 meses.	Por 12 años. 144 meses.	Por 16 años. 192 meses.	Por 20 años. 240 meses.	Por 25 años. 300 meses.	Por 30 años. 360 meses.	Por 35 años. 420 meses.		
	Metros	Pesetas.	Pesetas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.		
A	67,73	4.000	15	41,67	27,78	20,83	16,67	13,33	11,11	9,52	0,15	0,10	0,07	0,06	0,05	0,04	0,03		
B=1	60,41	4.900	18,38	51,04	34,03	25,52	20,42	16,33	13,61	11,67	0,19	0,12	0,09	0,07	0,06	0,05	0,04		
C=2	60,41	4.900	18,38	51,04	34,03	25,52	20,42	16,33	13,61	11,67	0,19	0,12	0,09	0,07	0,06	0,05	0,04		
D	67,73	4.000	15	41,67	27,78	20,83	16,67	13,33	11,11	9,52	0,15	0,10	0,07	0,06	0,05	0,04	0,03		
3	61,16	4.100	15,38	42,71	28,47	21,35	17,08	13,67	11,39	9,76	0,16	0,10	0,08	0,06	0,05	0,04	0,03		
4	61,16	4.100	15,38	42,71	28,47	21,35	17,08	13,67	11,39	9,76	0,16	0,10	0,08	0,06	0,05	0,04	0,03		
5	83,08	4.500	16,88	46,88	31,25	23,44	18,75	15	12,50	10,71	0,17	0,11	0,08	0,07	0,05	0,04	0,04		
6	83,08	4.500	16,88	46,88	31,25	23,44	18,75	15	12,50	10,71	0,17	0,11	0,08	0,07	0,05	0,04	0,04		
7	65,44	4.400	16,50	45,83	30,56	22,92	18,33	14,67	12,22	10,48	0,17	0,11	0,08	0,06	0,05	0,04	0,03		
8	65,82	4.400	16,50	45,83	30,56	22,92	18,33	14,67	12,22	10,48	0,17	0,11	0,08	0,06	0,05	0,04	0,03		
9	65,44	4.400	16,50	45,83	30,56	22,92	18,33	14,67	12,22	10,48	0,17	0,11	0,08	0,06	0,05	0,04	0,03		
10	65,82	4.400	16,50	45,83	30,56	22,92	18,33	14,67	12,22	10,48	0,17	0,11	0,08	0,06	0,05	0,04	0,03		
11	61,16	4.100	15,38	42,71	28,47	21,35	17,08	13,67	11,39	9,76	0,16	0,10	0,08	0,06	0,05	0,04	0,03		
12	61,16	4.100	15,38	42,71	28,47	21,35	17,08	13,67	11,39	9,76	0,16	0,10	0,08	0,06	0,05	0,04	0,03		
13	61,16	4.100	15,38	42,71	28,47	21,35	17,08	13,67	11,39	9,76	0,16	0,10	0,08	0,06	0,05	0,04	0,03		
14	61,16	4.100	15,38	42,71	28,47	21,35	17,08	13,67	11,39	9,76	0,16	0,10	0,08	0,06	0,05	0,04	0,03		
15	61,16	4.100	15,38	42,71	28,47	21,35	17,08	13,67	11,39	9,76	0,16	0,10	0,08	0,06	0,05	0,04	0,03		
16	61,16	4.100	15,38	42,71	28,47	21,35	17,08	13,67	11,39	9,76	0,16	0,10	0,08	0,06	0,05	0,04	0,03		

Aprobado por la Comisión económica en sesión de 25 de Octubre de 1888. — V.º B.º — El Presidente, *Marqués de Retortillo*. — P. A. de la O. E., el Secretario, *Antonio Comyn*.

Aprobado por la Junta directiva en su sesión de 8 de Noviembre de 1888. — V.º B.º — El 1.º Vicepresidente, *Cipriano S. Montesino*. — P. A. de la J. D., el Secretario general, *José María de Olcoaga*.

CUADRO de cálculos de alquileres y cuotas de amortización mensual de alquileres para las 18 casas

NÚMERO DE LAS CASAS	Super- ficie. — Metros.	Coste de la finca.	Tipo de alqui- lermen- sual.	CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN							
				8 años. 96 meses.	12 años. 144 meses.	16 años. 192 meses.	20 años. 240 meses.	25 años. 300 meses.	30 años. 360 meses.	35 años. 420 meses.	40 años. 480 meses.
				Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.
A y D.....	67,73	4.000	15 »	41,67	27,78	20,83	16,67	13,33	11,11	9,52	8,33
B = 1 y C = 2.....	60,41	4.900	18,38	51,04	34,03	25,52	20,42	16,33	13,61	11,67	10,42
3, 4, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.	61,16	4.100	15,38	42,71	28,47	21,35	17,08	13,67	11,39	9,76	8,69
5 y 6.....	83,08	4.500	16,88	46,88	31,25	23,44	18,75	15 »	12,50	10,71	9,52
7, 8, 9 y 10.....	65,44	4.400	16,50	45,83	30,56	22,92	18,33	14,67	12,22	10,46	9,26

V.º B.º
El Presidente de la Comisión,
Marqués de Retortillo.

V.º B.º
El 1.º Vicepresidente,
Cipriano S. Montesino.

Aprobado por la Comisión económica en sesión de 25 de Octubre de 1889.

Aprobado por la Junta directiva en sesión de 3 de Noviembre de 1889.

CUOTA fija y variable, y tablas graduales de descuento del barrio de Bellas Vistas. (Lámina núm. 2.)

CUOTA Fija mensual de alquiler y amortización								DESCUENTO MENSUAL							
8 años. 96 meses.	12 años. 144 meses.	16 años. 192 meses.	20 años. 240 meses.	25 años. 300 meses.	30 años. 360 meses.	35 años. 420 meses.	40 años. 480 meses.	8 años. 96 meses.	12 años. 144 meses.	16 años. 192 meses.	20 años. 240 meses.	25 años. 300 meses.	30 años. 360 meses.	35 años. 420 meses.	40 años. 480 meses.
Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.	Ptas.
43,33	35,53	29,08	24,44	20,81	18,89	18,21	0,15	0,10	0,07	0,06	0,05	0,04	0,03	0,03	0,03
40,21	43,71	35,22	30,36	25,68	22,97	21,63	0,19	0,12	0,09	0,07	0,06	0,05	0,04	0,04	0,04
50,33	36,60	29,01	25,23	21,52	19,95	18,83	0,16	0,10	0,08	0,06	0,05	0,04	0,03	0,03	0,03
55,51	40,16	32,60	27,50	24,36	22,16	19,17	0,17	0,11	0,08	0,07	0,05	0,04	0,04	0,04	0,04
54,09	39,08	31,70	27,30	23,64	21,50	20,66	0,17	0,11	0,08	0,06	0,05	0,04	0,03	0,03	0,03

P. A. de la C. E.
El Secretario,
Antonio Comyn.

P. A. de la J. D.,
José María de Olózaga.

LA CONSTRUCTORA BENÉFICA

RELACIÓN de inquilinos de casas de esta Asociación que, desde 1.º de Enero de 1902, han satisfecho el total de sus respectivos precios de venta (1).

Número de orden del contrato.	NOMBRES Y APELLIDOS	FAMILIA	OFICIOS	Jornal — Pesetas.	Casas que alquilaron.	Precio de adquisición. — Pesetas.	Fecha en que se firmó el contrato.	Fecha de pago de la última cuota de amortización.	OBSERVACIONES
23	Diego Fuentes.....	Esposa y 4 hijos..	Calderero.....	7,50	Caridad, 7, mitad derecha...	8.250	28 Mayo 1885.....	31 Julio 1902.....	
28	Ceferino Carretero....	Esposa é hija....	Auxiliar movimiento tranvías.....	4,50	Idem, 25.....	4.325	28 Mayo 1885.....	1.º Noviembre 1905.	
69	Ricardo Mon.....	Esposa y 2 hijos..	Cajista de coches.....	5	Idem, 8, segundo izquierda..	2.500	26 Abril 1893.....	1.º Enero 1905.....	
109	Braulio Valdeolivas...	Esposa.....	Guarda de fontanería...	2,50	Caridad, 37.....	4.150	1.º Abril 1897. ...	1.º Junio 1905, ...	
25	Luis D. M. Quilo.....	Esposa, hija y madre.....	Empleado de talleres del ferrocarril M., Z. y A.	3,50	Caridad, 13.....	4.325	28 Mayo 1885. ...	1.º Enero 1906.....	

Madrid 28 de Febrero de 1907.

(1) Véanse noticias sobre el mismo asunto, pág. 190.

«LA CONSTRUCTORA BENÉFICA»

Memoria explicativa de sus actuales trabajos, que ha remitido al Instituto de Reformas Sociales.

«La Constructora Benéfica» construye actualmente un nuevo grupo de casas en el solar que posee en el extrarradio de esta capital, en el ángulo Sudeste que forman la calle de Cartagena y el antiguo camino de Canillas, y con fachada á ambas vías.

Además, en el interior del terreno se trazan dos calles particulares que han de establecer, no sólo la circulación entre las diversas casas que constituyen el grupo, sino también para los servicios de canalización, desagües, alumbrado, recogida de basuras, etc., y cuyas vías quedarán cerradas con verja en sus desembocaduras al camino de Canillas, á fin de evitar, durante la noche, que se convierta en refugio de vagabundos.

Las nuevas casas son de dimensiones varias, y, en general, de cinco tipos distintos, ateniéndose á la clasificación siguiente: 1.º Casas de dos pisos y con una superficie, en cada uno, de 90 metros cuadrados próximamente. — 2.º Casas de un solo piso y de una superficie total de 180 metros, pero con patio interior de 16 metros superficiales á lo menos. — 3.º Casas de un solo piso, con una superficie de 48 metros próximamente. — 4.º Casas de un piso, con una superficie de 71 metros, poco más ó menos. — Y 5.º Casas de dos pisos, con una superficie de 55 metros cuadrados en cada uno.

Responde esta clasificación á diferentes causas, de situación, precio en alquiler y otras que la Asociación constructora se propone atender, y que la sugiere su larga práctica de más de treinta años, y la adopción de lo dispuesto en sus Estatutos.

Para la ejecución material de estas casas se emplean materiales modestos, pero de buena clase, construyéndose sus muros de fábrica de ladrillo; sus pisos, de viguetas de acero forjado con bovedilla, y las cubiertas, en forma de terrados impermeables, haciendo uso del cemento líquido. Los demás elementos de conclusión, como carpintería, guarnecidos, pavimentos, cocinas y retretes, son atendidos en la forma que las prácticas de la localidad y disposiciones vigentes señalan.

Considerando como punto esencialísimo para este género de construcciones el relativo á su policía é higiene, y no existiendo aún en aquella barriada y en situación conveniente colector general, se dispone para cada casa un pequeño pozo del sistema Mouras, en comunicación con una red general de tarjeas que pasen por las vías de comunicación, á fin de que recojan los sobrantes y sean conducidos á fosos del mismo sistema Mouras colocados en la embocadura del camino de Canillas, puntos en que sea fácil una limpieza caso de que el pozo absorbente que á tales fosos acompaña fuera insuficiente para recoger los residuos que, hechos

ya amorfos, no producen incomodidad, ni mucho menos perjuicio para la salubridad.

En sentido contrario, ó sea á contrapendiente del terreno, serán canalizadas por tubería de cemento armado las aguas pluviales, con objeto de recogerlas en un aljibe en que puedan ser utilizadas, y descargando su sobrante, en caso de haberle, á la red de alcantarillas y pozos absorbentes, contribuyendo á su limpieza.

Además del surtido de aguas que pueda proporcionar el aljibe, dos fuentes de agua tomada del alumbramiento de excelente agua potable descubierto en el propio terreno, satisfarán las necesidades del barrio.

El agrupamiento de los edificios no se hace en la forma acostumbrada hasta aquí, ó sea en línea continua de fachadas á las vías, sino retirados en general de éstas y unidos por sus testeros, á fin de que por todas partes estén rodeados de terreno cuatro veces mayor de la superficie edificada, en el que puedan hacerse plantaciones, pequeños cultivos, ó, sencillamente, patios exteriores para la cria de aves, en los que todo esté á la vista y pueda ejercerse fácil vigilancia que impida la existencia en ellos de basuras, despojos y cualquiera otra clase de focos de desaseo é insalubridad.

Por otra parte, y como la superficie total de las edificaciones no pasa de 2.500 metros cuadrados, y el solar total de que se dispone mide 7.877, resultan los edificios en las mejores condiciones de ventilación, asoleo é higiene que puede apetecerse.

Por último, el coste de los diferentes tipos de casa está calculado para que el precio de alquiler y amortización mensual varíe desde 52 pesetas como máximo y 25 como minimum al comenzar el contrato, y ateniéndose al plazo de diez, doce ó quince años, según los casos, para que el inquilino se convierta en propietario de su casa y parcela de terreno, teniendo que cercar ésta con verja de hierro, madera ó seto vivo entre árboles.

La Sociedad conserva la propiedad del terreno dedicado á calles particulares, y se reserva el derecho de imponer á los que lleguen á propietarios un pequeño canon anual ó semestral para el arreglo y reparaciones de tales vías, y aun la nuda propiedad de las fincas que enajena, á fin de evitar que en las transmisiones futuras se altere por aglomeración de nuevas edificaciones la disposición fundamental del grupo.

La situación de éste, en sitio alto y despejado, unido ya con el centro de la capital por el tranvía eléctrico que va desde la Prosperidad á la plaza de San Francisco el Grande, pasando por la Puerta del Sol, que permite, por tanto, acudir en buenas condiciones á la mayor y mejor parte de los obradores y talleres de Madrid, tiene sobradas ventajas para que pronta y seguramente se realicen los propósitos de la Sociedad constructora.

Madrid 28 de Febrero de 1907. — *Juan Bautista Lázaro*, Arquitecto y Contador de esta Asociación.

Sociedad constructora de casas para obreros en Valencia (1).

(3 Abril 1902).

ESTATUTOS — BASES

Artículo 1.º Con la denominación de *Sociedad Constructora de Casas para Obreros en Valencia* se constituye en esta ciudad una Sociedad civil particular, con arreglo á las prescripciones del Código civil vigente.

Art. 2.º La duración de la Sociedad será de treinta años, que podrán ser prorrogados si la junta general de accionistas lo acuerda.

Art. 3.º El capital social estará constituido: 1.º Por un número ilimitado de acciones de 50 pesetas, que no percibirán jamás dividendo activo ninguno. — 2.º Por la suscripción mensual de donativos que hagan los particulares. — Y 3.º Por cualquier otro legado ó importe de funciones ó espectáculos que se den á beneficio de esta Sociedad.

Art. 4.º Las acciones serán reembolsables en los diez años últimos de la Sociedad.

Art. 5.º La dirección de la Sociedad estará á cargo de un Patronato, que deberá renovarse anualmente por cuartas partes en junta general de accionistas. Las primeras renovaciones se harán por sorteo.

Art. 6.º El Patronato se compondrá de un Presidente, dos Vicepresidentes, un Tesorero, un Vicetesorero, un Contador, un Vicecontador, un Secretario, un Vicesecretario y 14 Vocales, dos de ellos en representación de la Prensa local y otros dos obreros; la designación de cargos se hará por la junta general de accionistas. Los acuerdos que tome el Patronato en las juntas que se celebren, previa citación á ellas de todos sus miembros, serán firmes, cualesquiera que fuera el número de los concurrentes al acto.

Art. 7.º Son atribuciones del Patronato: A) Administrar los fondos sociales. — B) Admitir donativos y legados en favor de esta benéfica institución. — C) Invertir el valor de las acciones y demás recursos de que disponga en la edificación de casas cómodas y sanas, que habrán de ocupar los obreros ú obreras que á juicio del Patronato reúnan más merecimientos. — D) Vigilar por la buena conservación de las fincas mientras en todo ó en parte pertenezcan á la Sociedad. — E) Acordar todas las medidas y resoluciones que estime necesarias para la cumplida ejecución de los fines de la Asociación. — F) Celebrar, en nombre de la Sociedad, toda especie de contratos, ya tengan por objeto adquirir bienes para ella, ó ya venderlos, cederlos, donarlos, permutarlos, hipotecarlos, acensuarlos y, en general, enajenarlos en cualquiera de las formas que el derecho

(1) Véanse Noticias en el capítulo V de la Segunda Parte, *Acción social*, pág. 196.

admite. — G) Ejercitar, tanto en juicio como fuera de él, todos los derechos y acciones que asistan á la Sociedad, nombrando, siempre que lo estime conveniente, apoderados generales ó especiales y revistiéndoles de todas las facultades que juzgue oportunas.

Art. 8.º Las casas que se construyan serán propiedad del Patronato, que, previas las solemnidades legales, las inscribirá á su nombre en el Registro de la propiedad.

Art. 9.º Dichas casas se adjudicarán entre los obreros que reúnan mejores condiciones de moralidad, laboriosidad y buena conducta, á juicio de la Junta de patronos y con sujeción á un reglamento especial que se publicará.

Art. 10. Puesto en posesión de la casa, el obrero satisfará mensualmente la cantidad que se le asigne y durante los años que se determinen para cada una de las construcciones, en relación con el coste de las casas.

Art. 11. Cuando haya transcurrido dicho plazo, la Junta de patronos otorgará á favor del obrero la correspondiente escritura, que se inscribirá en el Registro, con la sola limitación de que en caso de venta, la Sociedad tendrá el derecho de comprarla por el mismo precio de la adquisición, deducidos los deméritos de la casa, á juicio de peritos nombrados por el Patronato, cuyo derecho durará diez años más. El obrero podrá adelantar á su voluntad el pago de una ó varias mensualidades.

Art. 12. Si antes de haber pagado por completo la finca dejase el obrero de habitarla, ó si dejase de satisfacer tres mensualidades consecutivas, ó si quebrantase las condiciones del contrato ó del reglamento que se formule, ó si fuere condenado en varios juicios de faltas ó causa criminal, podrá el Patronato á su prudente arbitrio exigirle que deje la finca libre, perdiendo en este caso el obrero todo derecho á adquirir la propiedad. De la cantidad total que por razón de alquileres tenga satisfecha, se devolverá al obrero el veinticinco por ciento si deja la casa por su culpa, esto es, por las causas fijadas en el párrafo anterior, y el cincuenta por ciento si por motivos justos é independientes de la voluntad del obrero, á juicio del Patronato, no pudiera continuar habitando la casa, y tanto en uno como en otro caso se deducirá de la indemnización señalada el valor de los desperfectos, gastos de desahucio, si los hubiere, y lo que pudiese adeudar.

Art. 13. El obrero á quien se conceda habitación, tendrá, no sólo el deber de cumplir y respetar las Ordenanzas de Policía urbana, obligatorias para todo el vecindario, sino también el de conservar la finca con el mayor aseo y limpieza, observando y haciendo observar todas las disposiciones que adopte el Patronato.

Art. 14. No podrá el inquilino verificar en la casa obra ni reforma alguna sin el competente permiso escrito del Patronato, y tendrá obligación de ejecutar á su costa todas las reparaciones menores precisas para mantenerla en el mismo buen estado en que la haya recibido. El Patronato podrá reconocer la finca tantas veces como lo estime conve-

niente, en horas hábiles del día, para cerciorarse del cumplimiento de esta condición.

Art. 15. Ninguna casa podrá ser destinada más que á vivienda del obrero, quedando por lo mismo excluidos los establecimientos de comestibles y despachos de bebidas alcohólicas y todo centro de tráfico, aunque no se ataque en él á la moralidad de las costumbres.

Art. 16. El obrero que, á juicio del Patronato, mejor se portare como inquilino ó como jefe de familia, ó que por sus virtudes se hiciera acreedor á premio, podrá ser recompensado con la condonación de una ó varias mensualidades.

Art. 17. Anualmente se celebrará una junta general de accionistas en el día que juzgue oportuno el Patronato, y en ella se leerá una Memoria de los trabajos realizados; se darán y aprobarán las cuentas del año anterior y los presupuestos para el año próximo, y se acordará en cada uno de los diez últimos años la cantidad que ha de destinarse á amortización, la cual se hará por sorteo. En esta junta se hará la renovación parcial del Patronato. Todo accionista tendrá voz y voto, y para ello deberá presentar sus acciones en Secretaría con cuarenta y ocho horas de anticipación al día en que se celebre la junta general, expidiéndose el resguardo correspondiente. Serán válidos los acuerdos que dicha junta adopte, cualquiera que sea el número de los accionistas que se reúnan. La junta general podrá modificar alguna de las bases fundamentales de la Sociedad, siempre que lo acuerde una mayoría en la que estén representadas por lo menos dos terceras partes de las acciones en circulación.

Art. 18. Además se celebrarán las juntas generales extraordinarias que el Consejo de patronos crea necesarias, en las que no se podrán tratar otros asuntos que los que consten en la convocatoria, que deberá publicarse con ocho días de anticipación en dos ó más periódicos diarios de la localidad. También podrán celebrarse dichas juntas extraordinarias cuando lo soliciten por escrito del Presidente del Patronato un número de accionistas que no sea inferior á veinticinco.

Art. 19. Además de los deberes impuestos á los obreros que ocupen las casas construidas en los artículos anteriores, quedarán obligados: 1.º Á vacunar y revacunar á todos los individuos de su familia que hayan de habitar en la casa.—2.º Á enviar á sus hijos y demás individuos de la familia menores de doce años á la escuela para que reciban la instrucción primaria.—3.º Á no subarrendar el todo ni parte de la casa sin el permiso escrito y especial del Patronato.—4.º Á consentir todas las visitas de inspección que durante las horas de sol acuerde el Patronato. 5.º Á poner en conocimiento del Presidente del Patronato los nacimientos y defunciones que ocurran, así como las enfermedades graves que padezcan los individuos de su familia, consintiendo toda clase de desinfecciones y la realización de las demás medidas higiénicas que se acuerden.—Y 6.º El individuo deberá satisfacer, según el art. 14, el importe de las

obras conservativas ordinarias; las extraordinarias las satisfará el Patronato hasta el otorgamiento de la escritura definitiva, cuyos gastos correrán también á cargo del Patronato, incluso los derechos reales de la Hacienda.

Art. 20. La liquidación de la Sociedad se practicará en el modo y forma que acuerde en junta general la mayoría de accionistas, siempre que los que concurren á formar esta mayoría representen por lo menos dos terceras partes de las acciones en circulación.

Art. 21. La representación de esta Sociedad para todos los actos oficiales y extraoficiales corresponde al Presidente del Patronato, ó al que accidentalmente ejerza las funciones del mismo.

Art. 22. El Patronato tendrá facultades para dictar los reglamentos y disposiciones que estime convenientes para la adjudicación de las casas, régimen interior de la Sociedad y demás extremos relacionados con la buena administración de la misma.

REGLAMENTO

PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS CASAS CONSTRUIDAS

El Consejo de patronos de esta Sociedad desearia complacer y aliviar á todos los que viven del trabajo y no cuentan con medios para asegurar su porvenir, y á disponer de recursos suficientes, este seria el amplio criterio que emplearia en todas las adjudicaciones; pero en la necesidad de reducir su acción benéfica, debe conceder la preferencia á los que necesiten mayor auxilio, según las reglas siguientes: 1.^a Los obreros que sustentan á sus familias por medio del jornal diario no seguro y sin derecho á jubilación retribuida. — 2.^a Los que dentro de esta clase tengan mayor número de hijos menores de catorce años. — 3.^a Los que conservan actualmente su carácter de obreros, y, por tanto, que no estén impedidos para el trabajo, pues éstos pertenecerian á la clase de enfermos, digna de atención, pero desviaria al Patronato de su acción social si dejara á los obreros que miran por su porvenir, y 4.^a Los obreros naturales y vecinos de Valencia con preferencia á los que no lo sean.

Artículo 1.^o Las casas que se edifiquen por la Sociedad Constructora de viviendas para obreros se adjudicarán tan luego estén terminadas y en disposición de ser habitadas.

Art. 2.^o La adjudicación se hará previo concurso, que se anunciará siempre con treinta dias de anticipación en todos los diarios de la localidad, en los que se insertará el anuncio tres dias por lo menos.

Art. 3.^o El obrero que desee tomar parte en el concurso deberá presentar, dentro de los treinta dias marcados en el anuncio, una solicitud en la que hará constar que reúne las condiciones del artículo siguiente; y además consignará su nombre, dos apellidos, estado, naturaleza, do-

micilio, edad, oficio, nombre y domicilio del maestro, jefe ó dueño del taller, fábrica ú obra donde trabaja y lo demás que estime pertinente.

Art. 4.º Los aspirantes á la posesión de las casas deberán reunir las condiciones siguientes: 1.ª Ser español y vecino de Valencia, con residencia en la misma por más de diez años, ó por un solo año si fuese natural de la provincia. — 2.ª Ser mayor de edad y casado ó viudo con hijos. — 3.ª Tener un oficio lícito. — 4.ª Gozar de buena conducta. — 5.ª No estar procesado ni haber sido condenado por sentencia firme en causa criminal. — 6.ª No pagar ni él ni ningún individuo de su familia contribución directa por ningún concepto.

Art. 5.º Terminado el plazo de treinta días concedido para la presentación de las solicitudes, la Junta formará una lista de las presentadas por orden alfabético de apellidos, que publicará en los mismos diarios de la capital.

Art. 6.º Dentro de los treinta días siguientes, la Junta las clasificará por orden de méritos y condiciones, debiendo tener presente la Junta el número de individuos de familia á quienes mantengan, ya sean ascendientes, descendientes ó colaterales; el número de impedidos para el trabajo ó menores de catorce años; la edad, y, por último, la conducta, hayan dado pruebas de mayor laboriosidad ó hayan alegado y justificado algún mérito ó servicio especial.

Art. 7.º Si de la anterior clasificación resultara hallarse en iguales condiciones mayor número de solicitantes que el de casas para adjudicar, se procederá á practicar un sorteo público ante notario, que se anunciará con dos días de anticipación.

Art. 8.º La Junta, antes de hacer la adjudicación, reclamará de los obreros que hayan de ser agraciados ó que hayan de entrar en el sorteo, las certificaciones ó comprobantes que estimen necesarios para justificar la concurrencia de todos los requisitos y condiciones que exige este reglamento. Además, podrá la Junta tomar por sí los informes que estime oportunos.

Art. 9.º En el anuncio que se publique para el concurso se insertarán íntegros los artículos 3.º, 4.º, 6.º y 7.º de este reglamento y los artículos del 8.º al 16, ambos inclusivos, y el 19 de los estatutos de esta Sociedad.

Art. 10. Hecha la adjudicación, se pondrá inmediatamente en posesión de las casas á los obreros, formándose inventario de las llaves, cristales y demás particularidades que la Junta estime pertinentes, quedando un ejemplar, firmado por el obrero, en la Secretaría de la Junta, y otro igual, firmado por la Comisión que dé la posesión, en poder del obrero.

Art. 11. Las casas que quedaren vacantes por abandono de sus poseedores ó por razón de desahucio, se adjudicarán, después de hechas las reparaciones necesarias, con las mismas formalidades que las nuevas.

Noticias. — De la Memoria publicada por la Sociedad á fines del año 1906, que se refiere á los años 1903, 1904 y 1905, se toman las siguientes noticias que completan las insertas en la pág. 196 de esta obra:

El año 1904 obtuvo el Patronato, del Ministerio de Agricultura, una subvención de 5.000 pesetas. También la Diputación provincial y el Ayuntamiento de Valencia contribuyeron con 2.000 y 1.000 pesetas respectivamente.

«El Ministro de Hacienda elogió calurosamente el Patronato, ofreciendo eximir de toda clase de impuestos á las construcciones que realice el Patronato, bien desde luego si lo permiten las disposiciones vigentes, ó bien por medio de una ley especial que tendria como un grande honor autorizar.»

— S. M. el Rey visitó la barriada el 12 de Abril de 1905, con ocasión de su viaje á Valencia, é hizo posteriormente un donativo de 15.000 pesetas.

— Cerca del Gobierno presidido por el Sr. Moret se hicieron los trabajos convenientes para la inclusión de una enmienda en los presupuestos del ejercicio de 1906 concediendo una subvención de 100.000 pesetas con destino á las Sociedades constructoras de casas para obreros legalmente constituidas y que no persigan ningún fin de lucro. En dicha enmienda se pide también la exención de toda clase de tributos é impuestos para las mismas Sociedades. El texto de dichas proposiciones (1) dice así:

«*Subvención.* — *Ministerio de Fomento.* — Artículo único. Para coope-
rar al fin humanitario y social de las Sociedades constructoras de casas
para obreros, legalmente constituidas y que no persigan objeto alguno
de lucro, se consigna en los presupuestos una subvención de 100.000
pesetas.

«*Exención de impuestos.* — *Ministerio de Hacienda.* — Artículo 1.º Que-
dan exentas de toda clase de tributos é impuestos las Sociedades cons-
tructoras de casas para obreros legalmente constituidas que no persigan
ningún fin de lucro.

Art. 2.º Quedan igualmente exentas del impuesto de Derechos rea-
les á la Hacienda por transmisión de bienes, las casas construidas en
Catarroja, Masanasa y Tendetes por la Comisión ejecutiva de la Junta
magna de Socorro del Ateneo Mercantil de Valencia, con el producto de
la suscripción iniciada para socorrer á los damnificados por la inunda-
ción del río Turia, ocurrida en 10 de Noviembre de 1897, de cuyas casas,
que ascienden al número de 86, se hizo donación á los vecinos pobres de
los indicados puntos que perdieron sus viviendas en la inundación ex-
presada.»

— El Sr. Castro Artacho, Presidente del Consejo de patronos, pre-

(1) Véase la Memoria citada en el texto, pág. 79.

sentó además al Senado la proposición de ley que se insertó en la pág. 285 (Apéndice 1.º) de este libro.

—Las sumas recaudadas por donativos y subvenciones en 1905 importaron 22.735,50 pesetas. Sólo se suscribieron 11 acciones nuevas, quedando en cartera 885, representativas de un valor nominal de 44.250 pesetas.

—En los primeros meses de 1906 quedó terminada por completo la barriada de 30 casas de la calle del General Pando, y se dió impulso á las obras de las 15 casas de la calle del Lirio, del Grao, que faltan para completar, con las 6 construidas, las 21 proyectadas.

—Importaron los ingresos durante el año 64.159,45 pesetas, y los gastos 62.547,65, de las cuales se invirtieron en obras y compras de ferreos 46.459,80.

Las cuotas de alquiler que satisfacen los obreros que habitan las casas adjudicadas importan anualmente 8.640 pesetas.

Deducidas de las 165.600 pesetas (valor efectivo de las casas, al precio de coste) los créditos que figuran en el pasivo de la Sociedad, tiene ésta un superávit de 95.000 pesetas.

«Sociedad Benéfica Española de casas higiénicas para obreros y clases modestas». (1)

(12 Mayo 1906)

ESTATUTOS

CAPÍTULO PRIMERO

OBJETO DE LA SOCIEDAD

Artículo 1.º Con la denominación «Sociedad Benéfica Española de casas higiénicas para obreros y clases modestas», se constituye en Madrid una Asociación, desprovista de todo carácter político, que funcionará al amparo de la ley, inspirando su conducta en móviles filantrópicos. Su duración será por tiempo indefinido, estableciéndose por ahora el domicilio social en la plaza de Isabel II, núm. 5, bajo.

Art. 2.º La Sociedad tendrá por misión fundamental proporcionar á los obreros, y más en general á las clases proletarias y modestas, vivienda higiénica y económica en condiciones ventajosas, facilitándolas el medio de convertirse, en un plazo prudencial, de alquiladores en propietarios de esas viviendas. Tendrá también la Sociedad como fines se-

(1) Véase pág. 194 (Tercera Parte, capítulo V) de esta Memoria.

cundarios el contribuir con los medios á su alcance: 1.º, á la creación y desarrollo en España de Asociaciones similares por su objeto á la que ha de regirse por estos estatutos; 2.º, procurar la mejora de las condiciones higiénicas de las viviendas en general, y más especialmente de los locales frecuentados ó habitados por las clases sociales modestas; 3.º, establecer ó fomentar el establecimiento de Refugios nocturnos en donde hallen albergue higiénico y económico quienes en la actualidad pernoc-tan en alojamientos impropios para ser utilizados por personas.

Art. 3.º Persiguiendo la «Sociedad Española de casas higiénicas para obreros y clases modestas», con la realización de los objetivos indicados en el anterior artículo, prestar un auxilio á las clases necesitadas de protección y amparo, procurará funcionar conservando siempre la mejor armonía con todas aquellas Asociaciones constituidas ó por constituir que tiendan á mejorar la condición social de las clases humildes, ayudando á aquéllas en lo posible y reclamando su apoyo en cuantas ocasiones se crea conveniente laborar de común acuerdo.

CAPITULO II

MEDIOS DE LA SOCIEDAD

Art. 4.º Para poder realizar el fin perseguido, la Sociedad utilizará los medios siguientes: 1.º Arbitrar fondos, aceptando donativos: a) en metálico; b) en materiales de cualquier clase, y con preferencia de aquellos que puedan tener empleo en las obras; c) en terrenos cedidos gratuitamente ó á precios visiblemente muy inferiores á su valor. — 2.º Obtener recursos mediante la organización de espectáculos, rifas y demás festejos y actos de beneficencia. — 3.º Solicitar auxilio del Estado, la Provincia y el Municipio, así como de las Empresas, Sociedades industriales y cuantas entidades estén en condiciones de prestarle, sea bajo la forma de reducción de tributos ó impuestos, disminución del precio de las tarifas vigentes para diversos servicios, concesión de subvenciones ú otra cualquiera. — 4.º La Sociedad admitirá la imposición de pequeñas cantidades, producto del ahorro de las clases modestas ó entidades que las representen, para ir constituyendo créditos á su nombre (cartillas), con destino á la adquisición de viviendas higiénicas, las cuales estarán en condiciones de ocupar cuando tengan pagada la cantidad de 25 pesetas, continuando después el abono del precio estipulado por plazos y cantidades en las condiciones que de común acuerdo se convenga. — 5.º Admitir adelantos en metálico, ó realizar cualquier operación financiera conducente á la obtención de recursos, si los reunidos por los anteriores medios no fueran suficientes para la realización del fin social, siempre con la condición imprescindible de que el interés devengado por el capital que se anticipe no exceda del 4 por 100 de la cantidad real y efectiva-

mente adelantada, con lo cual no perderá nunca la Sociedad el carácter benéfico en que se basa su constitución.

Art. 5.º La determinación á que se refiere el caso 5.º del párrafo anterior no podrá hacerse efectiva sin previo acuerdo de la junta general, después de haber transcurrido el plazo mínimo de dos años, á partir de la fecha de constitución de la Sociedad.

Art. 6.º Cada donativo en metálico de 100 pesetas dará derecho á una participación del capital de ese valor nominal; estas participaciones de cien pesetas no devengarán interés alguno y podrán ser reembolsables en el plazo máximo de veinte años.

Art. 7.º Las cantidades que figuren en las cuentas de créditos (cartillas) de que hace mención el art. 4.º, tampoco devengarán interés y no podrán ser devueltas más que en caso de fallecimiento de los que las impusieron, ó cuando concurren circunstancias excepcionales justificativas á juicio de la directiva, debiendo hacer previamente la oportuna información. Si el poseedor de la cartilla pertenece á alguna Asociación obrera, será condición indispensable, para la extracción de las referidas cantidades, el informe favorable de la directiva de la misma.

CAPÍTULO III

DE LOS SOCIOS

Art. 8.º Para pertenecer á la Sociedad será preciso haber coadyuvado á la realización de sus filantrópicos propósitos, bien con donativos, bien con el trabajo en pro de ella.

Art. 9.º Los socios (entidades ó personalidades) se dividirán en las categorías siguientes: a) fundadores, b) de mérito, c) protectores. Serán socios fundadores todos aquellos que hasta la fecha en que quede legalmente constituida la Sociedad, hayan hecho á la misma un donativo no inferior á 100 pesetas, ingresadas de una sola vez, ó firmado el compromiso de satisfacerlas en plazos semestrales, trimestrales ó mensuales. Se considerarán como socios de mérito los que hayan favorecido á la Sociedad con un donativo mínimo de 1.000 pesetas, bien en metálico, en terrenos ó materiales valorados al precio corriente al hacer la donación, entregado de una sola vez ó en varias veces, no pasando á tal categoría el socio que se encuentre en este último caso hasta el momento en que se haya hecho efectiva en su totalidad la referida cifra de 1.000 pesetas. Se denominarán socios protectores los que suscriban por lo menos una participación de 100 pesetas en metálico ó hayan prestado á la Sociedad algún servicio que, á juicio de la directiva de la misma, les haga acreedores á tal consideración. Se incluirán en la categoría de donantes todas aquellas personas ó entidades que hayan hecho un donativo inferior á 100 pesetas.

Art. 10. Independientemente de los socios fundadores, de mérito y

protectores, la Sociedad podrá tener uno ó varios Presidentes, Vicepresidentes y Secretarios honorarios, debiendo haber transcurrido seis años, á partir de la fecha de constitución de la Sociedad, para poderse proponer el nombramiento de Vicepresidentes y Secretarios honorarios. Igualmente podrá el Patronato de la Sociedad tener uno ó varios Presidentes honorarios.

CAPÍTULO IV

DEL RÉGIMEN DE LA SOCIEDAD

Art. 11. La Sociedad será gobernada y administrada por una Junta directiva, no teniendo ésta más limitación en el ejercicio de sus funciones que los preceptos de estos estatutos y reglamentos suplementarios y los acuerdos de la junta general de asociados.

Art. 12. Estando llamada, por su finalidad y organización, esta Sociedad á ser eminentemente popular, tendrá un Patronato formado por respetables personalidades, y deberá procurarse en todo tiempo dar la mayor publicidad á sus actos, poniendo particular empeño en presentar con claridad meridiana el detalle de cuentas, ingresos y gastos, para que ni la más tenue sombra pueda empañar el brillo de su administración honrada é inteligente, verdadera garantía de éxito en la empresa que se acaricia.

DE LA JUNTA DIRECTIVA

Art. 13. Para la debida repartición del trabajo y más acertado cumplimiento de la amplia misión que la incumbe, la Junta directiva estará dividida en la forma siguiente: *a)* Comisión ejecutiva. — *b)* Idem de propaganda. — *c)* Idem jurídica. — *d)* Idem de obras. Cada una de estas Comisiones tendrá un Presidente, dos Vicepresidentes, un número variable de Vocales y un Secretario. El Secretario de la Comisión ejecutiva desempeñará las funciones de Secretario general de la Sociedad, pudiendo sustituir, en ausencias ó enfermedades, á los que ocupan dicho cargo en las restantes Comisiones. Cuando se reuna en pleno la Junta directiva, presidirá las sesiones el Presidente de la Comisión ejecutiva (que lo será de la Sociedad), y, á falta de éste, el de más edad de los Presidentes de las Comisiones de propaganda, obras y jurídica. El mismo criterio regirá con los Vicepresidentes, teniendo siempre preferencia los Vice primeros sobre los Vice segundos, y con los Secretarios, siendo general para cuando se reunan dos ó más Comisiones.

Art. 14. Correrá á cargo, especialmente, de la Comisión de propaganda el procurar, por cuantos medios le sugiera su celo y entusiasmo por la Sociedad, el aumento del número de socios y la obtención de fondos para la realización del fin social, en armonía con lo establecido en los casos 1.º y 2.º del art. 4.º

Art. 15. Para llenar más ampliamente esta importantísima función,

realizará sus gestiones en combinación con las desarrolladas por una Junta de señoras cuya organización se deja á cargo de la Presidenta honoraria ó efectiva de la misma.

Art. 16. La Comisión jurídica tendrá como fin principal el examen y redacción de toda clase de contratos, informes y documentos públicos ó privados del carácter indicado, y la realización de las gestiones necesarias para obtener de las entidades oficiales ó particulares ventajas para la Sociedad.

Art. 17. Se ocupará la Comisión de obras de la resolución del problema constructivo desde los puntos de vista técnico y económico; de la redacción de las bases para la elección del emplazamiento y organización de las viviendas en su conjunto y como elemento aislado, y cuanto en general se relaciona con el fin de la Sociedad en su aspecto higiénico profesional.

Art. 18. La Comisión ejecutiva será la encargada de llevar á la práctica los acuerdos de cualquiera de las Comisiones, sometiéndolos previamente á la directiva; tendrá á su cargo la administración y recaudación de los fondos sociales; cumplimentará directamente los acuerdos de la junta general, solicitando, si lo cree conveniente, el informe, cooperación ó auxilio de las Comisiones de obras, propaganda ó jurídica, y llevará toda la documentación social.

Art. 19. La Comisión ejecutiva representará á la Sociedad en juicio y fuera de él, y en este concepto la corresponderá otorgar cuantas escrituras y documentos de todo género sean precisos. Llevarán la firma social el Presidente, un Vocal y el Secretario de la Comisión, pudiendo sustituir al Presidente el Vicepresidente y firmando los Vocales en la forma que designe la Junta directiva. Podrá, sin embargo, la Comisión en cada caso particular, mediante acuerdo expreso, delegar en uno ó varios de sus miembros el uso de la firma social y la representación de la Sociedad.

Art. 20. Para aceptar adelantos de dinero ó sobre solares ó materiales que devenguen interés, será necesario, además de la condición previa del art. 5.º, el acuerdo tomado por unanimidad ó mayoría en la reunión de la Junta directiva.

Art. 21. Los acuerdos de la Junta directiva serán válidos si en la sesión en que se adopten concurrieren, cuando menos, ocho miembros. En todas las votaciones, en caso de empate, decidirá el voto de la Presidencia.

Cada dos años se renovará la mitad de la Junta directiva, pudiendo cuantos pertenecen á ella ser reelegidos en junta general.

DEL PATRONATO

Art. 22. Al Patronato incumbe la elevada y honrosa misión de velar por el prestigio y prosperidad de la Sociedad y procurar su desarrollo, te-

niendo sus individuos el carácter de Vocales natos de la directiva, á cuyas sesiones podrán concurrir con voz y voto.

Art. 23. Además de las personas que por sus méritos ó representación social tenga á bien designar la junta general, formarán parte del Patronato las personalidades siguientes: Excmo. Sr. Presidente del Instituto de Reformas Sociales, Excmo. Sr. Gobernador civil de Madrid, Excelentísimo Sr. Gobernador militar de Madrid, Excmo. é Ilmo. Sr. Obispo de Madrid-Alcalá, Excmo. Sr. Alcalde municipal de Madrid, Excmo. Sr. Presidente de la Diputación provincial de Madrid, Presidente del Montepío General Obrero, idem de la Junta de Defensa Social, idem de la Cámara de Comercio, idem de la Sociedad Española de Higiene, idem del Monte de Piedad, idem de la Económica Matritense de Amigos del Pais, idem de la Asociación de la Prensa, idem del Instituto de Ingenieros civiles, idem de la Sociedad Central de Arquitectos, idem de la Unión General de Trabajadores, idem del Centro Instructivo del Obrero, idem del Fomento de las Artes, idem de los círculos de recreo. Nuevo Club, Gran Peña, Casino de Madrid y Centro del Ejército y de la Armada.

Art. 24. Ejercerá la Presidencia del Patronato el Presidente del Instituto de Reformas Sociales, y en su ausencia una de las Autoridades que se mencionan en el artículo anterior por el orden en que están citadas, y desempeñará las funciones del Secretario el Secretario general de la Sociedad.

CAPÍTULO V

DE LA JUNTA GENERAL

Art. 25. Será convocada dentro de los dos primeros meses de cada año para someter á su conocimiento las cuentas del anterior y gestiones de la directiva, y cuantas veces lo crea oportuno el Patronato ó la directiva, ó soliciten de ésta con su firma 50 socios como minimum. Todas las convocatorias se harán con quince dias de anticipación, cuando menos, á la fecha fijada para celebrar la junta general.

Art. 26. Para tener voz en la junta general será preciso ser socio fundador, protector ó de mérito. Todo socio tendrá voz y voto en las juntas.

Art. 27. La junta general podrá modificar los estatutos de la Sociedad siempre que dichas modificaciones no alteren el carácter benéfico de la misma y concurren á dicha junta la mitad más uno de los asociados en primera convocatoria ó un tercio en segunda.

CAPÍTULO VI

DE LA DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD

Art. 28. La disolución de la Sociedad sólo podrá acordarse por la junta general cuando acudan á dicho acto ó estén debidamente representados

la mitad más uno por lo menos de los socios. Si esta condición no pudiera llenarse, será preciso reunir por tres veces la junta general, siendo válido el acuerdo de la última, cualquiera que sea el número de los que á ella hayan concurrido.

Art. 29. En caso de disolución, todos los bienes propiedad de la Sociedad, después de satisfechos los créditos y garantidos en lo posible los derechos adquiridos sobre las fincas, serán entregados, bajo inventario, á una Junta formada por el Gobernador civil, el Obispo y el Alcalde de Madrid, para que proceda á su repartición entre los establecimientos benéficos.

Artículo adicional. Reglamentos especiales, basados en los preceptos contenidos en los presentes estatutos, servirán á éstos de complemento y de norma á la Sociedad para su régimen interior y funcionamiento.

Los presentes estatutos fueron aprobados en junta general celebrada la tarde del 6 del corriente, bajo la presidencia del Excmo. Sr. D. José Canalejas Méndez, en el domicilio social del Montepío general Obrero (Zorrilla, 17 y 19, bajo).

Madrid 11 de Mayo de 1906.—*Eduardo Gallego*.—Presentado en este Gobierno de provincia.—Madrid 12 de Mayo de 1906.—El Gobernador P. D., *N. Boffil*.

Reglamento para la construcción de obras y viviendas.

Artículo 1.º Todos los recursos de que disponga la Sociedad se destinarán: *a)* Á satisfacer los gastos generales de administración y propaganda. — *b)* Á la adquisición de solares adecuados para el establecimiento de barriadas ó grupos de casas higiénicas y económicas é instalaciones complementarias. — *c)* Á la ejecución de obras de nueva planta ó reparación. — *d)* Á los fines que se especifican en el párrafo segundo del art. 2.º de los estatutos, y en casos muy especiales á prestar á otras entidades el auxilio á que se refiere el art. 3.º

Art. 2.º Las obras que ejecute la Sociedad podrán serlo: *a)* Con sus propios recursos. — *b)* Con fondos de particulares ó entidades. — *c)* Combinando ambos medios con aplicación á una misma obra.

Art. 3.º Las citadas obras llevadas á cabo por la Sociedad podrán consistir: *a)* En construir viviendas higiénicas y económicas con destino á los obreros y clases modestas. — *b)* En realizar movimientos de tierras y trabajos de urbanización y saneamiento de las barriadas ó terrenos en que se emplacen viviendas construidas por la Sociedad. — *c)* En mejorar las condiciones sanitarias de casas ó locales ocupados ó frecuentados por clases modestas. — *d)* En edificar los refugios nocturnos que se mencionan en el caso 3.º del art. 2.º de los estatutos, instituciones higiénicas, escuelas, etc., etc.

Art. 4.º La Junta directiva estará encargada de precisar la preferen-

cia que en cada momento debe darse á una ú otra clase de obras, teniendo en cuenta la cuantía de los recursos disponibles y su procedencia, así como también la clasificación que se hace en el art. 2.º de los estatutos de los fines de la Sociedad.

Art. 5.º Todas las viviendas que se edifiquen con fondos sociales serán propiedad de la Sociedad, que, previas las formalidades legales, las inscribirá á su nombre en el Registro de la propiedad. Los edificios construidos por la Sociedad con recursos de particulares ó entidades quedarán á disposición de éstas, pudiendo, en consecuencia, disponer de ellos y hacer ó no de los mismos cesión á la Sociedad. Las viviendas ú obras hechas con fondos sociales y de particulares simultáneamente podrán quedar á disposición de éstos ó de la Sociedad, según de antemano y de común acuerdo se resuelva.

Art. 6.º Para poder satisfacer, en la medida de las distintas aspiraciones y recursos, los deseos y necesidades de las clases modestas, la Sociedad construirá varios tipos de viviendas, que procurará emplazar en barrios opuestos, con lo cual podrán, los que pretendan su adjudicación, elegir el modelo que, por su precio y situación, más se acomode á sus conveniencias particulares. Para que estos precios de las viviendas-tipos puedan servir de norma y base de cálculo á los poseedores de cartillas, se establecerán previamente por la Sociedad dichos precios, pudiendo tener un aumento ó reducción máxima del 20 por 100, que dependerá del coste á que haya resultado su construcción, como consecuencia de cargas, gabarros ó gastos imprevistos, dependientes de mala cimentación ú otras causas.

Art. 7.º Atendiendo á las circunstancias especiales en que la Sociedad ha sido fundada, las cuales exigían la más rápida organización de la misma, y el que en la Junta directiva no tienen aún la debida representación las clases modestas, y teniendo en cuenta la indudable conveniencia de que, antes de depositar dichas clases obreras y modestas cantidad alguna con destino á la adquisición de viviendas, conozcan exactamente las condiciones de éstas y su coste, las cartillas á que se refiere el caso 4.º, art. 4.º de los estatutos, por el momento se irán formando tan sólo con las cantidades que mensualmente y con este fin vayan dejando los adjudicatarios de las viviendas, desde que las ocupen.

Art. 8.º Todo el que habite en vivienda de la Sociedad quedará obligado á satisfacer todos los meses la cantidad que se le asigne durante los años necesarios para la amortización del importe de la finca.

Art. 9.º Todo el que haya adquirido la propiedad de una vivienda de la Sociedad, después de cumplidos los requisitos que en este reglamento se establecen, podrá disponer de su finca, con la limitación de que, en caso de venta, la Sociedad tendrá derecho preferente de comprarla por el mismo precio en que fué adquirida, descontando de él los deméritos, que serán valorados por un perito nombrado, por cada parte, y un tercero, amigable componedor, si hubiera desacuerdo.

Art. 10. Si, antes de haber pagado por completo la finca, dejase el arrendatario voluntariamente de habitarla, ó de satisfacer tres mensualidades consecutivas; si quebrantase las condiciones del contrato ó del reglamento, ó si fuere condenado en varios juicios de faltas ó causa criminal, podrá la Sociedad, á su prudente arbitrio, exigirle que deje la finca libre, perdiendo en este caso el arrendatario todo derecho á adquirir la propiedad. De la cantidad total que, por razón de alquileres, tenga satisfecha, se devolverá al obrero el 25 por 100 si deja la casa por su culpa, esto es, por las causas fijadas en el párrafo anterior, y el 50 por 100 si, por motivos justos é independientes de la voluntad del arrendatario, á juicio de la directiva de la Sociedad, no pudiera continuar habitando la casa; y tanto en uno como en otro caso, se deducirá de la indemnización señalada el valor de los desperfectos, gastos de desahucio, si los hubiere, y lo que pudiese adeudar.

Art. 11. El obrero á quien se conceda habitación tendrá, no sólo el deber de cumplir y respetar las Ordenanzas de Policía urbana, obligatorias para todo el vecindario, sino también el de conservar la finca con el mayor aseo y limpieza, observando y haciendo observar todas las disposiciones que adopte la Sociedad.

Art. 12. No podrá el inquilino verificar en la casa obra ni reforma alguna sin el competente permiso escrito de la Sociedad, y tendrá obligación de ejecutar á su costa todas las reparaciones menores precisas para mantenerla en el mismo buen estado en que la haya recibido. El Arquitecto nombrado por la Sociedad podrá reconocer la finca tantas veces como lo estime conveniente, en horas hábiles del día, para cerciorarse del cumplimiento de esta condición.

Art. 13. Ninguna casa podrá ser destinada más que á vivienda del obrero ó clase modesta; quedando por lo mismo excluidos los establecimientos de comestibles y despachos de bebidas alcohólicas y todo centro de tráfico reñido con la moralidad de las costumbres.

Art. 14. La Sociedad ejecutará por su cuenta (ó gestionará la ejecución con fondos municipales) las obras de urbanización y saneamiento de las barriadas por ella construídas, y las extraordinarias que precisen en las viviendas hasta el otorgamiento de la escritura definitiva de cesión, cuyos gastos correrán á su cargo, así como también los derechos reales de la Hacienda.

Art. 15. Los propietarios de viviendas construídas por la Sociedad con fondos de particulares ó entidades quedarán obligados á cumplir, en la parte que les concierne, los preceptos del reglamento y estatutos de la Sociedad, debiendo, en consecuencia, conservar la finca con el mayor aseo y limpieza, no hacer obra de reparación ó reforma sin el competente permiso, etc.

Art. 16. Siempre que la persona que ocupe una vivienda de las construídas por la Sociedad se negara, alegando no tener fondos para ello, ú otro pretexto cualquiera, á ejecutar las obras necesarias para conser-

varla con el aseo, higiene y condiciones debidas, la Sociedad realizará dichas obras por sí, cargando el importe al arrendatario en su cartilla.

Art. 17. Mientras los fondos de la Sociedad lo permitan, por cada grupo de 25 casas deberá establecerse en la barriada la conveniente institución higiénica.

Art. 18. En caso de disolución de la Sociedad, acordada por la junta general, se tendrá presente que las cartillas constituyen depósitos hechos por sus poseedores, con destino á la amortización de las viviendas ocupadas, debiendo en consecuencia la Sociedad devolver el importe de aquéllas á los interesados ó reconocer su alcance, afectándolo en primer término á los créditos y bienes sociales, y no hipotecar en ningún momento estas fincas más que en la parte sobre la que no haya adquirido derecho el arrendatario.

Art. 19. La adjudicación de las viviendas, una vez construidas, se hará previo concurso, cuyas condiciones se fijarán por acuerdo de la directiva ó por un reglamento especial.

Art. 20. Para que sirva de estímulo y ejemplo, la Sociedad dispondrá la colocación en sitio preferente de cada vivienda ó edificio que construya con donativo de alguna persona ó entidad, una lápida que perpetúe el generoso desprendimiento del donante, especificando en ella el nombre del mismo. Con el propio loable fin, procurará dar á las barriadas, plazas y calles los nombres de las personas ó entidades que con sus donativos ó trabajos más hayan contribuido al desarrollo de la Sociedad.

Art. 21. Siempre que alguna entidad ó particular encargue á la Sociedad la construcción de viviendas ó edificios complementarios, tendrá el derecho de intervenir en la administración de los fondos que en dichas obras se empleen, bien personalmente, ó bien nombrando persona que les represente para dichos efectos. Podrá también encargar de la dirección de dichas obras al técnico con aptitud legal que crea conveniente, con la condición previa de que medie acuerdo entre éste y la Comisión de obras de la Sociedad sobre las condiciones del proyecto á ejecutar.

Art. 22. El presente reglamento podrá ser modificado, ampliado ó reducido en la forma que acuerde la junta general, siempre que las referidas modificaciones no se opongan en su esencia á los preceptos de los estatutos. Para hacer las citadas modificaciones, será indispensable concurren á la junta general, ó estén debidamente representados en la misma, la mitad más uno de los socios en primera convocatoria ó un tercio en segunda.

Reglamento para la apertura de libretas y adquisición de las viviendas.

Artículo 1.º En armonia con lo dispuesto en el párrafo 4.º, art. 4.º de los estatutos, en vista de haber cesado las circunstancias especiales que

motivaron la redacción del art. 7.º del reglamento. para la adquisición de obras y viviendas, la Sociedad admitirá la imposición de pequeñas cantidades producto del ahorro de los obreros y clases modestas, ó entidades que las representen, constituyendo con dichos fondos cuentas de crédito ó libretas á nombre de las personas que deseen los imponentes, con destino exclusivamente á los fines mencionados en los estatutos y art. 1.º del reglamento para construcción de obras y viviendas.

Art. 2.º Para abrir una libreta bastará dirigirse por carta al Secretario general de la Sociedad solicitando el envío de un impreso que ésta dará gratuitamente, en cuyo documento se especificará el nombre, oficio ó profesión del imponente y la edad y estado civil de las personas á cuyo favor se solicita la apertura, manifestándose el compromiso de someterse á los estatutos y reglamentos de la Sociedad, acatando las modificaciones en unos y otros que puedan ser acordadas en junta general.

Art. 3.º Á propuesta de la Secretaria, la Junta directiva podrá no conceder autorización para la apertura de libretas cuando la persona ó entidad á cuyo favor se solicite no sea, á su juicio, por su mala conducta, por su posición social elevada ó medios de fortuna, acreedora al amparo y protección que la Sociedad trata de prestar á los de tal auxilio necesitados.

Art. 4.º Las imposiciones podrán hacerse desde una peseta en adelante, satisfaciendo por una sola vez la cantidad de dos pesetas por el concepto de derechos de inscripción, mediante cuyo pago recibirá el imponente una libreta ó cartilla, en la que se irán anotando, por fechas, todas las cantidades que vaya ingresando, y cuya libreta conservará en su poder constantemente.

Art. 5.º Con arreglo á lo dispuesto en el art. 1.º de los estatutos, las cantidades que figuren en las libretas no devengarán interés alguno.

Art. 6.º Conforme se estipula en el art. 7.º de los estatutos, el importe total ó parcial de las libretas no podrá ser devuelto más que en caso de fallecimiento de los que las tengan á su nombre ó de los imponentes cuando concurren circunstancias excepcionales justificativas, á juicio de la directiva, de la justicia de la devolución, á la que siempre deberá preceder la oportuna información y seguir el dar cuenta en la primera junta general que se celebre.

Si el poseedor de la libreta perteneciese á alguna Sociedad obrera, según se precisa en el referido art. 7.º de los estatutos, será condición indispensable para la extracción de las citadas cantidades el informe favorable de la directiva de la misma.

Art. 7.º Teniendo muy en cuenta el art. 4.º del reglamento para la construcción de obras y viviendas, la Sociedad procurará edificar el mayor número posible de éstas en distintos barrios y con arreglo á tipos de diferentes precios, con el fin de simultanear el cumplimiento de las aspiraciones de todos los poseedores de libretas, haciéndolas compatibles con sus recursos y conveniencias.

Art. 8.º En el *Boletín* de la Sociedad se dará cuenta oportunamente de las casas terminadas en cada barrio y del precio de coste de cada una, concediéndose el plazo de un mes, á partir de la fecha de su publicación, para que los poseedores de libretas soliciten de Secretaría la ocupación de alguna de las viviendas anunciadas.

Art. 9.º Para fomentar la buena costumbre del ahorro en las clases modestas y procurar al propio tiempo la más rápida realización de la obra social perseguida, la directiva otorgará la ocupación de las viviendas anunciadas, entre los que hayan solicitado dicha ocupación, al que alcance mayor cantidad en su libreta el día en que se reuna la directiva para hacer la designación.

Si hubiera varios solicitantes que en la fecha referida tuviesen la misma cantidad en su libreta, será preferido el que hizo la primera imposición en fecha más antigua; y si también se encontraran varios en el mismo caso, se elegirá entre ellos por sorteo.

Art. 10. Con el fin de prestar justa protección á los que por la pequeñez de sus recursos ó exceso de necesidades no logren llegar, á pesar de sus esfuerzos, en plazo prudencial, á tener en su libreta un alcance que les permita obtener los beneficios derivados de la ocupación de las viviendas, de cada cinco casas construidas se dedicará una de ellas al turno de la antigüedad y constancia en las imposiciones.

Art. 11. Sólo en casos excepcionales, para recompensar hechos de mérito sobresaliente llevados á cabo por clases modestas ó como lenitivo á grandes y extraordinarias desdichas en estas mismas clases, podrá la junta general conceder la ocupación de viviendas á título gratuito ó sin llenar los requisitos que se estipulan en los estatutos y reglamentos de la Sociedad.

Como limitación á este derecho, será condición indispensable para hacer tal concesión el que existan para cubrir esos gastos fondos en cantidad suficiente procedentes de donativos ú otros de los medios para obtener recursos que tiene la Sociedad, exceptuando las libretas y adelantos con interés.

Art. 12. Una vez hecha la adjudicación de las viviendas y previo el acuerdo de su coste preciso con el adjudicatario, se cargará á éste en su libreta el importe de dicha vivienda, que podrá ocupar, cumplido este trámite y manifestada su conformidad respecto á la cifra que, según el artículo 8.º del reglamento para la construcción de viviendas, se le fije como pago mensual. La cuantía de este pago mensual se fijará teniendo en cuenta el coste de la casa y el plazo máximo de su amortización, que se fija en veinte años.

Art. 13. La cantidad que abone mensualmente todo el que ocupe vivienda de la Sociedad se anotará íntegra en la libreta, lo mismo que cuantas entregas suplementarias de fondos quiera hacer para la más rápida amortización de la finca.

Art. 14. Con el fin de contribuir, aunque sea en parte pequeña, á los

gastos de urbanización y los generales de la Sociedad, y de satisfacer los impuestos y gravámenes que sobre la propiedad urbana pesan, se anotará como cargo en las libretas el 2 por 100 anual de la parte del importe de la casa que falte por satisfacer al que la ocupa. Este tipo del 2 por 100 sólo podrá aumentarse en junta general, si la práctica demostrara de modo concluyente la imposibilidad para la Sociedad de cubrir sus atenciones con recursos no procedentes de las libretas.

Art. 15. Se cargará también en las libretas el importe de las obras necesarias para conservar la vivienda con el aseo, higiene y condiciones debidas, en el caso especificado en el art. 16 del reglamento para la construcción de viviendas y obras.

Art. 16. Una vez pagado en su totalidad el importe de la finca y cargos á que hacen referencia los dos artículos anteriores, pasará aquélla á ser propiedad del arrendatario, corriendo á cargo de la Sociedad los gastos que origine la correspondiente escritura de cesión y los derechos inherentes á la transmisión de bienes.

Art. 17. En caso de defunción del poseedor de una libreta, pasará ésta á los legítimos herederos del causante, quedando á voluntad de éstos el continuarla ó extraer su importe, debiendo tenerse en cuenta, para los casos en que el difunto ocupara ya una vivienda, el art. 10 del reglamento para la construcción de obras (1).

Art. 18. Constituyendo las cartillas cuentas de crédito personales establecidas voluntariamente y con un fin social elevado, la Sociedad no admitirá reclamación alguna de retención contra sus poseedores, aun cuando los reclamantes aleguen ó justifiquen haber hecho préstamos con la garantía de tales bienes.

Art. 19. Cada grupo de 25 poseedores de libreta cuyo alcance no baje de 50 pesetas, tendrá derecho á nombrar uno de éstos que les represente con voz y voto en las juntas generales; pero el número de representantes de estos grupos no podrá exceder de 25.

Art. 20. El presente reglamento podrá ser modificado, ampliado ó reducido, en la forma que acuerde la junta general, siempre que las referidas modificaciones no se opongan en su esencia á los preceptos de los estatutos. Para hacer las citadas modificaciones será indispensable concurren á la junta general, ó estén debidamente representados en la misma, la mitad mas uno de los socios en primera convocatoria ó un tercio en segunda.

NOTA. Este reglamento fué aprobado en junta general celebrada el 17 de Enero de 1907.

*
*
*

(1) La Sociedad estudiará oportunamente el establecimiento de un seguro que permita, en ventajosas condiciones, pueda pasar la finca á poder de los herederos del difunto, sin tener que continuar el abono de alquiler alguno.

Noticias. — Además del donativo de 70.000 pesetas con que la Diputación de la Grandeza contribuyó á los fines de esta Sociedad (1), ha recibido también 25.000 pesetas que el Banco de España acordó destinar, en conmemoración de las fiestas reales, á la construcción de viviendas obreras, que se invertirán en la de 6 casas del mismo tipo que las costeadas por la Grandeza, y que serán base del futuro barrio «Infante Don Carlos».

Según se detalla en el *Boletín* de la Sociedad núm. 5, «han ingresado en Caja 11.334,25 pesetas, siendo de notar que el último donativo recibido lleva la fecha del 1.º de Agosto, á pesar de haberse efectuado constantemente activa propaganda, repartido en Madrid cerca de 5.000 circulares solicitando ayuda, y dirigido la Secretaría á entidades y testamentarias que disponen de cuantiosos fondos, y para las que no representaba ningún sacrificio ayudar con alguna cantidad á la realización de la obra social perseguida por la Benéfica.

Los gastos, en cambio, elevanse á 34.354,78 pesetas, de las cuales corresponden 761 á administración, 1.122,20 á propaganda y 32.471,58 á obras.

De esas 34.354,78 pesetas se han pagado 11.330,50 y faltan por abonar 20.694,78, á las que deben sumarse 33.781,26, importe de los terrenos adquiridos para el barrio «Reina Victoria» y de la parte de alcantarilla ya construida. El inventario sólo arroja un pasivo de 7.731,69 pesetas, debido á los costosos movimientos de tierras que ha habido necesidad de efectuar y al mayor precio de las dos casas terminadas sobre sus presupuestos, explicable por la premura y condiciones anormales en las cuales esas casas ha sido forzoso construirlas.»

La barriada de obreros de Cádiz.

Patronato y Junta de administración y gobierno para el barrio obrero en extramuros (2).

(Enero de 1906.)

Bases propuestas por el Alcalde de Cádiz para organizar el Patronato.

«El Alcalde iniciador del pensamiento á que se refiere el epígrafe, conociendo las dificultades que la tenencia de cierta clase de bienes irroga á los Ayuntamientos, y habida cuenta de que lo que se debe á una

(1) Véase capítulo V, *Acción social*, pág. 196.

(2) Véase página 145 (capítulo III, parte II) de la *Memoria*.

suscripción pública conviene que esté siempre separado de la gestión oficial, sin que en ningún tiempo ni por administración alguna pueda confundirse con aquélla, estima adaptable al caso la creación de un Patronato.

Allí donde se persigue un fin de utilidad y beneficencia, caben siempre ese concepto y esa denominación, que algunos tienen por arcaicos, y que pueden subsistir siempre, con tal de amoldarlos al derecho y á las tendencias modernas. Un Patronato rige la acción internacional contra la trata de blancas, que tan moralizadores fines persigue; un Patronato establece para los médicos titulares, que tan útil misión desempeñan, la instrucción general de Sanidad, y uno y otro provienen de recientísima creación.

Hechas estas consideraciones preliminares, y con el fin de dar forma práctica al referido Patronato, se establece lo siguiente:

Base 1.^a Tomando como punto de partida el pensamiento iniciado por el Excmo. é Ilmo. Sr. Alcalde de Cádiz, de edificación de una barriada de obreros en extramuros, tan pronto como los terrenos urbanizables de éstos sean cedidos á la ciudad, y con la suscripción iniciada por la Sociedad «Unión de Pescaderos y Pescadores», y auxiliada por Corporaciones y particulares, se crea un Patronato, cuyo fin benéfico es el proporcionar viviendas higiénicas, baratas y cómodas á los obreros, y que lleguen por el ahorro á adquirir el usufructo de ellas mientras vivan. Su capital estará constituido: 1.^o Por el producto de la suscripción hecha hasta hoy y las cantidades que sucesivamente ingresen en ella. — 2.^o Por los donativos de toda clase que hagan los particulares, Sociedades, etc. — 3.^o Por el producto de los espectáculos que á su favor se verifiquen. — 4.^o Por las subvenciones que se obtengan del Gobierno, Corporaciones, etc. — 5.^o Por un número ilimitado de acciones de 50 pesetas, que no se emitirán como concepto de sociedad, sino como fin benéfico, y sin tiempo determinado de amortización. Estas acciones no ganarán interés hasta pasar los tres años de su emisión, y á partir de esta fecha el interés será de 3 por 100 anual. a) Las cuatro partidas primeras que constituyen la formación del capital no tendrán derecho á ser reintegradas en ningún tiempo. La quinta partida, ó sean las acciones, serán reintegrables en la forma que se determina en la base siguiente; pero nunca podrá hacerse con las fincas del Patronato, cualquiera que sea la suerte de éste. — b) Para la amortización de las acciones de que se habla en la letra anterior, se creará un fondo de amortización con el 10 por 100 del valor de todos los alquileres de las fincas de la barriada, ó sea de los alquileres de que se habla en la base 4.^a Anualmente, la Junta del Patronato, y con sujeción á la cantidad que haya en el fondo de amortización, producto de este 10 por 100, acordará si debe amortizarse alguna acción de las que hayan cumplido los tres años de emisión, y, en caso afirmativo, el número de ellas, entrando todas las existentes en suerte; y al ser pagada una por consecuencia de amortización, se entregará, además de su importe, el 3 por 100 por cada año que haya transcurrido desde que cumplieron los

tres de ser adquiridas por el propietario. El remanente que resulte cada año después de pagar las acciones amortizadas y sus intereses, se pasará á cuenta nueva como primera partida del año siguiente y para el mismo fin. El tenedor de una acción puede optar entre tomar su valor y los intereses en efectivo, ó dedicar uno y otros á adquirir una ó más acciones. En el caso de que el 10 por 100 de los alquileres de un año alcance á la amortización de una acción y de sus intereses, no deberá efectuarse sorteo de amortización en el año de referencia, reservándose los fondos para el siguiente.

Base 2.^a Para realizar el fin de que trata la base anterior, los patronos, de que se expresará mención y nombramiento en la base 7.^a, se harán cargo, en cuanto se cumplan las condiciones anteriores, de los fondos existentes y créditos consignados por medio de acta notarial, y cuidarán de fomentar la suscripción, empleando el importe que se vaya obteniendo en la construcción de las casas de la barriada desde que exista cantidad suficiente para alguna ó algunas. Dichas casas se ajustarán á los modelos más modernos y económicos, á juicio pericial, y se inscribirán á nombre del Patronato, como persona jurídica, del modo preceptuado por el artículo 9.^o de la ley Hipotecaria.

Base 3.^a Los patronos instarán del Ayuntamiento, en virtud de la obra benéfica de que se trata, el perdón del canon que de los demás particulares habrá de percibir por las cesiones de terrenos, según se consigna en la ley votada en Cortes, así como la concesión de una subvención anual. También solicitarán subvenciones de la Excm. Diputación provincial y Ministerio de la Gobernación.

Base 4.^a Incumbe á dicho Patronato, no solamente el fomento de la suscripción y edificaciones de que se trata en las bases anteriores, sino la administración y entretenimiento de la barriada, para lo cual establecerá un modestísimo alquiler de dichas viviendas que ascienda á diez pesetas mensuales; cuidará de sus reparaciones y realizará todos los demás actos de un buen administrador.

Base 5.^a El número de casas se procurará, por ahora, que llegue á veinte, pudiendo aumentarse según lo permitan los recursos; y si después de tenerse el número suficiente de viviendas para las necesidades locales existieran fondos bastantes como para nuevas obras ó adquisiciones, se podrán establecer escuelas gratuitas ú otros centros útiles, que se considerarán como agregaciones al Patronato.

Base 6.^a Si ese sobrante no alcanzara para tales fines y excediera de lo necesario para los gastos de administración, se invertirá en valores públicos intransferibles y propios del Patronato, con arreglo á las disposiciones vigentes, utilizándose sus rentas en los objetos de la fundación.

Base 7.^a Serán patronos de la misma con todos los derechos inherentes á los de su clase y con las obligaciones indicadas en estas bases y las demás que las leyes les imponen, y constituirán la Junta de administración y gobierno: el Alcalde de Cádiz y el Sr. Obispo de la diócesis, como

Presidentes honorarios; el autor del proyecto de la barriada, el Presidente de la Excm. Diputación provincial, el Sr. Delegado de la Compañía Trasatlántica en Cádiz, dos Vocales designados por el Municipio, un Vocal designado por la Junta local de Reformas Sociales, un individuo de la Sociedad de «Pescaderos y Pescadores» elegido por ésta, cuatro bienhechores del Patronato, designados en junta general de accionistas. De estos individuos se elegirán un Presidente efectivo, un Vicepresidente, un Tesorero, un Contador y dos Secretarios. Esta Junta se renovará por mitad cada dos años, debiendo salir en la renovación primera los que designe la suerte, admitiéndose la reelección. Los Arquitectos provincial y municipal son individuos natos del Patronato, así como el periodista más antiguo de la localidad.

Base 8.^a Son atribuciones del Patronato: *A)* Administrar los fondos sociales. — *B)* Admitir donativos y legados en favor de esta benéfica institución. — *C)* Procurar los ingresos extraordinarios que sean factibles. — *D)* Emitir las acciones que juzgue indispensables, cobrarlas e invertir su valor y demás recursos de que disponga en la edificación de casas cómodas y sanas, que habrán de ocupar los obreros que, á juicio del Patronato, reúnan más merecimientos. — *E)* Vigilar por la buena conservación de las fincas mientras en todo ó en parte pertenezcan á la Sociedad. — *F)* Acordar todas las medidas y resoluciones que estime necesarias para la cumplida ejecución de los fines de la Asociación. — *G)* Celebrar en nombre de la Sociedad toda especie de contratos, ya tengan por objeto adquirir bienes para ella, ó ya venderlos, cederlos, donarlos, permutarlos, hipotecarlos, acensuarlos, y en general enajenarlos en cualquiera de las formas que el derecho admita. — *H)* Ejercitar, tanto en juicio como fuera de él, todos los derechos y acciones que asistan á la Sociedad, nombrando, siempre que lo estime conveniente, apoderados generales ó especiales, y revistiéndolos de todas las facultades que juzgue oportunas. En ningún tiempo podrá la Junta del Patronato vender, hipotecar ni acensuar ninguna de las fincas construidas ó en construcción.

Base 9.^a Para los actos materiales de su gestión inspectora de las obras, administradora de las fincas y demás anexos, podrán delegar en persona de su confianza que al efecto designen. Asimismo nombrarán el personal que necesiten para todo trabajo material ó manual, siempre dentro de la más estricta economía. El personal nombrado para el trabajo material ó manual será retribuido como anteriormente se indica; pero nunca podrá serlo ninguna persona del Consejo, ni el mismo Secretario, y cuyos cargos serán honoríficos.

Base 10. Dichos patronos redactarán y aprobarán los reglamentos particulares por que tengan á bien regirse, sin que ninguno de sus preceptos tengan validez en cuanto contradigan las presentes bases.

Base 11. Igualmente formarán cuenta anual de su gestión, de que se remitirán los ejemplares reglamentarios á la Dirección general de Admi-

nistración por el conducto debido para los efectos de la Instrucción de Beneficencia fecha 14 de Marzo de 1899.

Base 12. Las casas que se construyan serán propiedad del Patronato, que, previas las formalidades legales, las inscribirá á su nombre en el Registro de la propiedad.

Base 13. Las presentes bases, una vez aprobadas, constituido el Patronato y aceptado por los patronos, se elevarán á escritura pública, cuya copia se remitirá á la Junta provincial de beneficencia y por ésta al Protectorado, con el fin de que el mismo apruebe la constitución de lo instituido como caso de beneficencia particular debidamente ejercida. Se solicitará exención de contribución para las casas construidas hasta su adquisición definitiva por los obreros, así como cuantas subvenciones sea posible allegar á la meritoria obra que se propone.

Base 14. Siendo el fin benéfico de esta fundación el que el obrero tenga casa higiénica y que llegue por el ahorro á adquirir el usufructo de ella mientras viva, podrá disfrutarlo satisfaciendo mensualmente, como cuota aportizadora, una cantidad igual á la del precio del inquilinato, que será de 10 pesetas, y al término de doce años quedará la finca de su propiedad en vitalicio, sujetándose á las prevenciones de un reglamento que se considerará como base adicional al Patronato, donde se determinará el régimen de éste, forma del disfrute usuario y gobierno general de la barriada de obreros que ha de edificarse. La propiedad en usufructo es la norma en que se inspira el Patronato. La primera casa que se construya se cederá gratuitamente en vitalicio á un obrero, repitiéndose la donación cada vez que se termine la construcción de un grupo de diez fincas y con sujeción á los preceptos que se consignarán en el reglamento.

Base 15. Los obreros que deseen habitar en las casas citadas lo solicitarán por instancia de la Junta, haciendo constar su naturaleza, oficio ó taller á que pertenezcan, su buena vida y costumbres y la familia que tengan á su cargo. Las instancias se conservarán en la Secretaría, clasificándolas todas según la necesidad y urgencia, y cuando vaque alguna habitación, se procederá á un riguroso sorteo. Si el yecino de una casa obrera se atrasa en tres meses del pago de su cuota ordinaria, será despedido de ella, después de dársele un plazo de quince días para ponerse al corriente; pero si este atraso fuere como consecuencia de falta de trabajo, el Consejo del Patronato gestionará su colocación en obras del oficio á que pertenezca; y si desde el mes siguiente al de tener colocación ó en cualquiera de los sucesivos no paga puntualmente su mes de inquilinato y medio mes del atraso de los anteriores, hasta extinguir su deuda, será despedido de su casa sin nueva apelación.

Base 16. Se destinará una casa construida á propósito para asilo de los transeúntes que carezcan de habitación y de recursos para proporcionársela, y la Sociedad dará á cada uno de ellos, por espacio de tres días, prorrogables en su caso á dos más, alojamiento, cama y bonos para dos comidas diarias en las cocinas económicas. La Casa-Asilo estará guarda-

da por un conserje, que cuidará del orden y buen régimen de los asilados.

Base 17. Anualmente se celebrará una junta general de accionistas en el día que juzgue oportuno el Patronato, y en ella se leerá una Memoria de los trabajos realizados, se darán y aprobarán las cuentas del año anterior y los presupuestos para el año próximo. A estas juntas concurrirán con voz y voto los obreros que usufructúen alguna de las fincas de la barriada. En esta junta se hará la renovación parcial del Patronato el año que corresponda. Todo individuo que posea dos ó más acciones tendrá voz y voto, y para ello deberá presentar sus acciones en Secretaría con cuarenta y ocho horas de anticipación al día que se celebre la junta general, expidiéndose el resguardo correspondiente. También podrá ejercer los cargos de la Sociedad si para ello se le elige. Serán válidos los acuerdos que dicha junta adopte, cualquiera que sea el número de accionistas que se reúnan, exceptuando los que se refieren á enajenación, cesión ó imposición de gravámenes de las fincas construidas. La junta no podrá modificar las bases fundamentales de este Patronato, y sus acuerdos á votación se referirán sólo á las interpretaciones de estas bases.

Base 18. Además se celebrarán las juntas generales extraordinarias que el Consejo de patronos crea necesarias, en las que no se podrán tratar otros asuntos que los que consten en la convocatoria, que deberá publicarse con ocho días de anticipación en dos ó más diarios de la localidad. También podrán celebrarse dichas juntas extraordinarias cuando lo soliciten por escrito, del Presidente del Patronato, un número de accionistas ó protectores ó usufructuarios que no sea menor de 20, indicándose el objeto de la reunión, y el Consejo, en su vista, estime conveniente y de interés urgente su celebración».

REGLAMENTO

PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS CASAS CONSTRUIDAS

Artículo 1.º Las casas que se construyan serán propiedad del Patronato, que, previas las solemnidades legales, las inscribirá á su nombre en el Registro de la propiedad.

Art. 2.º Las casas se adjudicarán para vivirlas entre los obreros que reúnan mejores condiciones de moralidad, laboriosidad y buena conducta, á juicio de la Junta de patronos, y con sujeción á este reglamento especial. Son obreros, para los efectos de este reglamento, los individuos que con su trabajo manual se busquen la subsistencia, ganando un jornal que no exceda de 5 pesetas diarias.

Art. 3.º Puesto en posesión de la casa, el obrero satisfará mensualmente la cantidad de 10 pesetas. El obrero que aspire á la propiedad de su casa habitación satisfará mensualmente, y como cuota de amortización, una cantidad igual á la del alquiler, además de éste; y transcurridos doce años, ó sean 144 mensualidades de este pago extraordinario,

quedará propietario durante su vida de la casa, sin tener que abonar gasto alguno de contribución y reparos mayores, siempre que no haya tomado sobre ella dinero alguno con calidad de hipoteca ó de venta; de todo lo cual se cerciorará el Patronato, no teniendo lugar la adjudicación en caso contrario, y siguiendo entonces sólo con el carácter de inquilino, sea cualquiera el número de años transcurridos. Aparte de esto, á los diez y seis años de inquilinato, aun cuando no haya satisfecho las 144 mensualidades de amortización, previa una información acerca de su conducta y demás condiciones, podrá concederle el Patronato la propiedad de la casa en usufructo, como si hubiese abonado además las cuotas de amortización, si el obrero fuere considerado acreedor á esta gracia por sus actos y condiciones especiales.

Art. 4.º Cuando un obrero haya cumplido las condiciones dichas en el anterior artículo, la Junta de patronos otorgará á su favor la escritura de cesión, sin que este derecho pueda ser transmitido en ninguna forma á otras ramas laterales de su familia ni á persona extraña á ella, aunque sea en arrendamiento, bajo pena de nulidad. La cesión de la casa será en usufructo. El disfrute de la casa en usufructo será absoluto, es decir, sin carga alguna, durante su vida, y en caso de fallecer el propietario se abonará á sus legítimos herederos directos la suma de 800 pesetas por una sola vez. En ningún caso se convertirá el inquilinato en propiedad sin haber durado el primero doce años. La propiedad en usufructo es la normalidad que se propone el Patronato. El obrero podrá adelantar á su voluntad el pago de una ó varias mensualidades extraordinarias, acelerando así el plazo de cesión definitiva de la casa; pero nunca el plazo de inquilinato anterior á la cesión bajará de los doce años, salvo los casos previstos en el art. 7.º

Art. 5.º Si antes de haber pagado por completo las 144 mensualidades de la finca dejase el obrero de habitarla, ó si quebrantase las condiciones del contrato ó del reglamento, ó si fuese condenado en varios juicios de faltas ó dejase de reunir las condiciones 5.ª y 6.ª del art. 13 de este reglamento, así como si fuera objeto de una causa criminal con sentencia firme, podrá el Patronato á su prudente arbitrio exigirle que deje la finca libre, perdiendo en este caso el obrero todo derecho á adquirir la propiedad. De la cantidad total que por razón de amortización tenga satisfecha, se devolverá en el caso dicho al obrero el 25 por 100 si deja la casa por su culpa, esto es, por las causas fijadas en el párrafo anterior, y el 50 por 100 si por motivos independientes de la voluntad del obrero, á juicio del Patronato — por ejemplo, haber perdido la mitad de la familia por muerte, ausencia ó separación, tener necesidad de ausentarse por plazo mayor de seis meses, etc., — no pudiera continuar habitando la casa, y tanto en uno como en otro caso se deducirá de la indemnización señalada el valor de los desperfectos, gastos de desahucio, si los hubiere, y lo que pudiese adeudar.

Art. 6.º El obrero á quien se conceda habitación tendrá, no sólo el

deber de cumplir y respetar las Ordenanzas de policía urbana, obligatorias para todo el vecindario. sino también el de conservar con el mayor asco y limpieza, observando y haciendo observar todas las disposiciones que adopte el Patronato, siendo causa para ser lanzado de la casa producir grave daño en la misma intencionalmente ó por descuido. En este caso se formará el oportuno expediente, del que podrá resultar por penalidad, desde el aumento del precio de alquiler y la indemnización de los daños causados, hasta el desahucio, con pérdida de los derechos adquiridos.

Art. 7.º No podrá el inquilino verificar en la casa obra ni reforma alguna sin el competente permiso escrito del Patronato, y tendrá obligación de ejecutar á su costa todas las reparaciones menores precisas para mantenerla en el mismo buen estado en que la haya recibido, cuya cuantía no exceda de 50 pesetas. El Patronato podrá reconocer la finca tantas veces como lo estime conveniente, en horas hábiles del día, para cerciorarse del cumplimiento de esta condición.

Art. 8.º El obrero que á juicio del Patronato mejor se portase como inquilino ó como jefe de familia, ó que por sus virtudes se hiciera acreedor á premio, podrá ser recompensado con la condonación de una ó varias mensualidades, ó acortársele el tiempo de inquilinato necesario para adquirir la propiedad; pero nunca será éste menor de diez años.

Art. 9.º Además de los deberes impuestos á los obreros que ocupen las casas construidas en los artículos anteriores, quedarán obligados: 1.º Á vacunar y revacunar á todos los individuos de la familia que hayan de habitar en la casa. — 2.º Á enviar á sus hijos y demás individuos de la familia, menores de doce años, á la escuela para que reciban la instrucción primaria. — 3.º Á no subarrendar el todo ni parte de la casa sin permiso escrito y especial del Patronato. Si quebrantase este precepto, perderá el derecho á habitar la casa. — 4.º Á consentir todas las visitas de inspección que durante las horas de sol acuerde el Patronato. — 5.º Á poner en conocimiento del Presidente del Patronato los nacimientos y defunciones que ocurran, así como las enfermedades graves que padezcan los individuos de su familia, consintiendo toda clase de desinfecciones y la realización de las demás medidas higiénicas que se acuerden. — 6.º El individuo deberá satisfacer, según el art. 7.º, el importe de las obras conservativas ordinarias cuyo coste sea menor de 50 pesetas; las extraordinarias las satisfará el Patronato, y los gastos de la escritura de cesión correrán también á cargo del Patronato, incluso los derechos reales de la Hacienda.

Art. 10. El Consejo de patronos de esta Sociedad desearía complacer y aliviar á todos los que viven del trabajo y no cuentan con medios para asegurar su porvenir, y á disponer de recursos suficientes, éste seria el amplio criterio que emplearía en todas las adjudicaciones; pero la necesidad de reducir su acción benéfica debe conceder la preferencia á los que necesiten mayor auxilio, según las reglas siguientes: 1.º Los obre-

ros que sustentan á sus familias por medio del jornal diario no seguro y sin derecho á jubilación retribuida. — 2.º Los que dentro de esta clase tengan mayor número de hijos menores de catorce años. — 3.º Los que conserven actualmente su carácter de obreros, y, por tanto, que no estén impedidos para el trabajo, pues éstos pertenecerían á la clase de enfermos digna de atención; pero desviaría al Patronato de su acción social si dejara á los obreros que miran por su porvenir. — Y 4.º Los obreros naturales y vecinos de Cádiz tendrán siempre preferencia á los que no lo sean en igualdad de circunstancias. Las casas que se edifiquen por el Patronato de viviendas para obreros se adjudicarán tan luego estén terminadas y en disposición de ser habitadas.

Art. 11. La adjudicación se hará previo concurso, que se anunciará siempre con treinta días de anticipación en los diarios de la localidad, en los que se insertará el anuncio tres días por lo menos.

Art. 12. El obrero que desee tomar parte en el concurso deberá presentar, dentro de los treinta días marcados en el anuncio, una solicitud, en la que hará constar que reúne las condiciones del artículo siguiente, y además consignará su nombre, dos apellidos, estado, naturaleza, domicilio, edad, oficio, nombre y domicilio del maestro, jefe ó dueño del taller, fábrica ú obra donde trabaja, y lo demás que estime pertinente, acompañando al efecto los documentos precisos.

Art. 13. Los aspirantes á la posesión de las casas deberán reunir las condiciones siguientes: 1.º Ser español, hijo de Cádiz ó vecino con residencia en la misma por más de seis años si es de otra provincia, ó por tres años si fuese natural de la de Cádiz. — 2.º Ser mayor de edad y casado ó viudo con hijos. — 3.º Tener un oficio lícito. — 4.º Gozar de buena conducta. — 5.º No estar procesado ni haber sido condenado por sentencia firme en causa criminal. — 6.º No pagar ni él ni ningún individuo de su familia en primer grado contribución directa por ningún concepto.

Art. 14. Terminado el plazo de treinta días concedido para la presentación de las solicitudes, la Junta formará una lista de las presentadas, por orden alfabético de apellidos, que publicará en los mismos diarios de la capital.

Art. 15. Dentro de los quince días siguientes, la Junta las clasificará por orden de méritos y condiciones, debiendo tener presente la Junta el número de individuos de familia á quienes mantengan, ya sean ascendientes, descendientes y colaterales; el número de impedidos para el trabajo ó menores de catorce años; la edad, y, por último, la conducta, y que hayan dado pruebas de mayor laboriosidad, ó hayan alegado y justificado algún mérito ó servicio especial.

Art. 16. Si de la anterior clasificación resultara hallarse en iguales condiciones mayor número de solicitantes que el de casas para adjudicar, se procedería á practicar un sorteo público, ante Notario, que se anunciaría con dos días de anticipación.

Art. 17. La Junta, antes de hacer la adjudicación, reclamará de los

obreros que hayan de ser agraciados ó que hayan de entrar en el sorteo, las certificaciones ó comprobantes que estime necesarios para justificar la concurrencia de todos los requisitos y condiciones que exige este reglamento. Además, podrá la Junta tomar por sí los informes que estime oportunos.

Art. 18. En el anuncio que se publique para el concurso se insertarán integros los artículos del 1.º al 9.º, ambos inclusivos, de este reglamento; el 12, 13, 15 y 16, también integros, del mismo; y la base 5.ª de los estatutos de esta Sociedad.

Art. 19. Hecha la adjudicación se pondrá inmediatamente en posesión de las casas á los obreros, formándose inventario de las llaves, cristales y demás particulares que la Junta estime pertinentes, quedando un ejemplar firmado por el obrero en la Secretaría de la Junta, y otro igual, firmado por la Comisión que dé la posesión, en poder del obrero.

Art. 20. Las casas que quedaren vacantes por abandono de sus poseedores ó por razón de desahucio, se adjudicarán, después de hechas las reparaciones necesarias, con las mismas formalidades que las nuevas.

Art. 21. Según la base 16, se destinará una casa para Asilo de transeuntes, la cual tendrá 10 dormitorios, una sala de aseo y dos habitaciones para el conserje. En cada uno de los dormitorios, que estarán numerados y serán independientes, habrá una cama, dos sillas, una mesa y un vaso de noche. Los asilados se inscribirán en un libro que llevará el conserje, haciendo constar los nombres, naturaleza y objeto de su venida á Cádiz, ó causa de su carencia de albergue. No podrán permanecer en él más de tres días completos, pudiéndose prorrogar por dos más, solicitándolo de la Junta, si prueba la absoluta imposibilidad de continuar su viaje y no ha dado el menor motivo á quejas, y siendo expulsado en el momento en que por su conducta haga temer el menor desorden. Se les dará agua, luz, aposento y dos bonos diarios de comidas para las cocinas económicas. Las habitaciones del conserje tendrán independencia de las otras, y la puerta exterior de la casa se cerrará á las nueve de la noche, sin admitirse á los asilados que acudan después, los cuales, por este hecho no autorizado por el Patronato, perderán desde luego el derecho de asilo. Para volver de nuevo un asilado á la casa han de transcurrir, por lo menos, dos meses, y el que una vez se haya portado mal, no podrá por ningún concepto ser admitido de nuevo. No se admitirán enfermos ni individuos descuidados ni llenos de miseria. En la Casa-Asilo se procurará la mayor limpieza, cuidando cada asilado del aseo más escrupuloso de su dormitorio y ropas de la cama. Diariamente inspeccionará el conserje los dormitorios y dará cuenta de las faltas que note, teniendo en cuenta que sólo se concede á los asilados el usufructo y no la propiedad de los objetos existentes en su habitación, y por el tiempo que ha sido indicado. Para ingresar en el Asilo precisa al solicitante acreditar su pobreza y que carece en absoluto de albergue ni quien se lo facilite, así como que se encuentra de tránsito ó por causas fortuitas independientes

de su voluntad se halla en aquellas circunstancias. La petición se hará por escrito ó verbalmente ante el Presidente del Patronato ó Vocal de turno, acreditando convenientemente las condiciones que quedan indicadas. El conserje del Asilo facilitará en el mismo la entrada de la policía en los casos que se trate de perseguir algún delito.

Art. 22. Los propietarios en usufructo de las habitaciones seguirán rigiéndose, dentro de la barriada, con todas las condiciones del Patronato, y perderán todos sus derechos al faltar á cualquiera de las cláusulas estipuladas, y á cuyo fin se determinará así en la escritura de usufructo.

Art. 23. Los hijos varones de los obreros que han disfrutado casas en vitalicio y que reúnan las condiciones exigidas por el Patronato, serán los preferidos á ocupar las viviendas desocupadas ó nuevas en igualdad de las otras circunstancias, pagando el alquiler convenido en los estatutos y siguiendo el régimen general.

Art. 24. Si un inquilino de una casa falleciese antes de adquirir la casa, teniendo alguna cantidad en depósito para adquirir el usufructo, sin que esta cantidad llegue á las 144 mensualidades, se devolverá el importe á los herederos.

Art. 25. La primera casa que construya el Patronato se cederá en vitalicio, pasando después de la muerte del adquirente á ser propiedad de aquél. Para el efecto se hará lá convocatoria en los términos que indican los artículos 11 al 20, y hecha la calificación que allí se previene, se hará ésta pública por espacio de ocho días, admitiéndose todas las reclamaciones fundadas que se expongan, y una vez hechas y publicadas las rectificaciones á que pueda haber lugar, se procederá á hacer un sorteo público y ante Notario, haciéndose la adjudicación al que sea favorecido por la suerte. Éste entrará luego en posesión de su finca, sin tener que abonar carga alguna mientras le dure la vida. Á su muerte pasará la casa á ser propiedad del Patronato. Este propietario quedará, sin embargo, sujeto á todas las demás obligaciones que se indican en este reglamento. Después de construir las 10 primeras casas, y cada vez que se terminen otras tantas, podrá el Patronato acordar ceder una en las mismas condiciones dichas en este artículo. Esto es, una al empezar la construcción de las 10 primeras, otra la primera de las 10 segundas y así sucesivamente.

Noticias.

Conclusiones sobre casas para trabajadores, aprobadas por la Sociedad Española de Higiene, conforme con la ponencia del Doctor A. de Larra. (Curso de 1906.)

I. Dado el carácter de la sociología moderna en relación con las aspiraciones de las clases obreras, debe rechazarse en lo posible la idea de

aglomerar en puntos especiales, separados del resto de los ciudadanos, á los trabajadores.

II. Siendo toda aglomeración peligrosa, principalmente en el orden higiénico, se harán por grupos las casas obreras, procurando que en cada uno no pasen de 50 las familias albergadas.

III. Para facilitar la construcción con la necesaria solidez, dentro de la mayor economía, podrán reunirse cuatro habitaciones de familias obreras en una planta, cada una con entrada independiente, y dejando aneja una porción de terreno para jardín, ó á lo menos patio. En ningún caso deberá ocupar lo edificado más de la tercera parte del solar disponible.

IV. En la construcción y disposición de cada vivienda obrera se atenderán las prescripciones de la higiene arquitectónica con igual escrupulosidad que si tratara de casas ricas, especialmente para la elección de terreno, lejos de focos mefíticos ó malsanos, orientación, ventilación, cubicación, etc.

V. Será conveniente disponer en cada agrupación de casas obreras de una preparada para los enfermos infecciosos y sus familias. Aunque por ahora sólo pueda considerarse esto como una buena orientación sanitaria de difícil realización práctica, debe estudiarse la forma de ir resolviendo un problema que evitaría la difusión de los males infecto-contagiosos y contribuiría á disminuir la mortalidad.

VI. Cada grupo de habitaciones obreras, con más de 25 de éstas, deberá tener un pabellón con ducha y baño y un lavadero para uso de los vecinos, cuidando de facilitar la desinfección previa de las ropas en caso de enfermedad.

VII. Las subvenciones del Estado serán más convenientes reduciendo los impuestos sobre dichas fincas y eximiéndolas de los municipales, sobre todo en lo que grava los materiales de construcción. En el caso de preferirse los auxilios oficiales directos en metálico, se distribuirán con arreglo á un cuadro de proporcionalidad bien entendida, que garantice la buena aplicación del dinero de la Nación destinado á dicho objeto. Se procurará que el reparto sea equitativo y favorezca todavía más á la iniciativa privada que á las Asociaciones poderosas. Dichas subvenciones hallarían su mayor ventaja en justificar la intervención sanitaria oficial, evitando que en ningún caso se olviden las prescripciones de la higiene, y caducando los auxilios pecuniarios en cuanto se faltase á alguna de ellas.

VIII. No deberá construirse grupo alguno de casas obreras lejos de vías que comuniquen con el centro de la población. Las casas baratas para rentistas, pequeños industriales, etc., como recreo pasajero ó para retiro, podrán servir de base á futuros barrios; las de trabajadores deben fundarse donde ya existen éstos, mientras sea posible.

IX. Lo complejo del problema de la vivienda obrera hace que no pueda limitarse á casas aisladas el alojamiento de esa clase social. Para

determinar los oficios será menester, ó la casa de vecindad en barrios modestos, ó los cuartos económicos en barrios ricos, prohibiendo las bochorrosas buhardillas; pero en todo caso se vigilará la higiene de la habitación, y se aconsejará á los propietarios de las casas donde existan ascensores que permitan utilizarlos á los obreros, dentro de las limitaciones que estimen oportunas.

X. La casa del obrero agricultor se sujetará á las condiciones higiénicas necesarias, atendiéndose en primer término á sus pozos negros, por no disponerse en las aldeas de los sistemas de alcantarillado existentes en las grandes poblaciones.

XI. Como cooperadores de la fundación de viviendas higiénicas para el obrero ó el trabajador modesto, sea manual ó intelectual, podrá servir poderosamente á las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad, que de esa manera emplearían sus capitales, procedentes del pueblo, en hacer bien al pueblo, y nada mejor para ellos que darles casa barata y sana.

XII. En los climas frios se elegirán para las cocinas algunos de los sistemas de fogones estufas que puedan servir simultáneamente para la calefacción y preparación de la comida, que en ciertos países, principalmente en Alemania é Inglaterra, utilizan los propietarios de fincas y algunas Asociaciones obreras.

XIII. En las casas obreras aisladas donde se destine una parte del alquiler mensual á pago de intereses del capital y entretenimiento, y otras á amortización, podrá obtenerse la liberación, bien pasando la finca á ser propiedad del inquilino, bien concediéndole gratuitamente el uso de aquélla por plazo vitalicio.

XIV. La naturaleza del problema de la casa económica higiénica obliga á no circunscribir su aplicación al obrero. La universalización de la casa sana y barata deberá obtenerse en beneficio de todos los ciudadanos de modesto vivir, con sueldos ó pensiones de retiro reducidos. Para lograr dichos fines y mejorar las poblaciones existentes, algunas de topografía muy irregular, principalmente en ciertas comarcas, esta Sociedad ruega á los Poderes del Estado que faciliten la declaración de utilidad pública en favor de cuantas obras de urbanización tiendan á reformar ó crear barrios pobres, ocupados por obreros ó clases modestas, siendo recomendable el sistema lineal, mientras no haya en ello inconveniente, pues permite la más libre circulación del aire y el acceso de la luz solar, respondiendo á las aspiraciones de la higiene, que, huyendo de favorecer intereses privados, sólo procura el bien general.

XV. Cuantas Asociaciones se creen para procurar ó realizar las construcciones de casas para obreros, deberán alargar lo posible sus plazos de amortización, no sólo para facilitar la adquisición á los que ganen jornales reducidos, sino para retardar la liberación de la propiedad urbana. Será conveniente que leyes especiales dificulten ó prohiban el embargo de este género de propiedades, considerando el hogar con respecto á la familia como el lecho en relación al individuo, inintervenible judicial-

mente, y de igual manera se evitará la transmisión de su dominio á personas que no pertenezcan á las clases trabajadoras. Tratándose de una condición aceptada previamente por el cabeza de familia, tendrían que acatarla sus familias; pero para no perjudicarlas, las Asociaciones deberán reintegrar las cantidades que aquél hubiese desembolsado para amortizar la finca.

XVI. La Sociedad Española de Higiene creará un premio para el más perfecto y económico tipo de casas obreras. Solicitará del Estado, la Provincia ó el Municipio que cree premios análogos para un concurso más amplio de este género ó que contribuya al que inicia esta Sociedad.

Concurso de trabajos relativos á viviendas obreras.

El «Comité de Defensa Social», de Barcelona, ha adoptado recientemente las siguientes conclusiones como resumen de las disertaciones sobre el tema de los barrios para obreros:

«Primera. Se abre en dicha ciudad un concurso, que se dividirá en dos grandes secciones: 1.^a Una Exposición gráfica ó descriptiva de construcciones populares, que contendrá: a) planos alzados y descripciones de colonias industriales y casas y barriadas obreras construidas en Cataluña desde mediados del siglo anterior hasta hoy día; b) reproducciones y descripciones de casas y barriadas obreras ó mixtas establecidas en las demás regiones de España y del extranjero; c) proyectos ó anteproyectos de casas y barrios obreros ó mixtos y colonias industriales no organizadas aún. — 2.^a Un examen minucioso de las Memorias que traten de dichos asuntos desde alguno de los puntos de vista moral, legislativo, higiénico, artístico, etc. Esta Exposición y las Memorias que la acompañen, después de haber sido expuestas en Barcelona, serán trasladadas á las poblaciones más importantes de Cataluña.

Como resultado de esta Exposición, será nombrado un Jurado que escoja los proyectos y Memorias que estén más en armonía con el fin propuesto. Los trabajos escogidos serán recomendados á las Asociaciones de propietarios, Empresas de construcción, Bancos populares y de ahorros y Bancos hipotecarios ó de seguros, estimulando la realización estética ó higiénica de los mismos, ofreciéndoles toda clase de informaciones prácticas y financieras.

Segunda. Se abrirá en los Museos provinciales ó municipales y Escuelas de Arquitectura é Ingenieros una sección especialmente destinada á contener las reproducciones y planos de los mejores ejemplares de la arquitectura doméstica y topográfica urbana de Cataluña antigua y moderna, y de los ejemplares más culminantes de arquitectura doméstica de las demás regiones españolas y extranjeras.

Tercera. Se solicitará de las Corporaciones municipales la concesión

de permisos gratuitos para limpiar ó pintar las fachadas de las casas desde el presente hasta la apertura de la proyectada Exposición Universal; y, en igual espacio de tiempo, se concederán rebaja de derechos y aun premios á los propietarios ó Empresas que con mayor gusto levanten ó reformen casas ó barriadas de viviendas económicas, á juicio de un Jurado constituido al efecto.

Cuarta. Se nombrará una Junta permanente, compuesta de representantes de las diferentes Corporaciones de Cataluña y de personalidades de reconocida competencia, encargada de llevar á cabo estas conclusiones.»

Sociedad constructora de casas para obreros de La Coruña.

Se constituyó en 1893, con objeto de «proporcionar vivienda propia al obrero honrado y laborioso».

Se fijó la duración de la Sociedad en veinticinco años, prorrogables por otros cinco por acuerdo del Patronato.

Representan el fondo social acciones de 100 pesetas, que no devengan interés.

La dirección y administración de la Compañía está á cargo de un Patronato, que se renueva por cuartas partes anualmente.

Las casas que se construyen son propiedad de la Asociación, que las inscribe como dueña en el Registro y retiene su dominio mientras las mensualidades de alquiler (de 10 á 15 pesetas al mes) no llegan á cubrir el valor de la finca.

Casas para obreros en Caudete (Albacete).

Por iniciativa de D. Francisco Albalat se empezó á construir en Caudete el año 1905 un barrio obrero que ha de componerse de 500 casas, 400 para jornaleros y 100 para pobres de solemnidad.

Los primeros pagarán, en concepto de alquiler, 75 pesetas anuales, y á los segundos se les facilitará gratis la habitación, la comida, el vestido y la asistencia médica.

Había construidas en 1906 cerca de cien casas, y se proyectaba unir al barrio una iglesia, escuelas, un comedor de caridad, una tienda-asilo y un taller para los pobres.

Los ingresos que se obtengan por alquileres y donativos se destinarán á sufragar los gastos de la obra benéfica, cuya dirección está encomendada á las Hermanas de la Caridad.

Proyecto de casas para obreros en Santander.

El Alcalde de Santander presentó el pasado año al Ayuntamiento un proyecto de construcción de un grupo económico de casas destinadas á los empleados de la Corporación que tienen corto sueldo, los cuales, pagando una cuota mensual, en un período de diez á quince años pasarían á ser propietarios de las viviendas.

Proponía asimismo, para el mayor éxito de la empresa, que el obrero suscribiera una póliza de seguro de vida que desde el primer momento garantizara á la familia del asegurado la propiedad de la habitación en caso de accidente desgraciado. La prima del seguro y la cuota de alquiler no habían de exceder, según el autor del proyecto, de la cantidad que los dichos empleados abonan por inquilinato en la actualidad.

«La Casa del Pobre», de Albacete.

Con este nombre se fundó el pasado año en Albacete una Asociación benéfica que se proponía hacer desaparecer las cuevas existentes en las afueras de la población, proporcionando albergues á sus moradores construyendo casas higiénicas y baratas.

Para conseguirlo, formará barriadas de casas obreras en los sitios que mejores condiciones reúnan, á juicio de la Junta creada al efecto, y se harán por grupos de cuatro. Terminado cada grupo, pasarán á ocuparlo los moradores de las actuales cuevas que quepan en aquéllas, y cuando las cuevas sean por completo desalojadas y demolidas, se disolverá la Sociedad, pasando todos sus derechos al Ayuntamiento de la capital.

El presupuesto de cada grupo es de pesetas 5.484,41.

El alquiler será gratuito, transmitiéndose el derecho de vecindad á los hijos y nietos de los moradores de las cuevas.

Casas para obreros en Badajoz.

Se ha presentado al Ayuntamiento de Badajoz, en Octubre de 1906, para su aprobación, un proyecto para la adjudicación de casas de un barrio obrero que piensa costear el Canónigo de aquella población D. José Doncel y Ordaz. Hé aquí las principales disposiciones que contiene:

Como ensayo, y por un año, las habitarán gratis los pobres á quienes favorezca un sorteo que se celebrará, previa declaración de condiciones. Para entrar en él se exigirá buena conducta, laboriosidad y honradez prescindiéndose de opiniones políticas.

En las casas no podrán nunca establecerse tiendas de bebidas.

Concluido el año, los usufructuarios pasarán a ser dueños de las fincas si a ello son merecedores, según el juicio de las Autoridades municipales y eclesiásticas.

Una vez propietarios de las casas, no podrán venderlas mientras viva alguno de sus herederos directos ó éstos no renuncien su derecho por causa natural (mejora de fortuna, propiedad de otra casa, etc.). Sólo se permitirá arrendarlas al propietario sin parientes que sea llamado al servicio militar. Al obtener la licencia absoluta podrá enajenar la casa, ciñéndose a las reglas anteriores; pero reservará la tercera parte del precio para subvenir a las necesidades del resto de las edificaciones que se hallen vacantes, regla que se aplicará siempre en caso de venta.

Serán de cuenta del propietario los reparos y contribuciones de su casa.

La reglamentación del proyecto queda confiada por el Sr. Doncel y Ordaz al Alcalde y al Deán de Badajoz. (*Boletín del Instituto de Reformas Sociales*. Noviembre 1906.)

También el Concejal de Badajoz Sr. González Blasco presentó, en Noviembre de 1906, al Ayuntamiento una proposición para que funde el Municipio un Patronato para la construcción de casas para obreros. Propone que la Corporación ceda gratuitamente terrenos de su propiedad, y que consigne anualmente en sus presupuestos 6.000 pesetas con el objeto aludido.

Deberá asimismo pedir subvenciones al Estado y a la Provincia, é invitar a las Sociedades y particulares para que cooperen a la obra.

Los obreros deberán contribuir con 25 céntimos mensuales, teniendo los que suscriban esta cantidad derecho preferente en la adjudicación de las casas. Durante diez años pagarán los favorecidos con alguna vivienda un canon de 5 pesetas mensuales, que ingresará en los fondos del Patronato para las construcciones sucesivas.

Las casas se construirán con arreglo a los planos que tiene aprobados la Corporación por grupos de a cuatro. Uno de éstos, por lo menos, habrá de edificarse cada año. (*Boletín del Instituto de Reformas Sociales*. Diciembre 1906.)

APÉNDICE TERCERO

Legislación extranjera sobre casas para obreros.

CASAS BARATAS

APÉNDICE TERCERO

LEGISLACIÓN EXTRANJERA SOBRE CASAS PARA OBREROS CASAS BARATAS

I

GRAN BRETAÑA

Ley de 18 de Agosto de 1890.

PARTE I

Manzanas de casas insalubres.

Art. 1.º Esta Ley se denominará *Ley sobre habitaciones de las clases pobres, 1890.*

Art. 2.º (Definición de los términos empleados en la Ley.)

Art. 3.º La primera parte de esta Ley no se aplicará á los distritos sanitarios rurales.

Art. 4.º Cuando se hiciere á la Autoridad local, por las personas que tengan derecho á ello y que á continuación se expresan, una denuncia oficial referente á una manzana de casas situada en el distrito de dicha Autoridad: a) ya se trate de casas, patios ó callejones impropios para ser habitados por personas; b) ya se trate de que la exigüidad, el hacinamiento, la defectuosa disposición de los locales ó el mal estado de las calles, de las habitaciones ó de los grupos de habitaciones de la manzana, la falta de ventilación, de luz, de aire, ó de comodidades y buen estado, ó los demás vicios de dichas habitaciones, desde el punto de vista de la higiene, ó de que una ó varias de estas causas constituyen un peligro ó un perjuicio para la salud de los habitantes de la manzana ó de las casas vecinas; si no pueden remediarse los inconvenientes ó los vicios de dichas casas, sino mediante un plan de mejoras que tiendan á la reforma ó reconstrucción de las calles y casas de la manzana ó de una parte de ésta, la Autoridad local tomará en consideración dicha denuncia, en el supuesto de que estime oportuno el proyecto y de que disponga de recursos suficientes, y adoptará una resolución, declarando que la manzana de casas de que se trata es insalubre, y que debe acordarse

el plan de mejoras de la misma. Una vez adoptada la resolución, se procederá inmediatamente á redactar el plan, procurando siempre que puedan incluirse en el mismo cierto número de manzanas de casas insalubres.

Art. 5.º 1) Para los efectos de esta Ley, se entenderá por denuncia oficial la hecha á la Autoridad local por el funcionario médico de Sanidad á las órdenes de dicha Autoridad, y, en Londres, la hecha por este funcionario ó por cualquier otro del servicio de Sanidad.

2) Todo funcionario médico de Sanidad podrá formular una denuncia de este género, siempre que lo considere necesario; y si dos ó más Jueces de paz del distrito en que aquél funcione como empleado médico del servicio de Sanidad, ó doce ó más contribuyentes por impuesto local, se quejan ante él de la insalubridad de cualquier manzana situada en el distrito, dicho funcionario médico deberá inspeccionarla inmediatamente y presentar la denuncia, haciendo constar los hechos y expresando su opinión en cuanto á la salubridad ó insalubridad de las casas.

Art. 6.º 1) El plan de mejoras redactado por la Autoridad local deberá ir acompañado de mapas, planos y presupuestos, y: a) Podrá excluir cualquier parte de la manzana de casas á que se refiere la denuncia ó incluir terrenos próximos, si entiende que dicha exclusión es oportuna ó necesaria la inclusión para que el plan resulte eficaz desde el punto de vista sanitario. — b) Podrá proveer á la ampliación de las vías de acceso á dicha manzana insalubre, ó acordar la apertura de nuevas vías para ventilación y saneamiento. — c) Deberá tomar las disposiciones necesarias para el alojamiento de las clases trabajadoras desalojadas en cumplimiento de esta Ley. — d) Dictará las oportunas medidas sanitarias.

2) El proyecto determinará expresamente los terrenos que deban expropiarse.

3) El proyecto podrá disponer también que en todo ó en parte sea ejecutado por la persona investida con el *«first estate of freehold»* sobre cualquier propiedad comprendida en el proyecto, ó con la colaboración de esta persona, bajo la inspección de la Autoridad local y en las condiciones, expresadas en el proyecto, que pueden estipularse entre la Autoridad local y la persona indicada.

Art. 7.º Completado el proyecto de mejora, la Autoridad local deberá: a) Publicar durante tres semanas consecutivas en los meses de Septiembre, Octubre ó Noviembre, en uno de los periódicos del distrito, el aviso anunciando el proyecto, los límites del perímetro que comprende, y designando un lugar situado en dicho perímetro ó cerca de él en donde pueda verse una copia del proyecto á horas adecuadas. — b) Informar durante el mes siguiente al en que se publique el aviso, á todos los propietarios ó á los que se consideren como tales, así como á los que ocupen cualquier terreno que deba expropiarse, de que se proyecta expropiar dichos terrenos con objeto de efectuar un plan de mejoras, y exigiendo en cada caso una respuesta acerca de si se oponen ó no á la expropia-

ción. — c) Este aviso se hará: 1) Entregándolo directamente á la persona interesada, ó, si estuviere ausente ó no se la encontrara, á su agente, etc., etcétera. — 2) Depositándolo en el último domicilio conocido de la persona indicada. — 3) Enviándolo por correo al domicilio habitual ó últimamente conocido del interesado. — d) Todo aviso dirigido al ocupante ú ocupantes sin nombrarles que se deje en cualquier casa, se considerará transmitido al ocupante ú ocupantes de la misma.

Art. 8.º 1) Cumplidas las precedentes disposiciones con respecto á la publicación del aviso y su transmisión, la Autoridad local presentará una instancia al Secretario de Estado, si se trata de cualquier parte del Condados ó de la ciudad de Londres, y al Ministerio de Administración local, si se refiere á cualquier otro punto, solicitando orden confirmatoria del proyecto.

2) A la instancia acompañará una copia del proyecto, una lista de los propietarios ó de los que se consideren como tales y de los arrendatarios ó de los que por tales se tengan que hayan disentido de la expropiación de sus terrenos, así como de las pruebas que el Secretario de Estado ó el Ministerio de Administración local puedan exigir conforme á las circunstancias del caso.

3) Si, en vista de la instancia y de la publicación de los oportunos avisos y de su transmisión á los interesados, la Autoridad llamada á confirmar el proyecto estimase oportuno realizarlo, ordenará una investigación local en la manzana de casas ó en las proximidades de la misma, con objeto de comprobar la exactitud de la denuncia oficial y la suficiencia del proyecto redactado para la mejora, así como la de cualesquiera objeciones que se hicieren al proyecto en la localidad.

4) Recibido el informe de esta investigación, la Autoridad competente expedirá orden provisional estableciendo los límites del espacio comprendido en el proyecto y autorizando su ejecución.

5) Esta orden provisional se expedirá, ya aprobando el proyecto en absoluto, ya modificándolo en la forma que estime oportuna la Autoridad competente, de suerte que no puedan añadirse nuevos terrenos á aquellos cuya expropiación se propone, y la Autoridad local deberá enviar copia de la orden provisional á las personas á quienes según esta Ley deben facilitarse noticias con respecto á la expropiación de terrenos, excepto á los arrendatarios por un mes ó por menos tiempo.

6) Las órdenes provisionales expedidas de conformidad con este artículo carecerán de validez hasta haber sido confirmadas por una Ley, debiendo la Autoridad competente obtener dicha confirmación tan pronto como se estime conveniente.....

7) La Autoridad superior competente podrá dictar las órdenes que crea oportunas á favor de las personas cuyas tierras estuvieren incluidas en el proyecto para ser expropiadas, con objeto de abonarles las costas razonables y los gastos que hubieren hecho al oponerse al proyecto.

8) Todas las costas y gastos que hubiese efectuado la Autoridad su-

perior competente con motivo de cualquier orden provisional dictada en cumplimiento de esta parte de la Ley, en la cuantía que tenga á bien determinar dicha Autoridad, y las costas y gastos hechos por cualquier persona en el tanto que fije la Autoridad superior en virtud de los poderes que se le confieren, se considerarán como gastos hechos por la Autoridad local en cumplimiento de esta Ley y se abonarán á la Autoridad superior ó á aquella persona respectivamente, en la forma y en los periodos, de una vez ó en varias veces, según ordene la Autoridad superior, pudiendo ésta disponer que se abonen intereses que no excedan del 5 por 100 anual por las cantidades que se adeuden por los referidos gastos.

9) Las órdenes dictadas por la Autoridad superior competente podrán tener el carácter de sentencias emanadas de un Tribunal superior y ser cumplidas como tales.

Art. 9.º Si la Ley confirmando una orden provisional que autoriza un plan de mejoras se remitiese á una Comisión compuesta de individuos de ambas Cámaras, en virtud de oposición hecha á la aprobación de dicha Ley, la Comisión tendrá en cuenta las circunstancias en las cuales se hiciere la oposición y determinará si estaba ó no justificada por aquéllas, y si, á juicio de la Comisión, las costas del juicio deben abonarlas los promovedores ó los que se opusieren á la Ley.

Art. 10. Hecha una denuncia oficial ante la Autoridad local con objeto de que adopte una resolución favorable á un proyecto de mejoras, si no se adoptase resolución alguna acerca del particular, ó se adoptase una resolución contraria al proyecto, la Autoridad local enviará á la Autoridad superior, tan pronto como sea posible, copia de la denuncia oficial, con expresión de las razones para no darle curso, y la Autoridad superior podrá ordenar que se practique una investigación y se redacte informe acerca de la exactitud de la denuncia y de cualquier otro hecho que la Autoridad superior estime oportuno.

Art. 11. 1) Sin perjuicio de lo que después se dispone, todo proyecto que comprenda un área en el Condado ó en la ciudad de Londres deberá contener las disposiciones referentes al alojamiento por lo menos de tantas personas de la clase obrera cuantas puedan ser desalojadas en el área comprendida en el proyecto, en habitaciones apropiadas, que, excepto en el caso de haber razones especiales en contrario, deberán estar situadas dentro de los límites de dicha área ó en las proximidades de ella. Esto no obstante, a) cuando se demuestre, á satisfacción de la Autoridad superior competente, al solicitar la autorización para ejecutar un proyecto, que puede facilitarse conveniente alojamiento á los obreros desalojados por virtud de aquél en otro lugar que no se halle en el mismo sitio ó cerca de él, y que dicho alojamiento ha sido facilitado ó está á punto de facilitarse por la Autoridad local ó por cualquier otra persona ó conjunto de personas, la Autoridad superior podrá autorizar el proyecto y considerar que se han cumplido los requisitos establecidos por

este artículo con respecto al alojamiento de los obreros. — b) Cuando la Autoridad local solicite una dispensa de lo dispuesto en este artículo y el funcionario que dirija la investigación local ordenada por la Autoridad superior manifieste que, teniendo en cuenta las especiales circunstancias de la localidad y el número de artesanos y demás individuos de la clase obrera habitantes en aquel espacio y empleados á una milla á lo sumo de él, conviene introducir alguna modificación, la Autoridad superior, sin perjuicio de las demás facultades que esta parte de la Ley le confiere, podrá dispensar, en la orden provisional autorizando el proyecto, de la obligación impuesta á la Autoridad local de proveer al alojamiento de los obreros desalojados por virtud del proyecto en la medida que considere oportuna, teniendo en cuenta las especiales circunstancias, pero sin que la dispensa alcance á más de la mitad de las personas desalojadas.

2) Cuando el proyecto se refiera á un lugar situado fuera del condado ó ciudad de Londres, si la Autoridad superior así lo exige (no siendo obligatorio en caso contrario), se deberá proveer al alojamiento de los obreros desalojados en habitaciones convenientes, que habrán de construirse en el sitio ó sitios, dentro ó fuera de los límites del lugar á que se refiera el proyecto, según lo disponga la Autoridad superior, oído el informe del funcionario de la investigación local.

Art. 12. 1) Una vez aprobada por el Parlamento la Ley confirmando el proyecto de mejoras de la Autoridad local, con arreglo á lo prescrito en esta Ley, dicha Autoridad deberá proceder á la adquisición de los terrenos que requiera el proyecto, y, en general, á la ejecución de éste lo antes posible.

2) Se podrá vender ó arrendar todo ó parte del espacio á que se refiere el proyecto á cualesquiera compradores ó arrendatarios, con objeto y bajo la condición de que éstos ejecuten el plan de mejoras en los terrenos comprados ó arrendados; y en particular se podrá insertar en cualquier concesión ó arrendamiento cláusulas que obliguen al comprador ó arrendatario á construir en aquellos terrenos conforme á lo prescrito en las concesiones ó arrendamientos y á conservar y reparar los edificios, prohibiéndoles la división, adición ó alteración de los edificios sin el consentimiento de la Autoridad local. Asimismo podrán incluirse cláusulas que establezcan la retrocesión á la Autoridad local y la nueva toma de posesión por parte de ésta en caso de contravención á las disposiciones de la cesión ó arrendamiento.

3) La Autoridad local podrá contratar con un Cuerpo de administradores, Sociedad ó persona, la ejecución de todo ó parte del proyecto en las condiciones que dicha Autoridad considere oportunas; pero no emprenderá por sí misma, sin la autorización expresa de la Autoridad superior competente, la reconstrucción de casas ni la ejecución de cualquier parte del proyecto, excepto derribar uno ó todos los edificios del área y despejar todo ó parte de ésta, y empedrar y completar las calles.

que se hagan en terrenos comprados por ella, en la forma que se considere conveniente, siendo estas calles en adelante públicas.

4) Esto no obstante, la Autoridad local impondrá en las concesiones ó arrendamientos de cualquier parte del espacio que se destine en el proyecto á la construcción de casas para obreros, condiciones y restricciones apropiadas acerca de la elevación, tamaño y aspecto de las casas y de los alojamientos que deban tener, adoptando las medidas oportunas para el mantenimiento de las condiciones sanitarias.

5) Si la Autoridad local construyese habitaciones con los fondos previstos en esta parte de la Ley, procederá á la venta de los edificios en el plazo de diez años, á contar desde su terminación, á menos que la Autoridad superior determine otra cosa.....

Art. 13. Si en el plazo de cinco años, á contar del derribo de los edificios en los terrenos comprendidos en cualquier proyecto autorizado por una ley confirmatoria y destinados á habitaciones obreras, la Autoridad local no hubiese logrado vender ni arrendar dichos terrenos para los fines prescritos en el proyecto, ó no hubiese podido llegar á un acuerdo para la construcción en los mismos de dichas habitaciones, la Autoridad superior podrá disponer que se vendan los terrenos en pública subasta, con plenos poderes para fijar un precio determinado, conforme á las condiciones impuestas por el proyecto, á las modificaciones que puedan introducirse en éste en cumplimiento de esta Ley y á la cláusula especial para el comprador de edificar en dichos terrenos habitaciones para las clases trabajadoras, de conformidad con los planos aprobados por la Autoridad local y en las condiciones y con las reservas que la Autoridad superior considere necesarias.

Art. 14. La Autoridad local deberá manifestar su intención de poseionarse de una manzana constituida por quince ó más casas, á lo menos, trece semanas antes de efectuar dicho intento, por medio de anuncios colocados á razonable distancia de tales casas, y no lo efectuará sin obtener antes certificado del Juez de paz en el que conste que aquella Autoridad ha hecho saber, en la forma prescrita por este artículo, su intención de apoderarse de las casas.

Art. 15. 1) La Autoridad superior, á petición de la Autoridad local y demostrada la posibilidad de realizar una mejora en los detalles del proyecto autorizado por una Ley confirmatoria, podrá permitir que se modifique parte de dicho proyecto que no parezca conveniente ejecutar, siempre que no se alteren las disposiciones que se hayan tomado acerca del alojamiento de los obreros.

2) La Autoridad superior remitirá al Parlamento nota de las modificaciones introducidas en el proyecto primitivo lo antes posible, y si estuviere cerrado, en el plazo de un mes, á contar del día de la reapertura. Sin embargo, si la modificación exigiese mayores gastos que los previstos por el proyecto ya aprobado ó hiciese necesaria la expropiación forzosa de alguna finca ó afectase gravemente á una propiedad en modo

distinto al enunciado en el proyecto primitivo, se hará aquella en virtud de una orden provisional que deberá ser ratificada por una Ley.

Art. 16. 1) Si, no obstante la queja formulada por doce ó más contribuyentes, el Médico del servicio de Higiene descuidase la inspección de una manzana de casas reputada insalubre ó enviase á la Autoridad local un informe sosteniendo que dicha manzana no es insalubre, los contribuyentes tendrán derecho á apelar á la Autoridad, y, después de prestar fianza que responda á los gastos, se designará un perito médico, el cual inspeccionará las casas é informará á la Autoridad superior acerca de si son ó no insalubres. El informe del perito se transmitirá á la Autoridad local, y si de él resultase que las casas son insalubres, se procederá como en el caso de la denuncia oficial.

2) La Autoridad superior fijará los gastos de inspección y reclamará su pago de los denunciantes si resultase que las casas eran salubres, y de la Autoridad local si apareciese lo contrario.

3) Las decisiones adoptadas por la Autoridad superior en cumplimiento de este artículo se considerarán emanadas de un Tribunal superior y deberán cumplirse como tales.

Art. 17. La Autoridad superior enviará un funcionario al sitio donde haya de efectuarse la inspección, con objeto de que aprecie la exactitud de las denuncias que se hayan hecho oficialmente á la Autoridad local acerca de la insalubridad de un grupo de casas, de la insuficiencia del proyecto de mejora de estas últimas y de cualesquiera objeciones que contra el mismo se formulen ó de cualquier otro asunto relativo á los fines de esta Ley.

Art. 18. Antes de iniciar la inspección, el funcionario designado para efectuarla deberá hacerlo público, mediante anuncios ó del modo que mejor estime.....

Art. 19. El funcionario que dirija la inspección estará autorizado para recibir juramento; deberá informar del resultado de la inspección á la Autoridad superior, quien tomará las decisiones que estime oportunas.

Art. 20. Las disposiciones de la *Land Clauses Act* «relativas á la compra y expropiación de terrenos» no se aplicarán á los expropiados en virtud de la presente Ley sino según lo dispuesto en el segundo anejo á la misma, y en cuanto, modificadas por dicho anejo, se apliquen á la compra y expropiación de tierras conforme á las disposiciones siguientes:

1) Se autoriza por el presente artículo la compra de los terrenos que la Autoridad local necesite para llevar á efecto el proyecto aprobado por la Autoridad superior, pero no podrá aquella expropiar más terrenos que los expresamente señalados en el proyecto aprobado por una Ley.

2) La Autoridad local no podrá hacer uso de la facultad de expropiar terrenos, pasados tres años de la aprobación del proyecto por una Ley.

Art. 21. 1) Al fijar la indemnización que haya de abonarse á los propietarios de los terrenos ó á los titulares de derechos reales desposeídos por la expropiación, se tendrán presentes las siguientes reglas: a) La

tasación de los terrenos se fijará según su justo valor en el mercado en el momento de verificarse la operación, teniendo en cuenta las circunstancias de la finca y la probable duración de los edificios. No se concederán indemnizaciones suplementarias por el hecho de la expropiación de casas denunciadas por insalubres, si á juicio del árbitro se hubiesen incluido en el proyecto por constituir un grupo de viviendas anti-higiénicas. — b) No se incluirán en la tasación las mejoras ó ampliaciones de que haya sido objeto la finca con posterioridad á la publicación del anuncio del proyecto, á menos que esas mejoras ó ampliaciones fuesen absolutamente necesarias.....

2) Al fijar la indemnización que deba abonarse con ocasión de un proyecto de reforma, el árbitro abrirá una información testifical con objeto de averiguar:

1.º Si la renta de las fincas ha sufrido un aumento merced al uso ilegal de las mismas ó á la acumulación de vecinos en forma perjudicial á la salud de éstos;

2.º Si las fincas constituyen una *molestia* en el sentido legal ó se encuentran en estado sanitario defectuoso ó en mal estado de conservación; y

3.º Si las fincas son impropias ó no reúnen condiciones satisfactorias para servir de habitación.

Una vez esclarecidos estos puntos por el árbitro, la indemnización se fijará del modo siguiente:

1.º En el primer caso, la base de la misma será la renta, y se calculará de conformidad con la que se habría obtenido empleando legalmente la finca y alquilándola al preciso número de personas que sea capaz de alojar, dadas sus condiciones, sin el hacinamiento peligroso para la salud de los habitantes.

2.º En el segundo caso, el valor de la finca se calculará de conformidad con el que tendría si se hubieran hecho desaparecer las *molestias*, ó si se hubiera puesto en condiciones sanitarias ó en buen estado de conservación, deducido el importe de las obras; y en el tercer caso el valor de la finca se calculará tomando como base el del terreno y el de los materiales empleados en la edificación.

Art. 22. Cuando la Autoridad local adquiriera terrenos destinados á la realización de un plan de mejoras, caducarán todas las servidumbres, y los derechos de alcantarillado ó de desagüe de materias por ó á través de dichos terrenos, pasando á ser propiedad de la Autoridad local las alcantarillas, etc. Los que demuestren haber sufrido perjuicios á consecuencia de lo preceptuado en este artículo tendrán derecho á una indemnización, según lo dispuesto en esta Ley ó como las circunstancias lo permitan.

Art. 23. La Autoridad podrá disponer de los terrenos que le pertenezcan ó comprar los que necesite al efecto de alojar á los obreros cuyas habitaciones hayan sido expropiadas para efectuar un plan de mejoras.

Art. 24. 1) Los ingresos que recaude la Autoridad local con motivo de la aplicación de esta Ley constituirán un fondo denominado Fondo de mejora de las habitaciones, y sus gastos se abonarán con cargo al mismo.

2) Las cantidades que al principio requiera la creación de este fondo, y las deficiencias que en él se observen para el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley por exceso de gastos sobre los ingresos, se obtendrán o cubrirán con los impuestos locales ó de empréstitos hechos de conformidad con la Ley.

3) En las cuentas, la Autoridad local cuidará muy especialmente de que todos los gastos hechos al aplicar esta Ley se abonen con las rentas de las propiedades á que la Ley misma se refiere, y los sobrantes que resulten con motivo de su aplicación se emplearán en los mismos fines para los que se empleasen los impuestos locales.

4) Las limitaciones establecidas con relación á los impuestos locales por virtud de cualquier otra Ley, no se aplicarán á ningún impuesto que se cree con objeto de sufragar los gastos ocasionados por esta Ley.

5) La Autoridad local podrá ingresar en la cuenta del fondo de mejora de habitaciones cualquier suma ó el producto de cualquier propiedad que pueda aplicarse legalmente á fines análogos á los de esta Ley, y en caso de duda acudiré á la Autoridad superior, cuya decisión será ejecutoria.

Art. 25. 1) La Autoridad local podrá, en la forma mencionada en esta Ley, efectuar los préstamos que requiera su cumplimiento, con la garantía de los impuestos locales.

2) Con este objeto, el Consejo del Condado de Londres podrá, con el asentimiento del Tesoro, emitir renta consolidada, de conformidad con la Ley, sobre empréstitos del Departamento metropolitano de Obras públicas; pero todas las cantidades que requiera el pago de los dividendos y la amortización de la deuda consolidada se pondrán á cargo de la cuenta especial del Condado, con la que se pagarán los gastos originados por el cumplimiento de la Ley.

3) Con el mismo objeto, los Comisarios del alcantarillado de la ciudad de Londres podrán tomar á préstamo el dinero con la garantía de los impuestos locales ó de uno de ellos, y podrán hipotecar á favor de la persona ó personas que adelantan el dinero todos ó alguno de los impuestos locales.....

4) Con el mismo objeto, la Autoridad sanitaria urbana tendrá la facultad que le concede la Ley de Sanidad pública en lo que se refiere á los gastos ocasionados por el cumplimiento de la misma.

5) Los Comisarios de empréstitos para obras públicas, por disposición de la Autoridad superior, prestarán á cualquier Autoridad local el dinero que necesite para los fines de esta Ley, con la garantía del impuesto local. Este préstamo se amortizará dentro del plazo fijado por la Autoridad superior, siempre que no exceda de cincuenta años.....

PARTE II

Habitaciones insalubres.

Art. 29. (Definiciones.)

Art. 30. El Oficial de Sanidad de cada distrito estará obligado á denunciar á la Autoridad local de dicho distrito las casas que á su juicio se encuentren en un estado tan peligroso para la salud que las haga impropias para servir de habitación humana.

Art. 31. 1) Si cuatro ó más vecinos, habitantes en una calle ó cerca de ella, se quejasen por escrito al Oficial de Sanidad de que una casa-habitación situada en dicha calle ó próxima á ella se encuentra en un estado tan peligroso que la haga impropia para alojar personas, el Oficial de Sanidad deberá inspeccionar inmediatamente la casa denunciada y poner la queja en conocimiento de la Autoridad local, juntamente con su informe y denuncia, en caso de que entienda también que el estado de dicha casa es el indicado por los vecinos. Esto no obstante, la falta de queja no le eximirá del deber de inspeccionar cualquier casa-habitación y de denunciarla á la Autoridad local.

2) Si en el plazo de tres meses, á contar desde la entrega de dicha queja y del informe ó denuncia del funcionario de Sanidad, la Autoridad local, siempre que no se trate del Condado de Londres ó de una Autoridad rural de Sanidad de cualquier Condado, no tomase las disposiciones oportunas para el cumplimiento de esta Ley, los vecinos firmantes de la queja solicitarán del Consejo de Administración local una investigación, y dicho Consejo, después de disponer que se proceda á ella, ordenará á la Autoridad local que proceda de conformidad con esta Ley. Esta orden será obligatoria para la Autoridad local.

Art. 32. 1) Las Autoridades locales deberán ordenar de tiempo en tiempo que se inspeccione su distrito con objeto de averiguar si alguna casa-habitación sita en el mismo se encuentra en estado peligroso para la salud y es impropia para albergue humano. Si de la denuncia del Oficial de Sanidad ó de cualquier representante de la Autoridad ó de los informes recibidos resultase que una casa-habitación se halla en tales condiciones, la Autoridad local deberá proceder inmediatamente contra el propietario ó ocupante de la finca y cerrarla, conforme á lo preceptuado en el Anexo III á esta Ley.

2) Estos procedimientos se adoptarán con el exclusivo objeto de cerrar una casa-habitación, ya esté ó no ocupada, y el Tribunal de jurisdicción sumaria podrá imponer multas que no excedan de 20 libras y dictar auto de clausura, conforme á lo dispuesto en el Anexo IV á esta Ley.

3) Cuando se dicte auto de clausura, la Autoridad local lo comunicará á todos los inquilinos de la casa-habitación á que el auto se refiera, y en el plazo que se fije en la notificación, de siete días al menos, se cumplirá

la orden, y ellos y sus familias dejarán de habitar en la casa, bajo pena de multa que no excederá de 20 chelines por cada día de desobediencia á la orden. Esto no obstante, la Autoridad local podrá conceder á todo inquilino, en razón á los gastos de traslado, la indemnización que haya autorizado el Tribunal que dictare el auto de clausura. Estas indemnizaciones se considerarán como una deuda del propietario de la casa, y como tal podrá ser reclamada sumariamente.

Art. 33. 1) Dictado auto de clausura con respecto á una casa-habitación, si el auto no fuese anulado por otro, la Autoridad local podrá adoptar la resolución de derribar el edificio, si entiende: 1.º, que no es apropiado para servir de albergue humano; 2.º, que no se han adoptado con la debida diligencia las medidas conducentes á mejorarlo; y 3.º, que la conservación de cualquier parte de la casa-habitación es peligrosa para la salud pública ó para los vecinos de las casas inmediatas.

2) La Autoridad local comunicará esta resolución al propietario de la casa-habitación....

3) Si, al estudiar la resolución y las objeciones que á ella se hayan hecho, la Autoridad local estimase que conviene ejecutarla, se procederá al derribo del edificio, á menos que el propietario se comprometa á emprender inmediatamente las obras de mejora necesarias....

Art. 34. 1) Dispuesto el derribo de un edificio, su propietario deberá proceder á su demolición en el plazo de tres meses, á contar de la comunicación de la orden correspondiente; y si no lo hiciere, la Autoridad local procederá al derribo, venderá los materiales, y, una vez deducidos los gastos, entregará al propietario la diferencia que resulte á su favor.

2) Derribado el edificio, no se construirá en el solar resultante ni en parte de él ningún otro que pueda ser peligroso para la salud....

Art. 35. 1) Cuando el propietario de una casa haya efectuado en ella las obras ordenadas por la Autoridad local, en cumplimiento de esta Ley, solicitará de dicha Autoridad una orden, remitiendo certificado del Inspector ó Ingeniero oficial en que conste que las obras se han efectuado á satisfacción suya, así como las cuentas y justificantes de los gastos de las obras. Si la Autoridad local se diese por satisfecha de la manera como el propietario ha ejecutado las obras y de los gastos que aquellas han originado, expedirá orden fijando una indemnización anual para reembolso de los mismos....

2) La indemnización anual ascenderá á 6 libras esterlinas por cada 100 libras esterlinas ó fracción empleadas en los gastos, y la percibirá el propietario de la casa, sus ejecutores testamentarios, tutores ó cesionarios por espacio de treinta años, á partir del día en que se dicte la orden correspondiente....

Art. 38. 1) Si el funcionario de Sanidad opinase que un edificio de su distrito, sin ser impropio para el alojamiento del hombre, está situado de tal modo que por su proximidad ó contacto con otro edificio produce los siguientes efectos: a) Impide la ventilación ó en cualquier otra forma

hace que otros edificios no resulten propios para habitación ó sean perjudiciales para la salud. — Ó b) Impide que se efectúen las medidas necesarias para remediar cualquier peligro que amenace á otros edificios, en cualquiera de estos casos, dicho funcionario denunciará á la Autoridad local las condiciones en que se encuentra el edificio, manifestando que á su juicio procede derribarlo.

2) Cuatro ó más vecinos de un distrito podrán denunciar á la Autoridad local del mismo todo edificio que se halle en las condiciones citadas, á los efectos indicados.

3) La Autoridad local, después de recibir estas denuncias, dispondrá que se informe acerca de las condiciones del edificio y del coste del derribo y de la adquisición del terreno; y si toma en consideración el informe, remitirá copia del mismo y de la denuncia á los dueños de los terrenos en que se halle el edificio en cuestion, señalándoles el plazo que se les concede para su estudio. Los propietarios podrán entonces presentarse y exponer sus objeciones. Oídas éstas, la Autoridad local dictará orden admitiéndolas ó disponiendo que se proceda al derribo. Esta orden es apelable.....

4) Cuando la Autoridad local ordenase proceder al derribo de un edificio *obstructor* según la presente Ley, y no se hubiere interpuesto recurso en contra, ó caso de haberse interpuesto hubiera sido aquél desestimado ó abandonado, la Autoridad local podrá proceder á la compra de los terrenos en que se halle el citado edificio, pudiendo aplicarse al caso las disposiciones de la *Lands Clauses Act*.....

5) El propietario de los terrenos podrá declarar en el plazo de un mes, á contar del día en que se le comunique la compra de los mismos, que desea conservar el emplazamiento del edificio y emprender el derribo ó permitir que la Autoridad local lo ejecute. En este caso, el propietario conservará el solar y recibirá una indemnización de la Autoridad local por el derribo del edificio.

6) Las indemnizaciones que deban abonarse por la compra de terrenos hechas en virtud de este artículo, se fijarán, en caso de diferencias, por arbitraje, en la forma prevista por la Ley.

7) Autorizada la Autoridad local para la expropiación de terrenos, el propietario de la casa ó fábrica no podrá insistir en que se adquiera toda su finca, si lo propuesto es la adquisición de una parte de ella, y si, á juicio del perito á quien se someta el asunto, esa parte puede separarse de lo restante del edificio sin detrimento material del mismo, debiendo concederse indemnización por la supresión de aquella parte, además del valor de ésta.

8) Si á juicio del perito árbitro el derribo de un edificio de los que se trata aumentase el valor de los edificios vecinos, valuará el aumento y la relación en que se halla con la indemnización que debe abonarse, y prorrateará la cantidad entre los edificios favorecidos por el derribo. La cantidad atribuida á cada uno de ellos, en razón al aumento de su valor, se

considerará como gastos privados de mejora hechos por la Autoridad local á favor de esos edificios, y, para su reembolso, la Autoridad local podrá imponer contribuciones de mejora sobre el ocupante de aquéllos.....

Art. 39. 1) En cualquiera de los siguientes casos, á saber: a) Cuando se hubiere ordenado, de conformidad con esta Ley, el derribo de un edificio y la Autoridad local creyere que sería beneficioso para la salud de los habitantes de las casas próximas utilizar el solar de la casa para todos ó alguno de los fines siguientes: 1) camino ó plaza; 2) construcción de casas obreras; 3) cambiarlo por otro terreno próximo que reúna mejores condiciones para la construcción de esas casas; ó b) cuando estime la citada Autoridad local que la estrechez y mala disposición ó estado de un edificio, ó la falta de luz, aire, ventilación ú otras comodidades, ó cualesquiera otras deficiencias higiénicas son peligrosas ó perjudiciales para la salud de los habitantes de dicho edificio ó de los edificios próximos, y que el derribo, reconstrucción ó reforma de esos edificios ó de alguno de ellos es necesario para remediar esos males, estimando que el terreno sobre el que se elevan los edificios, patios y anexos de los mismos es demasiado pequeño hasta considerarlo como un espacio insalubre de conformidad con la Parte I de esta Ley, dicha Autoridad local adoptará una resolución al efecto y dispondrá la redacción de un proyecto para la mejora de aquel lugar.

2) Una vez redactado el proyecto, se comunicará á los propietarios, arrendatarios y ocupantes de los lugares de que se trata, de conformidad con lo establecido en la Parte I de la presente Ley.

3) Comunicado el proyecto á las personas indicadas en el párrafo anterior, la Autoridad local deberá solicitar del Consejo de Administración local una orden sancionándolo. El Consejo podrá disponer que se practique una información; y si se demuestra que la ejecución del proyecto, ya sea en absoluto, ya sea con modificaciones, es beneficiosa para los habitantes del edificio ó de las casas próximas, aprobará el proyecto con ó sin esas modificaciones.

4) Recibida la aprobación, la Autoridad local podrá comprar amigablemente el terreno que comprenda el proyecto. Si hubiera acuerdo para la compra de todo él, la orden del Consejo se cumplirá sin necesidad de ser confirmada. Si no hubiese acuerdo, la orden se publicará en la *Gaceta de Londres* y se notificará á los propietarios interesados.

5) Todo propietario podrá en el plazo de dos meses, á contar de la publicación de la orden, protestar contra ella ante el Consejo de Administración local, en cuyo caso, si dicha protesta no se retirase, la orden será provisional mientras no se confirme por una ley.

6) Publicada la orden en debida forma y transcurridos los dos meses desde su publicación sin protestas, el Consejo confirmará la orden y ésta se cumplirá inmediatamente como si fuera una ley.....

Art. 40. El Consejo de Administración local exigirá en las órdenes de aprobación de los proyectos á que se refiere esta parte de la Ley la inser-

ción en los mismos de las medidas que deban adoptarse para proveer al alojamiento de los obreros desalojados en virtud de dichos proyectos en la forma que las circunstancias requieran á juicio del Consejo.

Art. 41. En los casos en que, de conformidad con la presente Ley, haya de determinarse la cuantía de una indemnización por medio del arbitraje, se observarán las siguientes reglas:

1) El importe de la indemnización se fijará por un perito árbitro nombrado y separado por el Consejo de Administración local.

2) Al determinar el importe de una indemnización: a) La tasación del edificio se hará teniendo en cuenta el valor corriente en el mercado, los intereses que radican en el edificio, así como la naturaleza y el estado de la finca y la probable duración de aquél, sin aumento alguno por razón de expropiación. — Y b) El perito tendrá en cuenta el aumento de valor que puedan experimentar á su juicio otras casas del mismo propietario, mediante la reforma ó derribo del edificio por la Autoridad local.

3) El perito árbitro abrirá una información para averiguar: 1.º, si se forzó la capacidad rentística de la casa, utilizándola para fines ilegales ó aglomerando en ella á los vecinos en forma peligrosa para la salud de los mismos; 2.º, si la casa se halla en un estado deficiente desde el punto de vista de la salubridad, ó si no está bien conservada; ó 3.º, si la casa es impropia ó carece de condiciones para servir de habitación al hombre.

Si los informes recibidos demostrasen la existencia de estos hechos, la indemnización se concederá en el primer caso sobre la base de la renta que hubiera podido obtenerse si el edificio se hubiese utilizado para fines legales y solamente por el número de personas que real y verdaderamente podían acomodarse en él, sin aglomeración peligrosa para la salud de los vecinos.

En el segundo caso se determinará la indemnización sobre la base del valor que tendría la casa si reuniera condiciones higiénicas, deduciendo de este valor el importe de los gastos necesarios para darle esas condiciones.

En el tercer caso, la indemnización será igual al valor del terreno y de los materiales de edificación existentes en el mismo.....

Art. 42. Los gastos hechos por la Autoridad local para dar cumplimiento á esta parte de la Ley, se abonarán con cargo á los impuestos locales.

Art. 43. La Autoridad local podrá realizar préstamos con objeto de arbitrar recursos para la adquisición de terrenos y para las indemnizaciones debidas en virtud de esta Ley, de igual modo y en condiciones idénticas á las establecidas para el pago de los gastos ocasionados por el cumplimiento de las Leyes de Sanidad pública.

Art. 44. Las Autoridades locales deberán presentar anualmente al Consejo de Gobierno local, en la forma que éste determine, un estado de lo que hayan hecho y de las cantidades por ellas recibidas ó pagadas durante el año anterior para cumplir los fines de la presente Ley.

Art. 45. (Determina que los Municipios rurales y los Municipios de Londres den cuenta de las denuncias hechas en virtud de la presente Ley á los Consejos de Condado, que asumen las facultades concedidas á las Autoridades locales.)

Art. 46. (Disposiciones especiales con respecto á Londres.)

Art. 47. (El propietario de una casa cerrada en virtud de una orden de la Autoridad local podrá acudir ante un Tribunal de jurisdicción sumaria cuando la tardanza en efectuar las reparaciones ó la demolición del edificio le ocasione perjuicios. Entonces el Tribunal podrá autorizar al propietario para que efectúe dichas reparaciones ó demolición en el plazo señalado por la orden de la Autoridad local).....

Art. 49. (Se refiere á la comunicación de las órdenes de la Autoridad local á los propietarios de las casas denunciadas).....

Art. 52. (Los funcionarios de Sanidad de los Condados tendrán las mismas facultades que los funcionarios de Sanidad de los distritos.)

PARTE III

Habitaciones para la clase obrera.

Art. 53. 1) La frase «habitaciones para la clase obrera», cuando se emplee en esta parte de la Ley, comprenderá las casas ó *cottages* (1) para la clase obrera, ya tengan uno ó más cuartos. Esta parte de la Ley tiene por objeto facilitar la construcción de tales casas y *cottages*.

2) La palabra *cottage* podrá incluir también un jardín que no exceda de medio acre, con tal que su valor no pase de tres libras esterlinas.

Art. 54. (Aplicación de esta parte de la Ley.).....

Art. 57. 1) Las Autoridades locales podrán adquirir terrenos destinados á los fines de la presente Ley en igual forma que para los fines de la Ley de Sanidad pública. El *London County Council* actuará en este caso de Autoridad local.

2) La Autoridad local podrá celebrar contratos para la compra y arrendamiento de cualesquiera casas destinadas á los obreros.

3. La Autoridad local podrá acondicionar, para el objeto de la presente Ley, cualesquiera casas compradas ó alquiladas por ella, así como cualesquiera terrenos que le pertenezcan ó estén á su disposición.

Art. 58. Los administradores de casas para obreros construídas por suscripción particular ó de cualquier otro modo, podrán vender ó arrendar estas casas á la Autoridad local con autorización de sus Comités ó de las personas que les nombraren, y también podrán transferir á dicha Autoridad la administración de las casas.

Art. 59. En cualquier terreno adquirido ó acondicionado por la Auto-

(1) Casitas aisladas con jardín.

ridad local podrá ésta: 1.º, construir edificios que puedan servir de alojamiento á la clase obrera; 2.º, convertir cualesquiera edificios en alojamientos para obreros; 3.º, alterar, ampliar, reparar y mejorar esos edificios; y 4.º, proveerlos de los muebles y comodidades que se estimen necesarios.

Art. 60. La Autoridad local (1) podrá vender cualquier terreno que le haya sido cedido para los fines de la presente Ley y aplicar el producto de la venta en la adquisición de otro que reúna mejores condiciones. Asimismo podrá cambiar cualquier terreno por otro que reúna mejores condiciones, ya sea gratuitamente, ya sea mediante el pago de una cantidad adicional.

Art. 61. 1) La administración, reglamentación é inspección de las habitaciones construidas ó adquiridas por la Autoridad local en virtud de la presente Ley, corresponderán á la Autoridad local.

2) La Autoridad local podrá exigir, por la ocupación de las casas facilitadas en virtud de la presente Ley, la cantidad razonable que determinará el reglamento.

3) La Autoridad local podrá establecer reglas para la administración y uso de las habitaciones.

4) En cada una de las habitaciones habrá siempre un ejemplar ó extracto suficiente de los reglamentos referentes á la administración y uso de las habitaciones.....

Art. 63. El individuo que, siendo ocupante de estas habitaciones, reciba personalmente, ó cuyo cónyuge reciba cualquier socorro en virtud de las leyes de pobres, á menos que se trate de un socorro temporal concedido por accidente ó enfermedad pasajera, no podrá seguir siendo inquilino ó ocupante de estas habitaciones.

Art. 64. Si cualquiera de las casas edificadas con siete años de antelación por la Autoridad local se considerase por ésta innecesaria ó demasiado costosa, podrá proceder á su venta.

Art. 65-66. (Los gastos hechos por la Autoridad local para cumplir esta parte de la Ley se abonarán como si fueran gastos ocasionados por el cumplimiento de las leyes de Sanidad.)

Art. 67. 1) Además de las facultades que otras Leyes les concedan, los Comisarios de Empréstitos para obras públicas podrán hacer anticipos con carácter de préstamos: 1.º, á cualquier Compañía de ferrocarriles, docks ó puerto, ó á cualquier otra Compañía, Sociedad ó Asociación fundada con objeto de construir, de mejorar ó de facilitar y fomentar la construcción ó mejora de habitaciones destinadas á la clase obrera, ó con fines comerciales ó industriales en cuya realización se empleen individuos de la clase obrera; 2.º, á cualquier particular que tenga arrendado un terreno, ya sea en arrendamiento simple ó por un número de años deter-

(1) Si se trata de una Autoridad rural, necesitará el permiso del *Local Government Board*.

minado, de los que aun no hayan transcurrido cincuenta. La Sociedad ó propietario podrá tomar á préstamo de los Comisarios de Empréstitos para obras públicas la cantidad necesaria para construir y mejorar ó fomentar la construcción y mejora de las habitaciones destinadas á la clase obrera.

2) Estos préstamos se harán de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Empréstitos para obras públicas de 1875, con sujeción á las reglas siguientes: *a)* El anticipo se hará, tenga ó no facultades la Sociedad ó el propietario para hacer préstamos sobre hipoteca; pero esta Ley no anulará ni modificará las reglas en cuya virtud una Compañía no pueda realizar un préstamo hasta no hallarse suscrita, abonada ó pagada una parte del capital. — *b)* El plazo para el reembolso de las cantidades adelantadas no excederá de cuarenta años. — *c)* No se anticipará cantidad alguna sobre terrenos ó edificios, á menos que la finca cuya hipoteca se ofrece sea una propiedad ó se halle arrendada por determinado número de años, de los que no hayan transcurrido cincuenta. — *d)* La cantidad anticipada con hipoteca por un terreno ó solamente por una casa no excederá de la mitad del valor, fijado á satisfacción de los Comisarios de Empréstitos para obras públicas. Sin embargo, á medida que el valor de los edificios construidos en el terreno hipotecado aumente, podrán efectuarse nuevos anticipos con tal que su importe no exceda de la mitad del valor de la finca. Nuevas hipotecas garantizarán cada uno de esos nuevos anticipos.

3) Las Sociedades antes expresadas quedan autorizadas para adquirir y disponer de terrenos destinados á la construcción, mejora ó fomento de habitaciones para la clase obrera. Si las Sociedades no fuesen «corporaciones» en el sentido legal, se entenderá, sin embargo, que lo son para los fines de poseer terrenos y de demandar y comparecer ante los Tribunales en lo referente á los fines de la presente Ley.

Art. 68. Las Compañías de ferrocarriles, docks ó puertos, ó cualquier otra Compañía, Sociedad ó Asociación establecida con fines comerciales ó industriales cuyos negocios requieran el empleo de individuos de la clase obrera, quedan por la presente autorizadas (á pesar de cualquier ley en contrario) para construir, ya sea en terrenos propios ó en cualesquiera otros terrenos (para cuya adquisición quedan autorizadas), casas para alojar á todas ó á algunas de las personas de la clase obrera empleadas por ellas.

Art. 69. Los comisarios y administradores de obras hidráulicas, Compañías para suministro de aguas, Compañías de gas y demás Corporaciones ó personas encargadas de la administración de depósitos, pozos, saltos de agua ó corrientes, gasómetros, etc., podrán facilitar agua y gas para las habitaciones á que se refiere la presente Ley, gratuitamente ó en las condiciones favorables que estimen oportunas.

Art. 70. Las casas construidas en cualquier distrito en virtud de la presente Ley, estarán en todo tiempo sometidas á la inspección de la

Autoridad local del distrito ó de cualquier funcionario nombrado por dicha Autoridad.

Art. 71. Las multas por infracciones á la presente Ley se aplicarán á satisfacer los gastos originados por su cumplimiento.

PARTE IV

Suplemento.

Art. 72. Si la denuncia hecha ante el Consejo del Condado de Londres, de conformidad con la Parte I de esta Ley, se refiere á menos de diez casas, el Consejo no adoptará resolución alguna, y dispondrá que el funcionario de Sanidad haga presente la denuncia á la Autoridad local correspondiente, que será la encargada de resolver el asunto, de acuerdo con las disposiciones de la Parte II de esta Ley.....

Art. 74. La *Settled Land Act* de 1882 queda modificada del siguiente modo: a) Las ventas, cambios ó arrendamientos de terrenos que se hagan en virtud de aquella Ley con objeto de construir casas para obreros, se harán al precio ó en las condiciones que razonablemente puedan exigirse, teniendo en cuenta dicho objeto, aun cuando se hubiera podido exigir precio más elevado ó mejores condiciones si la venta, cambio ó arrendamiento se hubiera efectuado con distinto objeto. — b) Las mejoras en que puede emplearse el producto de la *Settled Land Act*, enumeradas en el artículo 25 de la citada Ley, comprenderán, además de las casas para agricultores, obreros del campo y artesanos, cualesquiera habitaciones destinadas á los obreros, y cuya construcción, á juicio del Tribunal, no perjudique la finca.

2) Toda Sociedad que posea terrenos podrá venderlos, cambiarlos ó arrendarlos con el fin de construir habitaciones para obreros al precio y condiciones que sean razonables, teniendo en cuenta el objeto á que se destinan, y aunque pudieran obtenerse precios más elevados ó condiciones más favorables, vendiéndolos, cambiándolos ó arrendándolos con distinto objeto.

Art. 75. En todo contrato hecho con posterioridad al 14 de Agosto de 1885 arrendando habitaciones para la clase obrera, será condición indispensable que la casa se encuentre en estado de servir de alojamiento humano. La frase «alquiler para habitaciones de la clase obrera» significa que el alquiler en Inglaterra no excede de la cantidad fijada como límite para el cobro de los impuestos en el art. 3.º de la *Poor Rate Assessment and Collection Act* de 1869, y en Escocia ó Irlanda, de cuatro libras esterlinas.

(Los artículos 76 y 77 carecen de interés.)

Art. 78. (Establece que el inquilino de una casa denunciada tendrá derecho á una indemnización *razonable* por sus gastos de mudanza.)....

Art. 89. El individuo que impida que el funcionario de Sanidad ó cualquier representante de la Autoridad local ó de la Autoridad superior cumpla con los deberes que le impone la presente Ley, deberá pagar una multa que no exceda de 20 libras esterlinas.

(Los artículos 90 á 93 definen los términos empleados en el articulado de la Ley.)

PARTE V

(Trata de la aplicación de la Ley á Escocia.)

PARTE VI

(Aplicación de la Ley á Irlanda.)

PARTE VII

(Leyes anuladas ó modificadas por la presente.)

* * *

Ley de 9 de Agosto de 1899 autorizando á las Autoridades locales para hacer préstamos á los inquilinos de casas pequeñas para facilitarles la adquisición de las mismas.

Artículo 1.º En toda circunscripción, la Autoridad local podrá anticipar dinero al inquilino de cualquier casa situada en la circunscripción, con objeto de facilitar la adquisición de dicha casa, ateniéndose á lo dispuesto en la presente Ley, y con la condición de que el anticipo no exceda: 1) De los $\frac{1}{3}$ del valor del derecho de propiedad, á juicio de la Autoridad local. — 2) De 240 libras ó de 300 en caso de que se trate de un *fee* sencillo ó de un arriendo de noventa y nueve años no terminado en la fecha de la adquisición. El préstamo no deberá efectuarse cuando, á juicio de la Autoridad local, el valor de la casa exceda de 400 libras. Las cantidades anticipadas de este modo se reembolsarán con los intereses en un plazo máximo de treinta años, á contar del día en que se estipule el adelanto. — 3) El tipo del interés lo determinarán las partes, y no podrá exceder en más de 10 chelines al tipo de interés á que la Autoridad local pueda tomar á préstamo de los Comisarios de empréstitos para obras públicas las cantidades necesarias para la operación. — 4) El reembolso se efectuará, ya sea mediante pagos á descontar del capital, ya sea por anualidades que comprendan el capital y los intereses. Estos pagos, cualquiera que sea su forma, deberán efectuarse por semanas ó por períodos inferiores á seis meses, según lo convenido. — 5) El propietario de una casa respecto de la cual se haya convenido en efectuar un anticipo, podrá reembolsar á la Autoridad local, en cualquiera de los

plazos ordinarios de pago, previo aviso por escrito con un mes de anticipación, y pagando todos los intereses vencidos, el importe del capital que aun adeude ó parte de éste, en sumas de 10 libras ó múltiples de 10 libras, y si el reembolso ha de efectuarse por anualidades que comprendan capital é intereses, el saldo debido, el cual se determinará por medio de un cuadro anexo á la escritura que garantice el reembolso del préstamo.

Art. 2.º Antes de efectuar un préstamo, de conformidad con la presente Ley, la Autoridad local deberá asegurarse de que: a) El futuro deudor reside ó se propone residir en la casa y no es ya propietario, en el sentido de la presente Ley, de la casa á que se refieren las condiciones establecidas por la misma. — b) Que el valor del derecho de propiedad es suficiente. — c) Que este derecho es de los que aceptaría un acreedor hipotecario. — d) Que la casa se halla en buen estado, lo mismo desde el punto de vista de la higiene, que desde el punto de vista de la solidez. — e) Que el reembolso del préstamo á la Autoridad local está garantizado por una escritura que confiere á ésta la propiedad (incluso cualquier derecho á beneficio del propietario), con la reserva de la facultad de redención á favor del pretendiente, pero con la prohibición de insertar en la referida escritura cláusulas contrarias á las disposiciones de la presente Ley.

Art. 3.º Cuando se haya adquirido la propiedad de una casa mediante un préstamo previsto por la presente Ley, dicha casa se considerará sometida á las condiciones siguientes hasta el reembolso del préstamo é intereses, ó la toma de posesión ó la orden de venta: a) Las cantidades debidas por capital ó intereses del préstamo se abonarán con regularidad. — b) El propietario de la casa deberá habitarla. — c) La casa deberá estar asegurada de incendios á satisfacción de la Autoridad local, que tendrá derecho á exigir los justificantes del pago de las primas. — d) No servirá para vender bebidas alcohólicas ni para usos perjudiciales para las casas vecinas. — e) La Autoridad local tendrá derecho á hacer que penetren en la casa personas provistas de autorización escrita para que se cercioren en cualquier momento del cumplimiento de las condiciones establecidas anteriormente. El propietario de la casa podrá en cualquier tiempo, y con autorización de la Autoridad local, transferir su derecho sobre la casa, siempre y cuando que se atenga á las condiciones de la presente Ley. En el caso de que dejen de cumplirse las condiciones relativas á la residencia, la Autoridad local podrá incautarse de la casa, y si el incumplimiento se refiere á otra condición, dicha Autoridad podrá, ya sea incautarse de la casa, ya sea venderla sin posesionarse de ella. En el caso que deje de cumplirse cualquier otra condición que no sea la del reembolso regular del préstamo, capital é intereses, la Autoridad local deberá, antes de tomar posesión ó de ordenar la venta, apereibir al propietario, mediante notificación escrita dirigida á su domicilio, para que cumpla la condición, y si este último, a) en los catorce días siguientes á

la entrega de la notificación, se compromete á hacer lo que en la referida notificación se dice, y b) lo hace así en los dos meses siguientes á su entrega, la Autoridad local no podrá tomar posesión de la casa ni ordenar su venta, según los casos. En caso de quiebra del propietario de la casa, ó en caso de que, fallecido el propietario, se administre la finca con arreglo al procedimiento de quiebras, la Autoridad local podrá, ya sea tomar posesión, ya sea ordenar la venta, y deberá hacerlo así, á menos que se pacte un arreglo con el liquidador de la quiebra.

Art. 4.º Cuando la propiedad de una casa se haya adquirido mediante préstamo previsto en la presente Ley, el propietario será personalmente responsable del reembolso de cualquier cantidad que se deba en virtud de este préstamo, mientras no haya perdido la cualidad de propietario á consecuencia de una transferencia hecha de conformidad con esta Ley.

Art. 5.º 1) Cuando la Autoridad local entre en posesión de una casa, todos los derechos, poderes y cualidades del propietario en ó sobre la casa se transfieren á la Autoridad local, que podrá conservarla, venderla ó adoptar las medidas que mejor le parezcan.—2) En el mismo caso deberá abonar al propietario: a) La cantidad que se haya convenido.—b) Una cantidad igual al valor del derecho sobre la casa, deducido el importe de la cantidad debida, capital y gastos, y esta cantidad, á falta de venta ó de convenio, se fijará por un Tribunal de Condado en calidad de árbitro, ó, con autorización del lord Canciller, por un solo árbitro designado por el Tribunal del Condado, conforme á la ley de 1889 sobre arbitraje.—3) En el caso de que no se abone al propietario la cantidad en el plazo de tres meses á partir de la toma de posesión, dicha cantidad devengará un interés de 3 por 100 á partir de la referida toma de posesión.—4) Se deducirán, al efectuar el pago, los gastos principales y accesorios de toma de posesión, venta ú otras medidas adoptadas con respecto á la casa (incluso los gastos de arbitraje, si lo hubiere).—5) Cuando la Autoridad local tenga derecho á tomar posesión de la casa, esta posesión se tomará (cualquiera que sea el valor de la finca) conforme á los artículos 138 á 145 de la Ley de 1888 sobre Tribunales de Condado, ó á la Ley de 1838 sobre devolución de pequeños lotes, y, de todos modos, como si la Autoridad local fuese propietaria y el propietario fuese inquilino.

Art. 6.º Cuando la Autoridad local disponga la venta de una casa de la que no haya tomado posesión, la sacará á subasta, y deducirá del importe de la venta cualquier cantidad que se le deba en concepto de capital ó intereses del préstamo y los gastos y costas, entregando el sobrante, si lo hubiese, al propietario. Si la venta no produjera la cantidad necesaria para cubrir el saldo de la deuda y las costas y gastos, la Autoridad local podrá posesionarse de la casa en la forma prevista por la Ley, pero no deberá entonces cantidad alguna al propietario.

Art. 7.º La condición relativa á la residencia se suspenderá á favor del solicitante que se comprometa á residir en la localidad, en el plazo de seis meses, á contar desde la fecha del préstamo. Asimismo la Autoridad

local podrá autorizar á un propietario para que arriende su casa á un tercero en concepto de casa amueblada, por un plazo máximo de cuatro meses al año, ó durante una ausencia justificada por un servicio, empleo, etc.

Art. 8.º La Autoridad local estará obligada á llevar un registro de los préstamos hechos de ese modo, en el que conste: 1.º, la descripción de la casa de que se trate; 2.º, la cantidad anticipada; 3.º, las cantidades entregadas á cuenta; 4.º, el nombre del propietario; y 5.º, cualesquiera otras indicaciones que se consideren útiles.

Art. 9.º 1) Para los efectos de esta Ley, se considerará como Autoridad local al Consejo de Condado ó de burgo de Condado, así como al Consejo de un distrito rural ó urbano que decida ajustarse á esta Ley, bajo reserva entonces de la autorización del Consejo de Condado si se trata de un distrito de menos de 10.000 almas, y con facultad dicho Consejo de distrito de apelar al Departamento de Administración local de las negativas ó faltas del Consejo de Condado. — 2) (Disposición de mero trámite). — 3) (Idem). — 4) Si en un ejercicio financiero, los gastos que incumben al Consejo, no reembolsados por los ingresos previstos en esta Ley, excedieran en un Condado de medio penique por libra y en un burgo de Condado ó en un distrito, ya sea urbano ó rural, de un penique por libra al valor imponible en los Condados, etc., el Consejo deberá abstenerse de realizar cualquier otro anticipo durante cinco años, á partir de la conclusión del ejercicio ó hasta que la proporción sea inferior al tipo indicado.

Art. 10. La palabra *residente* comprende la doble cualidad de residente y ocupante. Para los efectos de esta Ley, la palabra *propiedad* se aplicará al derecho ó combinación de derechos sobre una casa que en sus relaciones con los derechos del comprador constituya un *fee simple* ó un arriendo por un plazo mínimo de sesenta años. Cuando la propiedad de una casa se adquiera por medio de un empréstito, el comprador ó, en caso de devolución ó de transferencia, el beneficiario, se considerará como propietario para los efectos de esta Ley.

Artículos. 11 á 14. (Aplicación de esta Ley á Escocia é Irlanda).

Ley de 8 de Agosto de 1900, relativa á las habitaciones de la clase obrera.

(*Housing of Working Classes Act, 1900*) (1).

Artículo 1.º Los Consejos que no pertenezcan á distritos rurales y hayan aplicado la Parte III de la Ley sobre habitaciones para obreros de 1890, podrán establecer ó adquirir habitaciones destinadas á los obreros fuera de sus distritos respectivos.

(1) *An Act to amend Part III of the Housing of the Working Classes.*

Art. 2.º El Consejo de un distrito rural podrá aplicar, con el consentimiento del Consejo de Condado, la Parte III de la Ley de 1890 en todo su distrito ó en parte de él.

Art. 3.º 1) Los gastos hechos por el Consejo de un burgo metropolitano en virtud de la Parte III de la Ley de 1890, ya sea dentro ó fuera del mismo, se abonarán como parte de los gastos ordinarios del Consejo.

2) Los Consejos de burgos metropolitanos que apliquen la Parte III de la Ley de 1890 podrán efectuar préstamos para los fines de esa parte de la Ley en las mismas condiciones que para los fines de la Parte II de la misma.

Art. 4.º Cuando los terrenos adquiridos por un Consejo en virtud de la Parte III de la Ley de 1890 puedan servir para facilitar habitación á individuos desalojados en virtud de cualquier otra disposición de dicha Ley, los ingresos y los gastos referentes á tales terrenos y á los edificios en ellos construidos se considerarán como ingresos y gastos hechos en virtud de aquella parte de la Ley, pero constarán en cuenta diferente.

Art. 5.º 1) La Autoridad local, si no es de un distrito rural con el consentimiento del *Local Government Board*, y si es de un distrito rural con el consentimiento del Consejo de Condado, podrá arrendar los terrenos por ella adquiridos en virtud de la Parte III de la Ley de 1890, con el objeto de que el arrendatario cumpla la Ley edificando casas que reúnan las condiciones que la misma exige. La Autoridad local podrá insertar en los contratos de arrendamiento las cláusulas necesarias para obligar al arrendatario á que cumpla la Ley, y especialmente: 1.º, para que se edifique de conformidad con el contrato y se conserven en buen estado los edificios; 2.º, para que éstos no se destinen á usos distintos de los indicados en la Ley; 3.º, para que no se hagan modificaciones en los edificios sin permiso de la Autoridad local; y 4.º, para facilitar que la Autoridad local se posesione nuevamente del terreno en caso de que se falte á cualquier estipulación.

El presente párrafo se insertará al dorso de todas las escrituras ó contratos de este género.

En Londres se necesitará la autorización de un Secretario de Estado en vez del permiso del *Local Government Board*.

Art. 6.º Si el Consejo de una parroquia entendiese que el Consejo de un distrito rural ha debido aplicar la Parte III de la Ley de 1890 ó ha debido usar de las facultades que dicha Parte le confiere y no lo ha hecho, podrá acudir al Consejo de Condado, el cual, luego que se demuestre el fundamento de la reclamación, asumirá las facultades que correspondían al Consejo de distrito.

Art. 7.º Cuando, en virtud de la Ley de 1890, se adquieran terrenos sin mediar avenencia, el importe de la indemnización se fijará por un solo árbitro nombrado y separado por el *Local Government Board*, y se aplicarán los párrafos 5, 7, 8, 10 y 11 del art. 41 de la Ley como si se tratase de un arbitraje hecho en virtud de ese artículo. — En Londres, el nom-

bramiento del árbitro lo hará un Secretario de Estado en vez del *Local Government Board*.

Art. 8.º Esta ley se denominará Ley de 1900 referente al alojamiento de la clase obrera. No se aplicará á Escocia ni á Irlanda.

II

BÉLGICA

**Ley de 9 de Agosto de 1889 sobre habitaciones obreras
y Comités de Patronato.**

Artículo 1.º Se establecerán en cada distrito administrativo uno ó varios Comités encargados: a) De favorecer la construcción y el arrendamiento de habitaciones obreras higiénicas y su venta á los obreros, ya sea al contado, ya por anualidades.—b) De estudiar todo lo concerniente á la salubridad de las casas habitadas por las clases trabajadoras y á la higiene de los lugares en donde aquéllas estén especialmente situadas. c) De fomentar el desarrollo del ahorro y del seguro, y las instituciones de crédito ó de socorros mutuos y retiros.

Estos Comités se llamarán Comités de Patronato, y se compondrán de 5 individuos por lo menos, y de 18 á lo sumo, nombrados por tres años, á saber: de 3 á 10, por la Diputación permanente del Consejo provincial; de 2 á 8, por el Gobierno, pudiendo constituir Secciones. Los Comités y las Secciones tendrán un Secretario nombrado por la Diputación permanente.

El funcionamiento de estos Comités y sus relaciones con el Gobierno, las Administraciones provinciales y comunales y las Comisiones de Medicina, se regularán por Real orden, sin mermar las atribuciones de dichas Administraciones en materia de higiene y salubridad públicas.

Art. 2.º Los Comités de Patronato podrán crear y distribuir premios de orden, limpieza y ahorro, y recibir á este efecto donativos y legados de bienes muebles y subvenciones de los Poderes públicos.

Art. 3.º Los Comités de Patronato ó aquellos de sus individuos que hayan sido delegados especialmente para ello, propondrán, ya sea á la Administración municipal, á la Autoridad provincial ó al Gobierno, las medidas que estimen oportunas.

Todos los años enviarán al Ministro de Agricultura, Industria y Obras públicas una Memoria acerca de sus operaciones: dicha Memoria se comunicará al Consejo superior de Higiene, y cada Municipio recibirá copia de la parte que pueda interesarle.

Art. 4.º Antes de decretar una expropiación por zonas en los barrios en que habita especialmente la clase obrera, el Gobierno oirá al Comité

de Patronato acerca de las condiciones que deban imponerse para la reventa de terrenos comprendidos en la expropiación.

Art. 5.º Se autoriza á la Caja general de Ahorro y Retiro para emplear una parte de sus fondos disponibles en préstamos á favor de la construcción ó adquisición de casas obreras, después de haber oído el parecer del Comité de Patronato. Estos préstamos se asimilarán, según su forma y duración, á las inversiones provisionales ó á las definitivas de la Caja.

Art. 6.º El Consejo general de la Caja de Ahorro determinará el tipo y las condiciones de dichos préstamos, salvo la aprobación del Ministro de Hacienda.

Art. 7.º Si al vencimiento de las cantidades adeudadas á la Caja, éstas no se reembolsaren, se procederá á la realización de las fianzas constituidas, de conformidad con los artículos 4.º y 9.º de la Ley de 5 de Mayo de 1872.

La demanda se dirigirá al Presidente del Tribunal de primera instancia. Dicho Tribunal conocerá de la oposición á la providencia, y las notificaciones se harán á la Escribanía de lo civil.

Art. 8.º Se autoriza á la Caja general de Ahorro y Retiro para realizar operaciones de seguros mixtos sobre la vida que tengan por objeto garantizar el reembolso en una fecha dada — ó á la muerte del asegurado si ocurriese antes de esa fecha — de los préstamos otorgados para la construcción ó la compra de una casa. Las condiciones generales, así como las tarifas de estos seguros, se someterán á la sanción real. Un Real decreto determinará el cuadro de mortalidad, el tipo del interés y el descuento por gastos de administración que hayan servido de base para la redacción de las tarifas.

Art. 9.º Las Provincias, Municipios, Hospicios y Oficinas de beneficencia podrán recibir donaciones y legados para la construcción de casas obreras.

Art. 10. Quedan exentos de la contribución personal y de todo impuesto provincial ó municipal análogo por inquilinato, puertas y ventanas y mobiliario, las habitaciones ocupadas por los obreros, si no son propietarios de más inmueble que el que habitan y si no cultivan por sí mismos más de 45 áreas, á saber:

En los Municipios de menos de 30.000 habitantes, las habitaciones de una renta, según catastro, inferior á 102 francos.

En los Municipios de 30.000 á 60.000 habitantes, las habitaciones de una renta, según catastro, inferior á 104 francos.

En los Municipios de 60.000 habitantes ó más, las habitaciones de una renta, según catastro, inferior á 132 francos.

Para la aplicación de estas disposiciones se clasificarán los Municipios conforme á la población total, según el censo decenal, y la renta de las habitaciones no inscritas en el catastro todavía ó no inscritas por separado, se determinará como la contribución territorial.

Art. 11. Las Sociedades que tengan por exclusivo objeto la construcción, compra, venta ó alquiler de habitaciones destinadas á las clases obreras podrán ser anónimas ó cooperativas, sin perder su carácter civil, siempre que se sometan, en el primer caso, á las disposiciones de la Sección IV; en el segundo, á las de la Sección VI, y en los dos casos, á las de la Sección VIII de la Ley de 18 de Mayo de 1873, modificada por la de 22 de Mayo de 1886.

Art. 12. Las actas ó documentos referentes á la formación, modificación ó disolución de Sociedades que tengan por objeto las operaciones enumeradas en el art. 11 estarán exentos del timbre y se registrarán gratis, siempre que no contengan disposiciones sometidas al derecho proporcional de registro.

Los extractos ó copias de estas actas estarán igualmente exentos del timbre y no satisfarán ningún derecho ni emolumento alguno de Escribanía.

Art. 13. Quedan exentos de timbre y de registro todos los documentos privados que no estén comprendidos en los términos de la disposición precedente y los registros relativos exclusivamente á la administración social, así como los poderes otorgados por los asociados en sus relaciones con la Sociedad.

Art. 14. Las ventas y adjudicaciones de inmuebles destinados á habitaciones obreras á las citadas Sociedades ó á las Administraciones públicas, sólo abonarán el derecho de 2,70 francos por 100 y el de transcripción hipotecaria de 0,65 francos por 100.

La misma reducción podrá aplicarse á las ventas y adjudicaciones á obreros de bienes inmuebles destinados á servirles de habitaciones ó á la construcción de una casa, siempre que la extensión de lo edificado ó no edificado no exceda de 25 áreas. La calidad de obrero y el fin de la adquisición deberán acreditarse mediante una certificación del Comité de Patronato, que se añadirá al documento. En su caso, la construcción de la casa deberá efectuarse en el plazo de un año, á contar desde la fecha del documento.

Art. 15. Los contratos de venta ó adjudicación á que se refiere el artículo precedente se registrarán y transcribirán gratuitamente. El deudor podrá abonar en cinco plazos anuales los derechos liquidados sobre los contratos hechos por él durante cada año. El primero vencerá el 1.º de Marzo del siguiente año. Las cantidades no abonadas por una Sociedad en el momento de su disolución serán inmediatamente exigibles.

El vendedor será responsable de los derechos adeudados por el comprador.

Art. 16. Las escrituras de préstamo ó de apertura de crédito á favor de las Sociedades anteriormente mencionadas ó de Administraciones públicas, hechas con objeto de construir ó de comprar inmuebles destinados á habitaciones obreras, se registrarán abonando derechos de 0,30 por 100 si no se hicieren más que por un año á lo sumo, ó de 0,65 por 100 si se

hicieren por más de un año, aun en el caso de que un tercero constituyese fianza.

Los recibos de las cantidades prestadas abonarán por derechos el 0,30 francos por 100.

Estas disposiciones podrán aplicarse á los préstamos y á las aperturas de crédito á favor de personas pertenecientes á la clase obrera, bajo las siguientes condiciones: 1.º, los fondos deberán aplicarse exclusivamente á la adquisición ó construcción de una casa destinada á habitación del que la adquiere ó á la compra de un terreno destinado al mismo objeto; 2.º, en este último caso, la habitación deberá construirse dentro de los diez y ocho meses siguientes á la adquisición de los fondos; 3.º, á la escritura deberá acompañarse una certificación del Comité de Patronato en que conste el objeto de la operación y la calidad de la persona á quien se hace el préstamo.

Las escrituras de préstamo y de apertura de crédito deberán mencionar el destino de los fondos, y, en su caso, la calidad de la persona á quien se hace ó á quien se abre el crédito. Quedan exentos de timbre y registro los recibos de las cantidades entregadas á la persona á quien se haya abierto un crédito.

Art. 17. En el caso á que se refiere el párrafo segundo del art. 14, y el del núm. 2 del art. 16, se adeudarán derechos ordinarios de transmisión inmueble y de inscripción de préstamo ó apertura de crédito si la casa no se construye en el plazo fijado, debiendo efectuarse el pago de los derechos ó del suplemento en los dos meses siguientes á la expiración del precitado plazo.

La acción del Tesoro no prescribirá sino dos años después de la expiración del mencionado plazo.

Art. 18. El derecho de timbre sobre las acciones y obligaciones emitidas por las Sociedades á que se refiere el art. 11 se fijará del siguiente modo: 0,05 francos, para las que no excedan de 50 francos; 0,10, para las de 50 á 100 francos; 0,20, para las de 100 á 200 francos. Para las de 200 á 400 francos, el aumento será de 0,10 por 100 francos, sin fracción.

Art. 19. Quedan exentos de timbre y registro los documentos de los Comités de Patronato, incluso las certificaciones expedidas á los obreros, á excepción de las escrituras de préstamo.

Los artículos 20 y 21 de esta Ley contienen disposiciones transitorias.

* * *

Ley de 18 de Mayo de 1900 sobre las pequeñas herencias.

Artículo 1.º Cuando una herencia comprenda en su totalidad ó en parte fincas cuya renta íntegra, según catastro, no exceda de 300 francos, las disposiciones del Código civil se modificarán en la forma que á continuación se expresa. La renta de los inmuebles no inscritos aun en

el catastro ó no inscritos por separado, se determinará, si hubiere lugar, como en materia de contribución territorial.

Art. 2.º El cónyuge superviviente á quien corresponda una parte en usufructo de la herencia de su cónyuge podrá hacer, según lo dispuesto en el § II del art. 767 del Código civil, que le adjudiquen los bienes á que aquella disposición se refiere, aun cuando su valor exceda del valor de la parte cuyo usufructo le corresponda. En este último caso deberá abonar á los herederos una renta anual calculada sobre la base del exceso.

La cuantía de esta renta se fijará, ya sea de común acuerdo, ya á petición de uno de los interesados ó de su acreedor, por el Juez de paz, el cual procederá á la evaluación conforme al art. 4.º de la presente Ley.

Art. 3.º Si entre los herederos en línea directa del cónyuge premuerto hubiese uno ó varios menores, la indivisión de los bienes gravados con el usufructo, conforme al precedente artículo, podrá mantenerse, ya sea á petición de uno de los interesados, ya sea de oficio, pero con el parecer favorable del consejo de familia, por el Juez de paz, por un plazo ó por plazos sucesivos que no se prolongarán más allá de la mayoría de edad del menor más joven.

Esta disposición quedará sin efecto, ya sea por extinguirse el usufructo, ya por reversión de los bienes en virtud del art. 4.º de la presente Ley.

La decisión en cuya virtud mantenga el Juez de paz la indivisión se inscribirá en el registro prescrito en el art. 1.º de la ley de 16 de Diciembre de 1851. No podrá alegarse contra los terceros que hubiesen contratado de buena fe antes de la inscripción.

Art. 4.º Los herederos en línea directa, y en su caso el cónyuge superviviente no divorciado ni separado, si es copropietario, tendrán el derecho de tanteo, previa tasación, ya sea respecto de la habitación ocupada al ocurrir el fallecimiento por el *de cujus*, su cónyuge ó uno de sus descendientes, así como respecto de los muebles, ya sea respecto de la casa, los muebles, las tierras que el ocupante de la casa explotaba personalmente y por cuenta propia, el material agrícola y los animales destinados al cultivo.

Los representantes legales de los menores ó de los incapacitados podrán ejercitar este derecho con autorización del Juez de paz y de conformidad con el dictamen del consejo de familia.

Quando varios interesados quieran usar del derecho de que se trata, será preferido el cónyuge superviviente, y en segundo lugar el designado por el *de cujus*; en otro caso decidirá la mayoría de los intereses representados; á falta de esta mayoría se procederá á un sorteo.

Si un interesado ó su acreedor lo reclamasen, se procederá á la tasación por el Juez de paz, el cual designará uno ó más peritos. El Juez de paz resolverá al recibir la demanda, y su auto será ejecutorio inmediatamente. El Escribano avisará á los interesados en cartas certificadas el día y la hora de la jura del perito; éste fijará seguidamente el día y la hora de efectuar la operación. Los interesados que no hayan presenciado

el juramento serán avisados por el Escribano en cartas certificadas. La recusación del perito deberá presentarse, so pena de caducidad, lo más tarde antes de que preste juramento; el Juez de paz resolverá inmediatamente acerca de esta recusación. La tasación hecha de este modo será definitiva.

Si el Tribunal de primera instancia rechazase una petición de subasta, podrá nombrar directamente los peritos encargados de la tasación y fijar definitivamente ésta última.

Si surgieran diferencias con respecto á la forma de proceder á la reversión, si alguno de los interesados se negase á consentirla ó no se hallase presente, el Juez de paz, ó, en el caso previsto en el párrafo que precede, el Presidente del Tribunal de primera instancia, convocará á los interesados ó á sus representantes legales con quince días de anticipación por carta certificada. Resolverá sobre las demandas que se le dirijan. El día que se fije, los interesados se reunirán bajo la presidencia del Magistrado que les haya citado. La ausencia de uno ó varios interesados no impedirá que se celebre el acto. En caso preciso, el Juez que presida la reunión designará un Notario para que recemplace á los ausentes, recoja la parte que les corresponda y dé recibo de ella; los honorarios del Notario estarán á cargo de las partes que represente. El Juez resolverá las diferencias y enviará á las partes, para el otorgamiento de escritura, ante el Notario designado por ellas, ó ante un Notario nombrado de oficio si las partes no estuviesen de acuerdo con respecto á la elección.

Art. 5.º Los autos dictados en los casos anteriormente enumerados, ya sea por el Juez de paz, ya sea por el Tribunal de primera instancia, ya por el Presidente de este Tribunal, no serán apelables.

Art. 6.º El derecho de registro se reducirá á 2,70 francos por 100, y el de inscripción á 0,65 por 100 para la reversión que se efectúe, de conformidad con lo previsto en el art. 4.º.

III

ALEMANIA

PRUSIA

Ley prusiana de 13 de Agosto de 1895 sobre mejora de las habitaciones obreras.

Artículo 1.º Se autoriza al Gobierno para disponer de 5 millones de marcos con destino á la mejora del alojamiento de los obreros y empleados de las administraciones industriales del Estado.

Art. 2.º La autorización que concede el artículo anterior podrá utilizarse para edificar, por cuenta del Estado, casas que serán propiedad de

éste. Las habitaciones de estas casas se alquilarán á obreros y empleados de las industrias del Estado.

Art. 3.º Los alquileres se fijarán de tal modo que quede asegurado el conveniente interés del capital empleado, así como la amortización de dicho capital y el reembolso de los gastos de administración y conservación.

Art. 4.º La autorización que concede el art. 2.º podrá hacerse extensiva á los empréstitos para construcciones.

Art. 5.º Los 5 millones de marcos se obtendrán mediante una emisión de obligaciones.

El Ministro de Hacienda indicará el número y el tipo de interés de estas obligaciones, así como la fecha, curso y condiciones de su emisión.

* * *

**Ley de 15 de Junio de 1904
concediendo nuevos recursos para mejorar el alojamiento
de obreros y empleados del Estado (1).**

Artículo 1.º El Gobierno dispondrá de un nuevo crédito de 15 millones de marcos, con objeto de emplearlo de conformidad con la Ley de 13 de Agosto de 1895.

Art. 2.º La referida suma de 15 millones de marcos se obtendrá mediante la emisión de suficiente número de títulos de la Deuda. El Ministro de Hacienda fijará la fecha, el importe, el interés y las demás condiciones de esta emisión.

Se aplicarán á la administración y amortización del empréstito las disposiciones de la Ley de 19 de Diciembre de 1869.

Art. 3.º El Gobierno dará cuenta al Landtag, tan luego se reuna éste en legislatura reglamentaria, del cumplimiento de la presente Ley.

IV

DINAMARCA

Ley de 26 de Febrero de 1898 sobre habitaciones obreras.

Artículo 1.º Cuando el derribo y reconstrucción de parte de la ciudad ya construída é insalubre, lo mismo en Copenhague que en otros puntos, se efectuasen por las Administraciones municipales ó conforme á un proyecto aprobado por ellas, el Ministro de Hacienda podrá prestar una can-

(1) Han sido varias las leyes votadas por las Cámaras prusianas con este objeto. Pueden citarse las de 13 de Agosto de 1895, 2 de Julio de 1898, 23 de Agosto de 1899, 9 de Julio de 1900 y 12 de Abril de 1902.

tidad apropiada á ese efecto con las garantías que estime suficientes, siempre que considere que las obras son de utilidad pública, y especialmente que por ese procedimiento pueden construirse buenos alojamientos para obreros ó edificios que de cualquier modo favorezcan á la clase obrera, tales como escuelas municipales y populares, lavaderos y baños públicos, gabinetes de lectura y otros establecimientos públicos del mismo género.

El préstamo se hará con un interés de 4 por 100, del cual el 3 por 100 será el interés anual del capital (exigible en cualquier tiempo) y lo restante la amortización del mismo. La petición de préstamos deberá hacerse antes que termine el año 1907.

El importe total de los préstamos que podrá conceder el Ministro de Hacienda de este modo no excederá de 2 millones de coronas.

Se autoriza á la Administración municipal para efectuar las expropiaciones necesarias, de conformidad con la Ley de 14 de Diciembre de 1857 sobre ferrocarriles en Copenhague y con la Ley de 27 de Febrero de 1897 modificando la de 12 de Abril de 1889 sobre edificaciones en Copenhague.

Art. 2.º Hasta fines de 1907, el Ministro de Hacienda podrá destinar hasta 2 millones de coronas á préstamos á los Municipios y á las Sociedades que en Copenhague y sus alrededores y en las demás ciudades y sus contornos construyan alojamientos obreros buenos é higiénicos, con la condición de que el excedente que pueda resultar se emplee en beneficio del objeto que persigue la Sociedad que ha solicitado el préstamo.

Para obtener este préstamo se necesitará una garantía aceptada por el Ministro de Hacienda, y se hará al mismo interés y en las condiciones que determina el art. 1.º

Art. 3.º Las Sociedades públicas ó particulares que efectúen un préstamo en las condiciones que determinan los artículos 1.º y 2.º deberán presentar anualmente una Memoria á la Administración municipal, que la remitirá informada al Ministro de Hacienda.

Este último podrá exigir el reembolso inmediato del préstamo, anunciándolo con seis meses de antelación, si estima que no se cumplen las disposiciones de la presente Ley.

V

AUSTRIA

Ley de 8 de Julio de 1902 para el fomento de la construcción de habitaciones obreras sanas y económicas.

(EXTRACTO)

Esta Ley es una ampliación de la de 9 de Febrero de 1892, y tiende á fomentar la construcción de habitaciones obreras higiénicas y baratas

mediante la exención de ciertos impuestos. Hé aquí sus principales disposiciones:

Quedan exentas durante veinticuatro años: 1.º, del impuesto sobre las distintas clases de casas y del impuesto sobre los alquileres; 2.º, del impuesto de 5 por 100 sobre el producto de las casas temporalmente exentas; y 3.º, de los derechos inherentes á las escrituras, documentos, transcripciones y anotaciones catastrales hechas con ocasión del destino especial de las casas, los edificios destinados á proporcionar á los obreros alojamiento sano y barato que se construyan en terrenos hasta entonces no utilizados ó en los solares que resulten del completo derribo de las casas que los ocupaban (art. 1.º).

Con objeto de precisar quiénes son los que se benefician de esta Ley, el artículo 2.º define la palabra *obrero* diciendo que lo son todos aquellos que están empleados en empresas industriales, agrícolas y comerciales, en establecimientos públicos y privados por un salario fijo ó variable que no exceda de 1.200 coronas, si no tienen familia; de 1.800, si su familia consta de dos á cuatro personas, y de 2.400, si su familia consta de cinco ó más individuos. Los aprendices se asimilan á los obreros:

El art. 2.º amplía los beneficios de la Ley, no solamente á los constructores ó propietarios que alquilen casas higiénicas á los obreros, sino á aquellos que las cedan á éstos, ya sea gratuitamente, ya sea mediante una cantidad, ó las vendan á cambio de una cantidad pagada por anualidades.

Para gozar de los beneficios que concede esta Ley deberán destinarse las casas á los usos siguientes: 1.º, á alojamiento de familias; 2.º, á alojamiento de personas aisladas; 3.º, á casas de dormir ó á establecimientos de uso popular, tales como baños, salas de lectura, lavaderos, etc., siempre que formen parte de un grupo de casas obreras.

Las casas destinadas á familias no podrán alojar más de seis familias, ni recibir huéspedes nocturnos, ni subarrendarse, ni destinarse á la venta de bebidas alcohólicas, y sus habitaciones deberán tener una extensión determinada (art. 3.º).

Las casas destinadas á personas aisladas tendrán alojamiento separado para hombres y mujeres, y en cada habitación no podrá haber más de tres inquilinos (art. 6.º).

Las habitaciones para dormir gozarán de los beneficios de la Ley siempre que las construyan los patronos, los Municipios ó los Sindicatos obreros (art. 7.º).

Los Ministros del Interior y de Hacienda adoptarán, con respecto á estos edificios, las medidas que reclamen la salud y la moralidad públicas (art. 9.º).

El reconocimiento de los privilegios concedidos por esta Ley tiene por efecto asignar, durante cincuenta años, á fines de utilidad pública, las casas que gozan de ellos, y obligan al constructor y al propietario ulterior á conservar los edificios de conformidad con las prescripciones administrativas (art. 14).

Los artículos 15 y siguientes crean una inspección al efecto de impedir que el propietario falte á sus obligaciones ó destine la casa á fines que no sean los de la Ley.

Los beneficios de ésta se harán extensivos á las casas que se concluyan durante los veinte años siguientes á su promulgación (art. 22).

Gozarán de esos beneficios, no solamente los patronos, los Municipios y las Sociedades benéficas, sino todos los que edifiquen casas obreras ajustándose á las prescripciones de la Ley. Quedan exentas del impuesto industrial las empresas que, según sus estatutos, reconozcan por objeto la construcción y arrendamiento de casas que respondan á las exigencias de la Ley (art. 24).

La Ley fija también el máximo de los alquileres. Este máximo no podrá exceder de la cantidad necesaria para que el capital empleado en la compra del terreno, en los trabajos de construcción y conservación, produzca el interés señalado para cada región del Imperio en reglamentos especiales.

VI

ITALIA

Ley de 23 de Mayo de 1903 sobre habitaciones populares.

CAPÍTULO PRIMERO

PRÉSTAMOS Á SOCIEDADES COOPERATIVAS DE HABITACIONES POPULARES

Artículo 1.º Se autoriza á las Cajas de Ahorros ordinarias para conceder préstamos para la construcción y adquisición de habitaciones populares fuera de los límites que, á tenor del art. 16 de la ley de 15 de Julio de 1888, se determinan en los respectivos reglamentos, para los préstamos ó cuentas corrientes con hipoteca, determinando además mediante normas propuestas por las Cajas de Ahorro y aprobadas por el Ministerio de Agricultura, la proporción máxima con respecto al importe total del activo.

Las Cajas de Ahorro podrán exigir por estos préstamos un interés que no exceda en más de 1 $\frac{1}{2}$ por 100 al que conceden por los depósitos.

Los Montes de Piedad se equipararán para estas operaciones á las Cajas de Ahorro, de conformidad con el art. 1.º de la ley de 4 de Mayo de 1898.

Las obras pías, según el art. 28 de la ley de 17 de Julio de 1890, previa autorización de las Autoridades tutelares, podrán emplear en dichos préstamos y hasta la quinta parte, las cantidades libres que hayan de invertirse anualmente. Por éstos préstamos no podrá percibirse un inte-

rés que exceda en más de $\frac{1}{2}$ por 100 á la renta efectiva del consolidado italiano á 5 por 100 durante el año anterior.

Se autoriza á las empresas de seguros indicadas en los últimos párrafos del art. 5.º, para hacer préstamos destinados á la construcción de habitaciones populares en las condiciones fijadas por la presente Ley, y de conformidad con las normas determinadas en el reglamento.

El Ministro de Agricultura podrá otorgar idénticas facultades á la Caja Nacional de Previsión para la invalidez y ancianidad de los obreros, instituida por la Ley de 17 de Julio de 1898, y á las instituciones de ahorro y de crédito, con el fin exclusivo de construir habitaciones populares. Manteniendo en toda su validez las normas á que deben sujetarse las instituciones de crédito territorial, se ampliarán á ellas los beneficios y las facultades de la presente Ley, con objeto de que hagan préstamos sobre habitaciones populares hasta los $\frac{3}{4}$ de su valor.

Art. 2.º Los préstamos á que hace referencia el art. 1.º podrán concederse á Sociedades cooperativas constituidas legalmente: 1.º, que tengan por objeto exclusivo la construcción, adquisición y venta á sus socios, ó el alquiler á los socios y á los que no lo son, de habitaciones populares, ó que tengan para estos fines una administración distinta y con garantías especiales; 2.º, que declaren en sus estatutos que el dividendo anual de sus accionistas no podrá exceder del 4 por 100 del capital desembolsado, y que, en caso de reembolso ó de liquidación, no podrá distribuirse á los accionistas por ningún concepto una cantidad que supere en un quinto al importe del capital constituido ó ingresado, debiendo destinarse el remanente del activo á la Caja Nacional de Previsión para la invalidez y ancianidad de los obreros.

Idénticas facultades se reconocerán á las Sociedades de socorros mutuos que creen una sección especial de habitaciones populares.

Art. 3.º Los préstamos concedidos por las Cajas de Ahorro y las demás instituciones, de conformidad con el art. 1.º, á las Sociedades de habitaciones populares, deberán estar garantizados por una primera hipoteca sobre las casas por éstas poseídas ó vendidas.

Se considerarán hechos con primera hipoteca los préstamos mediante los cuales se reembolsen los créditos ya inscritos, cuando por efecto de este reembolso, la hipoteca de la institución se convierta en primera hipoteca.

CAPÍTULO II

CONDICIONES DE LAS HABITACIONES POPULARES. — VENTA Y ABRIENDO

Art. 4.º Las habitaciones populares no podrán venderse ó alquilarse sino á familias ó personas cuyos ingresos totales no excedan de la cantidad establecida en el reglamento á que hace referencia el art. 27, y que no podrá en ningún caso ser superior á 3.500 liras.

La concesión no podrá anularse por el hecho de que cambien las condiciones económicas de los compradores ó inquilinos.

Las condiciones que deben reunir las habitaciones populares se determinarán en el reglamento de conformidad con su valor, deducido principalmente de su coste y del precio de venta, ó según la cuantía del alquiler, teniendo también en cuenta la densidad de la población y el valor de los alquileres en los distintos lugares.

En el reglamento se determinarán las normas y condiciones higiénicas y sanitarias que deban reunir las construcciones, así como los límites de los sueldos, salarios, ingresos, etc., de los empleados, obreros, industriales y demás clases asimilables á aquellas á quienes se destinan las casas.

Art. 5.º El comprador deberá abonar el precio de adquisición de la casa por plazos anuales, semestrales, mensuales ó quincenales. Los plazos comprenderán el interés y una cuota de amortización del capital, ó bien el interés y la prima de seguro de un capital igual al precio de la casa, y en ambos casos, el importe del seguro contra incendios deberá hacerse por cuenta de la Sociedad constructora.

Los intereses vencidos del capital correspondiente al valor de la casa durante el periodo comprendido entre el contrato para la construcción de aquélla y la entrega efectiva, se sumarán al precio de adquisición.

La duración del pago por anualidades no deberá exceder de treinta años, y en todo caso el plazo no podrá prolongarse cumplidos los sesenta y cinco años por el comprador.

El seguro podrá hacerse en la Caja Nacional de Previsión para la invalidez y ancianidad de los obreros, una vez autorizada ésta por Real decreto, y además en instituciones nacionales que, no teniendo por objeto la especulación, no distribuyan dividendos á los accionistas.

Las Sociedades anónimas de seguros no mutuos que deseen efectuar estas operaciones, deberán constituir una sección especial, y, deducidos los gastos generales determinados por el reglamento, destinar el resto á beneficio de los asegurados.

Dichas Sociedades de seguros quedan autorizadas para estipular con los compradores ó constructores de habitaciones populares que pagan sus casas por la amortización, contratos de seguros temporales, cuyo fin sea garantizar á la muerte del asegurado, en caso de que ocurra en un plazo determinado, el pago de las anualidades que todavía no hubieren vencido.

CAPÍTULO III

EXENCIONES FISCALES

Art. 6.º Se declaran vigentes los artículos 10 y 12 de las disposiciones relativas al impuesto sobre transacciones (Ley de 23 de Enero de 1902) y las demás medidas adoptadas en beneficio de las Sociedades coopera-

tiras, y se reducen á la cuarta parte de lo establecido por las leyes vigentes los impuestos de registro y negociación de actas de constitución y modificación de las Sociedades indicadas en el art. 2.º, y los relativos á los poderes para la representación en juntas generales, acciones y obligaciones emitidas por las mismas Sociedades, inserción obligatoria en los diarios oficiales, contratos de préstamo, así como los derechos de inscripción hipotecaria y de inscripciones de todo género.

Quedan igualmente reducidos á la cuarta parte los derechos hipotecarios y de registro de escrituras de compra, inquilinato y transmisión de habitaciones populares, así como los derechos relativos á los contratos de seguros sobre la vida y sobre la cesión de éstos en garantía de la casa.

Los derechos de registro abonados por las referidas Sociedades en casos ordinarios por la compra de terrenos se reducirán en la medida establecida por el presente artículo cuando en los terrenos adquiridos se construyan casas que reúnan las condiciones previstas por la presente Ley. En este caso se devolverá el sobrante de los derechos abonados.

Art. 7.º Las exenciones de impuestos del Estado y de los impuestos adicionales provinciales y municipales, sancionadas por el art. 18 de la Ley de 26 de Enero de 1865, se ampliarán á cinco años para las habitaciones populares.

Para que las habitaciones populares puedan quedar exentas durante cinco años de los impuestos fiscales y de los impuestos adicionales de las Provincias y Municipios, deberán reunir las condiciones siguientes: 1.º, que las casas pertenezcan á Sociedades que tengan los fines indicados en esta Ley; 2.º, que los socios á quienes se vendan ó los socios y los obreros á quienes se alquilen no sean dueños de otros edificios inscritos en el catastro urbano gravados en concepto de impuesto principal con más de 20 liras al año.

Art. 8.º Las disposiciones del art. 61 de la Ley de 24 de Agosto de 1877 relativa á los impuestos sobre la renta de la riqueza mobiliaria, se aplicarán á los préstamos hechos de conformidad ó para los fines de la presente ley por las Cajas de Ahorro y por los Montes de Piedad á Sociedades cooperativas para habitaciones populares ó para la construcción de habitaciones rurales.

Art. 9.º La exención del impuesto sobre la renta de los edificios y la reducción de los derechos de registro de seguros se limitarán á las casas construidas y á las escrituras otorgadas durante los quince años siguientes á la promulgación de esta Ley.

Art. 10. Cuando las Sociedades de habitaciones populares ó aquellos que posean las casas las destinen á fines diferentes de los determinados en la presente Ley, se entenderán anuladas las concesiones que se les han hecho con respecto á los impuestos, y éstos podrán exigirse por el Tesoro, con derecho de precedencia, lo mismo sobre el patrimonio de la Sociedad, que sobre las casas asignadas á los compradores.

CAPÍTULO IV

DISPONIBILIDAD DE LAS HABITACIONES POPULARES Y RESCISIÓN DEL CONTRATO

Art. 11. El comprador de una habitación popular no podrá enajenarla á título oneroso ó gratuito durante el periodo de amortización del precio, sino después que la Sociedad constructora haya declarado que renuncia al derecho de *prelación* y que le haya sido reservada la participación en el aumento de valor del edificio resultante de la venta á tercero.

El derecho de prelación se ejercitará pagando al comprador el precio según tasación.

Por la participación en el aumento de valor, del que siempre se excluirán las mejoras introducidas por el propietario, se asignará á la Sociedad la mitad de la diferencia entre el precio de reventa de la casa y el de la venta anterior.

Durante el periodo de amortización del precio, el comprador de una habitación popular no podrá alquilarla sino á familias ó personas comprendidas en el art. 4.º y conforme á lo determinado en el reglamento.

Art. 12. Hasta el pago total del precio de la casa no podrán introducirse modificaciones en el edificio ni gravarlo con servidumbres sin el consentimiento de la Sociedad constructora ó de la institución que ha efectuado el préstamo, ni podrán inscribirse hipotecas que no resulten de las garantías prescritas por la presente Ley.

Art. 13. En el caso de que deje de abonarse una cantidad que represente en los primeros cuatro años la cuarta parte y después la sexta parte de las anualidades debidas, el contrato se considerará rescindido de derecho, á petición de la Sociedad constructora, volviendo la casa á poder de ésta sin pago de impuestos, y la Sociedad podrá venderla de nuevo, conforme á lo dispuesto en la presente Ley.

Cuando el precio de tasación ó la cantidad obtenida con la reventa sea superior al crédito de la Sociedad, el excedente se repartirá por mitad entre el deudor expropiado y la Sociedad.

Se aplicarán á las escrituras necesarias para la reventa las disposiciones del art. 6.º

El reglamento determinará la manera de facilitar á los obreros y empleados la transmisión sin pérdida de sus casas á la Sociedad, y la rescisión del contrato de seguro en los casos de transmisión necesaria.

Art. 14. Concluido el pago del precio de la casa, la anulación de la inscripción hipotecaria deberá hacerse sin gastos por la oficina correspondiente, conforme á lo establecido en los artículos 2.033 y siguientes del Código civil.

En el caso de que la entidad que ha facilitado el préstamo y la Sociedad constructora se negasen á otorgar la escritura necesaria para la can-

celación de la hipoteca, el comprador podrá reclamar ante el Tribunal civil, que proveerá en cámara de Consejo, oídas las partes y el Fiscal, conforme al procedimiento establecido en el art. 2.039 del Código civil.

CAPÍTULO V

HABITACIONES POPULARES CONSTRUIDAS POR INDUSTRIALES Y HABITACIONES RURALES

Art. 15. Las exenciones á que hace referencia el art. 7.º de la presente Ley se ampliarán, según las normas y con las garantías que establezca el reglamento, á las habitaciones populares construidas por industriales, propietarios ó dueños de tierras y por ellos vendidas mediante amortización simple ó con seguro, ó bien alquiladas á sus dependientes, empleados, obreros y colonos.

Art. 16. En las provincias en donde todavía no se haya efectuado el nuevo catastro conforme á la Ley de 1.º de Marzo de 1886, los edificios rurales construidos desde el 1.º de Enero de 1903 quedarán exentos de impuestos, según el art. 15 de la citada Ley.

Art. 17. Para facilitar la construcción de edificios rurales ó su adaptación á mejores condiciones higiénicas, se autoriza á las Cajas ordinarias de Ahorros, á los Montes de Piedad y demás instituciones afines, á las instituciones de beneficencia y las Sociedades ó Empresas de seguros, para conceder préstamos amortizables en los límites y con las condiciones que establezca un reglamento especial redactado por los Ministros de Agricultura y del Interior. Estos préstamos estarán garantizados con hipotecas sobre los edificios y sobre los terrenos ocupados por ellos. Si el solar estuviese hipotecado, en caso de expropiación ó de cancelación de la hipoteca, el mutuante podrá, sin perjuicio de la eficacia de la inscripción hipotecaria en favor suyo, proceder á separar del precio la parte correspondiente á las construcciones hasta el importe de la menor cantidad entre lo gastado y las mejoras.

Las cantidades adeudadas á las instituciones que efectúen estos préstamos en concepto de amortización del capital, intereses y accesorios, se percibirán conforme á lo establecido y con los privilegios que la ley concede al cobro de los impuestos directos.

CAPÍTULO VI

HABITACIONES POPULARES CONSTRUIDAS POR LOS MUNICIPIOS

Art. 18. Cuando se reconozca la necesidad de procurar alojamiento á las clases menos acomodadas, y allí donde no existan las Sociedades indicadas en el art. 2.º de la presente Ley ó las instituciones á que se refiere el art. 22, ó resulte su acción insuficiente, se autoriza á los Municipios

para emprender la construcción de habitaciones populares para arrendarlas tan sólo, conforme á las leyes vigentes y con sujeción á las disposiciones que regulan el ejercicio de servicios públicos por los Municipios.

Se autoriza también á los Municipios, con la limitación indicada en el párrafo anterior, para emprender la construcción de albergues populares para alquilarlos por días y de dormitorios públicos de uso gratuito.

Las habitaciones populares indicadas en la primera parte de este artículo no podrán alquilarse á familias que dispongan de un total de ingresos superior á 1.500 liras, ó bien á 300 liras por cada individuo de la familia, teniendo en cuenta las clasificaciones indicadas en el art. 4.º

Se aplicarán á los solares y á las casas á que se refiere la primera parte de este artículo las disposiciones contenidas en el final del art. 6.º y en el art. 7.º de la presente Ley. Para las construcciones de que trata el párrafo segundo de este artículo, la exención del impuesto sobre los edificios se ampliará á veinte años.

Las cantidades correspondientes á los intereses y á la amortización de los préstamos hechos por los Municipios para dichas obras, deberán cubrirse con el producto de los impuestos adicionales, y, cuando no sea suficiente, con los demás tributos municipales.

La decisión del Consejo, que será aprobada por las Autoridades superiores, deberá ir acompañada de una demostración de la existencia de los hechos que han dado lugar á ella, así como del proyecto técnico y financiero de la operación y de los medios disponibles para efectuarla.

Al fijar los alquileres deberán tenerse en cuenta el producto del capital empleado, los gastos de administración, reparación y conservación ordinaria y extraordinaria, los impuestos, los impuestos adicionales y derechos generales y locales, las cargas establecidas por los reglamentos locales, la depreciación, los gastos de seguro contra incendios y las pérdidas eventuales sobre los alquileres.

Todas las decisiones del Consejo municipal deberán adoptarse con intervención de dos terceras partes, á lo menos, de los Concejales del Municipio y conforme á lo establecido en los números 1 y 2 del art. 162 de la ley Municipal y provincial.

Art. 19. Los derechos de registro para la adquisición por parte de los Municipios de los solares destinados á la construcción de habitaciones populares se reducirán á la cuarta parte. Si con posterioridad se destinasen estos solares á fines diferentes de los establecidos por la presente Ley, ó no se utilizaren durante los cinco años siguientes á la adquisición, deberá exigirse el pago íntegro de los derechos.

Art. 20. Los Municipios en donde se reconozca la necesidad de sanear los barrios insalubres ó de remediar las deficiencias de los alojamientos y habitaciones populares, deberán levantar, conforme á los artículos 68, 86 y 93 de la ley de 25 de Junio de 1865 sobre expropiación por causa de utilidad pública, los respectivos planos reguladores y de ampliación.

Para la ejecución de los proyectos de ampliación, los Municipios en

donde no haya terrenos disponibles quedan autorizados para acogerse al artículo 22 de la citada Ley, pidiendo la expropiación de los terrenos comprendidos en los proyectos.

Los solares para edificación resultantes de las expropiaciones podrán venderse ó concederse temporalmente, incluso á los particulares.

El aumento de valor que aparezca al procederse á la venta ó al terminar las concesiones temporales hechas á quienquiera que sea, se asignará al fondo especial constituido por el Consejo para atender á las casas populares ú obras municipales de carácter higiénico.

Se declaran exentos de servidumbres militares los terrenos concedidos para la construcción de habitaciones populares hechas con arreglo á la presente Ley.

Art. 21. Las disposiciones de la ley de 2 de Julio de 1891 serán aplicables á las cesiones de terrenos á favor de los Municipios para las edificaciones indicadas en la presente Ley.

CAPÍTULO VII

PERSONAS JURÍDICAS Y SOCIEDADES DE BENEFICENCIA

Art. 22. Las entidades legalmente constituidas que tengan por exclusivo objeto realizar operaciones relativas á las casas populares, gozarán de todas las facultades y de todos los beneficios de cualquier especie contenidos y expresados en la presente ley.

Idénticos beneficios y facultades se concederán á las Sociedades de beneficencia que, sin perseguir un lucro, proporcionen alojamientos á los pobres mediante un alquiler mínimo, con las garantías que el reglamento determine.

A los que concurran á formación del capital de las instituciones autónomas ó de las Sociedades de beneficencia no podrá reservarse en los estatutos otro derecho que el de reembolso de las cantidades abonadas, destinándose el aumento del patrimonio á las Congregaciones locales de caridad cuando se haga necesaria la liquidación de las instituciones ó de las Sociedades.

Art. 23. Se autoriza á los Municipios para conceder terrenos para la construcción de casas populares á precio de coste á las Sociedades cooperativas y de socorros mutuos indicadas en el art. 2.º y á las personas jurídicas y Sociedades de beneficencia á que se refiere el artículo anterior.

CAPÍTULO VIII

SUCESIÓN Y EXPROPIACIÓN DE LAS HABITACIONES POPULARES

Art. 24. Cuando sean más de uno los herederos llamados á la sucesión, la habitación popular se asignará al que, entre los llamados, ofrezca el pago en dinero de las cuotas correspondientes á los demás.

Si dos ó más herederos hicieren este ofrecimiento se procederá, en presencia del Juez, á un sorteo para determinar quien haya de ser preferido.

Art. 25. El cónyuge superviviente contra el que no haya sentencia ejecutoria de separación, tendrá derecho á vivir durante toda su vida en la casa popular, dejando á salvo los derechos que le correspondan en virtud de esta ó de otras leyes.

Idéntico derecho se reserva á los hijos menores del difunto propietario hasta su mayor edad.

Art. 26. Vigentes las disposiciones contenidas en el capítulo IV, no se podrá proceder á la expropiación forzosa de la casa popular sino á falta de otros bienes, muebles ó inmuebles.

CAPÍTULO IX

Contiene varias disposiciones finales.

VII

CHILE

Proyecto de ley sobre habitaciones obreras.

El siguiente Proyecto de Ley (1) fué redactado en Julio de 1905 por la Comisión especial designada por la Cámara de Chile para estudiar el asunto:

«§ 1.º — *De los Consejos de Habitaciones.*»

Artículo 1.º Se establecen Consejos denominados «Consejos de Habitaciones para obreros», cuyas atribuciones son: *a)* Favorecer la construcción de habitaciones higiénicas y baratas destinadas á la clase proletaria, y su arrendamiento á los obreros, ó su venta, sea al contado, por mensualidades ó por amortización acumulativa; *b)* Tomar las medidas conducentes al saneamiento de las habitaciones que actualmente se destinan á este objeto; *c)* Fijar las condiciones que deben llenar las que se construyan en lo sucesivo para que sean acreedoras á los beneficios que otorga esta ley, y aprobar los planos y especificaciones que cumplan con los requisitos exigidos; *d)* Dirigir las habitaciones que ellos mismos construyan con los fondos que les hubieren sido donados ó legados ó destinados por el Estado con el indicado objeto; y *e)* Fomentar la formación de Sociedades encargadas de construir estas habitaciones.

Art. 2.º Habrá un Consejo Superior de Habitaciones en Santiago, que

(1) Publicado en el *Boletín del Instituto de Reformas Sociales*, II, pág. 302.

será al mismo tiempo Consejo de este departamento, que se compondrá: 1.º, del Intendente de la provincia, que lo presidirá; 2.º, de un miembro nombrado por la Municipalidad; 3.º, de dos nombrados por el Presidente de la República; 4.º, de uno nombrado por el Cabildo de la Iglesia Catedral; 5.º, de uno nombrado por el Consejo Superior de Higiene; 6.º, de uno nombrado por el Consejo de Obras públicas; 7.º, de uno nombrado por la Junta de Beneficencia; 8.º, de dos Presidentes de Sociedades obreras del departamento que tengan personalidad jurídica, nombrados por el Presidente de la República. Tendrá además un Secretario perpetuo, que será nombrado por el Presidente de la República, á propuesta en terna del Consejo, y gozará del sueldo anual de 3.600 pesos. Los miembros serán nombrados por un periodo de tres años, pero podrán ser reelegidos indefinidamente. Estos cargos serán consejos y no podrán ser renunciados sino por causa calificada de bastante por el Juez. Con todo, el que hubiere servido un periodo de tres años podrá excusarse de seguir sirviendo.

Art. 3.º Al Consejo Superior corresponde ejercer en general y en todo el territorio de la República las atribuciones enumeradas en el art. 1.º, y además mantener relaciones con los Consejos departamentales para suministrarles los informes é instrucciones que le pidan. Deberá también pasar al Ministro del Interior una Memoria anual, en que dé cuenta del mejoramiento de las habitaciones para obreros en el país y manifieste las dificultades que la presente ley ha encontrado para su cumplimiento y los medios de salvarlas.

Art. 4.º Los Consejos departamentales se compondrán: 1.º, del Gobernador, que lo presidirá; 2.º, de un miembro nombrado por la Municipalidad; 3.º, del Cura párroco; 4.º, del Ingeniero de provincia; 5.º, del Médico de ciudad; 6.º, del Presidente de una de las Sociedades obreras que tengan personalidad jurídica; y 7.º, de dos vecinos nombrados por el Presidente de la República. Cuando en los números 3.º á 6.º hubiere más de una persona en el desempeño del puesto, entrará á formar parte del Consejo la que fuere designada por el Presidente de la República. Es aplicable á estos cargos el inciso final del art. 2.º. Servirá de Secretario el de la Intendencia ó el Oficial primero de la Gobernación.

Art. 5.º El respectivo Consejo departamental podrá nombrar delegaciones en las otras comunas de su territorio cuando así lo acuerde el Presidente de la República. De ellas formará parte siempre el primer Alcalde municipal, y servirá de Secretario el Secretario municipal.

Art. 6.º Establécense desde luego Consejos en las capitales de provincia. Posteriormente se establecerán en los departamentos que determine el Presidente de la República, á propuesta del Consejo Superior de Habitaciones.

Art. 7.º Los Consejos funcionarán en los locales que designe para este objeto el Presidente de la República en el decreto en que autorice su instalación.

§ 2.º — *Habitaciones insalubres é inhabitables.*

Art. 8.º Serán declaradas insalubres ó inhabitables las casas cuyas habitaciones no reunan las condiciones que exija la vida bajo el punto de vista de la distribución de las piezas, su nivel con relación á los patios y calles, el cubo de aire, la luz, la ventilación y demás preceptos de la higiene. Sobre este particular, el Presidente de la República dictará una ó más Ordenanzas, á propuesta del Consejo Superior de Habitaciones y con audiencia del Consejo Superior de Higiene.

Art. 9.º La casa insalubre por falta de los requisitos indicados podrá ser rehabilitada haciéndole las reparaciones que indique el Consejo de Habitaciones respectivo.

Art. 10. Si el Consejo calificare de «insalubre» una habitación ó edificio, comunicará el hecho al propietario, indicándole por escrito los defectos de que adolece y las reparaciones que deben hacerse, con inclusión de un presupuesto aproximado de ellas. Si fuere calificada «inhabitable» por vetustez, existencia en ella de una infección permanente capaz de dañar á sus propios moradores ó á los de las casas vecinas, ú otra causa que impida la reparación en términos convenientes para la salud, se pasará la misma comunicación prescrita en el inciso precedente, con expresión de la causa que le da este carácter. Se establecerá el plazo dentro del cual debe procederse á la reparación ó á la demolición, según el caso.

Art. 11. Si en el término señalado no se diere cumplimiento á lo prescrito por el Consejo, éste dará parte al Juez letrado en lo civil, acompañándole copia de los antecedentes. El Juez citará á comparendo al Secretario del Consejo y al propietario, ó á su mandatario ó mayordomo, y con el mérito de los antecedentes que se hayan acompañado hasta el día del comparendo y con las alegaciones de las partes, el Juez se pronunciará sin más trámite. Se concederá apelación de la resolución del Juez sólo cuando la cuantía exceda de 300 pesos, según el presupuesto acompañado por el Consejo. La apelación se resolverá sin aguardar la comparencia de las partes. El Consejo queda exento de todo derecho fijado por los aranceles judiciales ó por la ley de Papel sellado.

Art. 12. Los conventillos ó casas colectivas calificados de inhabitables por sentencia de término serán clausurados y demolidos dentro del plazo fijado por el Juez. Si la demolición no se hubiere llevado á cabo dentro del plazo señalado, la hará la Autoridad local con cargo al dueño.

§ 3.º — *Protección á la construcción de habitaciones baratas.*

Art. 13. Toda habitación barata, individual ó colectiva, declarada higiénica por el respectivo Consejo de Habitaciones, gozará de las exenciones ó beneficios que se enumeran en el presente párrafo por el término de veinticinco años, contados desde la fecha de la declaración del Consejo

si se trata de un edificio ya construido, ó desde la fecha de su conclusión si el edificio es construido con posterioridad á la promulgación de esta ley, y en conformidad á los planos y especificaciones aprobados por el Consejo.

Art. 14. Las propiedades á que se refiere el artículo precedente quedarán exentas del pago de toda contribución fiscal ó municipal, y gozarán del derecho de consumir gratuitamente el agua potable de la Empresa fiscal ó municipal que proveyere en la localidad, en la proporción de 100 litros diarios por cada familia. La respectiva Municipalidad arreglará por su sola cuenta el pavimento de la calle con piedra de río á lo menos, y las aceras con asfalto, é instalará el servicio de alumbrado, sosteniendo un farol cada 25 metros. Si hubiere servicio de alcantarillado en la calle, el Fisco pagará el servicio interior hasta su conexión con aquél.

Art. 15. Si las nuevas construcciones hubieren de ocupar 20 ó más manzanas, se instalará además por cuenta fiscal el alcantarillado en las calles, se prolongará el servicio de agua potable, y se destinará á plaza ó jardín público de cada 20 manzanas una, que será comprada por el Fisco con este objeto.

Art. 16. En los nuevos barrios que se formen, las calles tendrán el ancho de 20 metros á lo menos. Con todo, la propiedad particular podrá tomar á cada lado hasta 4 metros para dedicarlos á jardín.

Art. 17. Los administradores de establecimientos de beneficencia, los guardadores de menores y demás incapaces, y los defensores de menores, ausentes y obras pías, quedan autorizados para colocar los fondos que administren en la adquisición ó construcción de habitaciones higiénicas y baratas para obreros.

Art. 18. La Caja de Crédito hipotecario y demás instituciones regidas por la ley de 29 de Agosto de 1855 quedan autorizadas para prestar en letras de crédito hasta el 75 por 100 del valor del terreno y edificios á que se refiere el art. 13, á condición de que se mantengan asegurados contra incendios en Compañía de responsabilidad. Las tasaciones serán hechas por cuenta fiscal.

Art. 19. Todas las concesiones acordadas en este párrafo cesarán si la casa deja de ser higiénica ó si no es destinada á habitación.

§ 4.º — Condiciones para Sociedades y Empresas.

Art. 20. Además de las concesiones otorgadas en el párrafo precedente, se acuerdan las que enumera el presente á las Sociedades y Empresas que á continuación se indican: a) A las Sociedades que tienen el exclusivo objeto de construir habitaciones higiénicas y baratas para arrendarlas á la clase proletaria, con ó sin promesa de venta; b) A las Asociaciones cooperativas de obreros que construyan estas habitaciones para venderlas á sus miembros; c) A los dueños ó jefes de fábricas ó Empresas que construyan las mismas habitaciones para arrendarlas á sus

obreros con canon decreciente; y d) A las Sociedades anónimas u otras personas jurídicas de cualquiera naturaleza que construyan habitaciones de idéntica naturaleza para dar colocación á la totalidad ó una parte de su fondo de reserva.

Art. 21. Las Sociedades á que se refieren los incisos a y d del artículo que antecede tendrán derecho á que el Fisco les garantice un interés de 6 por 100 anual sobre el capital efectivamente invertido en construcciones higiénicas y baratas, siempre que este capital no baje de 500.000 pesos. El Presidente de la República queda autorizado para otorgar esta garantía por el término de veinte años. Los inspectores de oficinas fiscales servirán de interventores ante las Sociedades que se acojan á lo dispuesto en este artículo.

Art. 22. Estas Sociedades ó Empresas quedarán exentas del pago de patente, de la contribución de haberes, y, en general, de todo impuesto fiscal y municipal, y los estatutos y balances serán publicados gratuitamente en el *Diario oficial*.

Art. 23. Se autoriza al Presidente de la República y á las diferentes Municipalidades para que vendan los terrenos que el Estado ó la comuna tengan en la periferia de las ciudades á las Sociedades, Empresas ó establecimientos enumerados en el art. 13, por lotes que no excedan de una hectárea y con la condición de ser convertidas dentro de un año en habitaciones baratas para obreros. La venta se hará en remate entre las distintas Sociedades, Empresas ó establecimientos, y el precio se pagará en veinte anualidades, con 3 por 100 de interés anual.

Art. 24. Las donaciones ó legados que se dejaren con el fin de atender á la construcción de habitaciones higiénicas y baratas, si en el acta de fundación no se encomendaren á persona ó Sociedad determinada, serán administrados por el respectivo Consejo de Habitaciones. Los cánones serán invertidos en incrementar el capital, que seguirá destinándose á la construcción de nuevas habitaciones.

§ 5.º — Protección á la propiedad del obrero.

Art. 25. Cuando una sucesión comprenda sólo un inmueble en que ha tenido su último domicilio el causa habiente, cuyo valor no exceda de 4.000 pesos, según la tasación municipal, se derogan las disposiciones del Código civil en lo que sean contrarias á las del presente párrafo.

Art. 26. Si entre los herederos en línea recta del cónyuge difunto se encontraren uno ó varios menores de edad, la indivisión será decretada por el Juez, á pedido de cualquiera de ellos ó del defensor de menores, hasta que todos hayan llegado á la mayor edad, y entre tanto todos tendrán derecho á ocupar la habitación común.

Art. 27. Cada uno de los herederos en línea recta y el cónyuge sobreviviente que sea copartícipe y no se encuentre separado de bienes ó divorciado, tienen derecho de pedir adjudicación, previa tasación, del inmue-

ble que ocupaba en el momento del fallecimiento del ascendiente su cónyuge ó su descendiente.

Si son varios los que reclaman la adjudicación, se acordará en este orden: 1.º, al cónyuge sobreviviente; 2.º, al designado para este objeto en testamento por el difunto; 3.º, al designado por la mayoría; y 4.º, al que corresponda por sorteo. Al adjudicatario se concede, para pagar los alcances hereditarios de sus coherederos, el plazo necesario para que el menor de los herederos llegue á la mayor edad; y entre tanto pagará el interés legal sobre la parte que corresponda al copartícipe que no viviere en la casa adjudicada.

Art. 28. El inmueble que se encuentre en el caso de los artículos precedentes no podrá ser embargado, á no ser por obligaciones precedentes á la adjudicación ó indivisión. La inembargabilidad cesa por el hecho de haber llegado á la mayor edad el menor de los herederos y por dejar de habitar la propiedad los herederos ó el adjudicatario. El auto que declara inembargable un inmueble debe inscribirse en el correspondiente registro del conservador de bienes raíces para que surta efectos contra terceros.

Art. 29. En los casos de venta á plazo ó de arrendamiento con promesa de venta, se tendrá por no escrita la cláusula de que el comprador perderá, por vía de pena ó indemnización de perjuicios, la parte de precio entregado, si no pagare las otras cuotas.

§ 6.º — *Habitaciones para obreros del Estado.*

Art. 30. Autorízase al Presidente de la República para invertir hasta dos millones de pesos en la construcción de habitaciones higiénicas para los obreros y empleados inferiores de las administraciones industriales del Estado. Esta autorización durará por el término de cuatro años, y las construcciones se llevarán á cabo á precio alzado y previa petición de propuestas públicas.

Art. 31. Al mismo objeto se destinará el valor de las propiedades que herede el Fisco en conformidad al art. 995 del Código civil.

Art. 32. Estas habitaciones, que permanecerán siempre como propiedad del Estado, serán arrendadas exclusivamente á las personas indicadas por un canon equivalente al 5 por 100 anual de su importe.

Art. 33. Á todo obrero que hubiere ocupado tres años una misma habitación y tuviere el mismo tiempo de servicios, se le rebajará el canon en una treintava parte por cada año más que sirviere y ocupare la habitación.

Los servicios prestados por el padre aprovecharán al hijo legítimo que continuare en el servicio del Estado.

Art. 34. El Presidente de la República, de acuerdo con el Consejo de Estado, fijará las ciudades en que deben llevarse á cabo estas construcciones y la proporción que á cada una de ellas corresponda.

VIII

FRANCIA

Ley de 12 de Abril de 1906 modificando y completando la de 30 de Noviembre de 1894 sobre habitaciones baratas.

Artículo 1.º En todos los Departamentos habrá uno ó varios Comités de Patronato de habitaciones baratas y de previsión social. La misión de estos Comités será favorecer todas las manifestaciones de la previsión social, especialmente la construcción de casas higiénicas baratas, ya sea por particulares, ya sea por Sociedades con intención de alquilarlas ó venderlas á personas de escasos recursos, principalmente obreros que vivan de su jornal, ya sea por los mismos interesados para su uso personal.

Art. 2.º Estos Comités se crearán por decreto del Presidente de la República, previo informe del Consejo general y del Consejo Superior de Habitaciones baratas. El mismo decreto determinará los límites de su circunscripción y fijará el número de sus miembros, que no podrá ser inferior á 9 ni exceder de 12.

La tercera parte de los miembros del Comité la nombrará el Consejo general de entre los Consejeros generales, Alcaldes y miembros de Cámaras de Comercio ó de Cámaras consultivas de artes y manufacturas de la circunscripción del Comité.

Las dos terceras partes restantes se designarán en las condiciones que determine una orden del Ministro de Comercio, Industria y Trabajo, dictada previo informe del Comité permanente del Consejo Superior á que se refiere el art. 14 de la presente ley, entre las personas más especialmente versadas en cuestiones de previsión, de higiene, de edificación y de economía social.

Constituidos en esta forma, los Comités redactarán sus reglamentos, los cuales se someterán á la aprobación del Prefecto. Designarán su Presidente y su Secretario. Este último podrá no pertenecer al Comité.

Estos Comités se nombrarán por tres años. Sus poderes podrán renovarse.

Art. 3.º Los Comités podrán recibir subvenciones del Estado, de los Departamentos y de los Municipios, así como donaciones y legados en las condiciones prescritas por el art. 910 del Código civil para los establecimientos de utilidad pública.

Sin embargo, no podrán poseer más inmuebles que el necesario para sus reuniones.

Podrán abrir informaciones, concursos de Arquitectos, conceder premios de orden y de limpieza, otorgar recompensas pecuniarias á título de

estímulo, y, en general, utilizar los medios más adecuados para despertar las iniciativas á favor de la construcción y mejora de las habitaciones baratas.

En el caso de que estos Comités dejen de funcionar, su activo, previa liquidación, podrá traspasarse, oído el parecer del Consejo Superior creado en el art. 14 de esta ley, á las Sociedades de construcción de habitaciones baratas, á las Sociedades de previsión y á las oficinas de beneficencia del distrito.

Art. 4.º El Departamento deberá atender á los gastos de local y material de los Comités, así como á los gastos de viaje necesarios para la aplicación de la presente ley, según las condiciones determinadas por el Consejo general. Podrá tomar á su cargo las dietas concedidas á título de indemnización de viaje á los miembros de los Comités que no habiten en la localidad en donde se celebren las sesiones.

Art. 5.º Los beneficios concedidos por la presente ley se aplicarán á las casas destinadas á habitación colectiva, siempre que el valor real de inquilinato de cada alojamiento no exceda en el momento de la construcción de la cantidad fijada anualmente en cada Municipio por una Comisión que se reunirá en la capital del Departamento y estará compuesta de un Juez, de un Consejero general y de un Agente de contribuciones directas, nombrados por el Prefecto. Los Alcaldes podrán hacer observaciones verbales ó escritas respecto á la fijación de dicho valor en sus respectivos Municipios.

Esta cifra no podrá ser superior á los máximums que á continuación se determinan, ni inferior en más de una cuarta parte á los mismos:

- 1.º Municipios de menos de 1.001 habitantes, 140 francos.
- 2.º Municipios de 1.001 á 2.000 habitantes, 200 francos.
- 3.º Municipios de 2.001 á 5.000 habitantes, 225 francos.
- 4.º Municipios de 5.001 á 30.000 habitantes, y arrabales de Municipios de 30.000 á 200.000 habitantes, en un radio de 10 kilómetros, 250 francos.
- 5.º Municipios de 30.001 á 200.000 habitantes, arrabales de Municipios de 200.001 habitantes y más, en un radio de 15 kilómetros, y grandes arrabales de París, es decir, Municipios que se hallan á más de 15 kilómetros de las fortificaciones y á menos de 40, 325 francos.
- 6.º Pequeños arrabales de París, en un radio de 15 kilómetros, 400 francos.
- 7.º Municipios de 200.001 habitantes y más, 440 francos.
- 8.º Ciudad de París, 550 francos.

Los beneficios de la ley se adquieren por el mero hecho de estar destinado el inmueble principalmente á habitaciones baratas. Sin embargo, las exenciones de impuestos concedidas por el art. 9.º de la presente ley no se aplicarán sino á la parte del edificio ocupada realmente por habitaciones baratas.

Gozarán igualmente de las ventajas concedidas por la presente ley

las casas individuales cuyo valor real de inquilinato no exceda en más de una quinta parte de la cantidad determinada por la Comisión indicada anteriormente. Se considerarán como dependencias de la casa para la aplicación de la ley, salvo en lo concerniente á la exención temporal de impuesto territorial, los jardines menores de 5 áreas anejos á las construcciones, ó los jardines menores de 10 áreas no anexos á las construcciones y poseidos en la misma localidad por los mismos propietarios.

Para la aplicación de la presente ley, el valor de inquilinato de las casas ó alojamientos se determinará por el precio de alquiler que conste en los contratos, aumentado en caso necesario con el importe de las cargas que no sean de salubridad (agua, alcantarillado, etc.) y de seguro contra incendio ó sobre la vida. Si no hubiese contrato, el valor de inquilinato de las casas individuales se fijará en 5,56 por 100 del coste real del edificio. Los propietarios deberán justificar la exactitud de las bases de evaluación presentando cualesquiera documentos útiles (contratos, presupuestos, cuentas, etc.). Á falta de justificantes, ó cuando éstos sean insuficientes, el valor de inquilinato se determinará conforme á las reglas previstas en el art. 12, § 3, de la ley de 15 de Julio de 1880.

Los Comités de Patronato certificarán la salubridad de las casas y alojamientos que deban gozar de los beneficios de la ley. Si negasen esta certificación, ó si dejasen de expedirla dentro de los tres meses siguientes á la petición que se les dirija, los interesados podrán recurrir al Ministro de Comercio, Industria y Trabajo, quien resolverá, oído el parecer del Prefecto y del Comité permanente. Podrán someter á la aprobación del Ministro de Comercio, Industria y Trabajo reglamentos que indiquen las condiciones que deben reunir las construcciones para ser admitidas.

Art. 6.º Las oficinas de beneficencia, los Hospicios y hospitales podrán, con autorización del Prefecto, emplear una parte de su patrimonio, que no podrá exceder de un quinto, ya sea en la construcción de casas baratas, ya sea en préstamos á Sociedades de construcción de casas baratas y á las Sociedades de crédito que no construyen por si mismas, pero que tengan por objeto facilitar la compra, construcción ó saneamiento de dichas casas, ya sea en obligaciones ó ya en acciones de estas Sociedades, siempre que estén completamente liberadas, y no pudiendo exceder de los dos tercios del capital social.

Los Municipios y los Departamentos podrán emplear sus recursos en préstamos, en obligaciones ó, en las condiciones que antes se especifican, en acciones, teniendo en cuenta: 1.º, que las casas no podrán enajenarse á precio inferior á su coste, ni alquilarse á precios inferiores al 4 por 100 de dicho precio; este rendimiento se considerará como renta libre de toda carga, y especialmente la amortización en treinta años para las casas individuales y en sesenta para las casas colectivas; 2.º, que este empleo de fondos se aprobará por decisión del Ministro de Comercio, Industria y Trabajo, previo informe del Comité permanente del Consejo Superior de

Habitaciones baratas, en cuyas deliberaciones tomará parte, para estos asuntos, el Director de Administración departamental y municipal del Ministerio del Interior.

Supuesta la aprobación en la misma forma, los Municipios y los Departamentos podrán aportar á dichas Sociedades terrenos ó construcciones, siempre que el valor atribuido á tales aportaciones no sea inferior á su valor real, fijado por peritos.

Podrán asimismo: 1.º, ceder amistosamente á las Sociedades referidas terrenos ó construcciones, sin que el precio de cesión pueda ser inferior á la mitad de su valor real fijado por peritos; 2.º, garantizar hasta un 3 por 100 como máximo el dividendo de las acciones ó el interés de las obligaciones de dichas Sociedades durante diez años á lo sumo, á contar de su constitución.

Se autoriza á la Caja de Depósitos y Consignaciones para emplear hasta el quinto del fondo de reserva y de garantía de las Cajas de Ahorros en obligaciones negociables de las Sociedades de construcción y de crédito á que el presente artículo se refiere.

Art. 7.º Se autoriza á la Caja de Seguros en caso de defunción, instituida por la ley de 4 de Julio de 1868, para celebrar contratos de seguro temporal con los compradores ó constructores de casas baratas que abonan por anualidades el precio de sus habitaciones, al efecto de garantizar el pago de las anualidades no abonadas aún si el fallecimiento del asegurado ocurre en un periodo de años determinado.

La cifra máxima de capital asegurado deberá ser igual al coste de la habitación barata. Si el seguro se hiciera á prima fija única, adelantada por el prestamista beneficiado, la cantidad máxima indicada más arriba se aumentará con la prima única necesaria para asegurar á la vez dicha cifra y esta última prima. La prima del seguro se abonará directamente á la Caja Nacional por quien haga el préstamo al efectuar el seguro.

El firmante de una propuesta de seguro hecha en las condiciones del párrafo 1.º del presente artículo deberá contestar á las preguntas y someterse á los reconocimientos médicos que prescriban las pólizas. En caso de rechazarse la propuesta, la decisión no deberá motivarse. El seguro surtirá efectos desde el momento en que se firme la póliza.

La cantidad asegurada podrá cederse en totalidad en el caso del presente artículo, según las condiciones que fijen las pólizas.

La duración del contrato deberá fijarse de modo que no haya que efectuar pago alguno de prima después de los sesenta y cinco años.

Art. 8.º Cuando una casa individual, construida en las condiciones que esta ley impone, figure en una sucesión, y esta casa esté ocupada al fallecer el comprador ó el constructor por el difunto, su cónyuge ó uno de sus hijos, las disposiciones del Código civil se modificarán en la siguiente forma:

1.º Si el cónyuge superviviente es copropietario, al menos por mitad, y si la habita al ocurrir el fallecimiento la indivisión podrá mantenerse

á petición suya durante cinco años y continuarse de cinco en cinco años hasta su propio fallecimiento.

Si la disposición del precedente párrafo no se aplicase y el difunt-dejase descendientes, podrá mantenerse la indivisión, á petición del cónyuge ó de uno de sus descendientes, durante cinco años, á partir de la defunción. En caso de que haya menores entre los descendientes, la indivisión podrá continuarse durante cinco años, á partir de la mayoría de edad del mayor de los menores, sin que su duración total pueda exceder de diez años á no mediar el consentimiento unánime.

En todos estos casos, el Juez de paz decretará el mantenimiento ó la continuación de la indivisión, oído, en caso necesario, el parecer del consejo de familia.

2.º Cada uno de los herederos y el cónyuge superviviente, si tuviese derecho de copropiedad, tendrán la facultad de adquirir la casa, previa valoración. Cuando varios interesados quieran usar de esta facultad, se dará la preferencia en primer término á quien haya designado el difunto, luego al cónyuge, si es copropietario, á lo menos por una mitad. En igualdad de circunstancias decidirá la mayoría de los interesados. Á falta de mayoría, se procederá á un sorteo. Si hubiese diferencias en cuanto al valor de la casa, la valoración se hará por el Comité de Patronato y se ratificará por el Juez de paz. Si la casa debiera adjudicarse por mayoría ó por sorteo, los interesados procederán á hacerlo bajo la presidencia del Juez de paz, quien levantará acta de las operaciones.

Las disposiciones del presente artículo se aplicarán á toda casa, cualquiera que sea la fecha de su construcción, cuyo valor de inquilinato no pase de los límites fijados en el art. 5.º.

Art. 9.º Quedan exentas de la contribución territorial, así como de la contribución de puertas y ventanas, las casas individuales ó colectivas destinadas á alquilarse ó venderse y las edificadas por los mismos interesados, siempre que reúnan las condiciones previstas en el art. 5.º. Esta exención durará doce años, á contar de la terminación de la casa. Cesará por completo si, á consecuencia de transformaciones ó ampliaciones, el inmueble perdiese el carácter de la habitación barata y adquiere un valor sencillamente superior al máximo legal.

Para poder gozar de los beneficios de la presente ley deberá presentarse, en la forma y plazo previstos por el art. 9.º, párrafo 3.º, de la ley de 8 de Agosto de 1890, una petición, que será cursada é informada como las reclamaciones de descargo y reducción de contribuciones directas. Esta petición podrá formularse en la declaración exigida por el mismo artículo de dicha ley á todo propietario que intente construir un edificio sometido á contribución territorial.

Las partes de los edificios á que se refiere el presente artículo que estén destinadas á habitación personal, darán lugar, conforme al art. 2.º de la ley de 4 de Agosto de 1844, al aumento del contingente departamental en la contribución personal mobiliaria, á razón de la vigésima.

parte de su valor real de inquilinato, á partir del tercer año de la terminación de los edificios, lo mismo que si éstos no gozasen más que de la exención ordinaria de impuesto territorial concedida por el art. 88 de la ley de 3 de frimario del año VII á las casas construidas de nuevo ó reconstruidas.

Quedan exentas del impuesto establecido en el art. 1.º de la ley de 20 de Febrero de 1849, según la ley de 14 de Diciembre de 1875, y por derogación del art. 2.º de la ley de 31 de Marzo de 1903, las Sociedades, cualquiera que sea su forma, que tengan por exclusivo objeto la construcción y venta de las casas á las que se aplica la presente ley.

El impuesto seguirá percibiéndose por las casas explotadas por la Sociedad ó por ella arrendadas.

Art. 10. Las escrituras de venta de casas individuales baratas construidas por las oficinas de beneficencia, Hospicios, hospitales, Cajas de Ahorro, Sociedades de construcción ó particulares, estarán sometidas á los derechos de transmisión establecidos por las leyes vigentes.

Sin embargo, cuando el precio se haya estipulado por anualidades, el cobro de tales derechos podrá efectuarse, á petición de las partes, en varias fracciones, sin que el número de éstas pueda ser mayor que el de anualidades previstas en el contrato, ni exceder de cinco. Se acreditará, mediante certificación del Alcalde del Municipio, que el inmueble está exento de impuesto territorial en virtud de los artículos 5.º y 9.º, ó que al menos se ha formulado en las condiciones previstas por esos artículos una demanda de exención. Esta certificación se expedirá por duplicado, libre de gastos, incluyéndose un ejemplar en el contrato de venta y depositándose el otro en la oficina de registro al cumplirse esta formalidad.

El pago de la primera fracción del derecho se efectuará al registrar el contrato; las demás fracciones se exigirán de año en año y se abonarán en el trimestre que siga al vencimiento de cada año, de modo que la totalidad de los derechos se abone en el espacio de cuatro años y tres meses como máximo, á partir del día de haberse registrado el contrato.

Si la petición de exención de impuesto territorial que motiva el funcionamiento del pago se rechaza en definitiva, los derechos aún no satisfechos se abonarán inmediatamente.

En caso de que el comprador se liberase anticipadamente por entero del precio antes de haber abonado íntegramente los derechos, la parte que quedase á deber será exigible en los tres meses siguientes al arregio definitivo. Los derechos se adeudarán solidariamente por el comprador y el vendedor.

El registro de las escrituras á que se refiere el presente artículo se efectuará en los plazos fijados y, en su caso, bajo las penas impuestas por las leyes vigentes. Todo retraso en el pago de la segunda fracción ó de las fracciones subsiguientes de los derechos, hará que pueda exigirse inmediatamente la totalidad de las cantidades adeudadas al Tesoro. Si la

venta se rescindiera antes del completo pago de los derechos, los plazos pagados ó vencidos desde más de tres años serán propiedad del Tesoro; los demás quedarán anulados.

La rescisión voluntaria ó judicial del contrato sólo dará lugar al derecho establecido de 3 francos.

Art. 11. Las escrituras necesarias para la constitución y disolución de Sociedades de construcción ó crédito que en la actualidad existan ó que puedan crearse, según esta ley las define, quedan exentas de timbre y se registrarán gratuitamente si reúnen las condiciones previstas por el art. 53, párrafo 3, núm. 4, de la ley de 22 de febrero del año VII. Los poderes para la representación en juntas generales quedan exentos del timbre. Estas Sociedades estarán exentas de los derechos de timbre por sus títulos de acciones y obligaciones. Sin embargo, estarán sometidas al derecho de timbre-factura establecido por el art. 18 de la ley de 23 de Agosto de 1871.

Art. 12. Estas Sociedades quedan exentas de toda patente y del impuesto sobre la renta atribuida á las acciones, intereses y obligaciones.

Art. 13. Las Sociedades no gozarán de los beneficios que conceden estas exenciones sino en el caso de que sus estatutos, aprobados por el Ministro de Comercio, Industria y Trabajo, oído el parecer del Comité de Patronato y del Consejo Superior creado por el art. 14, limiten sus dividendos anuales á una cifra mínima. Sin embargo, este parecer no será necesario cuando sus estatutos estén conformes á los estatutos-tipo fijados por el Ministro de Comercio, Industria y Trabajo, oído el parecer del Comité permanente.

La aprobación podrá retirarse en la misma forma si se prueba mediante una información que las Sociedades hacen operaciones de construcción ó crédito sobre casas que no responden á las condiciones previstas en la presente ley.

Las Sociedades que existan actualmente gozarán, con el mismo derecho que las que se funden después de la promulgación de la ley, de los beneficios y exenciones que ésta concede, siempre que modifiquen sus estatutos, si fuere preciso, conforme á sus prescripciones.

Art. 14. Queda constituido en el Ministerio de Comercio, Industria y Trabajo un Consejo Superior de Habitaciones baratas, al que deberán someterse cuantos reglamentos se hagan en virtud de la presente ley, y, en general, todas las cuestiones referentes á habitaciones económicas.

Los Comités de Patronato le dirigirán anualmente, durante el mes de Enero, Memorias detalladas de sus trabajos. El Consejo Superior hará el resumen de ellas en un informe dirigido al Presidente de la República.

Art. 15. Un reglamento administrativo determinará las medidas necesarias para la debida aplicación de las disposiciones que preceden, y especialmente: 1.º, la organización y funcionamiento del Consejo Superior de Habitaciones baratas y de los Comités de Patronato; 2.º, las disposiciones que deban contener los estatutos de las Sociedades de cons-

trucción y de crédito para que éstas puedan gozar de los beneficios de la ley; 3.º, las condiciones en las cuales las Cajas de seguros sobre la vida podrán organizar los seguros temporales; 4.º, el procedimiento que deba observarse para la aplicación del art. 8.º

Art. 16. El empleo en valores locales autorizados por el art. 10 de la ley de 20 de Julio de 1895 se ampliará: 1.º, á las acciones de las Sociedades á que se refiere el art. 6.º, siempre que sobre las acciones adquiridas de este modo no pese carga alguna y no excedan de los dos tercios del capital social; 2.º, á préstamos hipotecarios, amortizados por anualidades, á favor de particulares deseosos de adquirir ó de construir habitaciones baratas en los términos de la presente ley.

Las diversas autorizaciones de empleo de fondos previstas para las habitaciones baratas por el art. 10 de la ley de 20 de Julio de 1895 y por el presente artículo, se aplicarán en las mismas condiciones: 1.º, á los jardines obreros cuya extensión no exceda de 10 áreas; 2.º, á los baños-duchas destinados á las personas á quienes se refiere el art. 1.º

Art. 17. La presente ley es aplicable á Argelia.

Art. 18. Quedan derogadas las leyes de 30 de Noviembre de 1884 y 31 de Marzo de 1896. Esto no obstante, seguirán siendo aplicables á las habitaciones que actualmente se hallan en condiciones de gozar de los beneficios que conceden.

APÉNDICE CUARTO

BIBLIOGRAFÍA

APÉNDICE CUARTO

BIBLIOGRAFIA ⁽¹⁾

I.—Sobre el problema en general.

- Abele.** *Weiträumiger Stadtebau und Wohnungsfrage.* — Stuttgart, 1900.
- Adickes.** *Studien über die weitere Entwicklung des Gemeindegewesens.* — Tübingen, 1894.
- Albrecht.** *Die Wohnungsnot in den Grosstädten und die Mittel zu ihrer Abhilfe.* — München, 1891.
- Amélioration de la vie domestique de la classe ouvrière,** anónimo. — 1864.
- Ardant (Gabriel).** *Histoire politique de la petite propriété.*
- Arminius.** *Die Grosstädte in ihrer Wohnungsnot und die Grundlagen einer Abhilfe.* — Leipzig, 1874.
- Aster.** *Entwürfe zum Bau billiger Häuser für Arbeiter und kleinere Familien.* — Gera, 1890.
- * **Avenel.** *Histoire économique de la propriété, des salaires, des denrées et de tous les prix en général depuis l'an 1200 jusqu'à l'an 1800.* — Paris, 1894-1898.
- * **Avenel.** *Paysans et ouvriers depuis sept cents ans.* — Paris, 1904.
- Ballin.** *Haushalt der Arbeitenden Klassen.* — Berlin, 1883.
- Balmer Rink (D. J.).** *Die Wohnung des Arbeiter.* — Basilea, 1883.
- Baring (Dr.).** *Wie Arbeiterwohnungen gut und gesund einzurichten sind.* — Basilea, 1859.
- * **Baudin.** *La maison familiale à bon marché.* — Ginebra, 1904.
- Baudrillart (H.).** *Des Habitudes d'intemperance.* — Paris, Hachette.
- * **Baudrillart (H.).** *L'Amélioration des logements d'ouvriers dans ses rapports avec l'esprit de famille.* Paris, 1889.
- Becker et Bornig.** *Wie Arbeiterwohnungen gut und gesund einzurichten und zu erhalten sind.* Basilea, 1859.
- * **Bellamy.** *Habitations à bon marché.* — De l'intervention des pouvoirs publics. — Paris, 1905.

(1) Las obras señaladas con un asterisco se hallan en la Biblioteca del Instituto de Reformas Sociales.

- * **Benoit-Levy.** *Le Roman des cités jardins.* — Paris, 1907.
- Bersot.** *Questions actuelles.* In-18. 1862.
- Bertheau.** *L'ouvrier. La vie de famille; l'ouvrier logé chez lui; accession à la propriété.* Un vol. — 1889. — Paris, Chevalier-Marescq et C^{ie}.
- Bingner.** *Wohnungsfrage und Wohnungspolitik in ihren Beziehungen zur allgemeinen Sozialreform.* — Berlin, 1901.
- Bleivergiftungen in hüttenmännischen und gewerblichen Betrieben. Ursachen und Bekämpfung. — Viena, 1905.**
- Bodelschwinch.** *Zur Abhulfe des Wohnungselends.* — Cassel, 1889.
- Bodeux (M.).** *Inspection du travail.* — Gante, 1894.
- Bohmert (Dr.).** *Die Gewinnbeteiligung. Untersuchungen über Arbeitslohn und Unternehmergewinn.* — Leipzig, 1878.
- Böklen und Feil.** *Arbeiterwohnungen. Neue Folge (5 farb. Taf.)* — Stuttgart, 1904.
- Bos (van den).** *Du logement de l'ouvrier.* — Gante, 1886.
- * **Brabrook (Edward).** *Building Societies.* — Londres, 1906.
- Brandts.** *Die Aufgabe der Gemeinden in der Wohnungsfrage.* — Bonn, 1901.
- * **Brelay.** *Le logement et l'alimentation populaires.* — Paris, 1897.
- * **Brentano.** *La question ouvrière.* 1885.
- Bücher.** *Die wirtschaftlichen Aufgaben der modernen Stadtgemeinde.* — Leipzig, 1898.
- Burgrave (Dr.).** *Questions sociales: Amélioration de la vie domestique de la classe ouvrière.* — 1864.
- Chadwick (E.).** *Les logements des classes salariales.* — 1877.
- Charities and associations.** — Reports.
- Charnay.** *Le logement gratuit.*
- * **Cheysson (E.).** — *Le confort du logement populaire.* — Paris, 1905.
- * **Cheysson.** *Les habitations à bon marché.* — Paris, Colin, 1896.
- Cohn (L.).** *Die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie.* — Munich, 1900.
- Comberousse (Ch. de).** *La Coopération, conférence populaire.* — Paris, Hachette et C^{ie}, 1869.
- Constructions modernes et économiques, par divers architectes.** — Nouveau recueil de petites maisons bourgeoises, petites habitations ouvrières, etc., avec plans, coupes, élévations et détails cotés, accompagnés de légendes, devis approximatifs et métrages. 400 planches. 4 vols. — Paris, 1889.
- * **Cook.** *Betterment, Individual, Social and Industrial.* — Nueva York, 1906.
- * **Coste (Adolphe).** *Hygiène sociale contre le paupérisme.* — Paris, 1882, Germer-Baillière et C^{ie}.
- * **Coste (A.).** *Questions sociales.*
- * **Damaschke.** *Die Bodenreform u. die Lösung der Wohnungsfrage.*
- Damaschke.** *Wohnungsnot und Bodenfrage.* — Halle, 1899.
- Damaschke und Rössler.** — *Der Kampf gegen die Wohnungsnot.* Francfort del Mein, 1903.

- Delaire (A.).** *Les logements d'ouvriers et le devoir des classes dirigeantes.* — Lyon, Witte et Perrussel, 1886.
- * **Demany.** *Construction de maisons ouvrières.* — Notice, plans, évaluations et conditions. — Lieja, 1899.
- Demolius (Henri).** *Les habitations ouvrières. L'ouvrier propriétaire de son foyer.* — 1882.
- Desjardins (Arthur).** *Les mines et les mineurs.* — Paris, A. Quentin, 1885.
- Dexter.** *Cooperative Savings and Loan Associations.* — New York, 1889.
- Diestelkamps.** *Wohnungsverhältnisse unserer Arbeiter Klassen.* — 1886.
- Duff.** *Health in the dwellings. Conférences.* — 1884.
- Eberstadt.** — *Städtische Bodenfragen.* — Berlin, 1894.
- Engel (Dr.).** *Die Moderne Wohnungsnoth.* — Leipzig, 1879.
- Engelen (Dr. O.).** *Over individuen en gemeenschappelyken eigendom aan arbeiderswoningen.* — La Haya, 1888.
- Engelen (D. O.).** *Ueber Arbeiterwohnungen.* — Berlin, 1878.
- Engels (Fr.).** *Zur Wohnungsfrage.* Zurich, 1886.
- Engels (Fr.).** *Zur Wohnungsfrage.* Zurich, 1887.
- Esterhazy (le comte N. M.).** *Le Socialisme et les classes ouvrières.* — Viena, 1884.
- Fabarius.** *Viel Häuser und kein Heim. Zur Naturgeschichte des stadischen Wohnungsbaues.* — Cassel, 1905.
- Faber.** *Woningnood en Woningwet.* Zwolle, De Erven J. J. Tijl, 1905.
- Fabri.** *Die Wohnungsnoth der Arbeiter in den Fabrikstädten.* — Elberfeld, 1862.
- Farelle (F. de la).** *Du progrès social au profit des classes populaires non indigentes.* — 1845.
- * **Favaggiani.** *La municipalizzazione dei pubblici servizi.* — Turin, 1906.
- Fawcette (Henri).** *Travail et salaires,* traduit par A. Raffalovich. — Paris, 1884.
- Felder.** *Die Wohnhäuser der Bau- und Spargenossenschaft Arbeiterheim.* — Munich, 1875.
- * **Ferrand (L.).** *L'Habitation à bon marché.* — Paris, Rousseau, 1906.
- Ferrand (Stanislas).** *Les maisons de grand rapport et les loyers à bon marché.* — Paris, 1871.
- Fischer.** *Unter den Armen.* — Berlin, 1862.
- Fix (Th.).** *Observations sur l'état des classes ouvrières.*
- * **Fores.** *The tenement house problem.* — Nueva York, 1905.
- * **Franché.** *Habitations à bon marché.* — Éléments de construction moderne. — Paris, 1905.
- Foucher de Careil (comte).** *Les habitations ouvrières.* — 1868.
- Fränkel.** *Die Volkswohnungsfrage in den modernen Grosstädten.* — Leipzig, 1891.
- Fregier.** *Des classes dangereuses dans les villes.* — 1840.

- Fuchs.** *Zur Wohnungsfrage. Vorträge und Aufsätze.* — Leipzig.
- Fuisseaux aîné (J. D.).** *Des habitations ouvrières.* — Bruselas, 1864.
- Fuisseaux aîné (de).** *Questions ouvrières.* — Discours. — Paris, 1864.
- Fuld (L.).** *Wohnungsnoth der Armeren Klassen.* — Hambourgo, 1889.
- Fürth.** *Wohnungsämter und Wohnungsinspektion.* Schriften der österr. Gesellschaft für Arbeiterschutz. — Viena, 1905.
- Gatliff (Ch.).** *On improved dwellings and their beneficial effect on health and morals and suggestion for their extension.* — Londres, 1875.
- General description of the Artizan's and Labourer's Dwellings.** — Londres, 1885.
- Gensel.** *Die Wohnungsfrage.* — 1873.
- Gerardo (Baron de).** *Des progrès de l'industrie dans leurs rapports avec le bien-être physique et moral de la classe ouvrière.* — Paris, Guillaumin.
- * **Gide.** *Economie Sociale.* — Paris, 1905.
- * **Godin.** *Mutualité social et association du capital et du travail.* — Paris, Guillaumin.
- * **Godin.** *Solutions sociales.* — Paris, 1871.
- Goltz.** *Die Grosstädte in ihrer Wohnungsnot un deren durchgreifende Abhilfe.* — Leipzig, 1874.
- Goltz.** *Ländliche arbeiterwhonungen.* — Königsberg, 1865.
- Gould.** *The housing problem in great cities.* — Reprinted from «Municipal affairs». March, 1899.
- * **Gozier.** *De la Coopération appliquée à l'habitation.* — Paris, 1903.
- Graf.** *Bedeutung, Zweck und Ziel der Baugenossenschaften nebst Anleitung zur Gründung und Leitung derselben.* — Leipzig, 1903.
- Grand.** *La question des loyers.* — Broch. — Paris, 1871, A. Chaix et C^{ie}.
- Grun (A.).** *État de la question des habitations et logements insalubres.* — Paris, Guillaumin.
- Grunberg.** *Schriften der Oesterr. Gesellschaft für Arbeiterschutz. Bauten auf fremdem Grund. Ein Beitrag zur Würdigung des Erbbaurechtes.* — Viena, 1903.
- Habitations ouvrières et institutions de prévoyance.** — (Rapport du Conseil Supérieur des habitations à bon marché.) — Paris, 1900.
- Hansen.** *Baut Arbeiterwohnungen.* — Flensburg, 1878.
- Hansen (P. C.).** *Die Wohnungsverhältnisse in den grösseren Städten.* — Heidelberg, 1883.
- Harrad (H. D.).** *On the creation of a Building Fund.* — London.
- * **Harris.** *The garden city movement.* — Londres, 1906.
- Herstellung der Reinlichkeit in den Wohnungen der Armen.** — Darmstadt, 1886.
- Hofmann.** *Die Wohnungen der Arbeiter und der armen.* — Berlin, 1852.
- Hole.** *Suburban Dwellings and cheap Railway Fares.* — Londres.

- Hole** (James), Esq. *The Homes of the Working classes.* — Londres, 1886.
- Huber.** *Die Wohnungsnoth der kleinen Leute in grossen Städten.* — Leipzig, 1857.
- Improved dwellings for the labouring classes.** — Nueva York, 1877.
- Ingham.** *Dwellings of the Poor.* — 1889.
- Jäger.** *Die Wohnungsfrage.* — Berlin, Germania, 1903.
- Jubilaumsstiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen.** — Viena, 1897.
- Klasen.** *Arbeiter Wohnhäuser.* — Leipzig, 1879.
- Kohn.** *Unsere Wohnungsenquête im Jahre 1904.* — Berlin, 1905.
- Koska.** *Forderung der Wohnungsfrage durch Baugenossenschaften.* — 1905.
- * **Kropotkine.** *La conquista del pan.*
- Kurella.** *Wohnungsnot und Wohnungsjammer.* — Francfort del Main, 1900.
- * **Lahor.** *Les habitations à bon marché et un art nouveau pour le peuple.* — Paris, 1905.
- * **Landi** (G.). *L'abitazione moderna.* — Modena, 1900.
- Landolt.** *Zur Wohnungsfrage.* — Berna, 1897.
- Lange.** *Jedermann Hauseigentümer.* — Duisburgo, 1865.
- Laspeyres.** *Einfluss der Wohnungen auf die Sittlichkeit.* — Berlin, 1869.
- Latscha und Tendt.** *Nationale Ansiedelung und Wohnungsreform.* Francfort del Main, 1899.
- * **Lavollée** (René). *Les classes ouvrières en Europe.* — Paris, Guillaumin et C^{ie}, 1884.
- Leitfaden für Wohnungspfleger.** Hamburgo, 1898.
- * **Leloutre** (A.). *De l'intervention des pouvoirs publics en matière d'habitations à bon marché.* — Caen, 1906.
- * **Le Play** (F.). *La réforme sociale en France*, 2 vols. — Paris, Dentu, 1874.
- Lermina** (Jules). *Étude sur l'association dans le passé et dans l'avenir.* — Paris, Sandoz et Fischbacher, 1879.
- Leroy-Beaulieu** (Paul). *De l'état moral et intellectuel des populations ouvrières et de son influence sur le taux des salaires.* — Paris, 1 vol., 1868.
- Leroy-Beaulieu** (Paul). *Du travail des femmes dans l'industrie.* — Paris, 1872.
- Leroy-Beaulieu.** *Essai sur la répartition des richesses et sur la tendance à une moindre inégalité des conditions.* — Paris, 1 vol., 1884.
- Leroy-Beaulieu.** *La question ouvrière au XIX siècle.* — Paris, 1 vol., Charpentier et C^{ie}, 1872.
- Lette.** *Die Wohnungsfrage.* — Berlin, 1871.
- * **Levasseur.** *La question des logements à bon marché*, 1904. Danel, Lille, 1904.
- Loch** (G.). *Dwelling of the poor.* — 1882.

- * **Mackay**. *A plea for liberty*. — Londres, 1894.
- Maireder**. *Stadtische Bauordnungen mit besonderer Berücksichtigung der Wohnungsfrage*. — V. Heft der Schriften der österreichischen Gesellschaft für Arbeiterschutz. — Viena, 1903.
- Manega**. *Arbeiterwohnungen*. — Weimar, 1879.
- * **Meakin**. *Model factories and villages: ideal conditions of labour and housing*. — Londres, 1905.
- Matrat** (Paul). *L'avenir de l'ouvrier*. 1 vol., Paris, 1884.
- Mearnes**. *Bitter cry of outcast*. — Londres, 1883.
- Megrot** (A.). *Recueil des prix de construction*. — 1886.
- Meiner**. *Wohnhaus der Zukunft*. Stuttgart, 1879.
- Meissner** (Aloyse). *Les habitations du peuple à la fin du XIX siècle*. Budapest, 1889.
- Melun** (comte de). *Rapport fait au nom de la Commission chargée d'étudier la situation des classes ouvrières*.
- * **Merget et Darimont**. *Les habitations ouvrières*. — Lieja, 1903.
- Monnier** (A.). *Histoire de l'assistance dans les temps anciens et modernes*. — Paris, un vol., 1856.
- Moureau** (J.). *Le salaire et les Associations coopératives*. Suivi d'une description du Familistère de Guise. — Paris, Guillaumin et Co, 1866.
- Muller** (E.). *Habitations ouvrières et agricoles*. — Paris, 1856. Victor Dalmont.
- Muyden** (G. Van). *Les habitations ouvrières*. — 1886.
- Narjoux** (Félix). *Les logements à bon marché, ce qu'ils sont, ce qu'ils doivent être*. — Paris, 1883.
- Naumann**. *Wohnungsfrage und Volkswohl*. — Gotinga, 1905.
- Neisser, Greser, Dalmatius, Neumann**. *Wohnungsfrage und Volkswohl*. 5 Vorträge. Hrg. im Auftrage des I. allg. deutschen Wohnungskongresses. — Gotinga, 1905.
- Neville**. *Garden Cities*. Warburton Lecture on October 24, 1904. — Londres, 1905.
- Nohde**. *Die Lösung der Wohnungsfrage*. — Leipzig, Fock.
- Otto-Trudinger**. *Arbeiterwohnungsfrage*. — Jena, 1888.
- Paine** (B. J.). *Homes for the people*, 1881.
- * **Parker and Unwin**. *The art of building a home*. — Londres, 1901.
- Passy** (Hippolyte). *Rapport sur le concours pour le prix Félix Beaujour*.
- Pfeiffer**. *Eigenes Heim und billige Wohnungen*. — Stuttgart, 1896.
- * **Picot** (Georges). *Un devoir social et les logements d'ouvriers*. — Paris, un vol., Calmann-Lévy, 1885.
- Platt Sam** (E.). *Building Societies*. Not as they are but as they should be. — Londres, 1877.
- Pohlmann**. *Uebervölkerung der Antiken Grossen Städten*. — Leipzig, 1884.
- * **Raffalovich et Roulliet**. *Bibliographie des Habitations à bon marché*. — 1889.

- * **Raffalovich.** *Le logement de l'ouvrier et du pauvre.*—Guillaumin. Paris, 1887.
- Ratkowski.** *Reform der Wohnungszuständen.*—Viena, 1871.
- Rawilson** (S. K.). *Social and national influence of the domiciliary condition of the people.*—1883.
- Rebolledo.** *Casas para obreros.* — Viuda é hijos de Geliano.
- Régis Faure.** — *Des habitations ouvrières et d'un devoir social.* Clermont-Ferrand.
- Reichardt** (Er.). *Die Grundzüge der Arbeiterwohnungsfrage.* — Berlin, 1885.
- Ribton Turner.** *Vagrants and Vagrancy.* — 1887.
- Roberts** (H.). *Das Musterhaus für Arbeiterfamilien von H. R. aus dem Englischen übersezt von Buse.* — Postdam, 1852.
- Roberts** (Henry). *The Dwellings of the labouring classes.* — Londres, 1851.
- * **Roche** (A.). *The housing of the working classes.* — Dublin, 1903.
- Romstorfer.** — *Arbeiterwohnhaus.* Viena, 1888.
- * **Rostand.** *L'Action sociale par l'initiative privée.* — Paris, 1902.
- Rostand.** *Les questions d'économie sociale dans une grande ville populaire.* — Paris, 1889.
- * **Rowtree.** *Poverty. A study of town life.* — Londres, 1903.
- * **Ruskin.** *Las siete lámparas de la Arquitectura.* — Madrid, *La España Moderna.*
- Sax.** *Die Wohnungszustände der Arbeitenden klassen und ihre Reform.* — Viena, 1869.
- Schäffle.** *Das gesellschaftliche System der menschlichen Wirtschaft.* Tubinga, 1873.
- Schäffle und Lechler.** *Die staatliche Wohnungsfürsorge.* — Berlin, 1900.
- Schindler Escher.** *Des maisons d'ouvriers isolées dans la campagne.* — Zurich, 1885.
- * **Schlaepelynk.** *Les Jardins ouvriers. Étude d'hygiène sociale.* Thèse. — Lila, 1905.
- Schloss.** *The homes of the poor.* — Londres, 1885.
- Schmölke.** *Wohnhaus der Arbeiter.* Bonn, 1883.
- Schneider.** *Das Wohnungsmiserecht und seine soziale Reform.* Leipzig, 1893.
- Scratchley** (Arthur). *A practical treatise of building and land societies.* — Londres, 1875.
- * **Seilhac.** *Manuel pratique d'économie sociale.* — Paris, 1904.
- * **Sennett.** *Garden Cities in theory and practice.* — Londres, 1905.
- Siegfried** (Jules). *La misère, son histoire, ses causes, ses remèdes.* Paris, Germer Baillièrre et C^{ie}, 1877. Ouvrage récompensé le 21 juin 1879 par l'Académie des sciences morales et politiques.
- * **Siegfried.** *Les habitations à bon marché. Conférence.* — Dola, 1892.
- * **Simon** (Jules). *Le Travail.* 1 vol. — Paris, 1866.
- Simon** (Jules). *L'ouvrière.* 1 vol. — Paris, Hachette et C^{ie}.
- Sims** (Georges R.). *How the poor live.* — 1883.

- Sinzheimer.** *Die Arbeiterwohnungsfrage.* — Stuttgart, 1902.
- Smart.** *The Housing Problem and the Municipality.* — Glasgow, 1902.
- * **Sponheimer (J.).** *Das Wohnungselend der Grosstädte und seine Abwendung durch Selbsthilfe.* — Berlin, 1906.
- * **Stammhammer.** *Bibliographie der Social-Politik.* — Jena, 1897.
- Stieda.** *Wolkswirtschaftliche und wirtschaftsgeschichtliche Abhandlungen.* — Leipzig, 1903.
- Stolp (H.).** *Lösung der Wohnungsfrage unter Beseitigung des Haus Herrenthums.* — Berlin, 1888.
- Tallon (Engène).** *La vie morale et intellectuelle des ouvriers.* 1 vol. — Paris, 1877.
- * **Thompson (W.).** *The Housing Handbook.* — 1903.
- Tiede.** *Das Wohnhaus des Arbeiters eine Erziehungsstätte.* — Berlin, 1900.
- Tonnisoux (l'abbé).** *Le bien-être de l'ouvrier.* — Paris, 1 vol., 1868.
- * **Turot (Henri) et Bellamy (Henri).** *Le Surpeuplement et les habitations à bon marché.* — Paris, 1907.
- * **Valthaire (François de).** *Les habitations à bon marché.* — Roussseau, Paris, 1905.
- Vigoan.** *Banques populaires.* — Paris, 1865.
- Villermé.** *Tableau de l'état physique et moral des ouvriers.* 1840.
- Wagner (A.).** *Lehrbuch der politischen Oekonomie.* — Leipzig y Heidelberg.
- Walcker.** *Die grosstädtische Wohnungsnot ihre Ursachen und Heilmittel.* — Hamburgo, 1892.
- Weillier et Forest.** *The tenement house problem.* — Nueva York, 1905.
- Weinstein.** *Die Wohnungsnot oder Uebervölkerung der Städte und Entvölkerung des Landes.* — Berlin, 1893.
- Weisbach u. Messel.** *Normalmiethäuser mit kleinen Wohnungen.* Berlin, 1893.
- Werner.** — *Domus*, 1886.
- White.** *Problems of a great city.* — 1886.
- Wiss (Dr. E.).** *Die Wohnungsnoth in den Grosstädten.* — Berlin, 1887.
- Wrigley.** *The Working man's way to wealth. A practical treatise on building association.* Filadelfia, 1874.
- Zur Nieden.** *Die zweckmässige Ausgestaltung der Grund- und Gebäudesteuer.* Düsseldorf, 1900.

II. — La habitación y la higiene.

- Berden.** *Enquête sur les habitations ouvrières; pouvoirs de l'État en matière d'hygiène publique. Rapport au Conseil supérieur d'hygiène publique le 1^{er} mars 1887.* — Bruselas, 1887.
- Bourdin (le Dr.).** *Du Progrès considéré particulièrement au point de vue du bien-être hygiénique des classes laborieuses.* — 1865.
- Charpignon (le Dr.).** *Conseils d'hygiène aux ouvriers des villes et*

- aux habitants des campagnes.* — 1856.
- Cheysson.** *L'Hygiène sociale et l'assainissement de la maison.* Conférence faite le 15 juin 1903 à l'assemblée générale de la Société française des habitations à bon marché. — Paris, 1903.
- Compte-rendu du Congrès international d'hygiène de 1878.** Tome I. Paris, 1880.
- Congrès international d'hygiène de Paris, du 1^{er} au 10 août 1878:** 4^e question, des logements des classes nécessiteuses.
- Conseil supérieur d'hygiène publique. Belgique.** *Enquête sur les habitations ouvrières.* — Bruselas.
- Cubit Nichols (D.).** *Report on the sanitary condition of the Hamlet of Mile End Old Town.* — Londres, 1886.
- Conseils d'hygiène et Commissions des logements insalubres.** *Rapports sur leurs travaux.* — Paris, 1887.
- Deutscher Verein für öffentliche Gesundheitspflege.** — Session de Francfort, 1888.
- Dubois, Torn et Vlemincx.** *Organisation du service public de l'hygiène.* Lettre du Conseil supérieur d'hygiène publique à M. le Ministre de l'Intérieur le 30 avril 1874. (Voir *Rapports du Cons. Sup. d'Hyg. Publ.*, t. V. 1874-76.)
- Dusart.** *Rapport du Conseil supérieur d'hygiène publique sur les travaux des comités de patronage des habitations ouvrières pendant l'année 1893.* — Bruselas, 1894.
- Eberstadt.** *Das Wohnungswesen.* Aus: *Handb. d. Hygiene*, IV. Suppl.-Bd. — Jena, 1904.
- Fodor (D. J. von).** *Das Gesunde Haus und die Gesunde Wohnung.* Braunschweig, 1878.
- Foussagrive (J. B.).** *Hygiène et assainissement des villes.* — Paris, 1874, Baillière et fils.
- Fonteret. (A. L.).** *Hygiène physique et morale de l'ouvrier dans les grandes villes en général et dans la ville de Lyon en particulier.* — 1858.
- Gayot (P.).** *La question des logements insalubres et la loi du 15 février 1902 relative à la protection de la santé publique.* — 8.^e Lyon, 1905.
- Gruber.** *Anhaltspunkte für die Verfassung neuer Bauordnungen in allen die Gesundheitspflege betreffenden Beziehungen.* Bericht, erstattet den K. K. obersten Sanitätsrate. Viena. — 1893.
- Haase (H.).** *Gesundheitswidrige Wohnungen und deren Begutachtung vom standpunkte der öffentlichen Gesundheitspflege und mit Berücksichtigung der deutschen Reichs- und preuss. — Landesgesetzgebung,* Berlin, 1905.
- Henrard.** *Observations du Conseil supérieur d'hygiène publique sur les rapports des Commissions médicales provinciales en 1895.* — Bruselas, 1895.
- Hugo (C.).** *Die deutsche Städteverwaltung die Aufgaben auf den Gebieten der Volkshygiene des Städtebaus und des Wohnungswesens.* — Stuttgart, 1901.

- Jephson (H.).** *The Sanitary Evolution of London.*
- Joung.** *Houses adapted as Tenement Houses Report.* On the question of securing proper sanitary accommodation in houses originally built for one family, but which are now being det off in separate tenements to several families.
- Korosi.** *De l'influence des habitations sur les causes de décès et sur la durée de la vie.* — Buda-Pesth, 1877.
- Kuborn.** *Observations de l'Académie royale de médecine sur les rapports des Commissions médicales provinciales en 1891.* — Bruselas, 1892.
- Kuborn.** *Observations de l'Académie royale de médecine sur les rapports des Commissions médicales provinciales en 1894.* (Voir *Rapp. des Com. méd. prov. en 1894.*) — Bruselas, 1895.
- * **Laboulais.** *Etudes d'économie sociale. Questions ouvrières. Le Quartier.* — Paris, 1896.
- Laurent (Emile).** *Les Logements insalubres.* Paris. Picard et Guillaumin, 1882.
- Lélut (Dr.).** *De la Santé du peuple.* 1849.
- Marjolin (Dr.).** *Étude sur les causes et les effets des logements insalubres.* — Paris, Masson, 1881.
- Mesnil.** *L'habitation du pauvre à Paris.* — Lu à la Société de médecine publique, le 25 octobre 1882.
- Mesnil (Dr. du).** *Les logements des ouvriers dans les grandes villes.* (Rapport au Congrès international de l'hygiène à Paris, 1878.)
- Miquel.** *Massregeln zur Erreichung gesunden Wohnens.* — Verhandlungen des deutschen Vereins für öffentlichen Gesundheitspflege. — Braunschweig, 1888.
- Monod.** *L'Administration de l'hygiène publique.*
- Mullier.** *Observations du Conseil supérieur d'hygiène publique sur les rapports des Commissions médicales provinciales en 1894.* (Voir *Rapp. des Comm. méd. prov. en 1894.*) — Bruselas, 1895.
- Nadaud (M.).** *Rapport sommaire du 19 janvier 1883, fait au nom de la deuxième Commission d'initiative parlementaire sur la proposition de loi relative aux logements insalubres.*
- Pridgin Teale (F. Dr.).** *Dangers au point de vue sanitaire des maisons mal construites.* — Paris, 1882.
- Printzokold (D. O.).** *Rapport sur l'hygiène, le sauvetage et la condition des classes ouvrières en Suede.* — Stockholmo, 1876.
- * **Proust.** *Traité d'hygiène.* — Paris, 1904.
- Putzeys (E.).** *Rapport au Conseil supérieur d'hygiène publique sur les travaux des comités de patronage pendant l'année 1895.* — Bruselas, 1897.
- * **Rambousek.** *Lehrbuch der Gewerbe-Hygiene.* — Leipzig, 1906.
- Rawlinson (Sir R.).** *Old lesson in sanitary sciences revived and new lessons considered.* — 1880.
- Report of the Inter Departmental**

- Committee on Physical Deterioration. Vol. I Report and Appendix. Recommends adoption of a system of labour colonies extensions of provisions of Housing Acts, extension of medical inspection in factories and mines, more thorough inspection and supervision of workshop, etc.*
- Riancey (de).** *Rapport fait au nom de la Commission d'assistance et de prévoyance sur la proposition de M. de Melun (Nord) relative à l'assainissement des logements insalubres.*—Annexe à la séance du 8 décembre 1849.
- Roberts.** *The physical condition of the labouring classes resulting from the state of their dwellings.* 1855.
- Schrevels et Flament.** *Rapport de la Commission médicale provinciale de Tournai en 1895.*—(Voir *Rapp. des Comm. méd. prov. de 1895.*)
- Schülke.** *Gesunde Wohnungen.* — Berlin, 1879.
- * **Straus et Fillassier.** *Loi sur la protection de la santé publique* (15 février 1902).—Paris, 1905.
- Sykes.** *Public Health Housing. The Influence of the Dwelling upon Health in Relation to the Changing Style of Habitation.*—Edinburgh.
- Taylor.** *Über Arbeiterwohnungen gesundheitsdienliche Einrichtungen,* 1862.
- Thirty-third.** *Annual Report of the Local Government Board, 1902-1903. Supplement containing the Report of the Medical Officer for 1902-1903.*
- Tollet (C.).** *Mémoire présenté au Congrès international d'hygiène de Paris en 1878 sur les logements collectifs, etc.*—Paris, 1878.
- Trelat (Émile).** *Cités ouvrières. — Maisons ouvrières. Rapport au Congrès d'hygiène à Paris en 1878.*
- Ueber.** *Forderung der Wohnungshygiene in Posen. Veröffentlichungen des Vereins zur Fürsorge für kranke Arbeiter zu Posen. Posen.*
- Van Ermengem.** *Observations du Conseil supérieur d'hygiène publique sur les rapports des Commissions médicales provinciales en 1891.*—(Voir *Rapp. des Comm. méd. prov. de 1891.*)—Bruselas.
- Van Overbergh (C.).** *Les inspecteurs du travail dans les fabriques et les ateliers.* — Lovaina, 1893.
- Van Ruymbeke et Ghyoot.** *Rapport de la Commission médicale provinciale de Courtrai en 1895.* (Voir *Rapp. des Comm. méd. prov. de 1895.*)
- Vegrassat (H.).** *Amélioration des conditions hygiéniques des logements de la classe ouvrière à Genève.* — Ginebra, 1864.
- Wetzler.** *Wohnungsnot und Wohnungsreform. Zur Frage der Bekämpfung der Tuberkulose.*—Viena, 1902.
- Weyl.** *Handbuch der Hygiene in 10 Bd 4 Supplementbd. Soziale Hygiene* [kap. V: R. Eberstadt, Das Wohnungswesen; kap. IX: K. Hartmann Arbeiterschutz; kap. X: Flesch, Die Wohlfahrts-einrichtungen für Arbeiter und deren Familien]. — Jena, 1904.

III. — La habitación y las leyes.

- * **Abel.** *Code industriel belge et Premier supplément au Code industriel belge.*
- Adickes.** *Das kommunalabgabengesetz.* — Berlin, 1894.
- Baumert.** *Der preussische Wohnungsgesetzentwurf.* — Berlin, 1905.
- Bericht des Vereins Reichs-Wohnungsgesetz** (eingetragener Verein, Frankfurt a. M.) *für das 6. Geschäftsjahr vom 1. I bis 31 XII. 1903 mit Jahrbuch der Wohnungsreform im Jahre 1903.* — Göttinga.
- * **Bevilacqua (G.).** *Saggio sulla legislazione operaria in Italia.* — Turin, Fratelli-Bocca, 1906.
- * **Droulers.** *La loi du 30 novembre 1894 relative aux habitations à bon marché.* — Paris, 1898.
- * **Dufau.** *Du Crédit aux habitations ouvrières en Belgique et la loi française du 12 avril 1906.* — Caen, 1906.
- Duff.** *Legal obligation in respect to dwellings of the poor.* — 1884.
- Entwurf eines preussischen Gesetzes zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse nebst Begründung.** — Berlin, 1904.
- * **Finckh.** *Handlexicon der Sozialen Gesetzgebung.* — Berlin, 1906.
- * **Garnier.** *La législation et la réglementation anglaises en matière de salubrité de l'habitation.* — Paris, 1902.
- Haberland.** *Der preussische Gesetzentwurf zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse.* Kritische Betrachtungen. — Berlin, 1904.
- Hamer (John).** *The best means legislative or other, of securing those improvements in the Dwellings of the Poor London.*
- Hellevant.** *Commentaire de la loi communale, art. 90, n^o 162 et suiv.*
- Housing of the workin-classes acts,** *three papers relating to Closing orders.* — Londres, 1905.
- Jourdan (Gustave).** *Legislation sur les logements insalubres.* — Paris, Berger-Levrault, 1872.
- Jourdan.** *Legislation sur les logements insalubres.* — Paris, 1889.
- * **Jourdan.** *Legislation des logements insalubres.* — Berger-Levrault. Paris, 1904.
- Jourdan.** *Recueil des règlements concernant le service des alignements et des logements insalubres.* — Paris, 1887.
- Kohn.** *Das Erbbaurecht nach dem B. G. B.* — Berlin, 1905.
- Laurent (Emile).** *Les logements insalubres, la loi de 1850, son application, ses lacunes, réformes désirables.* — Paris, Guillaumin et C^{ie}.
- Law affecting tenement and lodging houses,** published by Association for improving condition of the poor.
- * **Ministero di Agricoltura, Industria e Commercio.** *Ispettorato generale del credito e della previdenza.* Legge (31 Maggio 1903)

eregolamento (24 aprile 1904) per le case popolari. — Roma, 1904.

Picard, d'Hoffschmidt et De le Court. *Pandectes belges. — Encyclopédie de législation, de doctrine et de jurisprudence belges.*

Poley, Arthur. Barrister-at-Law. *A Guide to the Housing Acts, together with the Forms and Circulars of the Local Government Board.* — 1903.

* **Recueil de documents sur prévoyance sociale réunis par le Ministère du commerce** (Direction de l'assurance et de la prévoyance sociales). Application de la législation française sur les habitations à bon marché. — Paris et Nancy, 1903.

Roulliet (Antony). *Des habitations à bon marché.* Législation. 1 vol. 1889. — Paris, Guillaumin et C^{ie}.

* **Rouillet (A.).** *Des habitations à bon marché au point de vue de la législation.* (Rapport présenté au Comité d'organisation du Congrès des habitations à bon marché.) — Paris, Imp. Nat., 1889.

IV. — La habitación y sus problemas en diferentes países.

* **Amoruso.** *Case e citta operaie. Studio tecnico economico.* — Roma, 1903.

Cacheux (E.). *L'Economiste pratique: Habitations ouvrières.* — Paris, Baudry et C^{ie}.

* **Cacheux.** *Les habitations ouvrières en tous pays.* — Paris, 1904.

Carroll D. Wright. *Report on the Factory system of the United States.* — Washington, 1884. —

Rapport fait au nom de la Commission chargée d'examiner la proposition de loi de M. Martin Nadaud, tendant à modifier la loi du 13 avril 1850 sur l'assainissement des logements insalubres. par M. Maze (Hippolyte), député. (Journal officiel.) Documents parlementaires, Chambre. Annexe n° 1842. Seance du 21 avril 1883, mai 1883, p. 669.

Sanlaville. *Les logements insalubres et la loi du 13 avril 1850, 1897.* — Berger-Levrault. — Paris, 1897.

Small. *Dwellings Acquisition Act 1899* (Ireland). Return showing the Local Authorities in Ireland that put Act into operation, the number of applicants to whom money has been advanced by each such authority, amounts of advance, and rate of interest charged.

* **Socialpolitische Gesetzgebung.** Heft 1. Wohnungsaufsicht und Wohnungsfürsorge nach der hessischen Gesetzgebung. — Darmstadt, 1906.

(The Homes of the Factory operatives. Francia, Inghilterra, Mulhouse, Alemania, Estados Unidos.)

* **Challamel.** *Les habitations à bon marché en Belgique et en France.* — Paris, 1895.

Cheysson. *La question des habitations ouvrières en France et à l'étranger.* — Paris, 1886.

De Quéker (Ch.). *Études sur les*

questions ouvrières au point de vue de l'intervention des pouvoirs publics dans les différents pays industriels et en Belgique. — Bruxelles, 1892.

Huber (V. A.). *Reisebriefe aus Belgien, Frankreich und England.* — Hamburgo, 1855.

Jarron (L.). *Les habitations à bon marché au point de vue hygiénique et social en France et à l'étranger.* — Tolosa, 1905.

* **Laquer.** *Der Haushalt des amerikanischen und des deutschen Arbeiters.* — Leipzig, 1906.

Lucas. *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger.* — Aulanier, Paris, 1900.

* **Magrini.** *Le Abitazioni Popolari.* (Case-Operaie.) — Milan, 1905.

* **Muller et Cacheux.** *Les habitations ouvrières en tous pays.* 1 vol., 4.^o, 2 atlas. — 1889.

* **Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland.** — Verein für Socialpolitik. — Leipzig, 1901.

* **Raffalovich (Arthur).** *Les logements de l'ouvrier et du pauvre.* (Etats-Unis, Grande-Bretagne, France, Allemagne, Belgique.) 1 vol. — Paris, Guillaumin et C^{ie}, 1887.

* **Shadwell.** *Industrial efficiency. A comparative study of industrial life in England, Germany and America.* — Nueva York, 1906.

Verein für Social-politik Wohnungsnoth der Armeren Klassen. (Hamburgo, Berlin, Francfort, Strasburgo, Bochum, Chemnitz,

Osnabruck, Crefeld, Dortmund, Londres, Paris et Francia.) Verhandlungen der Generalversammlung des Vereins. — Leipzig, 1885-87.

1. — Alemania y Austria.

Adickes und Heinze. *Geschäftsbericht des Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandte Bestrebungen für das Jahr 1900.* Bericht über die in Gemeinschaft mit dem Verband der Baugenossenschaften Deutschlands abgehaltene Versammlung vom 15. Mai 1901. — Francfort del Mein, 1901.

Adler. *Wohnungsverhältnisse und Wohnungspolitik der Stadt Frankfurt a. M. zu Beginn des 20. Jahrhunderts.* — Francfort del Mein, 1904.

Aschrott. *Errichtung und Verwaltung grösserer Arbeitermiethäuser in Berlin.* — Leipzig, 1890.

Assmann. *Die Wohnungsnot in Berlin.* — Berlin, 1873.

Behr-Schmoldow. *Das Haus des ländlichen Arbeiters.* — Berlin, 1875.

Beschreibung des Arbeiterquartiers von Staub und Co. in Kuchchen. — 1868.

Bevölkerungs- und Wohnungsverhältnisse. Londerabdruck aus der Einleitung zu dem Verwaltungsberichte des Magistrats für das Jahr 1902. Beilage zu den Beiträgen zur Statistik der Stadt Frankfurt a. M.

Bodelschwingh. *Der Verein Arbeiterheim zu Bielefeld.* — Leipzig, 1886.

Bohmert. *Mitteilungen des Bremischen Statistischen Amtes im Jahre 1904. N° 1: Beiträge zur bremischen Wohnungsstatistik.* Die nicht zur engeren Familie gehörenden Hausgenossen und ihr Einfluss auf die Wohnungsverhältnisse (nach der Volkszählung vom 1. Dez 1900). — Brema, 1904.

Brandts. *Aufgaben von Gemeinde und Staat in der Wohnungsfrage.* — Herausgegeben von einer Kommission des Verbandes «Arbeiterwohl». Colonia, 1897.

* **Braun.** *Berliner Wohnungsverhältnisse.* — Berlin, 1893.

Brentano. *Wohnungssustände und Wohnungsreform in München.* Munich, 1904.

Das Oestreichische Staedte-Buch.

Das Stuttgarter Wohnungsamt. Seine Aufgaben und sein Betrieb. — Stuttgart, 1903.

Deutsch. *Das soziale Elend der Grossstädte mit besonderer Berücksichtigung von Berlin und Wien.* — 1878.

Die Aufnahme der Häuser in den Gemeinden der Erweiterten Wohnungsaufnahme. Berufsstatistik. — Tirol.

Die Grundstücksaufnahme Ende Oktober 1900 sowie die Wohnungs- und die Bevölkerungsaufnahme vom 1. Dezember 1900 in der Stadt Berlin. — Berlin, 1904.

Die wichtigsten Ergebnisse der Wohnungsstatistik in der Stadt Lübeck nach der Volkszählung vom 1. Dezbr. 1900 bearbeitet

nom statist. Amte. — Lubeck, 1903.

Die Wohnungsfrage. Central Verein für das Wohl der Arbeitende Klassen. — Berlin, 1865.

Die Wohnungsfrage mit besonderer Berücksichtigung der Mannheimer Verhältnisse. — Denkschrift des Oberbürgermeisters Beck, Mannheim, 1897.

* **Die Wohnungsnoth der armeren Klassen in den deutschen Grossstädten.** 2 vols. — Leipzig, 1886.

Die Wohnungs- und Gesundheitsverhältnisse der Heimarbeiter in der Kleider- und Waschekonfektion. — Viena.

Dollfus (J.). *Note sur les cités ouvrières de Mulhouse.* — Brochure avec plans, extraite du compte-rendu du Congrès de Francfort-sur-le-Mein, 1857.

Dollfus (J.). *Rapports de M. Jean Dollfus, président du Conseil d'administration de la Société des cités ouvrières de Mulhouse.*

* **D. Vereins für Wohnungsreform.** Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage. — Gotinga, 1906.

Eberstadt. *Berliner Kommunalreform.*

Eberstadt. *Der deutsche Kapitalmarkt.* — Leipzig, 1901.

* **Eberstadt.** *Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau.* — Jena, 1907.

Einrichtungen zum Besten der Arbeiter auf den Bergwerken Preussens. — 1878.

Enquête décennale sur les institutions d'initiative privée destinées

- à favoriser l'amélioration de l'état matériel et moral de la population de la Haute-Alsace. Rapport présenté à la Soc. ind. par son Comité d'utilité publique.* — Mulhouse, 1878.
- Ergebnisse der Volkszählung vom 31. Dezember 1900 in dem im Reichsrat vertretenen Königreich und Ländern.** Die erweiterte Wohnungsaufnahme und die Aufnahme der Häuser in der Stadt Prag. — Viena, 1905.
- Ergebnisse einer Erhebung über die in Bayreschen Fabriken getroffenen Einrichtungen.** — Munich, 1874.
- Felder.** *Gemeindeverwaltung von Wien.* — 1875.
- Freund u. Malachowsky.** *Zur Berliner Arbeiterwohnungsfrage.* — Leipzig, 1891.
- * **Fuster.** *L'Habitation ouvrière et les pouvoirs publics en Allemagne.* — Paris, 1903.
- Gaebler.** *Idee und Bedeutung der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft.* — Berlin, 1848.
- * **Genzmer.** *Ueber die Entwicklung des Wohnungswesens in unseren Grosstädten und deren Vororten.* — Danzig, 1906.
- Goltz.** *Wohnungsinspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich.* — Göttinga, 1902.
- Grossherzoglich-Hessisches Ministerium des Innern.** *Jahresbericht des Grossherzoglich Hessischen Landhungsinspektors für das Jahr 1903.* — Darmstadt, 1904.
- Gutachten über die Wohnungsfrage mit besonderer Berücksichtigung der Nürnberger Verhältnisse.** — Nuremberg, 1898.
- Hasse.** *Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Leipzig.* — Leipzig, 1886.
- Heyne.** *Das deutsche Wohnungswesen.* — 1899.
- Hess (H.).** *Die Wohnungsverhältnisse der Nürnberger Arbeiterbevölkerung Nürnberg 1893.*
- Hirschberg (Rh.) et Feierabend (Oskar).** *Die Wohnhäuser der Bau- und Spargenossenschaft. Arbeiterheim in München.* — Munich, 1875.
- Holstein.** *Rapport d'une Commission des chambres industrielles.* Kiel, 1888.
- Huttler-Seitz.** *Wohnungsenquête in Augsburg.* Veranstatet und bearbeitet vom wirtschaftlichen Verband der Arbeitervereine von Augsburg und Umgebung.
- Jäger.** *Denkschrift über die Wohnungsfrage, für den bayer. Landtag bearbeitet.* — 1903.
- * **Jahrbuch der Wohnungsreform ins Jahre 1904.** — Göttinga.
- Jahresbericht der Kaiser Franz Joseph I (VII).** *Jubiläumstiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen über das Jahr 1902.* — Viena, 1903.
- Jourdain (René).** *Des salaires et du développement de l'industrie en Allemagne et en Pologne.* — Saint-Quentin, 1884.
- K. k. Statistische Zentral-kommission.** *Oesterreichische Statistik.* Die Ergebnisse der Volkszählung vom 31. Dezember 1900. — LXV

- Bd. 1. Heft *Erweiterte Wohnungsaufnahme.*
- Kalkstein.** *Das Einlogierewesen in Hamburg.* Volkswirtschaftliche Beiträge der Gesellschaft für soziale Reform Ortsgruppe Hamburg. — Hamburg, 1904.
- Kestner.** *Die Arbeiterstadt zu Muhlhausen in Elsass.*
- Kohn.** *Unsere Wohnungsenquête im Jahre 1902.* Im Auftrage des Vorstandes der Ortskrankenkasse für den Gewerbebetrieb der Kaufleute, Handelsleute und Apotheker. — Berlin, 1903.
- Kohn.** *Unsere Wohnungsenquete im Jahre 1903.* Im Auftrage des Vorstandes der Ortskrankenkasse für den Gewerbebetrieb der Kaufleute, Handelsleute und Apotheker bearbeitet. — Berlin, 1904.
- Kromrey.** *Baugenossenschaften und der Berliner Spar- und Bauverein.* — Berlin, 1904.
- Kundt.** *Bergarbeiterwohnungen im Ruhrevier.* Verein für die bergbaulichen Interessen im Oberbergamtsbezirk Dortmund. Berlin, 1902.
- Lechler.** *Der erste Schritt zur nationalen Wohnungsreform.* — Berlin, 1899.
- Lechler (P.).** *Die Wohnungsfrage und die preussischen Ministerialerlasse vom 19 März 1901.* — Berlin, 1901.
- Les cités ouvrières de Mulhouse, leurs bains et lavoirs.** 3^e édition. Mulhouse, 1882.
- Lette.** *Die Wohnungsfrage.* — Berlin, 1871.
- Liebrecht.** *Der Bau von Arbeiter-*
- wohnungen mit Hilfe der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Hannover.* — Hannover y Leipzig, 1893.
- Losch.** *Die Ergebnisse der Wohnungsstatistik vom 2. Dezember für die 5 grossten Städte Württembergs.* — Stuttgart, 1899.
- Mangoldt.** *Der Verein Reichswohnungsgesetz.* — Frankfurt a. M. 1898.
- May (M.).** *Die Heidelberger Wohnungsuntersuchungen in den Wintermonaten 1895/96 und 1896/97 deren Ergebnisse und deren Fortsetzung durch eine ständige Wohnungsinspektion im Auftrage des Stadtrates dargestellt wird.* — Jena, 1903.
- Mischler.** *Gemeinnützige Arbeitsvermittlung und unentgeltlicher Wohnungsnachweis in Graz und Steiermark.* — Graz, 1903.
- Mischler.** *Wohnverhältnisse in österreichischen Städten.* — Vienna, 1888.
- Mitteilungen des Preussischen Centralvereins für das Wohl der Arbeitenden Klassen.** — Berlin, 1865.
- Nathan.** *Die Wohnungsfrage im die Bestrebungen der Berliner Baugenossenschaft.* — Berlin, 1890.
- Naumann (W.).** *Zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen.* — Leipzig, 1902.
- Naumann.** *Die Wohnungen unserer Zeit.* — Leipzig, 1905.
- Neunter Jahresbericht der Kaiser Franz I. Jubiläumsstiftung für Volkswohnungen und Wohl-**

- fahrtseinrichtungen über das Jahr 1904.* — Viena, 1905.
- * **Passy (F.).** *Un chef d'industrie alsacien, Jean Dollfus.* (Seances et travaux de l'Académie des sciences morales et politiques. — Dec. 1888.)
- Penot.** *Les cités ouvrières de Mulhouse et du département du Haut-Rhin.* Nouvelle édition. Mulhouse y Paris, 1867.
- * **Pohle.** *Die neuere Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland.* — Gotinga, 1905.
- Post und Albrecht.** *Musterstätten persönlicher Fürsorge von Arbeitgebern für ihre Geschäftsangehörigen.* — Berlin, 1893.
- * **Reichsamt des Innern.** *Denkschrift. Die Wohnungsfürsorge im Reiche und in den Bundesstaaten.* — Berlin, 1904.
- Renauld.** *Riter. Beiträge zur Entwicklung der Grundrente und Wohnungsfrage in München.* Mit 1 Karte. — Leipzig, 1904.
- Rost.** *Die Wohnungs-Untersuchung in der Stadt Augsburg.*
- * **Roux (A.).** *La question des habitations ouvrières en Allemagne.* — 1903.
- Sax.** *Die Wohnungszustände der Arbeitenden Klassen.* — Viena, 1869.
- Schäffle u. Lechler.** *Nationale Wohnungsreform.* — 1895.
- Schäffle und Lechler.** *Neue Beiträge zur Nationalen Wohnungsreform.* — Berlin, 1897.
- Schall.** *Arbeiterquartier in Mulhausen.* — Berlin, 1877.
- Schall.** *Das Arbeiterquartier in Mulhausen.* — Berlin, 1877.
- Schneider.** *Mittheilungen über Baugenossenschaften.* — Leipzig, 1875.
- * **Sentemann.** *Die Deutsche Wohnungsstatistik, ihr gegenwärtiger Stand und ihre Bedeutung für die Wohnungsreform.* — Gotinga, 1902.
- Schultz.** *Mulhausener System.* — Hambourg.
- Siebold.** *Ein Beitrag zur Lösung der Frage des Kleinungwesens.*
- Singer.** *Die Wohnungen der Mindeerbemittelten in München.* — Munich, 1899.
- Statistisches Amt der Stadt Dresden.** *Dresdener Wohnungsstatistik vom 1. Dez 1900. Die Wohndichtigkeit der Dresdener Bevölkerung nach Baublöcken von 1880 bis 1900. Lohnstatistik der Jahre 1899-1902.* — Dresde, 1904.
- Statistisches Amt der Stadt Elberfeld.** *Die Bevölkerung und die Befriedigung ihres Wohnungsbedürfnisses.* — Elberfeld, 1904.
- Statistik des Hamburgischen Statates.** *Statistisches Bureau der Steuer-deputation. Die Volkszählung vom 1. Dez 1900, 3. Teil: Die Zählung der Grundstücke der Wohngebäude und der Gelasen. 4. Teil: Die Zählung der Haushaltungen.* — Hamburg, 1903.
- Statuten und Fundamentalschriften der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft.** — Berlin, 1850.
- Statuts des Vereins zur Verbesserung der Kleinen Wohnungen in Berlin.** — 1887.

- Steiner (M.).** *Ueber die Errichtung von Arbeiterwohnungen in Wien.* Viena, 1884.
- Strauss.** *Die deutsche Wohnungsfrage.* — Leipzig, 1890.
- * **Strauss et Bauler.** *Les Habitations à bon marché en Allemagne.* — Paris, 1903.
- Täglichsbeck.** *Die Wohnverhältnisse der Berg- und Salinenarbeiter im Oberamtsbezirk Halle.* Berlin, 1892.
- Thaer.** *Landliche Arbeiterwohnungen.* — Berlin, 1872.
- Trade of Germany for the year 1904.** *Westphalian Coal Strike of 1904; mining legislation; housing of the working classes; prison labour, etc.*
- Unger.** *Die Arbeiter-Wohnhäuser im X Bezirke (Favoriten) in Wien,* 1886.
- Véron (E.).** *Les institutions ouvrières de Mulhouse et des environs.* 1866.
- * **Voigt (Paul).** *Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten.* — Jena, 1901.
- Vorlage des Stadtrates der Stadt Freiburg i. B. an den Bürgerrausschuss betreffend Erbasum einer weiteren Reihe Häuser mit kleinen Mietwohnungen. — Freiburg, 1898.**
- Wagner (A.).** *Die Einrichtungen zum Besten der Arbeiter auf den Berwerken Preussens.* — Berlin, 1876.
- Wagner.** *Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf den Gebiete der Wohnungsfürsorge für Arbeiter und Bedienstete.* — Ulma, 1903.
- Wagner (Adolf).** *Wohnungsnot und städtische Bodenfrage.* — Berlin.
- Weber. (Lic.).** *Wohnungen und Sonntagsbeschäftigungen der deutschen Arbeiter.* — Nach urkundlichen Quellen geschildert. Leipzig, 1892.
- Wohlfahrtseinrichtungen zu Gunsten der Arbeiter des Fabrik Breitfeldt, in Prage. — Praga, 1888.**
- Wohlfahrtseinrichtungen zu Gunsten der Arbeiter des burgelichen Brauhaus. — Pilsan, 1888.**
- Wohlfahrtseinrichtungen der Kruppschen.** — Gusstahlfabrik zu Essen.
- Wohlfahrtseinrichtungen zu Gunsten der Montanwerke von D. Slarck. — Pilsa, 1888.**
- Wolsnhauser der Baugesellschaft Arbeiterheim in Munchen, 1875.**
- Zur Lage der Hoteldiener.** *Umfrage über die Arbeits-, Wohnungs-, Lohn- und Stellenvermittlungs-Verhältnisse der Hoteldiener Deutschlands, veranstaltet vom Verein Berliner Hoteldiener.* — Berlin, 1903.

2. — Belgica.

- Andrimont (J. d').** *Notice sur les installations ouvrières de la Société civile des charbonnages du Hasord.* — Lieja, 1875.
- * **Beernaert (A.).** *Exposé des motifs au projet de loi relatif aux habitations ouvrières, etc.* — (V. Doc. parl., 1887-1888. Ch. des Repr., n° 137, p. 139.)
- * **Bertrand.** *Le logement de l'ouvrier et du pauvre en Belgique,* 1888.

- Bruselas y Paris. (Bureaux de la Revue Socialiste.)
- * **Boillaert.** *Les Institutions ouvrières aux charbonnages de Mariemont et de Bascoup.*
- Brabandere (G. de).** *Rapport sur les travaux de l'Association pour l'amélioration des logements ouvriers.* — Bruselas, 1895.
- Bücher.** *Die belgische Sozialgesetzgebung und das Arbeiterwoh-nung,* 1889.
- Bureau de bienfaisance de Nivelles.** *Moyen pratique de faciliter aux classes laborieuses l'accès du capital et de la propriété.* — Nivelles, 1885.
- Courtoy.** *Rapport de la Commission médicale provinciale de Namur en 1895.* — Bruselas, 1896.
- Cousot.** *Enquête sur la situation des logements ouvriers de Dinant. Rapport du [Cons. sup. d'hyg. Publ. sur les Trav. des Comités de Patronnage des Habit. Ouvr. en 1894.*
- Cousot et Cassart.** *Rapport de la Commission médicale provinciale de Dinant en 1895. (V. Rapports des Commiss. Méd. Prov. en 1895.)* — Bruselas, 1896.
- Denis (Hector).** *Habitations ouvrières et institutions de prévoyance. Rapport annuel.* — Schaerbeek, 1900.
- Ducpétiaux.** *Rapport sur un projet d'association pour la construction d'habitations ouvrières à Bruxelles.* — Bruselas, 1857.
- * **Hamande et Burny.** *Caisses d'épargne en Belgique (Histoire, Exposé des opérations et Statistique des).* — 3 vols. — Lovaina, 1902.
- Hellemans.** *Enquête sur les habitations ouvrières en 1903, 1904 y 1905. 6 Rapports présentés au comité de patronnage de la ville de Bruxelles.* — Bruselas, 1905.
- * **Hochsteyn.** *Habitations ouvrières.* — Legislation. Organisation. Comités de patronnage. Sociétés de construction, etc. — Bruselas, 1901.
- * **Jacquemin.** *Des habitations ouvrières dans les villes. Projet de familistère ou maison d'éducation pour ouvriers nouvellement mariés.* — 1904.
- Jacquemin.** *Des habitations ouvrières dans les villes. Résolution de cette question au moyen de faire des «millionnaires» par la multiplication des capitaux et de maison d'habitation à l'usage des philanthropes, des industriels, des négociants, des administrations communales.* — Lieja, 1905.
- Lagasse (Ch.).** *Note sur les logements d'ouvriers. Commission du travail, 3^e section.* — Bruselas, 1886.
- Lebon (Dr. F.).** *Des habitations ouvrières de Nivelles.* — Nivelles, 1888.
- Leclerc (L.).** *Compte-rendu de l'enquête officielle faite sur les habitations ouvrières de la province de Liège, 1887.*
- * **Le Foyer Schaerbeekoïse, Société anonyme de Construction d'habitations ouvrières.** *Historique de la Société.* — Schaerbeek, 1905.
- * **Lepreux.** *Compte rendu de la Caisse générale d'épargne et de*

- retraite. Année 1899. Bruselas, 1900.*
- Lousberg.** *Comité de patronage des Habitations ouvrières de la ville de Liège. Construction de maison logements multiples. — Plans, etc. 1906.*
- Maisons ouvrières construites par le bureau de bienfaisance d'Anvers. — 1869.**
- Méens (Eugène).** *Rapport à la troisième section de la Commission du travail sur les logements d'ouvriers. — Bruselas, A. Lesigne, 1886.*
- Méens.** *Rapport supplémentaire sur les logements d'ouvriers, habitations à bon marché. Commission du travail, troisième section. — Bruselas, 1887.*
- Mélot.** *Rapport fait au nom de la section centrale de la Chambre des Représentants sur le projet de loi relatif aux habitations ouvrières. — Doc. parl. 1888-1889. Ch. des Rep., n° 183.*
- * **Meerens.** *Etude pratique sur les habitations ouvrières en Belgique et le fonctionnement des sociétés d'habitations ouvrières dans leurs rapports avec la caisse générale d'épargne et de retraite, suivi de la Loi du 9 août 1889 coordonné et des Arrêtes et Circulaires utiles à son interprétation. — Bruselas, 1896.*
- Méens (E.).** *Rapports sur les logements d'ouvriers. Commission du Travail, 1886-87.*
- Mossmann.** *Lettre à M. Herkner sur son livre: Die oberelsassische Baumwollindustrie.*
- Notice sur les travaux de la Société anonyme liégeoise des maisons ouvrières. — Lieja, J. Desoer, 1876.*
- Pety de Thozée (L.).** *Discours d'ouverture au Conseil provincial de Liège, le 1^{er} juillet 1890. Rapport des Comm. méd. prov. en 1891.*
- Projet d'association financière pour l'amélioration des habitations et l'assainissement des quartiers habités par la classe ouvrière de Bruxelles. — Bruselas, 1846.**
- * **Royer de Dour.** *Essai d'étude d'Economie Sociale. — Les Habitations ouvrières en Belgique. — Bruselas, 1890.*
- Société anonyme des habitations ouvrières de l'agglomération bruxelloise.** *Rapports présentés à l'assemblée générale des actionnaires. — Bruselas.*
- Sodar (A.).** *Rapport sur les travaux du comité de patronage de l'arrondissement de Dinant en 1896. — Dinant, 1897.*
- Soenens (A.).** *Les habitations ouvrières en Belgique. — Bruselas, 1894.*
- Statuts de la Société anonyme des habitations ouvrières de l'agglomération bruxelloise. — Bruselas, E. Guyot, 1868.**
- * **Van der Woere.** *Habitations ouvrières. — Roulers. J. de Weester, 1902.*
- Vanderlinden.** *Etude sur l'amélioration des habitations ouvrières et sur l'organisation du domicile de secours en Belgique. — 1875.*
- Ville de Liège.** *Maisons d'ouvriers. Rapport de la Commission insti-*

tuée par le collège des Bourgmestres et Echevins pour l'étude des moyens de parvenir à l'amélioration générale des logements de la classe ouvrière. — Lieja, 1886.

Vlemnickx (le Dr. V.). *Rapport au ministre de l'Intérieur belge sur la construction des habitations de la classe ouvrière.* — 1887.

Weille. *Enquête sur la situation des habitations ouvrières de la Commune de Seraing.* — Lieja, 1905.

3. — España.

- * **Albó y Martí.** *Albergues nocturnos.* Memoria inaugural. — Barcelona, 1905.
- * **Cabello y Espelius.** *Proyectos de casas económicas para obreros y clases modestas. Estatutos.* — Madrid, 1906.
- * **Caja de Ahorros de los empleados de ferrocarriles.** Reglamento para la construcción de casas económicas y venta de terrenos. Madrid, 1906.
- * **Castro Artacho.** *Barrios obreros.* Proposición de ley sometida á la deliberación de los Cuerpos Colegisladores. — Valencia, 1906.
- * **Compañía Madrileña de Urbanización.** Memoria del 12.º ejercicio social. — Madrid, 1905.
- * **Cabello y Lapidra.** *Habitaciones económicas.* Consideraciones relativas á este importante asunto. 1 foll. — Madrid, 1904.
- * **El Hogar Español.** Estatutos y reglamento. — Madrid, 1904.
- * **El Hogar Español.** Sociedad cooperativa de crédito hipotecario.

Memorias de los ejercicios de 1904, 1905 y 1906. — Madrid.

- * **Estatutos-bases de la Sociedad constructora de casas para obreros.** 1 foll. — Valencia, 1903.
- * **Estatutos-bases y Memorias del primero, segundo y tercer ejercicios de la Sociedad constructora de casas para obreros en Valencia.** — Valencia, 1906.
- * **Estatutos de la Unión ovetense, Sociedad cooperativa para la adquisición de casas.** — Oviedo, 1880.
- * **Gallego Ramos.** *Sociedad Benéfica Española de casas higiénicas.* Memoria á la Junta general. Madrid, 1907.
- * **Hauser.** *Madrid bajo el punto de vista médico-social.* 2 vols. — 1902.
- * **La Constructora Benéfica, Asociación de caridad.** Estatutos y Reglamento. — Madrid, 1906.
- * **Llano.** *Hogar y Patria.* Estudio de casas para obreros. Carta-prólogo del Sr. Jove y Bravo. — Oviedo, 1906.
- * **Memorias y cuentas de la Constructora Benéfica, Asociación de caridad.** (A partir de 1875.) — Madrid.
- * **Proyecto de la Compañía económica de construcciones.** — Madrid, 1906.
- Rebolledo.** *Casas para obreros.* Viuda é hijos de Galiano.
- * **Sociedad Benéfica Española de casas higiénicas para obreros y clases modestas.** — Madrid, 1906.
- * **Sociedad Benéfica Española de**

casas higiénicas. Reglamentos.— 1907.

* **Sanz y Escartin, Salillas y Puyol.** *Informe referente á las minas de Vizcaya. Instituto de Reformas Sociales.*— Madrid, 1904.

* **Soria y Mata.** *Compañía Madrileña de Urbanización.* Conferencia dada en el Ateneo de Madrid sobre *La nueva arquitectura de las ciudades.*— Madrid, 1894.

* **Soria y Mata.** *Sistema de urbanización.* Conferencia dada en el Fomento de las Artes.— Madrid, 1894.

4. — Francia.

Amoureux. *Rapport sur diverses propositions relatives á la construction des logements á bon marché, faites par M. E. Hamel, MM. Vauthier et Ball, M. Manier, M. Cattiaux, la Caisse centrale populaire, M. Le Rouge, M. Minder, M. Terrier, M. Harouard, M. Iverneau, M. Joly, M. Cabourneau, MM. Rolland et Plaisant, M. Dodel, M. Cheon, M. Potier, etc.*

Annuaire de 1888-89. Société Philantropique. *Rapports et comptes-rendus. Habitations économiques.*— Paris, 1888.

Annuaire statistique de la ville de Paris.— Paris, G. Masson.

Audiganne (A.). *Les populations ouvrières et les industries de la France dans le mouvement social du XIX siècle.*— Paris, Capelle, 1854.

Behr (F. de). *La maison de l'ouvrier de la campagne.*— (Expériences faits dans les constructions de M. le Baron F. de Behr.)

* **Bernardot.** *Le Familistère de Guise et son fondateur J. B. André Godin.*— Chez F. de Guise.

* **Blanqui (A.).** *Des classes ouvrières en France en 1848.*— Paris, Didot, 1849. (Rapport á l'Académie des sciences morales et politiques.)

Boiteau (Paul). *Curiosités de la Statistique parisienne.*— 1874.

Cabourneau. *Proposition de construire des maisons á petits logements sur 760.000 mètres de terrain situé dans Paris.*— Broch., 1883.

Cacheux (E.). *Conférence relative aux logements d'ouvriers dans les grandes villes, faite au Congrès de l'Association française tenue á Rouen.*— 1883.

Cacheux et Brulles. *État, en l'an 1885, des habitations ouvrières parisiennes.*— Paris, 1885.

Cacheux et Brulles. *Moyens pratiques de remédier á la cherté des loyers des classes laborieuses dans Paris et aux environs.*— Broch., avec plan, 1879.

Cacheux et Brulles. *Rapport sur les habitations ouvrières construites boulevard Murat, á Paris, fait au Congrès de l'Association française pour l'avancement des sciences, tenu á Reims.* 1880.

Carmichael. *Département de la Somme. Comité des habitations á bon marché.* Rapport sur les maisons ouvrières annexes de Sociétés industrielles de la Somme.— Année 1904.

Cernesson. *Rapport présenté au Conseil municipal de Paris, au nom de la Commission spéciale*

- des logements à bon marché.* — Paris, 1884.
- Cités ouvrières de Bolbec et Cités ouvrières du Havre.** — El Havre, 1878.
- Clark (G.).** *Les habitations des classes ouvrières en France. Nouveau système de logements garnis pour les célibataires à Paris.* Paris, Chaix, 1854.
- Closson (P.).** *Etablissements Menier. Usine de Noisiel-sur-Marne.* Visite des membres de l'«*Institution of Mechanical Engineers*» (14 juin 1878). Meeting de Paris, juin 1878.
- * **Comité de patronage des Habitations ouvrières et des Institutions de Prévoyance de l'arrondissement de Huy.** — Rapport sur les opérations du Comité pendant l'année 1905. — Huy, 1906.
- Commission administrative chargée de l'étude des questions relatives à la création des logements à bon marché pour la population ouvrière de Paris.** — 1883.
- Construction de maisons à l'usage d'ouvriers.** Ville de Lille (Nord). Rapport à la Commission municipale. Extrait des statuts de la Compagnie immobilière. — Lila L. Danel, 1865.
- Dauby (Fr.) et Jacquet (L.).** *Projet de construction de maisons à deux étages et sur rez-de-chaussée, renfermant des logements à bon marché.* — 1884.
- D'Avigdor (E.).** *Arbeiter Werkstätten in Paris.* — Viena, 1875.
- Decamp.** *Démolition de l'enceinte fortifiée et création d'un boulevard circulaire sur son emplacement.*
- Dessaigues.** *Notice sur une cité de maisons d'ouvriers agricoles à Chapigny-en-Beauce.* — Blois, 1889.
- Documents publiés par la Commission administrative chargée de l'étude des questions relatives à la création des logements à bon marché pour la population ouvrière de Paris.** Rapport au Conseil municipal.
- Doniol (H.).** *Histoire des classes rurales en France.* — Paris, Guillaumin.
- Dreyfus.** *Rapport au Conseil municipal de Paris, au nom de la Commission des logements à bon marché.* — Paris, 1885.
- Dubuisson (M.).** *Cités ouvrières.* — Lila.
- Dumout.** *Les habitations ouvrières dans les grands centres industriels, et plus particulièrement dans la région du Nord.* (Étude d'Hygiène sociale.) — Lila, 1905.
- Dupont (P.).** *Notes sur les maisons ouvrières de la maison.* — Paris, 1867.
- Eichtal (d').** *Rapport présenté à l'enquête de 1872, au nom de la maison Wolf et Pleyel.*
- Estenlle (E.).** *Historique de la fondation, de l'organisation et du fonctionnement de l'Union foncière, fondée à Reims, sur le modèle des Building societies.* — 1877.
- Enquête parlementaire sur l'industrie et l'agriculture.** Procès-verbaux de la Commission. — 1884.

- Enquête sur les conditions du travail en France pendant l'année 1872.** Département de la Seine. — Paris, 1875.
- Enquête sur les Sociétés de coopération.** — Paris, 1866.
- Feron-Vrau.** *Des habitations ouvrières à Lille en 1896.* Danel, Lila, 1899.
- Fiaux,** Conseiller municipal. *Construction par la ville de Paris de maisons sur les terrains de la zone militaire, y compris les fortifications de l'enceinte continue, qui seraient démolies.*
- * **Flach.** *Étude sur les origines et les vicissitudes historiques de l'habitation en France.* — Paris, 1899.
- * **Fleury (E.).** *Les Logements d'ouvriers à Amiens.* — 1888.
- * **Godin.** *Solutions sociales. Organisation, fonctionnement, plans d'exécution et vue d'ensemble du Familistère de Guise.* — Paris, Guillaumin et C^e, 1871.
- Gosset (A.).** *Cité ouvrière de Courlancy, à Reims, 1879. — Cité ouvrière de l'usine de l'Espérance. (Encyclopédie d'architecture, 1879.)*
- Grandpierre (Henri).** *Les logements à bon marché. Étude sur les discussions du Conseil municipal de Paris.* — Paris, 1884.
- * **Haussonville (comte d').** *Misère et remèdes. La misère à Paris.* — Paris, 1886.
- Heurteux.** *Enquête sur la condition des petits logements dans la ville de Nantes.* — 1888.
- Langlois.** *Les logements ouvrières à Paris.*
- Le More (Ch.).** *Le logement à bon marché à Paris: une solution avec plan.* — Paris, Guillaumin et C^e, 1885.
- Lepas (A. J.).** *Coup d'œil sur la situation de la classe ouvrière de Verviers.*
- Le Rousseau (Julien).** *Projet d'établissement d'un quartier mixte et libre pour 10.000 âmes.* — Paris, 1865.
- Loua (T.).** *Atlas de la Statistique de la population de Paris.* — Paris, 1873.
- * **Madre (comte de).** *Des ouvriers et des moyens d'améliorer leur condition dans les villes. Notice sur les constructions élevées dans Paris pour loger les ouvriers.* — Paris, 1863.
- Maison Alfred Mame et fils, à Tours.** *Institutions de prévoyance. Cité ouvrière.*
- Manier (M.).** *Expropriation au profit de la ville de Paris du sol compris dans l'enceinte fortifiée, en indemnisant les propriétaires au moyen d'obligations communales hypothécaires amortissables.*
- Marseille (Société anonyme des habitations ouvrières à).** *Procès verbal de la séance du 24 avril 1889.*
- Mémoire présenté par M. le Prefet de la Seine au Conseil général du département.** — Paris.
- * **Merlin (R.).** *Guide Social de Paris.* — Paris, 1906.
- Mesnil.** *La cité des Kroumirs. Rap-*

- port fait à la Commission des logements insalubres de la ville de Paris, séance du 6 février 1882.
- Mesnil.** *La cité Jeanne-d'Arc.* Enquête faite par la Commission des logements insalubres de la ville de Paris et par le Conseil de salubrité de la Seine. — Paris, 1880.
- Mesnil (Dr. O. du).** *Les garnis insalubres de la ville de Paris.* Rapport à la Commission des logements insalubres. — Paris, J. B. Baillière, 1878.
- Mesnil.** *Une rue du faubourg Saint Antoine en 1883.* Communication à l'Association française pour l'avancement des sciences, session de Rouen, séance du 17 août 1883.
- Mesnil et Mangenot.** *Enquête sur les logements, professions, salaires et budgets.* — Paris, 1899.
- Michel.** *Histoire d'un centre ouvrier.* — Paris, 1894.
- Orléans (Société immobilière d').** *Statuts.*
- Oyon (A.).** *Le familistère de Guise.* Paris, 1865.
- Pagliardini (Tito).** *A visit to the Familistery, or workman's Home of M. Godin-Lemaire at Guise.* — London.
- Passy-Auteuil (Société des Habitations économiques de).** *Statuts.*
- Plainchamp.** *Remplacement du mur d'enceinte de Paris par une nouvelle limite plus étendue, création d'une nouvelle ligne de boulevards extérieurs, et vente des terrains avec obligation de ne construire que des maisons d'un modèle déterminé et, au besoin, fixation d'un maximum des loyers par étage et par quartier. Etablissement d'un chemin de fer métropolitain.*
- Plasmanpère.** *Des cités ouvrières et du projet de leur établissement à Paris.* — Paris, 1881.
- Programme de gouvernement et d'organisation sociale,** par un groupe d'économistes, préface de M. F. Le Play.
- Projet Puteaux.** *Construction de maisons à petits logements le long du boulevard extérieur.* — Paris, Imp. Leautey, 21, rue Saint-Guillaume.
- Puteaux.** *Projet de construction de maisons à petits logements le long du boulevard extérieur à Paris.* — Paris, 1848.
- Rabaud (le pasteur Camille).** *La cité ouvrière de Mazamet.* Appel à l'opinion sur les logements des pauvres. — 1867.
- Raoux (E.).** *Le familistère de Guise ou le Palais social.* — Paris, 1872.
- * Rapports du Conseil supérieur des habitations à bon marché à M. le Président de la République.** Années 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905. — Paris.
- Rapport général sur les travaux de la Commission des logements insalubres de la ville de Paris.**
- Rapport sur la situation des classes ouvrières en 1848,** lu à l'Académie des Sciences morales et politiques, le 2 décembre 1849.
- Renouard (A.).** *Les habitations ouvrières à Lille.* — Paris, 1886.
- Renseignements statistiques sur la**

population indigente de Paris, d'après les recensements triennaux. — Paris, Dupont.

Reybaud (L.). *Le familistère de Guise et son historien M. Godin.*

Reygal. *Rapport présenté au Conseil municipal de Paris, au nom de la Commission des logements à bon marché, sur diverses propositions relatives à la construction de petites maisons.* — 1883.

Rouen (Société anonyme immobilière pour les petits logements à). Statuts.

Scrives frères et G. Dauset. *Habitations ouvrières.* — Lila, 1851.

Simonin (L.). *Les cités ouvrières de houilleurs dans les mines du centre français.* — 1867.

Simonin (L.). *Les cités ouvrières de mineurs.* — Paris, Hachette et C^e, 1867.

Société anonyme des habitations ouvrières de Passy-Auteuil. *Rapport du jury chargé de juger le concours pour l'adoption du meilleur type d'habitations ouvrières.* — Paris, 1882.

Société verviétoise pour la construction des maisons d'ouvriers. Statuts. — Verviers, Ch. Vinche, 1870.

Tableaux mensuels de la statistique municipale de la ville de Paris. — Paris, G. Masson.

Villard. *Rapport présenté au Conseil municipal de Paris, sur: 1^o, une proposition de M. Manier tendant à l'expropriation au profit de la ville de Paris du sol compris dans son enceinte fortifiée; 2^o, diverses pétitions relatives aux mesures à prendre*

pour arriver à l'abaissement du prix des loyers.

Violette. *Histoire de la Compagnie immobilière de Lille.* — 1872.

Visite à l'Usine de Noisiel-sur-Marne. Broch. avec plans de la Cité ouvrière. — Paris, 1878.

Vuillemin. *Enquête sur les habitations, les écoles et le degré d'instruction de la population ouvrière des mines de houille des bassins du Nord et du Pas-de-Calais.* — 1871.

5. — Inglaterra y los Estados Unidos.

* **Adams (Thomas).** *Garden City and Agriculture.* Un vol. 8.^o. — Londres, 1905.

Akroyd (Edw.). *Improved dwellings for the Working classes in connexion with social morality to the general assembly of the free-church of Scotland.* — Edimburgo, 1862.

Allinson. *Graundrent in Philadelphia.* — Filadelfia, 1888.

Artizan's. *Labourer's and general Dwellings company, limited (The) Ashort account of its origin, developpment and estates.* — Londres, 1883.

Association for improving condition of the poor. — Reports.

Barnard (C.). *Cooperation as a business.* Putnam, Nueva York, 1881.

Begg (James). *Report of the comitee on houses for the working classes in connexion with social mortality to the General Assembly of the free church of Scotland.* Edinburgo, 1862.

* **Benoît-Lévy.** *La Cité-Jardin.* — Paris, 1904.

* **Benoît-Lévy.** *City-jardins d'Amérique.* — Paris, 1905.

Bernard (C.). *National and peoples Bank in the United States of America.* Cooperation as a business. Putnam, Nueva York.

Booth (Charles). *East.* — Londres, 1889.

Carroll D. Wright. *Report of the Factory system of the United States.* — Washington, 1884.

Chicago City Homes Association. Tenement conditions in Chicago the Association. — Chicago.

Cooperation in the United States (History of). — Baltimore, 1888.

* **Cornes (J.).** *Modern housing in town and country.* — Londres, 1905.

* **Cranfield.** *Houses for the Working classes.* — Londres, 1904.

* **Crotch.** *The cottage homes of England.* — The case against the housing system in rural districts. Londres, 1901.

Cubit Nichols (D.). *Report on the Parish of St James and St John Clerkenwell presented to the Secretary of State for the Home Department.* — Londres, 1884.

* **De Forest and Weiller.** *The tenement house problem-including the Report of the New-York State tenement house Commission of 1900.* 2 vols. — Nueva York, 1903.

Ducpétiaux. *De l'amélioration des habitations des classes ouvrières en Angleterre.*

East End Dwellings Company.

First Report of the constabulary commissioners. — Londres, 1839.

Enquête sénatoriale américaine sur les relations du capital et du travail.

Faligan (E.). *L'amélioration des logements ouvriers et l'initiative privée en Angleterre.* — 1886.

* **First Report of her Majesty's Commissioners for inquiring into the Housing of the working classes.** — Londres, 1885.

Foreign Office Report. N° 43, 1887. *People's Banks in the United States.*

Friendly Societies. *Chief Registrar's Report for 1899.* Part B. Industrial and Provident Societies.

Friendly Societies. *Report of Chief Registrar for 1900.* Part A. Appendix K. List of Friendly Societies with summaries of returns, valuation, etc.

Friendly Societies. *Chief Registrar's Report for 1900.* Part B. Appendix L. Industrial and Provident Societies. — 1902.

Garden Suburbs. *Villages and Homes; All about Co-partnership Houses.* (Co-partnership Tenant's Housing Council.)

Hamer (John). *Mansion House Council Reports.*

Hare. *Thoughts on the Dwellings of the People.* Charitable Estates, Improvement and Local Government in the Metropolis. — Londres, 1862.

Hill (Miss Octavia). *Homes of the London Poor.* — Londres, 1875.

* **Horsfall.** *The improvement of the*

dwellings and surroundings of the people.— Manchester, 1904.

Housing of the Working Classes. Tables relating to the Council's Dwellings, 1902-1903. Vew Buildings-Accommodation-Rents-Population-Infections Diseases-Births and Deaths.

Housing of the Working Classes. Work done by the 4. c. and other Local Authorities in England and Wales. — 1901.

* **Howard (Ebenezer).** *Garden Cities of to-morrow (being the third ed. of «To-morrow: a peaceful path to real reform».* — Londres, 1902.

Hugo. *Städteverwaltung und Municipalsozialismus in England.* Stuttgart, 1897.

Improved dwelling for the labouring-classes. *The Need and the way to meet it on strict commercial principles, in New-York and others cities.*—Nueva-York, G. P. Putnam's sons, 1879.

* **Income and Expenditure, 1900-1901, in respect of all Working-class Dwellings and Lodging Houses, erected or owned by the Council.** — 1902.

* **Lavergne (Leonce de).** *Essai sur l'économie rurale de l'Angleterre, de l'Écosse et de l'Irlande.* — Paris, 1854.

* **Le Play (F.).** *Les ouvriers européens.* — Le menuisier de Sheffield. (Tome III, p. 397.)

London County Council. *Housing of the Working Classes.* Tables showing Accommodation, Rents, Tenants, and other particulars relating to the Council's Dwellings for the year ended 31st.

— Marsch, 1904.

Mansion House Council on the Dwellings of the people. Reports. Londres.

* **Marr.** *Housing conditions in Manchester and Salford.* — Manchester, 1904.

Meyer. *Déposition devant la Commission d'enquête anglaise de 1884.*

Nadaud (Martin). *Histoire des classes ouvrières en Angleterre.* — Paris, E. Lachaud, 1872.

New Labouring Class Accommodation, 1903. — The addition to Labouring Class Accommodation provided in the County of London and in the adjacent districts in 1903: the number of rooms and tenements contained in the houses, and the averagerent.

Olshausen u. Reineke. *Ueber Wohnungsplege in England und Schottland.* — Braunschweig, 1897.

Oppenheimer. *Die Wohnungsnot und Wohnungsreform in England.* — Leipzig, 1900.

Peabody's Gift to the poor of London (Mr.). — *Statement of the trustees.* — Londres, 1865.

Plener (Dr. E. von). *Die Englischen Baugenossenschaften.* — Viena, 1873.

* **Pranard (Ch.).** *Étude sur les building associations américaines.* — Paris, 1907.

Raffalovich (Arthur). *La misère en Angleterre: Bristol.* — Paris, Guillaumin.

Report and special report from

- the select committee on housing of the working classes acts amendment bill; with the proceedings of the committee, ordered, by the house of commons to be printed 11 december 1906.*—Londres, 1906.
- Report made by the Royal Commission on the Housing of the Working classes in 1865.**—Londres.
- Report of the commissioners of inquiring into the State of large town and population districts.**—Londres.
- Report to the Statistical Sub Committee of the Housing Committee on Overcrowding.**—Sept. 1902.
- Roberts (H.).** *Des habitations des classes ouvrières.*—Traducido y publicado por orden del Gobierno. — Paris, 1850.
- Roche.** *The housing of the working classes.*—Dublin, 1905.
- Ruprecht.** *Wohnungen der Arbeitender Klassen in England.*—1884.
- Ruprecht (Dr.).** *Die Wohnungen der Arbeitender Klassen in London.*—1884.
- * **Second Report of her Majesty's commissioners for inquiring into the housing of the working classes. Scotland.**—Londres, 1885.
- Spencer (Ed.).** *Artizan's and labourer's Dwellings.*—1881.
- Spencer (Ed.).** *Homes of Working Classes in Dublin.*—Londres, 1884.
- Spiegel.** *Die Arbeiterwohnungen in London.* Reisebericht, erstattet an das Kuratorium der Kaiser Franz Joseph I. Jubiläums-Stiftung für Volkswohnungen u. Wohlfahrtsinrichtungen in Wien. Viena, 1902.
- Stuart.** *Report on the Housing Question in England.*—1901.
- Taylor (Samuel).** *Inexpensive Rural Cottages and Buildings for Small Holdings.*
- Tenement House Commission of the City of New-York.** *First Report.*—2 vols.—Nueva York, 1904.
- Town and country housing.** Report of a conference of the Garden City Association.
- The Housing of the Working People.** (8 Special Rep. of the Commissioner of Labor C. D. Wright.)—Washington, 1895.
- The improved dwellings company limited.**—Special report of the work accomplished during twenty one years.—Londres, 1884.
- Wolfe.** *The lodging house problem in Boston.* (Harvard economic studies.—Houghton, 1906.
- Working Clas Dwellings and Lodging Houses Accounts, 1903-1904.** Result of the year's working-Receipts from Dwellings-Expenditure on Dwellings-Estates in course of development, etc.
- Weyland.** *These forti years.*—London city. Tumor, 1887.
- White (A.).** *Better homes for Workingmen.* (Prepared for the twelfth national Conference of Charities, held at Washington.—June, 1885.)

Wrigley (E.). *How to manage building associations.* — Filadelfia, 1873.

6. — Suiza.

Böhmert (Dr.). *Arbeiterverhältnissen in der Schweiz.* — Zurich, 1873.

Bücher. *Die Wohnungsenquete der Stadt Basel.* — Basilea, 1891.

Comptes-rendus présentés aux assemblées de l'association coopérative immobilière de Genève. — Ginebra, Charles Pfeffer.

Dameth. *La question des petits logements à Genève.* — Ginebra, 1877.

* **Hunziker.** *La maison suisse d'après ses formes rustiques et son développement historique.* 2 vols. — Lausana, 1902.

Landolt. *Die Wohnungs-Enquête in der Stadt St. Gallen von 29. März bis 30. April 1897.* — St.-Gall, 1901.

Lombard (B.). *Projet d'une cité économique à Genève ou réponse au programme posé par l'administration municipale de Genève sur la construction des petits logements à bon marché.* — Ginebra, 1877.

Mathey (G.). *Mémoire relatif à la création de logements pour les personnes peu aisées (à Genève).* Ginebra, 1877.

Mémoires couronnés à la suite du concours institué par la ville de Genève sur la question des petits logements. — Ginebra, J. Carey, 1877.

Moschell (J.). *La question des logements économiques à Genève.* — Ginebra, 1877.

Moynier (G.). *Les Institutions*

ouvrières de la Suisse. — Paris, 1867.

Raoux (E.). *La cité des familles.* *Projet de construction, aux environs de Lausanne, d'un établissement semblable au Familistère de Guise.* — Lausana, 1876.

7. — Los demás países.

* **Gache.** *Les Logements ouvriers à Buenos-Ayres.* — Paris, 1900.

Pérez Canto (J.). *Habitaciones higiénicas y baratas para obreros. El obrero propietario.* — Guatemala, 1903.

Comptes-rendus des opérations de la Société des ouvriers pour la construction des maisons d'ouvrières à Copenhague.

Hansen (P. Ch.). *Über die Arbeiterwohnungen in Danemark.* — 1879.

Hornemann (Dr. E.). *Cités ouvrières en Danemark.* — Copenhague, 1876.

Knudsen. *Exposé statistique des institutions et sociétés danoises ayant pour but l'amélioration des classes ouvrières et peu aisées.* Copenhague, 1876.

* **Trap et Schmidt.** *Les habitations ouvrières en Danemark, principalement de Copenhague.* — Paris, 1900.

Montemartini (G.). *La questione delle case operaie: indagini statistiche.* (Publicazione dell'Ufficio del lavoro della società umanitaria.) — Milan, 1903.

* **Pagliani (L.).** *Le abitazioni eco-*

nomiche ed igieniche delle classi meno abbienti nel secolo XIX. — Turin, 1902.

* **Rabbeno.** *La cooperazione in Italia.* — Milan, 1886.

Relazione del consiglio d'amministrazione all'assemblea ordinaria del 20 marzo 1896. Società anonima cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per gli operai in Bologna. — Bologna, 1886.

Sacchi. *Le abitazioni.*

Say (Leon). *Dix jours dans la Haute-Italie.* — Paris, Guillaumin et C^{ie}.

Società Umanitaria Casa di Lavoro. Terza relazione. — Milan, 1905.

Statuto della Società anonima cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per operai in Bologna. Allegato all'atto costitutivo della Società stipulato a rogito Bavarelli. — Bologna, 1884.

Marken (Van J.). *La question ouvrière à la fabrique néerlandaise de levure et d'alcool.* Essais de

solution pratique. — Paris, A. Chaix, 1881.

Verslag van het geen met betrekking tot verbetering der volkshuisvesting in de gemeenten is verricht in het jaar 1904.

Welter. *Mémoires de M. le député Weller sur la question des habitations ouvrières, dont la Chambre a ordonné l'impression.* — Luxemburgo, 1904.

Raphael. A. *Bostadsfragan. Föreläswingar hallna vid Stockholms arbetareinstitut hösten 1902.* (Casas obreras.) — Nordiska.

Besobrasoff (W.). *Études sur l'Économie nationale de la Russie.*

Loransky (A.). *Aperçu sur les institutions subsidiaires pour les ouvriers attachés aux établissements métallurgiques en Russie.* — Saint-Petersbourg, 1876.

Mathey (F.). *Wirthschftliche Hilfsquellen Russland.* — 1883.

V. — Congresos y Exposiciones.

* **Actès du Congrès international des Habitations à bon marché tenu à Bruxelles (Juillet, 1897).** — Bruselas, 1877.

* **Actes des VII^{me} Congrès international des Habitations à bon marché tenu à Liège du 7 au 10 août 1905.** — Lieja, 1906.

Bericht über den I. allg. deutschen Wohnungskongress in Frank-

furt a. M. 16-19. Okt. 1904. — Gotinga.

* **Bericht über den VI internationalen Wohnungskongress.** — Berlin, 1902.

Bericht über die Verhandlungen des internationalen Congress in Brussel. — 1876.

Bericht über die Verhandlungen

- des 14 Congresses deutscher Volkskswirthe in Wien. — Berlin, 1873.
- Bœmches.** *Die Arbeiterhäuser auf der Pariser Ausstellung von 1867.* — Viena, 1878.
- Cacheux (E.).** *Rapport à la Société des ingénieurs civils sur les habitations ouvrières exposées en 1878.* — Paris, 1880.
- * **Cacheux.** *Rapport sur les travaux du Congrès des Habitations à bon marché de Dusseldorf.* — Cern-puis, 1903.
- Cacheux et Brulles.** *Études sur les habitations ouvrières qui se trouvaient à l'Exposition universelle de 1878.* — Compte-rendu du Congrès tenu à Montpellier par l'Association française pour l'avancement des sciences. — Paris, 1879.
- * **Challamel.** *Compte rendu et documents du Congrès international des Habitations à bon marché, tenu à Paris les 18, 19, 20 et 21 juin 1900.* — Paris, 1900.
- Cheysson (E.).** *L'Exposition d'économie sociale. Programme et situation actuelle.* — Paris, 1889.
- * **Congrès de l'Alliance Coopérative internationale.** — Londres, 1902.
- Congrès National des Habitations ouvrières et des Institutions de Prévoyance.** Anvers, 1894. *Compte rendu.*
- * **Congrès National des Habitations à bon marché tenu à Bordeaux les 20, 21 et 22 octobre 1895.** Organisation et compte rendu. — Paris, 1896.
- Degrand et le Dr. Faucher.** *Les habitations ouvrières à l'Exposition Universelle de 1867, à Paris.* (Rapport du Jury, tome XIII.)
- Enquête sur le groupe X. Exposition Universelle de Paris de 1867.**
- Exposition Universelle d'Anvers, 1885. Groupe VI. Classe 68.** Meunier, 6, rue d'Enghien, Paris, Habitations ouvrières à Noisiel-sur-Marne.
- * **Gérault.** *Les expositions universelles envisagées au point de vue de leurs résultats économiques, 1902. — 1902.*
- Gruppe XX der Jubiläums gewerbe Ausstellung.** — Viena, 1888.
- Hellemans et Trappeniers.** *Organisation, au sein des comités de patronage, d'une commission de surveillance des constructions ouvrières.* — Rapport au Congrès d'Anvers (juillet, 1894).
- Jones.** *Homes of the poor in Westminster. Dwellings for the poor.* (Health Exhibition Conferences.)
- Lange. (D.).** *Baugenossenschaften.* Congrès de Stuttgart. — 1865.
- Masson (L.) et Martin (Dr. A. J.).** *Les maisons salubres et insalubres à l'Exposition internationale d'hygiène de Londres.* Atlas. Paris, 1885.
- Mesnil.** *Des habitations à bon marché au point de vue de la construction et de la salubrité.* — (Rapport présenté au Comité d'organisation du Congrès des habitations à bon marché.) — Paris, Imp. Nat., 1889.
- Mognier (G.).** *Les institutions ouvrières de la Suisse, rédigé à la demande de la Commission centrale de la Confédération suisse pour l'Exposition Universelle de Paris.* — 1867.
- * **Muller (E.) et Cacheux (E.).** *Des*

habitations à bon marché au point de vue de la construction et de la salubrité.—(Rapport présenté au Comité d'organisation du Congrès des habitations à bon marché.)—Paris, Imp. Nat., 1889.

Paul (Dr.). *Rapport sur les habitations ouvrières exposées à Bruxelles en 1876.*—Bruselas, 1877.

* **Picot (G.).** *Des habitations à bon marché au point de vue moral.*—(Rapport présenté au Comité d'organisation du Congrès des habitations à bon marché.)—Paris, Imp. Nat., 1889.

* **Premier Congrès International d'assainissement et de salubrité de l'habitation.** 1^{re} au 8 novembre 1904. *Compte rendu.*—Paris, 1905.

* **Raffalovich (A.).** *Des habitations à bon marché au point de vue économique et financier.*—(Rapport présenté au Comité d'organisation du Congrès international des habitations à bon marché.)—Paris, Imp. Nat., 1889.

Report by the architect on the Proceedings of the International Congress on Housing of the Working Classes held at Paris. June 1900. — 1901/2.

Riancey (Henri de). *L'ouvrier à l'Exposition Universelle de 1867.* Paris, Ch. Blériot, un vol., 1867.

Robert (Charles). *Enquête sur le X^e groupe. Exposition Universelle de 1867 à Paris.*—1 vol., 1867.

* **Roulliet.** *Des habitations à bon marché.* *Compte rendu in extenso du Congrès tenu à Paris les 26, 27 et 28 juin 1889.*—Paris.

Rouillet (A.). *Les habitations ouvrières à l'Exposition Universelle de 1889, à Paris, avec planches.* Paris, 1889.

Steiner (Dr. Maxime). *Sur l'établissement de maisons d'habitations ouvrières à Vienne, d'après un discours prononcé dans l'assemblée des ingénieurs et architectes, tenue à Vienne le 15 mars 1884.*—Viena, 1884.

* **Valran.** *Le Congrès international des institutions de patronage.* (Liège, 1905).—Paris, 1906.

Velghe. *Les habitations ouvrières à la campagne.*—Rapp. au troisième Congrès intern. d'Agriculture. — Bruxelles, 1895.

Wist (Jean). *Les habitations ouvrières à l'Exposition universelle de Vienne en 1873.*—Viena, 1877.

VI. — Enciclopedias.

* **Bachem (Julius).** *Staatslexikon.* Véanse varios artículos, *Wohlfahrtspflege, Gesundheitspflege*, etcétera.

* **Conrad (J.).** *Handwörterbuch der Staatswissenschaften.* Véanse los artículos; *Baugenossenschaften,*

Wohnungsfrage, Sparkassen, etc.

* **Enciclopedia Británica.** Véanse los artículos sobre: *Houses: air supply, building, etc.; Housing problem: England; Housing of the Workmen*, etc.

* **Grande Encyclopédie (La).** Véanse los artículos: *Habitation, Cités ouvriers, logements insalubres*, etc.

* **Mulhall.** *The Dictionary of Statistics.* Véanse artículos sobre: *Houses.*

* **Pelgrave (R. H. Inglis).** *Dictio-*

nary of Political Economy. Véanse los artículos sobre: *Dwellings (Industrial), idem (Repelation by the State), idem (Model).*

* **Say (Léon).** *Nouveau Dictionnaire d'Economie politique: Logements ouvriers. Logements insalubres.*

VII. — Revistas especiales. •

* **Boletín de la Sociedad Benéfica Española de casas higiénicas.** — Madrid.

* **Bulletin de la Société française des Habitations à bon marché.** — Paris.

* **Jahrbuch der Wohnungsreform.** Gotinga.

* **La Ciudad Lineal.** — Madrid.

Le Cottage. — Bruselas.

L'Idéal du Foyer. — Paris.

Moniteur des Comités de patronage et des sociétés de crédit et de constructions pour les habitations ouvrières, les logements à bon marché et les institutions de prévoyance en Belgique. — Bruselas.

* **Progress.** — Londres.

Zeitschrift für Wohnungswesen. — Berlin.

Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern. — Munich.

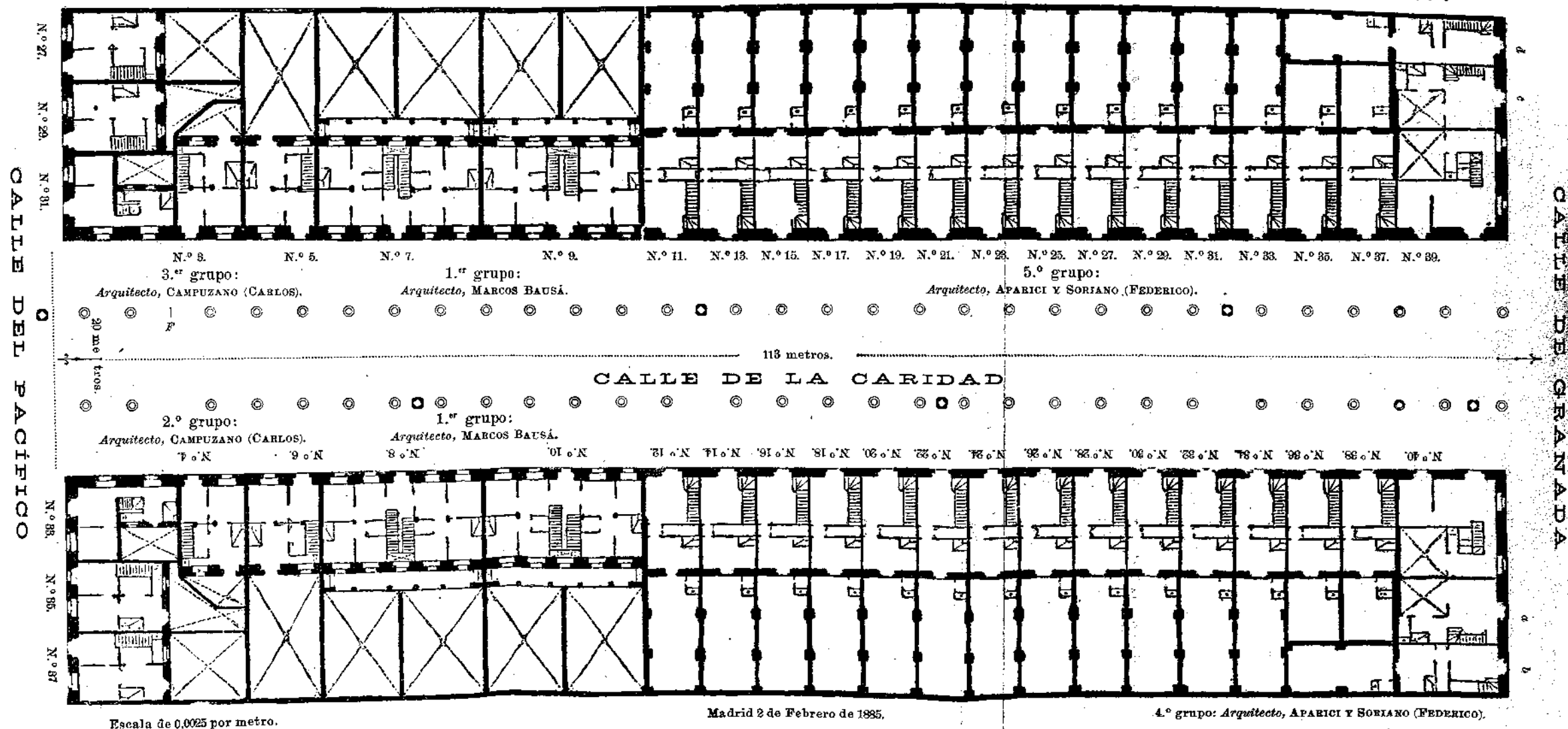
LÁMINAS

"LA CONSTRUCTORA BENÉFICA,"

(Láminas 1 & 3.)

Lámina n.º 1.

PLANO GENERAL de las 68 viviendas para trabajadores edificadas por la Asociación en las calles de «La Caridad», del «Pacífico» y de «Granada».



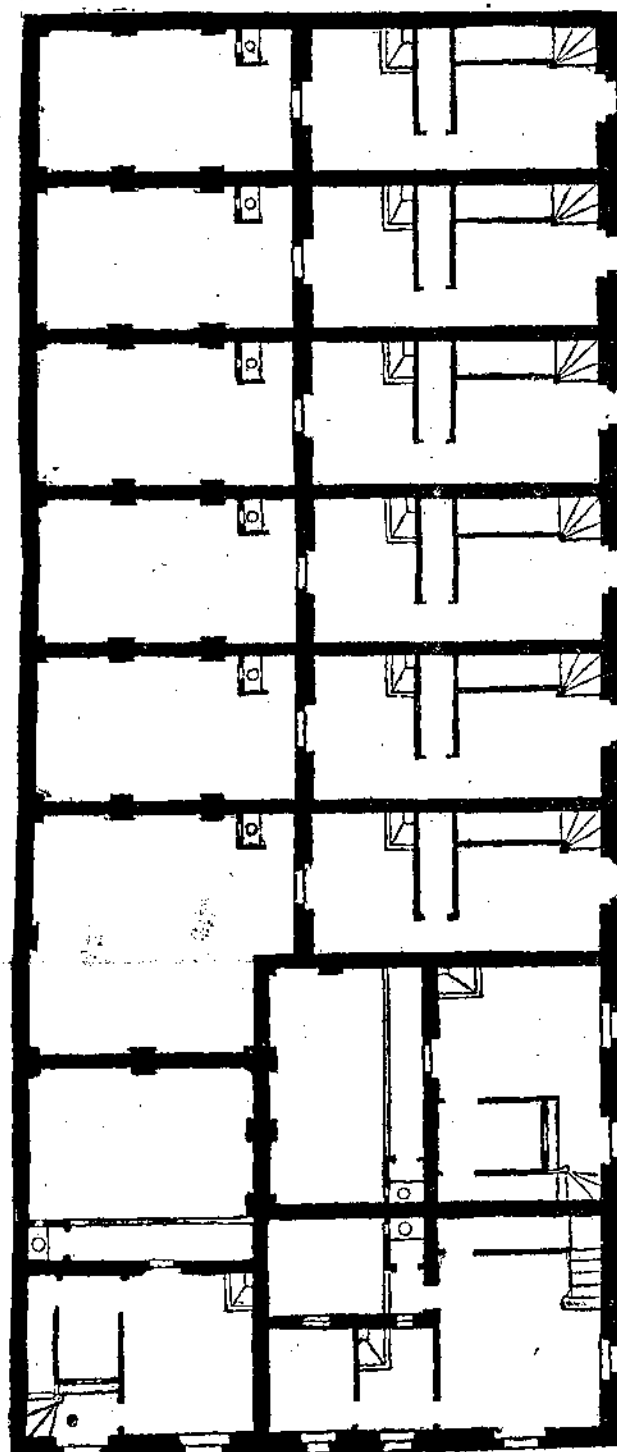
NOTAS. F, fuente vecinal. — © árboles. — □ seis faroles de alumbrado de gas. — Hay en esta calle inscripciones conmemorativas de los principales bienhechores.

El Presidente,
El Marqués de Santa Cruz.

El Secretario general,
Carlos María Perier.

GRUPO DE 18 CASAS CONSTRUIDAS EN LOS CUATRO CAMINOS

PLANTA BAJA



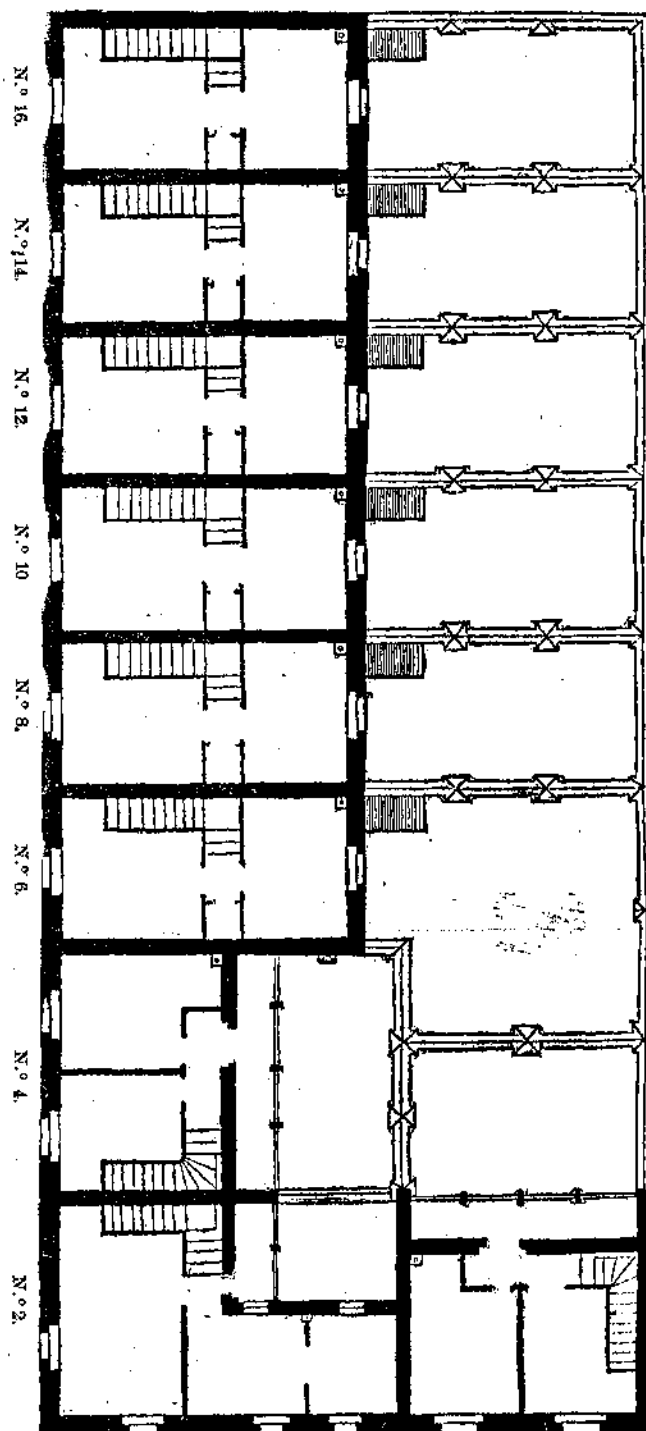
a

b

Escala de 0,005 por metro.

CALLE DE LA CONSTRUCTORA BENÉFICA

PLANTA PRINCIPAL



c

d

Ancho de la calle, 12 metros.

CALLE DE TENERIFE (ANTES PASEO DE LEÑEROS)

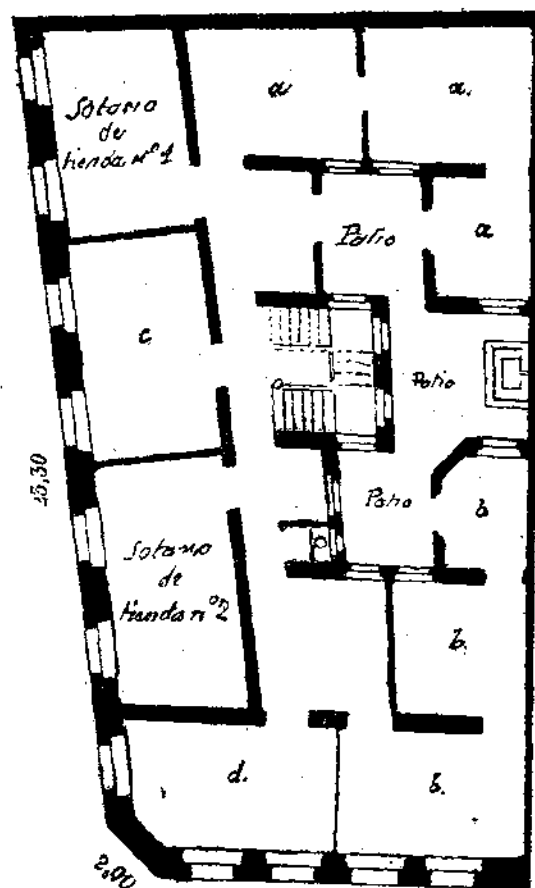
Arquitectos, ADARICI, CALVO Y J. B. LÁZARO.

CASA PARA ALQUILAR DE "LA CONSTRUCTORA BENÉFICA,, (ASOCIACIÓN DE CARIDAD) (1)

PLANTA DE SÓTANOS.

Altura, 2^a, 80.

15,20

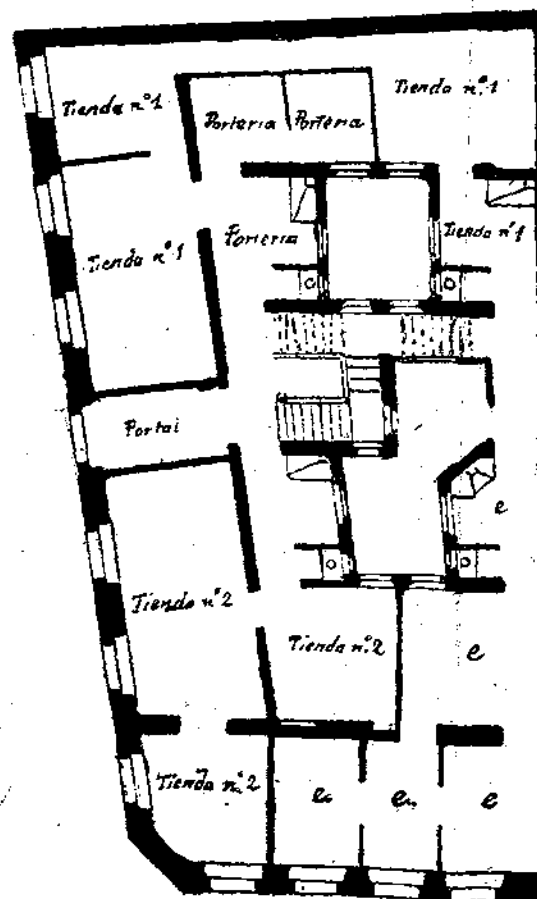


CALLE DEL ÁGUILA

PLANTA BAJA.

Altura, 3^a, 62.

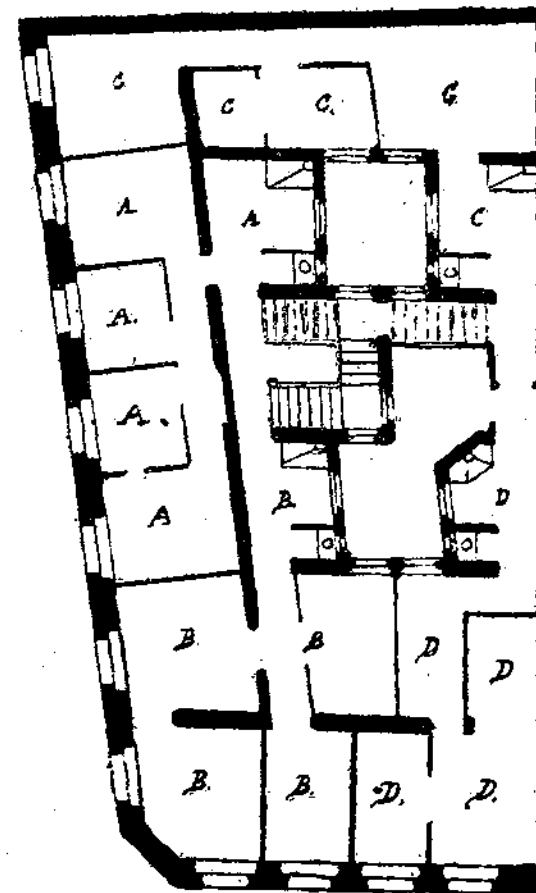
Escala de 0,005 por metro.



Superficie del solar... 334,18 metros cuadrados.
4.304,23 pies cuadrados.

PLANTAS PRINCIPAL, 2.^a Y 3.^a

Alturas, 3^a, 00.



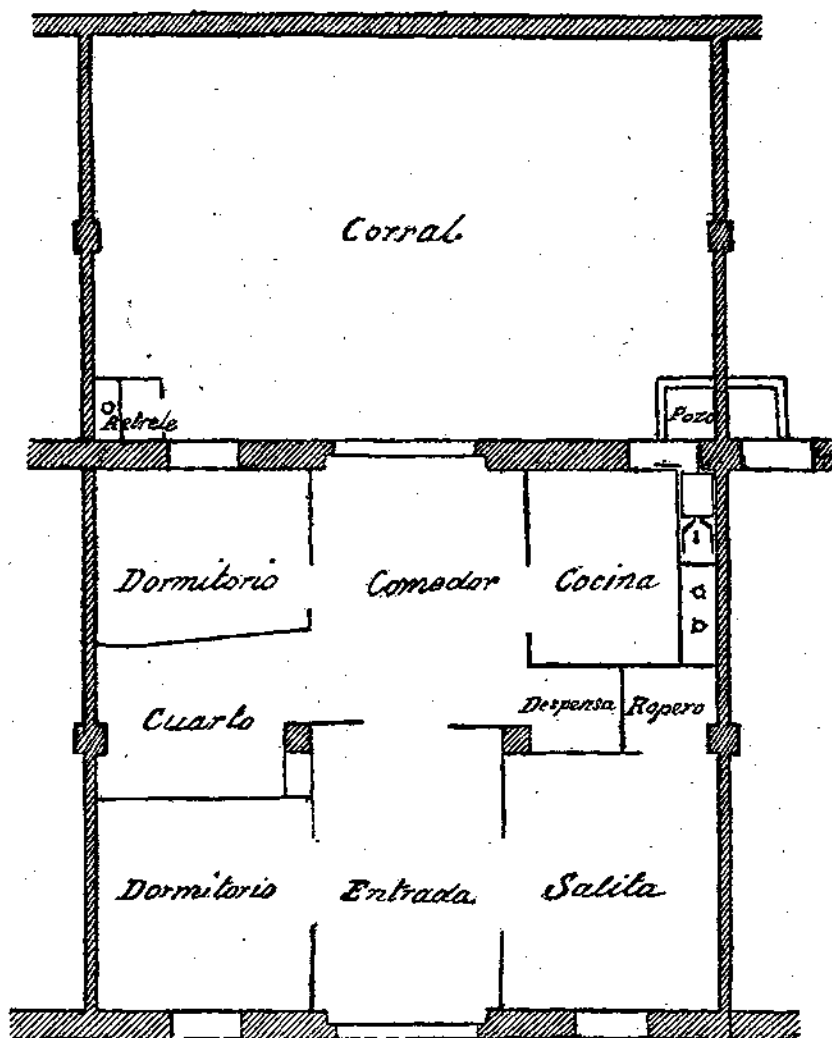
Madrid 14 de Febrero de 1901.

El Arquitecto,
Arturo Calvo.

(1). Véase pág. 191 del texto.

SOCIEDAD CONSTRUCTORA DE CASAS PARA OBREROS EN VALENCIA (1)

(Láminas 4 & 6.)



PLANO DE UNA CASA

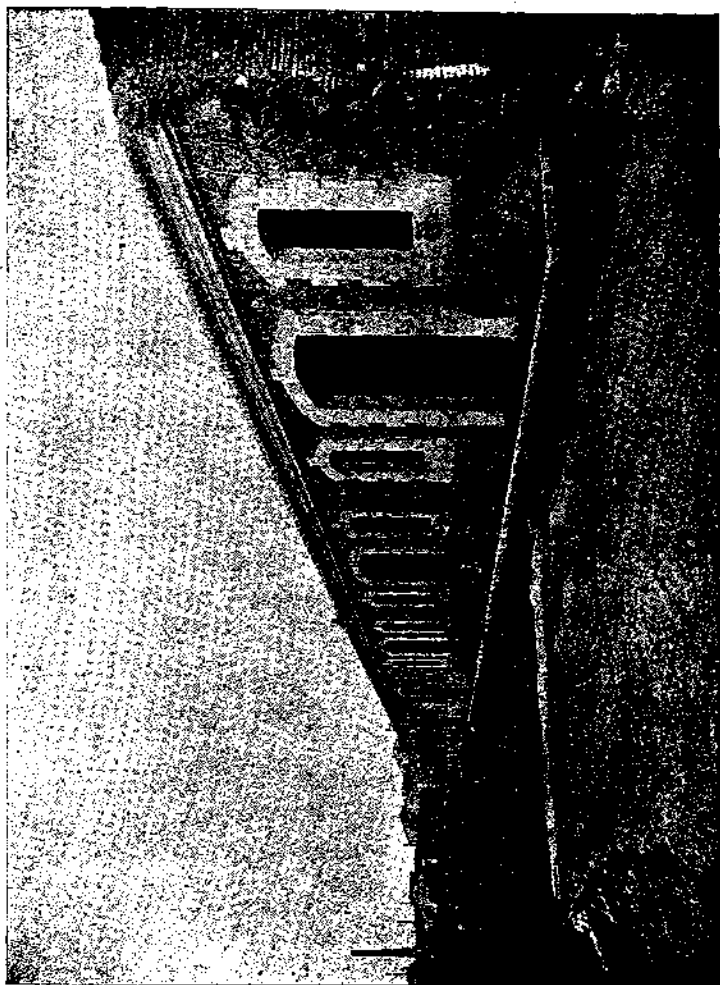
(1) Véase pág. 197 del texto.

Lámina núm. 8.



VISTA DE LAS BARRIADAS CONSTRUIDAS

Lámina núm. 6.

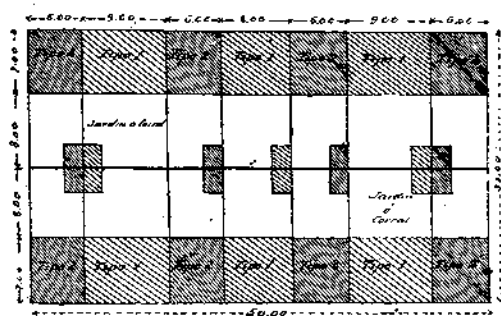


VISTA DE LAS BARRIADAS CONSTRUIDAS

SOCIEDAD BENÉFICA ESPAÑOLA DE CASAS HIGIÉNICAS PARA OBREROS Y CLASES MODESTAS (1)

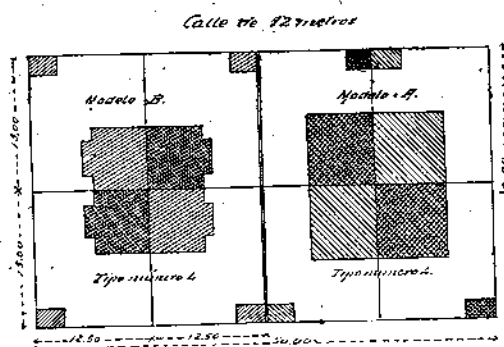
(Láminas 7 & 15.)

DISPOSICIÓN GENERAL DE LAS MANZANAS



Calle de 12 metros

Manzana 2.ª



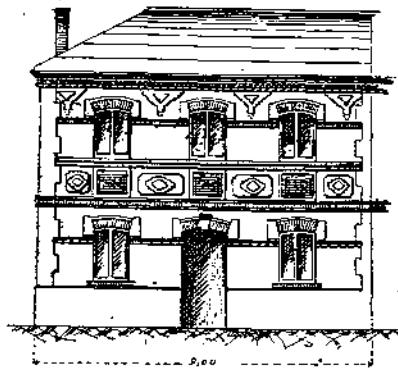
Manzana 1.ª

(Dando frente a la carretera de Extremadura.)

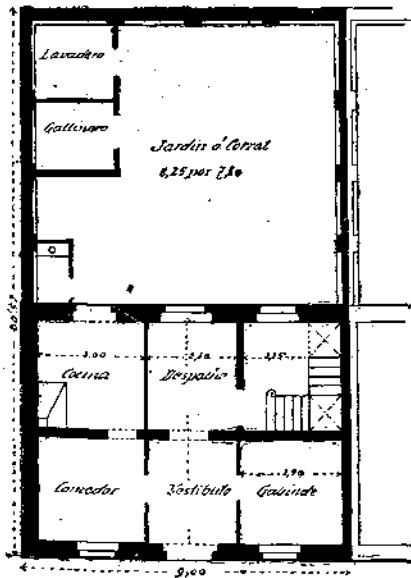
La manzana 3 se compone de los tipos números 2 y 3.

(1) Véase pág. 195 del texto.

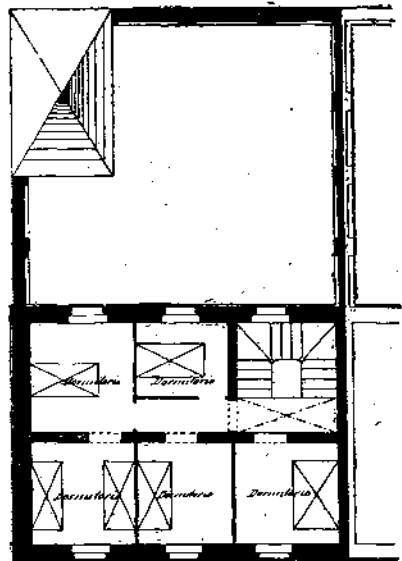
Tipo núm. 1 (de esquina).



Alzado.

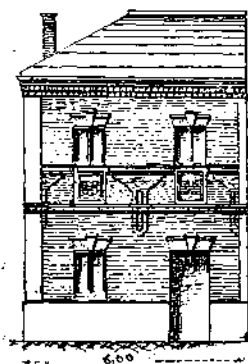


Planta baja.

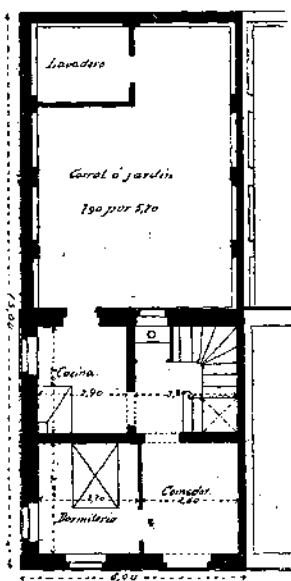


Planta principal.

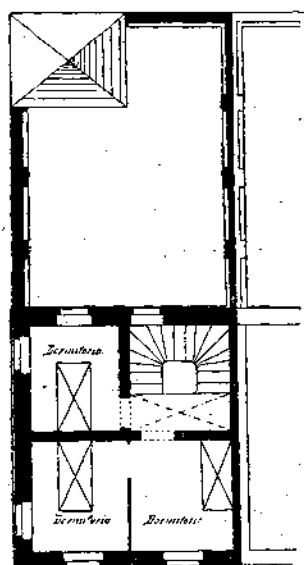
Tipo núm. 2 (de esquina).



Alzado.

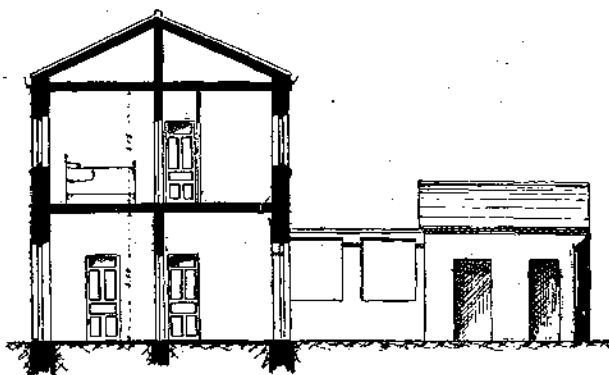


Planta baja.



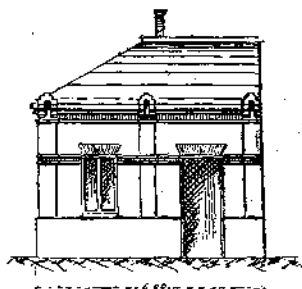
Planta principal.

Tipo núm. 1 (de esquina).

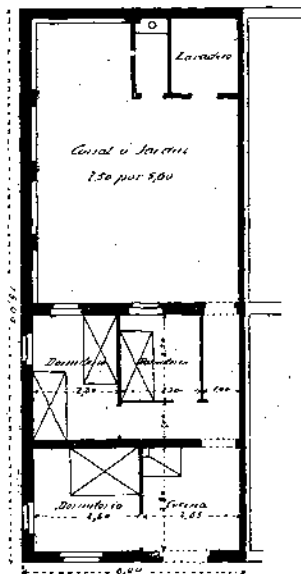


Sección.

Tipo núm. 3 (de esquina).



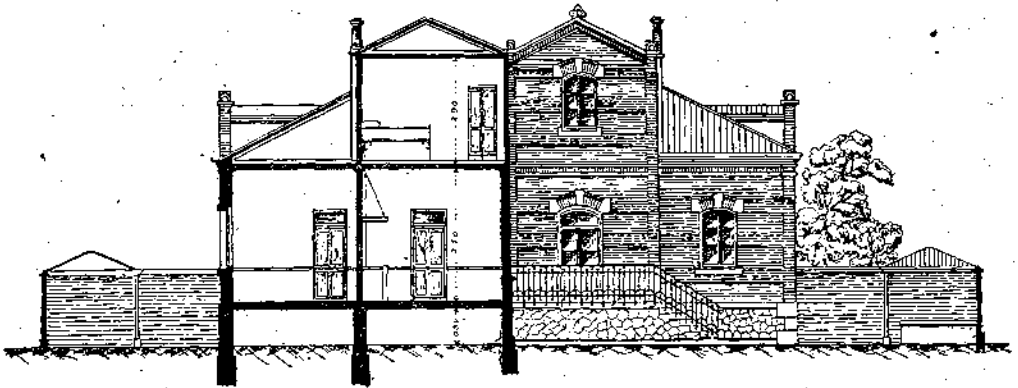
Alzado.



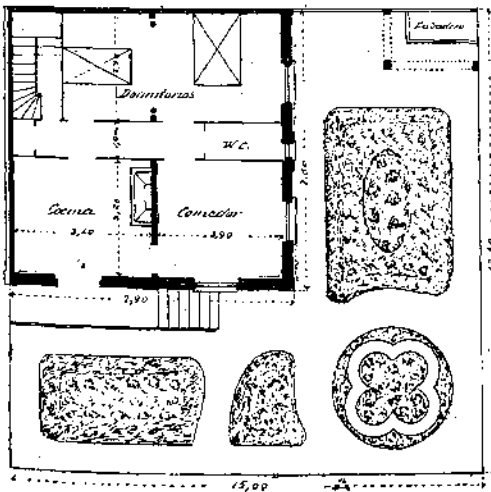
Planta.

Tipo núm. 4.

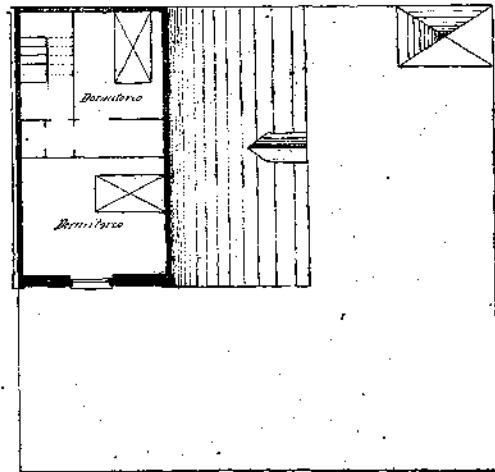
MODELO A.



Alzado y sección.



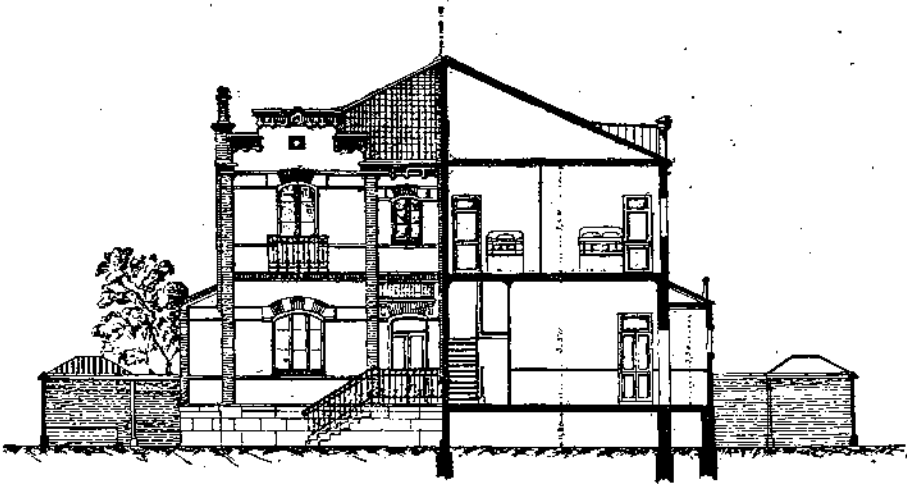
Planta baja.



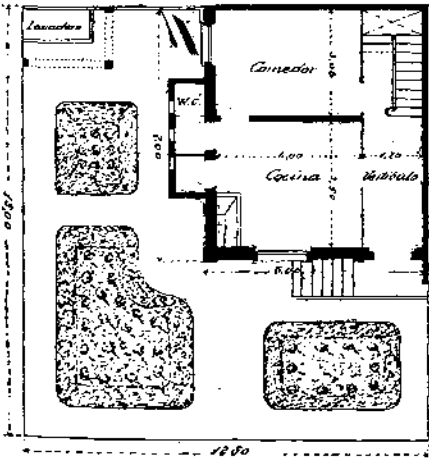
Planta superior.

Tipo núm. 4.

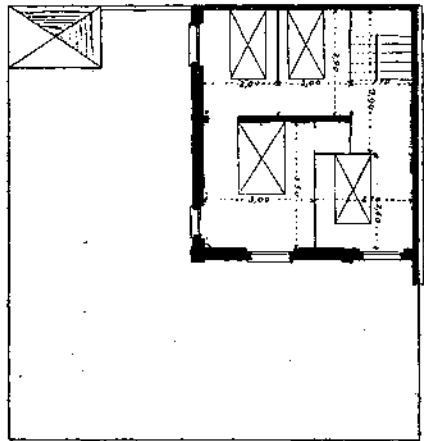
MODELO, B.



Alzado y sección.



Planta baja.



Planta principal.

CASA DE CAMPO

CASA DE CAMPO

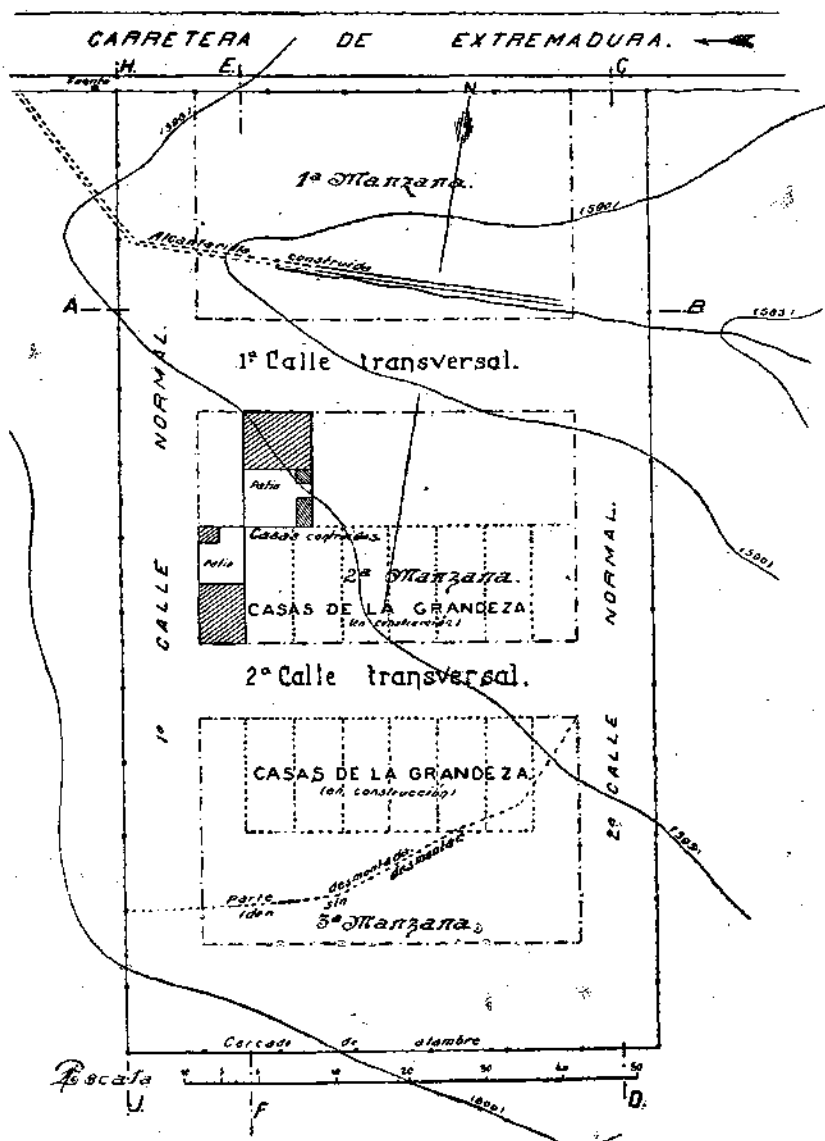


CASA DE CAMPO

CASA DE CAMPO

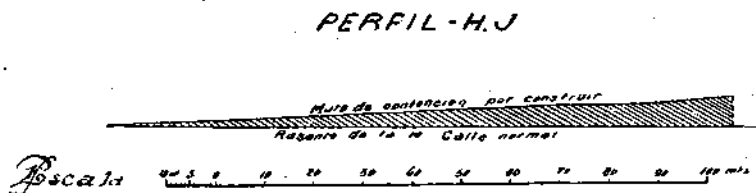
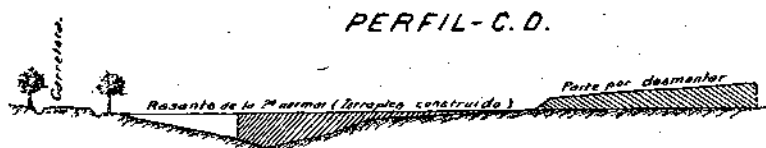
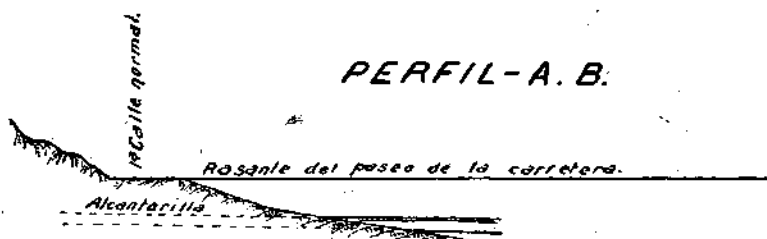
BARRIO «REINA VICTORIA»

Estado de los trabajos en 31 de Diciembre de 1906.



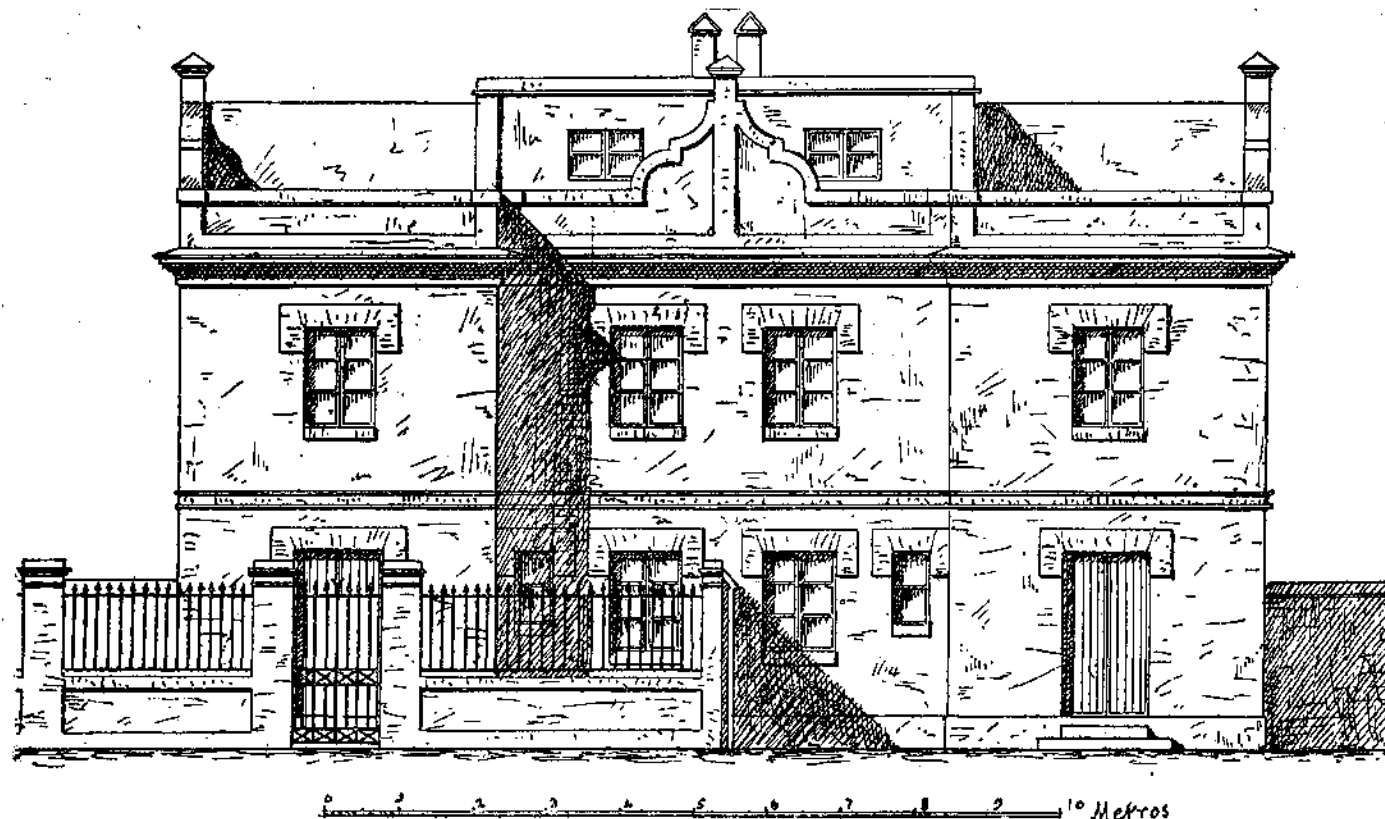
BARRIO «REINA VICTORIA»

Estado de las obras en 31 de Diciembre de 1906.



BARRIADA DE OBREROS DE CÁDIZ (1)

FACHADA PRINCIPAL DEL PRIMER GRUPO CONSTRUIDO



(1) Véase pág. 148 del texto.

ÍNDICE

	Páginas.
Comunicación al Ilmo. Sr. Presidente del Instituto de Reformas Sociales	III
Consideraciones generales.....	I

PRIMERA PARTE

FACTORES QUE DEBEN DISTINGUIRSE EN EL PROBLEMA DE LA HABITACIÓN BARATA

Capítulo primero. — <i>La acción social</i>	12
Alemania.....	12
Bélgica.....	18
Francia.....	25
Inglaterra.....	33
Capítulo II. — <i>La intervención de los Poderes públicos</i>	39
Principios generales	39
Fuentes para el estudio del problema	42
Capítulo III. — <i>Los Congresos de casas baratas</i>	44
I. El Congreso de París de 1889.....	44
II. Los Congresos de Amberes de 1894 y de Burdeos de 1895	50
Amberes	50
Burdeos.....	52
III. El Congreso de Bruselas de 1897.....	55
IV. El Congreso de París de 1900.....	81
V. El Congreso de Düsseldorf de 1902.....	95
VI. El Congreso de Lieja de 1905.....	98
Capítulo IV. — <i>La Legislación extranjera sobre casas baratas</i> ..	106
Indicación general.....	106
Inglaterra.....	107
Bélgica.....	110
Francia	111

	Páginas.
Italia.....	114
Alemania.....	117
Austria.....	121
Dinamarca.....	121
Resumen de la intervención del Estado, según la Legis- lación.....	122

SEGUNDA PARTE

LAS HABITACIONES BARATAS EN ESPAÑA

Capítulo primero. — <i>Consideraciones preliminares</i>	127
Capítulo II. — <i>Antecedentes parlamentarios</i>	135
Capítulo III. — <i>Acción oficial</i>	139
I. El Estado. — Legislación.....	139
1853.....	139
1884.....	141
1888.....	142
1890.....	142
1892.....	142
1902.....	143
1907.....	143
II. El Municipio.....	143
Madrid.....	143
Cádiz.....	145
Jerez de la Frontera.....	149
Jumilla.....	149
Capítulo IV. — <i>Informaciones</i>	150
I. Resumen de la Información de 1884.....	150
Detalle de la Información.....	151
Madrid.....	151
Valencia.....	153
Alcoy.....	154
Ávila.....	154
Burgos.....	155
Cáceres.....	155
Jaén (Linares).....	155
Navarra (Tudela).....	156
Asturias (Oviedo).....	156
Gijón.....	156
Palencia.....	156
Bilbao.....	156

	Páginas.
II. Informaciones del Instituto de Reformas Sociales.....	157
A. En las Minas de Vizcaya.....	157
Los hechos, por D. Julio Puyol.....	157
Apreciaciones del Sr. Salillas.....	166
Apreciaciones del Sr. Sanz y Escartín.....	170
Apéndices.....	171
B. Los tejeros de Madrid.....	173
C. De la Sección 2. ^a técnico-administrativa.....	174
D. Resumen de la Información practicada por la Sección 3. ^a técnico-administrativa acerca de viviendas obreras (1906).....	178
Capítulo V. — <i>Acción social</i>	187
I. Sociedades que han estudiado el asunto.....	187
II. Sociedades constructoras.....	187
Málaga.....	187
Madrid.....	188
Oviedo.....	196
Valencia.....	196
Varias.....	198
III. Los particulares.....	199
Ávila.....	199
Oviedo.....	200
Vigo.....	200
Zaragoza.....	200

TERCERA PARTE.

RAZONAMIENTO DE LAS BASES PARA UN PROYECTO DE LEY DE CASAS PARA OBREROS. — CASAS BARATAS.

I. Las habitaciones baratas y la intervención del Estado en España.....	203
A) Principios generales.....	203
B) Antecedentes.....	205
C) Amplitud general de la intervención del Estado.....	207
D) Las Bases para un Proyecto de Ley.....	209
II. Desarrollo y razonamiento de las Bases.....	211
Capítulo primero. — <i>De las Juntas para el Fomento y Mejora de las Casas baratas</i>	211
1. Establecimiento de las Juntas.....	211
2. Atribuciones de las Juntas.....	217
3. Constitución de las Juntas.....	221

	Páginas.
4. Composición de las Juntas.....	221
5. Capacidad de las Juntas.....	224
6. Sosténimiento de las Juntas.....	226
7. Dependencia de las Juntas.....	227
Capítulo II. — <i>Medios para fomentar la construcción de las casas baratas.</i>	228
1. Las exenciones de impuestos.....	229
2. Determinación de las exenciones.....	235
3. Las subvenciones del Estado.....	238
4. Aplicación de las subvenciones del Estado.....	243
5. Las Cajas de Ahorros.....	246
6. El seguro y las habitaciones baratas.....	252
Capítulo III. — <i>Los barrios de casas baratas y la intervención de los Ayuntamientos.</i>	257
1. Antecedentes y noticias.....	257
2. La intervención de los Municipios según la Legislación.....	263
3. Solución aceptable.....	265
Capítulo IV. — <i>Concesión de los beneficios de la Ley</i>	269
1. Condiciones de las casas. Exigencias legales.....	269
2. La venta. — El seguro.....	271
Capítulo V. — <i>Sucesión hereditaria de las casas baratas.</i>	272
Conclusión.....	276

APÉNDICE PRIMERO

DOCUMENTOS PARLAMENTARIOS

<i>Congreso de los Diputados.</i> — Proyecto de Ley, remitido por el Senado, sobre construcción de barriadas de obreros. 1878.....	279
<i>Senado.</i> — Proposición de Ley del Sr. Castro Artacho sobre subvención á las Sociedades constructoras de casas para obreros. 1906.....	283

APÉNDICE SEGUNDO

SOCIEDADES Y PATRONATOS. — ESTATUTOS. — REGLAMENTOS. PLANOS. — NOTICIAS.

<i>La Constructora Benéfica.</i> — Acta.....	289
Estatutos.....	292
Reglamento.....	297
Advertencias.....	306

Dictamen sobre el modo de verificar el arrendamiento de las viviendas á los trabajadores.....	307
Contratos á cuota variable.....	308
Contratos á cuota fija.....	309
Primer grupo de construcción.....	310
Segundo y tercer grupo de construcción.....	311
Cuarto y quinto grupo de construcción.....	312
Cuadro de cómputos de alquileres y cuotas de amortización.....	313
Cuadro de cómputos de alquileres y cuotas de amortización en cuota fija y variable.....	314
Relación de inquilinos de casas que desde 1.º de Enero de 1902 han satisfecho el total de sus respectivos precios de venta.....	316
Memoria explicativa de sus actuales trabajos, por D. Juan Bautista Lázaro.....	318
<i>Sociedad constructora de casas para obreros en Valencia.....</i>	320
Estatutos. — Bases.....	320
Reglamento para la adjudicación de las casas construidas.....	323
Noticias.....	325
<i>Sociedad Benéfica Española de casas higiénicas para obreros y clases modestas.....</i>	326
Estatutos.....	326
Reglamento para la construcción de obras y viviendas... ..	332
Reglamento para la apertura de libretas y adquisición de las viviendas.....	335
Noticias.....	339
<i>La barriada de obreros de Cádiz.....</i>	339
Patronato y Junta de administración y gobierno para el barrio obrero en extramuros.....	339
Reglamento para la adjudicación de las casas construidas.....	344
<i>Noticias.....</i>	349
Conclusiones sobre casas para trabajadores aprobadas por la Sociedad Española de Higiene.....	349
Concurso de trabajos relativos á viviendas obreras.....	352
Sociedad constructora de casas para obreros de la Coruña.....	353
Casas para obreros en Caudete (Albacete).....	353
Proyecto de casas para obreros en Santander.....	354
«La Casa del Pobre», de Albacete.....	354
Casas para obreros en Badajoz.....	354

APÉNDICE TERCERO

LEGISLACIÓN EXTRANJERA SOBRE CASAS PARA OBREROS CASAS BARATAS

I. <i>Gran Bretaña</i>	359
Ley de 18 de Agosto de 1890.....	359
Ley de 9 de Agosto de 1899 autorizando á las Autoridades locales para hacer préstamos á los inquilinos de casas pequeñas para facilitarles la adquisición de las mismas.	377
Ley de 8 de Agosto de 1900 relativa á las habitaciones de la clase obrera.....	380
II. <i>Bélgica</i>	382
Ley de 9 de Agosto de 1889 sobre habitaciones obreras y Comités de Patronato.....	382
Ley de 16 de Mayo de 1900 sobre las pequeñas herencias..	385
III. <i>Alemania. — Prusia</i>	387
Ley prusiana de 13 de Agosto de 1895 sobre mejora de las habitaciones obreras.....	387
Ley de 15 de Junio de 1904 concediendo nuevos recursos para mejorar el alojamiento de obreros y empleados del Estado.....	388
IV. <i>Dinamarca</i>	388
Ley de 26 de Febrero de 1898 sobre habitaciones obreras..	388
V. <i>Austria</i>	389
Ley de 8 de Julio de 1902 para el fomento de la construcción de habitaciones obreras sanas y económicas.....	389
VI. <i>Italia</i>	391
Ley de 23 de Mayo de 1903 sobre habitaciones populares..	391
VII. <i>Chile</i>	399
Proyecto de Ley sobre habitaciones obreras.....	399
VIII. <i>Francia</i>	405
Ley de 12 de Abril de 1906 modificando y completando la de 30 de Noviembre de 1894 sobre habitaciones baratas.	405

APÉNDICE CUARTO

BIBLIOGRAFÍA

I. Sobre el problema en general.....	415
II. La habitación y la higiene.....	422
III. La habitación y las leyes.....	426
IV. La habitación y sus problemas en diferentes países.....	427
1. — Alemania y Austria.....	428
2. — Bélgica.....	433
3. — España.....	436

	Páginas.
4. — Francia.....	437
5. — Inglaterra y los Estados Unidos.....	441
6. — Suiza.....	445
7. — Los demás países.....	445
V. Congresos y Exposiciones.....	446
VI. Enciclopedias.....	448
VII. Revistas especiales.....	449

LÁMINAS:

La Constructora Benéfica, 1 á 3.

Sociedad constructora de casas para obreros en Valencia, 4 á 6.

Sociedad Benéfica Española de casas higiénicas para obreros y clases modestas, 7 á 15.

Barriada de obreros de Cádiz, 16.

Publicaciones del INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES

- **Informe referente á las minas de Vizcaya**, redactado por los señores D. Eduardo Sanz y Escartín y D. Rafael Salillas Vocales de la Comisión nombrada para este objeto, y D. Julio Puyol y Alonso, Secretario de la misma. — Un vol. en 4.º — Madrid, Sucesora de M. Minuesa de los Ríos, 1904. — 4 pesetas.
- **Moción proponiendo modificaciones y adiciones á la ley de Accidentes del trabajo** que presentan al Instituto de Reformas Sociales los Vocales elegidos por la clase obrera. — Un folleto en 4.º — Madrid, Sucesora de M. Minuesa de los Ríos, 1904.
- **Cajas Nacionales de Seguro popular.** — Información legislativa, por D. José Maluquer y Salvador, Vocal del Instituto. — Un folleto en 4.º — Madrid, Sucesora de M. Minuesa de los Ríos, 1904. — 1 peseta. (*Agotada.*)
- **Caja de pensiones para obreros.** Informe del Vocal del Instituto D. José Maluquer y Salvador. — Un folleto en 4.º — Madrid, Hijos de M. G. Hernández, 1903. (*Agotada.*)
- **Memoria que la Comisión nombrada para adjudicar el premio concedido por S. M. el Rey** (Real orden de 6 de Febrero de 1903) presenta al Instituto de Reformas Sociales. Tema del concurso: El problema agrario en el Mediodía de España: conclusiones para armonizar los intereses de propietarios y obreros: medios de aumentar la producción del suelo. — Un folleto en 4.º — Madrid, Sucesora de M. Minuesa de los Ríos, 1904. — 1 peseta.
- **Memoria que obtuvo el premio ofrecido por S. M. el Rey en el concurso abierto por Real orden de 6 de Febrero de 1903 ante el Instituto de Reformas Sociales.** Tema del concurso: El problema agrario en el Mediodía de España: conclusiones para armonizar los intereses de propietarios y obreros: medios de aumentar la producción del suelo. Lema: Progreso en el cultivo. Su autor: D. Celedonio Rodríguez. — Un folleto en 4.º — 2,50 pesetas. (*Agotada.*)
- **Memoria que obtuvo accésit en el mismo concurso.** Lema: Des-pabilémonos. Autor anónimo. — Un folleto en 4.º — 1 peseta.
- **Memorias que obtuvieron accésit también en el concurso:**
De D. José Quevedo y García. — De D. Francisco Fuentes Cumplido. — De D. Cecilio Benítez Porral. — De D. Gonzalo Martín y González. Folletos en 4.º á 1 peseta cada uno.
- **Memoria acerca de la Información agraria en ambas Castillas**, redactada por D. Adolfo A. Buylly y G. Alegre. — Un vol. en 4.º — 1 peseta.
- **Memoria acerca del empleo de explosivos de seguridad en las minas de hulla que desprenden grisú**, escrita por D. José Marvá, Jefe de la Sección segunda. — Un folleto en 4.º — 1 peseta.
- **Preparación de la Reforma de la Ley de Accidentes del trabajo de 30 de Enero de 1900.** — Informe de la Sección primera.
- **Boletín del Instituto de Reformas Sociales.** — Tomo I. — Un vol. de 964 págs. — Tomo II. — Un vol. de 1044 págs. — 3 pesetas cada uno.
- **Legislación del trabajo.** — Un vol. en 4.º — 1 peseta; encuadernado, 1,50 pesetas. — Apéndice 1.º — 1 peseta.

- **Estadística de los accidentes del trabajo ocurridos en el año 1904.** — 1 peseta.
- **Conferencia sobre Previsión popular**, celebrada en los días 19 y 20 de Octubre de 1904. — Un folleto en 4.º — 1 peseta.
- **Reglas para el funcionamiento de las Juntas locales y provinciales de Reformas Sociales.** — 0,25 pesetas.
- **Resumen de la Información acerca de los obreros agrícolas en las provincias de Andalucía y Extremadura.**
- **La emigración. Información legislativa y bibliográfica.** — 1 peseta.
- **Instituto Nacional de Previsión.** — 1 peseta.
- **Jurisprudencia de los Tribunales en materia de accidentes del trabajo.** — 1 peseta.
- **Projet de loi sur la création d'un Institut National de Prévoyance.** — 0,50 pesetas.
- **Reforma del art. 9.º de la Ley de 13 de Marzo de 1900 sobre el trabajo de las mujeres y de los niños.**
- **Memoria acerca de la suscripción nacional en favor de los damnificados por el hundimiento del tercer depósito del Canal del Lozoya.** — Secretaría general.
- **Estadística de las huelgas en 1905.** — 1 peseta.
- **Estadística de los accidentes del trabajo ocurridos en los años 1904 y 1905.** — 1 peseta.
- **Estadística de los accidentes del trabajo ocurridos en el año 1905.** — 1 peseta.
- **Índice de Legislación extranjera sobre seguridad é higiene del trabajo.**
- **Estadística de la Asociación obrera en España en 1.º de Noviembre de 1904.** — 1,50 pesetas.

EN PRENSA

- **Jurisprudencia de los Tribunales en materia de accidentes del trabajo.** (Segunda parte.)
- **Catálogo de la Biblioteca del Instituto de Reformas Sociales.**
- **Catálogo de documentos parlamentarios sobre cuestiones sociales.**
- **Bibliografía. — Revistas. — Artículos sobre cuestiones sociales.** Año I, 1906.

El Boletín del Instituto de Reformas Sociales se publica en cuadernos mensuales de unas 64 páginas en 4.º

SUSCRIPCIÓN

España	2,50 pesetas al año.
Extranjero	3 francos —
Número suelto	0,25 céntimos.

Las suscripciones al Boletín se harán por un año, á contar desde el número de Julio.

Los pedidos de las publicaciones del Instituto, á D. V. Suárez, Librería, calle de Preciados, 48, Madrid. A todo pedido deberá acompañarse el importe, más 0,35 pesetas para franqueo y certificado.

La correspondencia dirijase al Sr Jefe de la Sección primera, Instituto de Reformas Sociales, calle Mayor, núm. 93 (Palacio de los Consejos). MADRID.

