

INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES
DIRECCIÓN GENERAL DEL TRABAJO E INSPECCIÓN
Servicio especial de Casas baratas.

LEY DE 10 DE DICIEMBRE DE 1921

RELATIVA A

CONSTRUCCIÓN DE CASAS BARATAS

Y

REGLAMENTO PARA SU APLICACIÓN

DE 8 DE JULIO DE 1922



MADRID

SOBRINOS DE LA SUCESORA DE M. MINUESA DE LOS RÍOS
Miguel Servet, 13.—Teléfono M-651.

1922

LEY DE 10 DE DICIEMBRE DE 1921

RELATIVA A

CONSTRUCCIÓN DE CASAS BARATAS

Y

REGLAMENTO PARA SU APLICACIÓN

DE 8 DE JULIO DE 1922

INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES
DIRECCIÓN GENERAL DEL TRABAJO E INSPECCIÓN
Sección de Casas baratas.

LEY DE 10 DE DICIEMBRE DE 1921

RELATIVA A

CONSTRUCCIÓN DE CASAS BARATAS

Y

REGLAMENTO PARA SU APLICACIÓN

DE 8 DE JULIO DE 1922



MADRID

SOBRINOS DE LA SUCESORA DE M. MINUESA DE LOS RÍOS

Miguel Servet, 13.—Teléfono M-651,

1922

LEY

RELATIVA A CONSTRUCCIÓN DE CASAS BARATAS

Don Alfonso XIII, por la gracia de Dios y la Constitución Rey de España,

A todos los que la presente vieren y entendieren, sabed: que las Cortes han decretado y Nós sancionado lo siguiente:

CAPÍTULO PRIMERO

CONCEPTO LEGAL DE CASAS BARATAS

Artículo 1.º Se entenderá por casa barata la que haya sido reconocida oficialmente como tal, por reunir las condiciones técnicas, higiénicas, económicas y especiales, en su caso, para determinadas localidades, que expresan esta Ley y el Reglamento para su aplicación.

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

Gozarán también de los beneficios que se conceden a las casas baratas, en lo que hace relación a la exención de impuestos y al derecho a optar a la subvención directa, las que construyan las instituciones sociales de reeducación de inválidos para el trabajo y de anormales, y los edificios que se destinen a Cooperativas de consumo, siempre que funcionen sin lucro mercantil.

Art. 2.º Se considerarán como parte integrante de las casas baratas los patios, huertos y parques, y los locales destinados a gimnasios, baños, Escuelas y Cooperativas de consumo que sean accesorios de una casa o grupo de casas baratas y guarden con ellas la debida proporción en cuanto a su extensión e importancia.

Art. 3.º Los beneficiarios de casas baratas, ya sea en concepto de inquilinos, en el de amortizadores o en el de propietarios, no podrán disfrutar un ingreso anual superior al que por el Reglamento se señale para cada localidad.

La mayor parte de dicho ingreso total habrá de proceder especialmente de salario, sueldo o pensión.

Art. 4.º No se podrá conceder calificación de casa barata a aquella en

que los beneficiarios hayan de pagar un alquiler anual superior a la quinta parte del máximo de ingresos a que se refiere el artículo anterior.

Art. 5.º Tampoco se podrá considerar como barata la que se construya para darla en amortización o para habitarla su dueño, si su coste verdadero, incluidas las obras de urbanización indispensables, excede del quintuplo del ingreso máximo anual señalado a los beneficiarios en la localidad de que se trate.

Art. 6.º Podrán construir las casas baratas: el Estado, los Ayuntamientos, las demás Corporaciones oficiales, las Sociedades de todas clases y los particulares.

Art. 7.º Podrán ser construídas para habitarlas sus propios dueños o para cederlas gratuitamente, en alquiler, o a censo, o en venta al contado o a plazos.

Art. 8.º Igualmente podrán ser cedidos a censo o en venta al contado o a plazos, los terrenos para la construcción de casas baratas. Esto se entiende sin perjuicio de lo prevenido en el art. 10.

Art. 9.º Cuando se trate de un número considerable de viviendas o de grupos de casas, será obligatorio, para las entidades constructoras, hacer las obras de urbanización indispensables para el buen servicio de aquéllas, salvo el caso de que los terrenos estén situados dentro del plan municipal de urbanización debidamente aprobado, caso en el cual aquellas obras serán obligatorias para los Ayuntamientos.

Art. 10. La casa barata que haya llegado a ser patrimonio de quien la habite, en el concepto definido en el art. 3.º, no podrá ser embargada, salvo cuando se trate de hacer efectivos los plazos no satisfechos por la compra del inmueble o los derechos reservados al Estado, Provincia o Municipio, a los efectos de la presente Ley. Tampoco podrá ser transmitida a título distinto del de herencia o del de donación al heredero a quien corresponda el derecho de sucesión, según las reglas y con las condiciones que se establecen en el art. 66 de esta Ley.

CAPÍTULO II

MEDIOS PARA FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS BARATAS

A) Autorizaciones al Estado y organismos locales.

Art. 11. El Estado, la Provincia o el Municipio podrán arrendar, vender, dar a censo o ceder gratuitamente los terrenos de su propiedad que sean adecuados para la construcción de casas baratas.

Art. 12. Asimismo podrán los Ayuntamientos realizar la construcción de casas baratas en terrenos de su propiedad, y la compra de extensiones de terreno a propósito para esta clase de construcciones, a fin de urbanizarlos convenientemente y arrendarlos o enajenarlos después con destino a casas baratas.

Para realizar estos fines, los Ayuntamientos podrán acordar empréstitos especiales.

Art. 13. A más de los recursos económicos que acuerden y de los auxilios que el Estado les conceda con arreglo a esta Ley, los Ayuntamientos habrán de destinar a la realización de estos proyectos por lo menos la mitad, y podrán hacerlo hasta la totalidad de los ingresos obtenidos mediante el impuesto de la «plusvalía». También podrán destinar al mismo fin hasta la mitad de los rendimientos que obtengan por arbitrios de carácter suntuario.

Art. 14. De todos los actos, así como de las operaciones financieras y administrativas e inversiones de fondos que los Ayuntamientos realicen por virtud de lo establecido en el presente capítulo, habrán de dar cuenta anualmente al Ministerio del Trabajo.

B) *Exenciones tributarias.*

Art. 15. Quedarán exentos de los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes y del Timbre del Estado:

a) Los contratos que se celebren para la adquisición de terrenos destinados a la edificación de casas baratas y los de venta de las mismas otorgados por los particulares o Sociedades constructoras.

La segunda y posteriores ventas de estos solares y casas no gozarán de esta exención;

b) Los contratos de arrendamiento hechos dentro de veinte años, contados desde la fecha de declaración de casa barata;

c) Los contratos de préstamo, sean o no hipotecarios, y la emisión de obligaciones con destino exclusivo a la construcción de casas baratas o a la adquisición de terrenos para construirlas. Asimismo quedará exenta la cancelación de los primeros y la amortización de los segundos;

d) Las instituciones testamentarias, donativos y legados destinados exclusivamente a esta clase de construcciones y a la adquisición de solares para ellas, siempre que los herederos, legatarios o donatarios den las garantías que el Reglamento determine de que emplearán en este fin dichos donativos y legados;

e) La constitución o modificación de las Sociedades civiles o mercantiles que tengan por único objeto la construcción de casas baratas y la concesión de préstamos para la edificación de las mismas;

f) Los contratos de seguros de vida y demás actos por consecuencia de ellos, celebrados a los efectos de esta Ley;

g) Toda institución testamentaria hecha cinco años antes de la fecha de esta Ley con objeto de construir casas baratas, siempre que se den las garantías que el Reglamento determine de que el producto de los impuestos eximidos se empleará exclusivamente en la construcción de casas baratas.

Art. 16. Quedarán exentas del impuesto de pagos del Estado las sub-

venciones, préstamos y entregas de cantidades por parte del Estado en cumplimiento de las disposiciones de esta Ley.

Art. 17. Las casas calificadas como baratas estarán exentas, en su construcción, de todos los derechos de licencia para edificar, y, ya construidas, lo estarán igualmente de toda contribución, impuesto y arbitrio, sin excepción, ya sea del Estado, de la Mancomunidad, de la Provincia o de los Ayuntamientos, en general, durante veinte años a contar desde su calificación, y si la casa permaneciera en poder de una Sociedad constructora, este plazo se entenderá ampliado por todo el tiempo que la casa permanezca en el dominio de la misma.

Si pasara a poder de otra persona, sólo quedará exenta por el tiempo que falte para cumplirse los veinte años.

Esto no obstante, las casas construidas con el producto de los préstamos o emisión de obligaciones a que hace referencia la presente Ley, o que se acojan al beneficio de garantía de renta, disfrutarán de estas exenciones hasta la amortización de los préstamos o de las obligaciones, sin que en ningún caso pueda exceder ese plazo de treinta años, y las que gocen de garantía de renta, tan sólo mientras disfruten de este beneficio.

Art. 18. Las transmisiones *mortis causa* de las casas baratas habitadas exclusivamente por sus dueños, y las *inter vivos* en el caso previsto en el art. 10, estarán siempre exentas del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes, cuando se trate de la sucesión directa, y pagarán solamente la cuarta parte de los tipos asignados a las colaterales, cuando se trate de éstas y no haya más inmueble en la herencia.

Art. 19. En casos especiales, el Ministerio de Hacienda, a propuesta del Ministerio del Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y audiencia de la Comisión Protectora de la Producción Nacional, podrá conceder, mediante acuerdo del Consejo de Ministros, franquicia de derechos arancelarios a los materiales destinados a la construcción de casas baratas, o a estas mismas casas desarmables, siempre que ni unos ni otras tengan fabricación similar en el país, y dentro de las condiciones de protectorado a la industria nacional contenidas en las Leyes vigentes.

C) De los préstamos del Estado.

Art. 20. Se autoriza al Ministro del Trabajo para que, previo informe en todos los casos del Instituto de Reformas Sociales, conceda préstamos con garantía de primera hipoteca, amortizables en un plazo que no exceda de treinta años, hasta la cantidad de 100 millones de pesetas, con destino exclusivo a la construcción de casas que obtengan previamente la calificación legal de baratas y que hayan de llegar a ser de la propiedad de los inquilinos dentro del mencionado plazo.

Art. 21. Los préstamos podrán concederse a particulares, Corporaciones legalmente constituidas o Sociedades, ya sean cooperativas, benéficas o mercantiles, destinándose preferentemente el 25 por 100 a las Coopera-

tivas organizadas para la construcción de casas baratas con destino a la propiedad de sus socios.

Art. 22. Los préstamos que se concedan con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior devengarán un interés anual de 3 por 100.

Este tipo de interés podrá reducirse hasta el 2 por 100, previo acuerdo del Consejo de Ministros.

Art. 23. El importe total de los préstamos que se concedan no podrá exceder en ningún caso del 55 por 100 de los terrenos y del 70 por 100 de las casas ya terminadas. Cuando se trate de la compra de solares, la hipoteca se constituirá en el acto de la entrega del préstamo. Si se trata de edificaciones, la hipoteca se concretará a las obras que se hayan de realizar en cada entrega, entendiéndose ampliada la hipoteca que se constituya al número de entregas parciales que acrecienten el capital prestado, con todas las preferencias de los créditos hipotecarios y refaccionarios, circunstancias que se harán constar en el Registro de la propiedad.

Las entregas parciales que se realicen a cuenta del préstamo no podrán exceder del 50 por 100 del valor de los terrenos sin urbanizar, ni del 55 por 100 si estuviesen urbanizados, ni del 60 del valor de lo ejecutado si se trata de obras en curso.

Art. 24. El Reglamento determinará los trámites que hayan de seguirse para formular la petición, así como para la concesión, entrega y reintegro de los préstamos y sus intereses, las preferencias que hayan de tenerse en cuenta para otorgar los préstamos, el modo cómo el Instituto de Reformas Sociales habrá de inspeccionar las obras para asegurar el debido empleo de las cantidades prestadas, y las condiciones en que se procederá a la incautación de las fincas, en caso de incumplimiento de las condiciones que figuren en el contrato de concesión de los préstamos.

En el orden de preferencia para el otorgamiento de los préstamos se antepondrán a los particulares y Sociedades mercantiles, las cooperativas o benéficas que no persigan ningún fin de lucro directo o indirecto.

Igualmente se señalarán en el Reglamento los casos en que podrá proceder el Estado por la vía de apremio y aquellos que hayan de someterse a los Tribunales de Justicia o al juicio de amigables compondores.

Art. 25. El Instituto podrá proponer que la entrega de las cantidades parciales se realice directamente a los que hubiesen efectuado las obras, o a los vendedores de terrenos, y encargarse de la recaudación de las cuotas que habrán de satisfacer los inquilinos para amortización del valor de las casas.

D) De la garantía de la renta a los propietarios de casas edificadas para alquilarlas.

Art. 26. Los que se propongan construir casas que puedan ser calificadas legalmente de baratas para darlas en alquiler podrán solicitar del Ministerio del Trabajo el beneficio de garantía de la renta. Este beneficio

consistirá en el abono, por parte del Estado, al propietario de la finca, de la diferencia que exista entre el producto de las casas, según el presupuesto que apruebe el Ministerio del Trabajo, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, al concederse la calificación legal de barata, deducidos los gastos que se calculen para su conservación y el tanto por ciento que se fije por el Ministerio del Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, del coste del terreno y obras de urbanización y construcción, teniendo en cuenta el interés medio que produzca el capital empleado en construcciones análogas en la localidad.

Esta diferencia no podrá exceder en ningún caso de la mitad del tanto por ciento de garantía concedida.

Art. 27. El beneficio de garantía de renta solamente podrá concederse a los propietarios hasta la inversión de tres millones de pesetas anuales, que se consignarán en los Presupuestos generales del Estado para este fin.

Art. 28. Los que soliciten el beneficio de garantía de renta se comprometerán a someterse, durante diez años, a las prescripciones de esta Ley, pudiendo el plazo ser ampliado en periodos de cinco en cinco años cuando se estime conveniente por el Ministerio del Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, teniendo en cuenta en cada caso las circunstancias de los inquilinos y el problema de la vivienda en la localidad respectiva. Esta ampliación de plazo habrá de notificarse al propietario seis meses antes, por lo menos, de expirar el período durante el cual estuviere la casa afecta al beneficio de garantía.

Art. 29. Los que soliciten el beneficio de garantía de renta someterán los oportunos proyectos en la forma que el Reglamento para la aplicación de esta Ley determine, haciendo constar en ellos de una manera clara y precisa el valor total de la construcción, teniendo en cuenta además el terreno en que se edifique, y detallando el precio del alquiler mensual que se propone percibir por cada cuarto.

El Reglamento determinará las preferencias que habrán de tenerse en cuenta para la concesión de garantía de renta.

Art. 30. Podrán ser exceptuados del concepto de baratos, y, por consecuencia, los propietarios fijar la renta que estimen oportuna, el piso de tienda y el piso principal de las casas, y por ellos no percibirán beneficios de ninguna garantía, a cuyo efecto el valor que representa ambos pisos se descontará del valor total del inmueble para los efectos de la garantía de la renta, que sólo alcanzará a los demás pisos habitados por personas que habrán de reunir necesariamente el concepto de beneficiarios de casa barata.

Art. 31. Cada tres años, a instancia del propietario, de los inquilinos o del Estado, el Ministerio del Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá variar el precio de los alquileres fijado al establecer la garantía, sin que por esto se altere el beneficio del propietario.

El Reglamento determinará los elementos que habrán de tenerse en cuenta para fijar los aumentos o disminuciones de los alquileres, de conformidad con las oscilaciones que experimenten en la localidad y teniendo en cuenta lo determinado en el art. 3.º

El beneficio de garantía no será renunciable una vez concedido.

Art. 32. El Reglamento determinará las obligaciones a que estarán sujetos los dueños de estas casas para garantizar que no se cobra a los inquilinos más que la cantidad que haya fijado previamente el Instituto de Reformas Sociales, y estas casas estarán sujetas siempre a la inspección de la persona o personas que designe para este efecto dicho Instituto.

El Reglamento determinará también la forma en que el servicio especial de casas baratas, encomendado al Instituto de Reformas Sociales, habrá de llevar la contabilidad y estadística referente a estas edificaciones, para fijar las cantidades que corresponda abonar a cada propietario como garantía de renta, los requisitos que deberán reunir los contratos de alquiler y todas las prescripciones necesarias para el exacto cumplimiento de las disposiciones contenidas en este capítulo.

*E) Abono de intereses de préstamos y obligaciones
y subvención directa.*

Art. 33. Se consignará anualmente en los Presupuestos generales del Estado la cantidad de un millón de pesetas con destino al fomento de casas baratas.

El 50 por 100 de esta cantidad se empleará en pagar una parte alicuota de los intereses que devenguen los préstamos hipotecarios obtenidos por las Sociedades constructoras, y las obligaciones hipotecarias amortizables al portador, emitidas por dichas Sociedades, con tal de que esos intereses no excedan del 6 por 100 anual; que el importe de los créditos u obligaciones no excedan del 55 por 100 del valor de los terrenos, o del 70 de las construcciones dadas en garantía, y que el plazo de pago no exceda de treinta años. La mitad de dicho 50 por 100 se destinará siempre, necesariamente, en favor de las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas, con destino a propiedad de sus socios.

En ningún caso podrá exceder del 3 por 100 anual la parte que el Estado pueda tomar a su cargo, quedando al de los deudores el pago del resto de los intereses y el del importe de los préstamos u obligaciones.

El sobrante de este 50 por 100, más el otro 50 por 100, se emplearán en subvenciones a los particulares y Sociedades constructoras, a prorrata de lo que hubieran invertido en terrenos declarados útiles para la construcción de casas baratas y en la construcción de éstas. A tal efecto, se celebrará un concurso anual. La subvención no podrá exceder del 25 por 100 de lo invertido en solares y en construcciones.

Si resultare sobrante de la partida de 3 millones de pesetas a que se

refiere el art. 27 de esta Ley, se podrá dedicar el exceso para aumentar el segundo 50 por 100 de la consignación anual destinada a subvención directa, limitándose siempre dicha subvención al 25 por 100 a que hace referencia el párrafo anterior.

Sin embargo, podrá alcanzar al 50 por 100, sin necesidad de concurso, para la construcción de casas que queden comenzadas y ultimadas antes de un año, contado desde la publicación de esta Ley, en las capitales donde se presente con excepcional urgencia el problema del albergue de las clases menesterosas.

El Ministerio de Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y autorización del Consejo de Ministros, podrá, si las circunstancias lo aconsejan, ampliar hasta la totalidad del remanente la cifra de 500.000 pesetas a que se refiere el párrafo anterior.

El Reglamento determinará las condiciones que hayan de ser exigidas para la concesión del pago de parte de los intereses y las formalidades con que haya de celebrarse el concurso anual para las subvenciones.

Art. 34. Para una misma finca, solamente se podrá conceder uno de los auxilios de que tratan los apartados C), D) y E) de este capítulo, a excepción de las de pertenencia de las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas con destino a propiedad de sus socios, las cuales podrán optar a los dos subsidios comprendidos en este apartado.

F) *Carácter discrecional de estas concesiones.*

Art. 35. La concesión, en cada caso y dentro de las prescripciones establecidas en esta Ley, de los beneficios de subvención y de pago de parte de intereses de los préstamos y obligaciones al portador, así como la concesión de préstamos y garantía de renta, constituirá materia discrecional, y, por tanto, contra las resoluciones que dicte el Ministro de Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, no procederá ningún recurso.

G) *Sanciones.*

Art. 36. Las infracciones cometidas por los constructores, propietarios o inquilinos de casas baratas, de las disposiciones contenidas en esta Ley y Reglamento para su aplicación, o en las estipulaciones especiales establecidas al conceder la calificación de casa barata, o los beneficios que otorga la presente Ley, podrán ser castigadas con la privación de estos beneficios, con la anulación de las calificaciones y con multa, o solamente con multa, en la forma siguiente:

La multa no excederá en ningún caso de la subvención percibida y del duplo de los beneficios de que se haya disfrutado o de los perjuicios que se hayan ocasionado desde el momento en que empezó a cometerse la infracción. En los casos en que se disfrute del abono de intereses o de la conce-

sión de préstamos, podrán suspenderse estos beneficios y obligarse a la devolución de las cantidades percibidas o de parte de las mismas.

El Reglamento para la aplicación de esta Ley determinará la tramitación que seguirá el Ministerio del Trabajo para imponer estas sanciones, la cuantía de las mismas, la forma de inversión que han de tener y los recursos que podrán entablarse contra dichas resoluciones.

CAPÍTULO III

DEBERES DE LOS AYUNTAMIENTOS Y EXPROPIACIÓN FORZOSA

Art. 37. Los Ayuntamientos de aquellas poblaciones donde se sienta la necesidad de construir casas baratas quedarán obligados a redactar, en el término de un año, contado desde la publicación del Reglamento para la aplicación de esta Ley, un proyecto suficiente a llenar aquella necesidad.

El proyecto contendrá la descripción de cada uno de los solares o fincas necesarios para su realización, y si estos terrenos o fincas fuesen de propiedad particular, por no poseerlos el Ayuntamiento lo suficientemente adecuados para atender al fin perseguido, se expresará el nombre y domicilio de los propietarios o poseedores de cada uno de aquéllos y se aportarán las pruebas suficientes para demostrar la necesidad de ocupar tales inmuebles.

Si los terrenos no estuvieran urbanizados, se habrán de incluir en el proyecto las obras de urbanización que sean indispensables.

También se hará constar en el proyecto el plazo en el cual podrá el Ayuntamiento realizarlo. Dicho plazo no podrá exceder de veinte años.

Art. 38. Los proyectos, con todos estos datos, serán sometidos a la aprobación del Ministerio del Trabajo, que la concederá o denegará, previo informe del Instituto de Reformas Sociales. Antes de dar su informe, esta Corporación habrá de oír a los propietarios de los solares o fincas que hubieren de ser expropiados y a la Junta de Casas baratas de la localidad, o, en defecto de ésta, al Inspector del Trabajo.

El Real decreto de aprobación de los proyectos comprenderá la declaración de utilidad pública y la de necesidad de la expropiación forzosa y de la ocupación de los solares o fincas en que han de realizarse las obras, así como el plazo en el cual habrán de comenzar y terminar estas obras.

Contra las declaraciones de necesidad de expropiación forzosa y ocupación de solares o fincas podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, pero sin que por ello se paralice la tramitación de los expedientes.

Art. 39. Una vez aprobado el proyecto, se procederá al justiprecio de cada finca, el cual, a falta de concierto, lo realizará un Perito de cada parte y un tercero designado por el Instituto de Reformas Sociales, suscribiendo los tres el informe en un solo acto y conjuntamente.

Para la tasación habrá de tenerse en cuenta la renta que la finca produzca y haya producido en los cinco años últimos, el valor con que figure en los Registros fiscales y el valor de las fincas análogas por su clase y situación en el mismo pueblo.

No se tomará en cuenta ni el aumento que pueda experimentar el valor de la propiedad a consecuencia del proyecto, ni las mejoras y construcciones que se hagan después de haberse declarado la necesidad de ocupar la finca.

En todo caso, se aumentará al tipo de tasación un 3 por 100 como valor de afección de inmueble.

Art. 40. Los mismos Peritos determinarán la cuantía de la fianza que haya de ser prestada como garantía de que el proyecto se realizará en el plazo señalado en el Real decreto de aprobación.

Art. 41. Tan pronto como sea hecha la peritación, si hay conformidad entre los Peritos o entre la mayoría de ellos, podrá el Ayuntamiento tomar posesión de los terrenos o fincas pagando a los propietarios el importe de la tasación, y, si no se conformaren, depositando el duplo de ella en el Juzgado.

Cuando los tres Peritos disientan, servirá de base, a los efectos del párrafo anterior, la tasación del Perito designado por el Instituto de Reformas Sociales.

En todo lo que no esté derogado por la presente Ley se aplicará la tramitación establecida por la de 10 de enero de 1879.

Art. 42. Luego de aprobado el proyecto, podrá el Ayuntamiento subdividirlo en tantas porciones como unidades urbanas comprenda y subrogar por contrato para cada una la parte alícuota de los derechos y obligaciones adquiridos, siempre que lo haga a favor de personas que legalmente tengan la condición de beneficiarios de casa barata o de Sociedades que puedan construirla con arreglo a esta Ley.

La subrogación, además de las condiciones y garantías que se pacten, conferirá al Ayuntamiento la facultad de vigilar las obras, quedando en todo caso responsable de la ejecución legal del proyecto, y sin que dicha vigilancia excluya las funciones de inspección que corresponden a las Juntas de Casas baratas y al Instituto de Reformas Sociales.

Art. 43. El expediente de expropiación se dará por terminado con el acta de adjudicación, inscribible en el Registro de la propiedad, y no podrá interrumpirse por ninguna causa, incluso el ejercicio de acciones civiles o contencioso-administrativas ante los Tribunales.

Todos los actos a que diere lugar el expediente de expropiación serán previamente notificados a los propietarios de los terrenos a que aquél afecte.

Art. 44. Cualesquiera otras Corporaciones oficiales, las Sociedades de todas clases y los particulares podrán someter también a la aprobación del Ministerio del Trabajo proyectos de construcción de casas baratas de manera análoga a como obligatoriamente queda establecido para los

Ayuntamientos, y la aprobación de tales proyectos promoverá los expedientes de expropiación forzosa, en la forma expuesta en los artículos anteriores.

El Reglamento determinará las garantías necesarias para que los proyectos se acomoden a los fines de la presente Ley.

Art. 45. El Instituto Nacional de Previsión, con arreglo a las normas establecidas para sus inversiones sociales, y por su propia iniciativa, o respondiendo a instancia del Instituto de Reformas Sociales o de las Juntas de Casas baratas, podrá igualmente promover la expropiación, por el mismo procedimiento, de los terrenos precisos para la construcción de casas baratas, y cederlos después, en venta o censo, a quien presente el proyecto más adecuado y conveniente en certamen convocado al efecto.

Art. 46. Si los propietarios de los terrenos que hubieren de ser expropiados en virtud de los artículos anteriores se comprometen a realizar el proyecto de Casas baratas que es motivo de la expropiación, y dan la garantía necesaria de que lo harán en el plazo que se les señale por el Ministerio del Trabajo, quedará en suspenso aquélla.

Art. 47. Si el proyecto que hubiese motivado una expropiación no se realizara en el plazo señalado, el antiguo propietario podrá recuperar su finca devolviendo el precio recibido.

Quedarán exentos de este proyecto los solares y terrenos comprendidos en el mismo, si no se hubiere abonado íntegramente a sus dueños el importe de la expropiación en el término máximo de dos años a partir de la aprobación de dicho proyecto.

Art. 48. El Reglamento determinará con todo detalle los trámites del expediente de expropiación forzosa, según las normas establecidas por esta Ley, así como los requisitos y formalidades de los actos y documentos que han de constituirlo.

CAPÍTULO IV

DE LA ORGANIZACIÓN DEL SERVICIO DE CASAS BARATAS

Art. 49. La aplicación y cumplimiento de esta Ley corresponderá al Ministerio del Trabajo, y de modo inmediato al Instituto de Reformas Sociales, del que dependerá el servicio especial de casas baratas y la inspección necesaria en estas edificaciones, así en construcción como ya terminadas.

Art. 50. Se autoriza al Instituto de Reformas Sociales y a las Juntas de Casas baratas para recibir legados y donaciones con destino a la realización de los fines de esta Ley, bien adquiriendo terrenos adecuados y construyendo directamente, para ceder aquéllos o las casas ya construídas, en arriendo, en venta a plazos o a censo, bien haciendo préstamos para las construcciones, siempre en condiciones análogas a las que en esta Ley se determinan.

Art. 51. El Instituto de Reformas Sociales y las Juntas de Casas baratas gozarán de plena capacidad jurídica para todo aquello que haga referencia a la aplicación y cumplimiento de la presente Ley y para la reclamación y sostenimiento de los derechos del Estado, mediante el ejercicio de las oportunas acciones, que deducirán, previo requerimiento, en forma reglamentaria, los Abogados del Estado, de acuerdo con lo que determinen las disposiciones vigentes en la materia.

Art. 52. El Instituto de Reformas Sociales redactará y presentará al Ministro del Trabajo una Memoria anual con todos los datos referentes a la aplicación de esta Ley, y en especial a todos los extremos relativos a la contabilidad.

Art. 53. El Ministro del Trabajo, por propia iniciativa, o a petición de Corporaciones oficiales o privadas, Sociedades patronales u obreras o de un núcleo de vecinos de la respectiva localidad que lo soliciten, y previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá acordar la constitución en cualquier Municipio de una Junta de Casas baratas.

Art. 54. Estas Juntas se constituirán por Real orden; serán presididas por el Alcalde, y constarán de nueve Vocales, a saber: el Inspector municipal de Sanidad, un Concejal y un Arquitecto o, en su defecto, una persona de profesión u oficio que se relacione directamente con el ramo de la construcción, nombrados por el Gobernador de la provincia, a propuesta del Ayuntamiento respectivo; dos personas competentes, nombradas libremente por el mismo Gobernador, habiendo de ser una de ellas Abogado en ejercicio, si lo hubiere en la localidad; otros dos Vocales nombrados por las Sociedades y particulares constructoras de casas baratas, y otros dos por los inquilinos, censatarios o amortizadores de estas casas. Los propietarios tendrán un voto por cada 50.000 pesetas que hayan invertido en este género de construcciones.

En las localidades donde no se hayan edificado todavía casas baratas, elegirán a los Vocales representantes de los constructores los 50 mayores contribuyentes por contribución urbana, y a los representantes de los inquilinos las Sociedades obreras que figuren en el censo publicado por el Instituto de Reformas Sociales.

Cada elector, sea individual o social, no podrá votar más que a un candidato.

Todos los Vocales de la Junta serán nombrados por cuatro años, pudiendo ser reeligidos. En las localidades donde hubiere Inspector del Trabajo, dicho Inspector será Vocal nato de la Junta, y si existiera o se nombrase Delegado de Estadística del Instituto de Reformas Sociales, dicho Delegado será Secretario de la misma.

Art. 55. Los gastos de personal y material indispensables de estas Juntas correrán a cargo de los respectivos Municipios, salvo el caso en que puedan cubrir sus atenciones con recursos propios.

A este efecto, donde hubiere Juntas, ellas formularán anualmente, en tiempo oportuno, el presupuesto de aquellos gastos para el ejercicio si-

guiente, con expresión, en su caso, de los recursos propios con que cuenten para sus atenciones, y, en consecuencia, de la cantidad que ha de quedar a cargo del Municipio. Estos presupuestos serán sometidos, con el respectivo informe del Instituto de Reformas Sociales, a la aprobación del Ministerio de Trabajo, y la resolución será notificada a los Ayuntamientos, a fin de que se haga en los presupuestos municipales la consignación precisa. No podrá ser aprobado ningún presupuesto municipal en que no se haya cumplido con lo anteriormente preceptuado.

Art. 56. Las Juntas de Casas baratas dependerán del Ministerio de Trabajo, y estarán bajo el patronato y dirección inmediata del Instituto de Reformas Sociales, que será además el órgano de comunicación entre las mismas y el citado Ministerio. El Reglamento determinará el modo de funcionar de estas Juntas.

Art. 57. Las Juntas informarán sobre todos los asuntos referentes a la construcción de casas baratas en la localidad de que se trate; desempeñarán las funciones que el Reglamento les atribuya y las que el Instituto les encomiende, y todos los años elevarán al Instituto una Memoria detallada de los trabajos realizados.

Art. 58. Cuando no hubiera constituida Junta, el Instituto ejercerá directamente las funciones que la Ley confiere a aquélla en las relaciones con las Sociedades o particulares que pretendan gozar de los beneficios de la presente Ley, pudiendo dicho Instituto asesorarse de las Autoridades, Corporaciones o personas que estime oportuno, al efecto de resolver sobre las solicitudes que se le dirijan.

CAPÍTULO V

DE LAS CASAS BARATAS Y DE SU TRANSMISIÓN POR HERENCIA

Art. 59. La herencia de las casas baratas dedicadas exclusivamente a vivienda de su dueño se regirá por las disposiciones siguientes:

1.^a Se reservará al cónyuge superviviente no divorciado, o divorciado, pero no culpable, el derecho de habitación de la casa mientras permanezca viudo, aunque el valor de aquélla exceda a la cuota viudal que le corresponda, con obligación de alojar a los hijos y descendientes del causante menores de edad.

2.^a En defecto del cónyuge, se reservará aquel derecho a los hijos o descendientes del difunto, hasta que lleguen a la mayor edad. Del mismo beneficio disfrutarán aquéllos cuando se encuentren incapacitados de hecho, a juicio de la Junta local, o de derecho, cuando se haya hecho la declaración que establece el art. 213 del Código civil.

3.^a La propiedad de la casa, tanto en la sucesión testada como en la *ab intestato*, se adjudicará al heredero a quien corresponda, según la legislación civil, siempre que al percibir la herencia pueda acreditar la con-

dición legal de beneficiario de casa barata. Si concurrieran varios herederos, la propiedad de la casa se adjudicará, en primer término, al que ofreciese pagar en metálico a los demás las partes que les correspondan. Si varios de los coherederos hicieran el ofrecimiento, será preferido el que tenga más hijos y luego el más pobre. En igualdad de circunstancias, decidirá la suerte, verificándose el sorteo ante un Notario.

4.^a Cuando no haya herederos por testamento o *ab intestato* de los mencionados en las disposiciones anteriores, se abrirá un concurso en el que el Instituto de Reformas Sociales propondrá, y el Ministerio del Trabajo acordará, la adjudicación de la casa a un inválido del trabajo.

CAPÍTULO VI

SANEAMIENTO DE HABITACIONES INSALUBRES

Art. 60. Las Juntas de Casas baratas y las Autoridades sanitarias están obligadas a denunciar a los Ayuntamientos respectivos o al Ministerio de Trabajo la existencia de viviendas que, por sus malas condiciones, constituyan un peligro grave para la salud de la población en general o de los que las habiten, especialmente.

Art. 61. Enterado el Ayuntamiento de la denuncia, formulará, en un plazo que no exceda de treinta días, el plan de obras necesarias para demolición o reforma de las viviendas denunciadas, y este acuerdo lo pondrá en conocimiento del Ministro de Trabajo y del propietario o propietarios de la vivienda, con el plan propuesto y su presupuesto.

Contra la resolución del Ayuntamiento cabrá recurso de rápida tramitación, que determinará el Reglamento, ante el Ministerio de Trabajo, el cual resolverá, previa audiencia de la Inspección general de Sanidad y del Instituto de Reformas Sociales.

Una vez firme la resolución correspondiente, si el propietario no comienza la realización de las obras, se procederá, desde luego, de oficio, si fuere preciso, a desalojar, por vía administrativa, la finca, por insalubridad, y, dentro de un plazo de dos meses, a la demolición o ejecución de las obras de reforma, en su caso.

A este fin, los Ayuntamientos iniciarán el oportuno apremio contra el dueño del inmueble, y adjudicarán éste al mejor postor, con la obligación para el mismo de realizar las obras correspondientes, a cuyo efecto consignará la fianza que el Reglamento determine.

A falta de postor, podrá el Ayuntamiento realizar las obras por sí, incautándose del inmueble, previa la oportuna tasación.

En cuanto a la demolición, se estará a las normas reglamentarias.

Art. 62. Cuando se trate de denuncia referente a un grupo de casas, al plan de obras proyectadas, que se formulará en término de dos meses, se

acompañará una Memoria razonándolo, y el presupuesto de gastos, con la indicación de los recursos con que se cuente para cubrirlos.

Dicho plan se publicará oportunamente, y el Reglamento determinará la forma en que deba oírse a los que se creyeren perjudicados por aquél. Seguidamente se remitirá el expediente al Ministerio del Trabajo, quien, antes de resolver, oír a la Comisión permanente del Consejo de Estado y al Real Consejo de Sanidad.

Art. 63. Aprobado por el Gobierno lo propuesto por el Ayuntamiento, las obras acordadas se considerarán como de utilidad pública para los efectos de la expropiación forzosa, siéndoles además aplicables los preceptos de la presente Ley.

Art. 64. Recibido por el Ayuntamiento el plan de obras aprobado por el Gobierno, procederá aquél a arbitrar los recursos necesarios para su ejecución. Al efecto, el Ayuntamiento podrá contratar un empréstito amortizable.

Art. 65. El Ayuntamiento destinará a amortizar este empréstito:

1.º El producto de la venta de los materiales de la demolición, o de los terrenos sobrantes, si a ello hubiere lugar.

2.º Los arbitrios especiales establecidos, previa aprobación del Gobierno.

3.º El producto de la venta al contado o a plazos, y de los alquileres de las viviendas que se reformen o edifiquen en lugar de las existentes.

Art. 66. Si los Ayuntamientos, por su propia iniciativa, quisieran utilizar los procedimientos establecidos en este capítulo, necesitarán el dictamen favorable de la Junta de Casas baratas y de la Junta municipal de Sanidad.

Art. 67. Cuando se trate del saneamiento de grupos de casas, en caso de negligencia de los Ayuntamientos, y previo apercibimiento a éstos, podrá el Ministro del Trabajo, con informe del Instituto de Reformas Sociales, acordar, para capitales de provincia y poblaciones de más de 12.000 habitantes, el nombramiento de un Delegado que intervenga con carácter ejecutivo:

1.º Para que los Ayuntamientos procedan sin excusa ni dilación al cumplimiento de las obligaciones impuestas en los artículos anteriores.

2.º a) Para desalojar por vía administrativa las fincas insalubres en los términos que se determinarán en el Reglamento;

b) Para ejecutar por sí cuanto corresponda, según los preceptos anteriores, respecto a confección del plan de obras y Memoria adjunta, obras de demolición, reforma, higienización, habilitación de viviendas y destrucción de las desalojadas que puedan considerarse como focos de infección.

La habilitación de las viviendas, que será también ordinariamente obligación de los Ayuntamientos, habrá de preceder al desalojamiento y destrucción de las casas insalubres.

Art. 68. El nombramiento de Delegados deberá recaer en personas

profesionalmente aptas para el buen desempeño del servicio, libremente designadas por el Ministro del Trabajo, y pertenezcan o no a Cuerpos facultativos del Estado. El cumplimiento de la comisión se entenderá ajeno, en su caso, a las funciones propias del Cuerpo de que proceda el Delegado, si bien éste recobrará después en su Escalafón la situación que le corresponda, contándose el tiempo de comisión en sus años de servicios al Estado.

Los Delegados percibirán una dieta cuya cuantía se determinará en la Real orden de su nombramiento, dentro de los límites que fijará el Reglamento.

En la misma Real orden se señalará el plazo improrrogable en el cual habrá de cumplir el Delegado la misión que se le confíe.

Art. 69. Los Delegados del Ministerio de Trabajo asumirán en todo caso las funciones que en los artículos anteriores se atribuyen a los Ayuntamientos, y éstos podrán recuperarlas acreditando ante el Ministerio la posibilidad de cumplir en los plazos legales las obligaciones a que se refiere este capítulo.

Art. 70. Para el cumplimiento de las atenciones que requiere la aplicación de los artículos 67 y 68 en lo referente a los servicios de los Delegados, se consignará en el presupuesto de gastos del Ministerio del Trabajo la cantidad que se considere precisa.

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 71. La calificación condicional y la definitiva de casa barata será concedida por el Ministerio del Trabajo, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales y previo informe de la Junta local de Casas baratas correspondiente.

Art. 72. El reconocimiento de los terrenos y las bases para el arrendamiento y venta de las casas baratas, habrán de someterse a la aprobación de la respectiva Junta local.

Art. 73. Los Estatutos de las Sociedades constructoras, para que éstas puedan gozar de los beneficios de la Ley, habrán de ser aprobados por el Instituto de Reformas Sociales, previo informe de la correspondiente Junta local.

Si estas Sociedades, además de dedicarse a las operaciones relativas a casas baratas, hicieran operaciones de otra clase, tendrán que llevar por separado una contabilidad especial para todo lo concerniente a las casas baratas.

Las Sociedades cooperativas que tengan invertidas más de 50.000 pesetas en construcciones calificadas de baratas, y las benéficas que hayan invertido más de 500.000 pesetas con este mismo objeto, podrán, previa la

oportuna autorización, emitir obligaciones al portador con las garantías de dichas casas baratas o de los solares destinados a su construcción, amortizables a los treinta años, como máximo, y a un interés que no podrá exceder del 6 por 100 anual.

Art. 74. En el caso de venta a plazos de las casas construidas por los Ayuntamientos como consecuencia de las facultades y obligaciones que se les asignan en esta Ley, se constituirá, como garantía del pago, una hipoteca sobre la casa de que se trate, que no se cancelará hasta que el precio se hubiese satisfecho por entero.

Para el caso de muerte del comprador, y con el fin de garantizar el pago de la amortización de las viviendas vendidas a plazos, el Ayuntamiento podrá exigirle que contrate un seguro de vida por el tanto que se estime necesario.

La prima de seguro a que se refiere el párrafo anterior se satisfará por el Ayuntamiento, cobrando éste su importe mediante un aumento proporcional de la cuota de amortización en el precio de venta.

El pago de los plazos se podrá hacer por anualidades menores de las fijadas de costumbre, cuando medien simultáneamente garantía hipotecaria y seguro de vida.

Art. 75. Será obligatorio para los patronos, contratistas y obreros que intervengan en la construcción de casas baratas que se levanten con el producto de los préstamos que concede esta Ley; el efectuar contratos colectivos de trabajo, debiendo someterse ambas partes al arbitraje obligatorio para la resolución de las diferencias en la interpretación de estos contratos, en la forma que determine el Reglamento para la aplicación de la presente Ley.

Art. 76. En las subastas en pliego cerrado para las obras de construcción de casas baratas o de reforma o reconstrucción que, para el saneamiento de viviendas insalubres, realicen los Ayuntamientos, según los preceptos de esta Ley, los Sindicatos obreros legalmente constituidos serán preferidos por el tanto a los demás postores. Entre los Sindicatos concurrentes gozarán de preferencia los que tengan carácter cooperativo.

Los Sindicatos de distintos oficios podrán concertarse para acudir a las subastas a que se refiere el párrafo anterior.

Los Sindicatos estarán exentos de prestar fianza cuando la totalidad de la obra contratada no exceda de 30.000 pesetas, reduciéndose aquélla a la mitad de lo establecido si la obra excediera de dicha cantidad.

Art. 77. Será obligatorio para el constructor o propietario la inscripción en el Registro de la propiedad de los terrenos y casas que gocen de los beneficios de esta Ley. En la inscripción se harán constar, además de las circunstancias exigidas por la Ley Hipotecaria, la Real orden de calificación de baratas de los terrenos o casas, y las obligaciones a que quedan afectas, en cada caso, por los actos que sus dueños realicen dentro de las prescripciones de la Ley.

El Instituto de Reformas Sociales, además, podrá solicitar esta inscripción por cuenta del que esté obligado a hacerlo, en caso de que no cumpla este requisito o haya omitido alguna de las circunstancias que previene el párrafo anterior.

Art. 78. El Banco Hipotecario y las Cajas de Ahorro y Montes de Piedad, además de las inversiones que en su caso puedan y deban hacer aquéllas y éstos, con arreglo a la base cuarta del Real decreto de 11 de marzo de 1919 sobre intensificación de retiros obreros, quedan autorizados para destinar una parte de su capital circulante a favorecer e impulsar la construcción de casas baratas, por medio de préstamos hipotecarios a los particulares y a las entidades constituidas con tal fin.

Art. 79. Las instituciones citadas, y cualesquiera otras, podrán destinar los capitales que juzguen oportuno a las construcciones de casas baratas, acogiéndose a los beneficios generales de esta Ley, así como establecer las operaciones de seguro conducentes a garantizar el cumplimiento de aquel fin y los capitales entregados para el mismo.

Art. 80. El Instituto Nacional de Previsión organizará, por su parte, las operaciones de seguro que sean garantía complementaria de las de préstamos para la construcción o adquisición de casas baratas, con arreglo a las condiciones que fije una Ley especial del seguro popular de vida.

Art. 81. De todas las cuestiones judiciales civiles a que dé lugar la adquisición de solares o terrenos a que se refiere esta Ley y la construcción de casas baratas entenderán los Jueces de primera instancia, por los trámites del juicio verbal, cuando la cuantía no exceda de 1.500 pesetas, y por los de los incidentes en los demás casos.

Contra las sentencias, solamente se dará el recurso de casación.

Art. 82. Se sustanciarán gratuitamente, y en papel de oficio, del que se suministra en los Juzgados y Tribunales, los litigios que se promuevan con motivo de los contratos de cualquier o de venta a plazos de casas baratas.

Art. 83. Las cantidades que hayan de abonarse a cuenta de los préstamos y garantía de renta, y las que se satisfagan en concepto de amortización y de pago de intereses, a los efectos de esta Ley, se pagarán por el Tesoro público, o ingresarán en él, respectivamente, intervenidas por el Instituto de Reformas Sociales, al que se comunicarán después estos pagos o ingresos, para que se abonen en la respectiva cuenta corriente.

El Instituto de Reformas Sociales, en el término de cuatro meses, redactará el Reglamento para la ejecución de la presente Ley, el cual habrá de someterse a la aprobación del Gobierno.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1.ª Se autoriza a las Sociedades que hubieran establecido en sus Estatutos un límite para las utilidades inferior al 6 por 100 a que puedan elevarlas hasta ese tipo.

2.ª Se respetarán las autorizaciones que se hayan concedido hasta la fecha para emitir obligaciones hipotecarias, así como la garantía de interés que se les haya concedido, y los préstamos autorizados o que se autoricen en expedientes ya incoados antes de la publicación de esta Ley, al amparo del beneficio del abono del interés al 5 por 100, aunque sus condiciones difieran de las ahora señaladas, y los intereses serán abonados preferentemente, hasta su extinción, del 50 por 100 de la consignación a que hace referencia el art. 33 de esta Ley.

3.ª Las calificaciones definitivas de casas baratas que se hayan concedido hasta la fecha se mantendrán en toda su fuerza y vigor. Las calificaciones condicionales podrán ser revisadas para acomodarlas a las disposiciones de esta Ley y al verdadero coste a que haya resultado la construcción de las casas a que se refieran.

ARTÍCULOS ADICIONALES

Artículo 1.º Se autoriza al Gobierno para emitir o negociar Deuda pública por las cantidades necesarias, a fin de obtener, en la cuantía y al tipo que acuerde el Consejo de Ministros, los recursos que sean precisos para realizar los préstamos a que se refiere la presente Ley. Esta Deuda se amortizará con el producto de las devoluciones de los préstamos.

Se autoriza a las Cajas de Ahorro, Montes de Piedad, Banco Hipotecario y Sociedades de seguros para que inviertan sus fondos en esta clase de Deuda pública, sin necesidad de la reforma de sus Estatutos.

Art. 2.º Para el cumplimiento de las atenciones que requiere la aplicación de esta Ley, se conceden las siguientes ampliaciones a los artículos y capítulos correspondientes de los Presupuestos generales del Estado:

1.ª En la cuantía suficiente para hacer efectivas las cantidades necesarias para el pago de los intereses de la Deuda que se emita como consecuencia de la autorización que concede el artículo anterior.

2.ª En la cantidad de 3 millones de pesetas para abono de la garantía de renta que concede el capítulo II de esta Ley.

3.ª En la cantidad necesaria hasta completar la de 250.000 pesetas de la parte destinada a gastos de personal y material de casas baratas para realizar los de personal, material e inspección que requiere la aplicación de la presente Ley.

De esta cantidad se dedicará anualmente la que acuerde el Instituto de Reformas Sociales para premios de los concursos que se convoquen, con objeto de fijar los distintos tipos de edificación familiar más recomendables a los constructorés de casas baratas en cada región, y el material y dimensiones de que deben estar compuestos los elementos que entran en la edificación de las casas, para procurar el abaratamiento de los mismos por la fabricación en serie.

En los sucesivos Presupuestos se consignará la cantidad necesaria para

atender a los gastos que exija el cumplimiento de la presente Ley, incluso las partidas relativas a la adquisición de solares a que se refiere el artículo 45.

Art. 3.º Aparte de los recursos y auxilios a que se refiere el art. 13 de esta Ley, los Ayuntamientos estarán autorizados para aumentar y percibir un recargo sobre el vigente impuesto municipal de los solares, que no podrá exceder en ningún caso de un 75 por 100 de los actuales tipos fijados en la Ley sustitutiva de Consumos de 1911, cuyo producto habrá de destinarse precisamente a la construcción de casas baratas.

La implantación de dicho recargo deberá someterse a la aprobación del Ministerio de Hacienda, previo informe del Instituto de Reformas Sociales.

Servirá de base el tipo de imposición que se fije a los solares comprendidos en la zona de ensanche, pagando el doble de dicho tipo los del interior de las poblaciones, y la mitad los enclavados en la línea del perímetro de las edificaciones comprendidas en la zona del extrarradio.

Para el establecimiento y exacción de los arbitrios a que se refiere este artículo será necesario que previamente se haya aprobado el proyecto de casas baratas determinado en los artículos 37 y 38 de la presente Ley, formalizándose cuenta especial de la inversión de las cantidades procedentes de dicho arbitrio.

Se exceptúa del pago de dichos arbitrios al que posea, con anterioridad de un año a la promulgación de esta Ley, un único solar menor de 6.000 pies cuadrados. Dicho propietario habrá de ser obrero, huérfano, viuda o particular, que pueda demostrar documentalmente que sus ingresos, unidos a la renta que implique el valor probable del citado solar, no exceda del doble jornal de un bracero, según el concepto que en cada localidad se tenga de dicho jornal. Para poder obtener estos beneficios habrán de solicitarse en el plazo de seis meses a contar de la fecha de promulgación de esta Ley.

Art. 4.º Los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas que construyan casas baratas para darlas en alquiler a sus obreros gozarán de todos los beneficios que se concedan en esta Ley a las Sociedades cooperativas, y podrán optar a los préstamos a que hace referencia el apartado C) del capítulo II, aun cuando no se trate de casas que hayan de llegar a ser de propiedad del inquilino, pero siempre con aplicación de lo dispuesto en el art. 34 de esta Ley.

Para conceder estos beneficios a los proyectos de construcciones que se presenten, será necesario que, aparte de los demás requisitos que la Ley exige, los alquileres que hayan de satisfacerse por estas viviendas sean debidamente aprobados por el Ministerio del Trabajo, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales.

El Reglamento determinará las condiciones en que la Administración podrá retirar la calificación de casa barata, si las construidas con arreglo a los párrafos anteriores se destinasen a fin distinto del en ellas previsto.

Art. 5.º Las casas donadas, aunque no hayan sido calificadas de baratas, pero debiendo estimarse como higiénicas por el Instituto de Reformas Sociales, y sin que pueda exceder su valor del que se fije para las casas baratas en la respectiva localidad, disfrutarán, durante diez años, de las exenciones tributarias que concede el apartado B) del capítulo II de esta Ley, siempre que el donatario no tenga un máximo de ingresos superior al que se fije a los beneficiarios de casas baratas en cada localidad.

Este beneficio cesará cuando por cualquier título sea transmitida la propiedad de la casa.

Por tanto:

Mandamos a todos los Tribunales, Justicias, Jefes, Gobernadores y demás Autoridades, así civiles como militares y eclesiásticas, de cualquier clase y dignidad, que guarden y hagan guardar, cumplir y ejecutar la presente Ley en todas sus partes.

Dado en Palacio a diez de diciembre de mil novecientos veintiuno. — Yo EL REY.—El Ministro del Trabajo, *Leopoldo Matos Massieu*.

ÍNDICE DE LA LEY

- Abogados del Estado: Art. 5.º
- Alquiler de casa barata: Artículos 7.º y 26.
- Alquiler de casa barata:
 - Contratos de: Art. 82.
- Alquiler máximo: Art. 4.º
- Alquileres:
 - Oscilaciones de los: Art. 31.
 - Variación del precio de los: Art. 31.
- Amigables componedores: Art. 24.
- Amortizadores de casa barata: Art. 3.º
- Amortización de préstamos: Art. 83.
- Anormales:
 - Instituciones sociales de reeducación de: Art. 1.º
- Arbitrios:
 - Exención de: Art. 17.
- Arbitrios de carácter suntuario: Art. 13.
- Arrendamiento:
 - Bases de: Art. 73.
- Arrendamiento de terrenos: Art. 11.
- Arrendamiento de terrenos por los Ayuntamientos: Art. 12.
- Autoridades sanitarias: Art. 60.
- Autorizaciones al Estado y organismos locales: Capítulo II, A.)
- Auxilios al Estado:
 - Carácter discrecional de los: Art. 35.
 - Devolución de cantidades percibidas por: Art. 36.
 - Suspensión de los: Art. 36.
- Ayuntamientos: Artículos 9.º, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 37, 41, 42, 44, 55, 56, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 74, 76. Artículo adicional 3.º
 - Autorizaciones a los: Artículos 11 y 12.
 - Deberes de los: Capítulo III, artículos 9.º y 37.
 - Derechos de los: Art. 10.
 - Facultades de los: Art. 6.º

Abaratamiento de casas baratas: Artículo adicional 2.º

Banco Hipotecario:

Autorización para invertir fondos: Artículo adicional 1.º

Préstamos para casas baratas: Art. 78.

Baños: Art. 2.º

Barrios: Art. 1.º

Beneficiarios de casa barata: Artículos 3.º, 30 y 59.

Beneficios de la Ley:

Privación de los: Art. 36.

Cajas de Ahorro:

Autorización para invertir fondos: Artículo adicional 1.º

Préstamos para casas baratas: Art. 78.

Calificación de casa barata: Artículos 4.º, 5.º y 71.

Anulación de: Art. 36.

Construidas por patronos para sus obreros: Artículo adicional 4.º

Revisión de: Disposición transitoria 3.ª

Calificación definitiva de casa barata: Disposición transitoria 3.ª

Capitales para construcción de casas baratas:

Autorizaciones a instituciones varias: Art. 79.

Casa barata:

Concepto: Art. 1.º

Casas aisladas: Art. 1.º

Casas baratas.

Inscripción en el Registro de la propiedad: Art. 77.

Necesidad de la construcción: Art. 37.

Proyectos: Artículos 37 y 38.

Construidas por patronos para sus obreros: Artículo adicional 4.º

Casas baratas desarmables:

Franquicia arancelaria para las: Art. 19.

Casas donadas: Artículo adicional 5.º

Cesación del beneficio de exenciones tributarias: Artículo adicional 5.º

Condiciones del donatario: Artículo adicional 5.º

Transmisión: Artículo adicional 5.º

Casas terminadas: Art. 23.

Censo:

Cesión a..... de casa barata: Art. 7.º

Cesión a..... de terrenos: Art. 8.º

Cesión de casas baratas: Art. 7.º

Cesión de terrenos: Artículos 8.º y 11.

Comisión protectora de la producción nacional: Art. 19.

Competencia judicial: Art. 81.

Compra de casas baratas: Art. 10.

- Compra de terrenos para los Ayuntamientos: Art. 12.
- Concepto legal de casa barata: Capítulo I.
- Concursos de edificaciones familiares:
 - Premios: Artículo adicional 2.º
- Concursos para subvenciones: Art. 33.
- Consejo de Estado: Art. 62.
- Consejo de Ministros: Artículos 19, 22, 33 y artículo adicional 1.º
- Consejo de Sanidad: Art. 62.
- Construcción de casas baratas:
 - Recursos para la: Artículo adicional 32.
- Construcción de casas baratas por los Ayuntamientos: Art. 12.
- Constructores de casas baratas: Artículos 6.º y 36.
- Consumos:
 - Ley sustitutiva de: Artículo adicional 3.º
- Contratos de adquisición de terrenos: Art. 15 a).
- Contratos de arrendamiento: Art. 15 b).
- Contratos colectivos de trabajo: Art. 75.
- Contribuciones:
 - Exención de: Art. 7.º
- Cooperativas: Art. 33.
 - Emisión de obligaciones por las: Art. 73.
 - Preferencia para la concesión de préstamos: Art. 21.
 - De consumo: Artículos 1.º y 2.º
 - Constructoras: Art. 34.
- Corporaciones: Artículos 21 y 53.
 - Oficiales: Artículos 6.º y 44.
- Coste de construcción de casas baratas: Disposición transitoria 3.ª
- Coste máximo de las casas baratas: Art. 5.º
- Cuestiones judiciales: Art. 81.
- Delegados de Estadística del Instituto de Reformas Sociales: Artículo 54.
- Delegados del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria:
 - Funciones: Artículos 67 a 69.
 - Nombramiento y derechos: Artículos 68 y 70.
- Derecho de habitación de las casas baratas: Art. 59.
- Derechos reales:
 - Exención del impuesto de: Art. 15.
- Destino de las casas baratas: Art. 7.º
- Deuda pública:
 - Amortización de: Artículo adicional 1.º
 - Cantidades para pago de intereses de la: Artículo adicional 2.º
 - Emisión de: Artículo adicional 1.º
 - Negociación de: Artículo adicional 1.º
- Disposiciones generales: Art. 71.
- Donación de las casas baratas: Art. 10.

Donativos: Artículos 15 *d*) y 50.

Dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas: Artículo adicional 42.

Embargo de casas baratas: Art. 10.

Empréstitos por los Ayuntamientos: Art. 12.

Enajenación de los terrenos por los Ayuntamientos: Art. 12.

Entregas de cantidades: Art. 16.

Escuelas: Art. 2.º

Estado: Artículos 6.º, 17, 24, 26, 31 y 33.

Autorización al: Art. 11.

Derechos del: Art. 10.

Ejercicios de los derechos del: Art. 51.

Estatutos de Sociedades constructoras: Art. 73.

Exención de impuestos: Art. 1.º

Duración de la: Art. 17.

Exenciones tributarias: Capítulo II *B*).

Exenciones tributarias de las casas baratas: Artículo adicional 5.º

Expropiación: Capítulo III. Artículos 38, 44 y 63.

Fianza: Art. 40.

Expediente de: Art. 43.

Justiprecio de fincas: Art. 39.

Mejoras en las fincas: Art. 39.

Pago de las fincas: Art. 47.

Peritos: Artículos 39, 40 y 41.

Promoción por el Instituto Nacional de Previsión: Art. 45.

Recuperación de la finca: Art. 47.

Recurso contra la declaración de: Art. 38.

Suspensión de la: Art. 46.

Tasación: Art. 39.

Toma de posesión: Art. 41.

Tramitación: Artículos 38, 41 y 48.

Utilidad pública: Art. 63.

Valor de las fincas: Art. 39.

Fabricación en serie: Artículo adicional 2.º

Fincas insalubres:

Desalojamiento de las: Art. 67.

Fomento de casas baratas: Art. 33.

Franquicia arancelaria: Art. 19.

Garantía de renta: Capítulo II *D*). Artículos 26, 29 y 31.

Abonos a cuenta: Art. 83.

Aplicación del sobrante de la consignación: Artículos 33 y 35.

Cantidad para pago de la: Artículo adicional 2.º

Contabilidad y estadística de las casas que disfrutan de: Art. 32.

Contratos de alquiler: Art. 32.

- Cuantía de la: Art. 26.
- Duración de la: Art. 28.
- Excepciones: Art. 30.
- Importe anual de la: Art. 27.
- Irrenunciabilidad del beneficio: Art. 31.
- Obligaciones de los dueños de casas: Art. 32.
- Preferencias de concesión: Art. 29.
- Gastos de cumplimiento de la Ley: Artículo adicional 2.º
- Gimnasios: Art. 2.º
- Gobierno: Artículos 63 y 83.
- Autorización al ... para emitir Deuda pública: Artículo adicional 1.º
- Grupos de casas: Artículos 1.º y 9.º
- Habitaciones insalubres: Capítulo VI.
- Adjudicación de los inmuebles: Art. 61.
- Arbitrios para la reformatión de las: Art. 65.
- Denuncia de las: Art. 60.
- Demolición de las: Art. 61.
- Desalojamiento de las fincas: Art. 61.
- Empréstitos para la reforma de las: Artículos 64 y 65.
- Función de los Ayuntamientos: Art. 61.
- Grupos de casas: Art. 62.
- Habitación de viviendas en lugar de: Art. 67.
- Obras de reforma: Art. 61.
- Plan de reforma de: Artículos 61 y 62.
- Recursos para la reforma de las: Art. 64.
- Venta y alquiler de las casas edificadas en lugar de: Art. 65.
- Venta de materiales de la demolición de las: Art. 65.
- Venta de terrenos sobrantes de las: Art. 65.
- Herencia de las casas baratas:
 - Adjudicación a inválidos del trabajo: Art. 59.
 - Concurrencia de herederos: Art. 59.
 - Falta de herederos: Art. 59.
 - Preferencia entre coherederos: Art. 59.
- Hipotecas: Art. 23.
- Hipotecas sobre casas baratas vendidas por los Ayuntamientos: Art. 74.
- Huertos: Art. 2.º
- Impuestos:
 - Exención de: Artículos 15 y 17.
- Incautación de fincas: Art. 24.
- Industria nacional:
 - Protección a la: Art. 19.
- Infracciones: Art. 36.
- Ingreso máximo: Art. 3.º

Inquilinos de casa barata: Artículos 3.º, 31 y 36.

Inspección: Artículos 32 y 49.

Gastos de: Artículo adicional 2.º

Inspección general de Sanidad: Art. 61.

Inspección de las obras: Art. 24.

Inspectores del Trabajo: Art. 38 y 54.

Instituciones sociales: Art. 1.º

Instituciones testamentarias: Art. 15 d) g).

Instituto Nacional de Previsión: Artículos 45 y 80.

Certamen para la adjudicación de terrenos: Art. 45.

Instituto de Reformas Sociales: Artículos 19, 20, 24, 25, 26, 28, 31, 32, 33, 35, 38, 39, 41, 42, 45, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 61, 67, 71, 73, 77 y 83. Artículos adicionales 2.º, 3.º 4.º y 5.º

Instituto de Reformas Sociales:

Asesores del ..., como Junta de Casas baratas: Art. 58.

Su capacidad jurídica: Art. 51.

Su funcionamiento como Junta de Casas baratas: Art. 58.

Intereses de préstamos: Art. 83.

Abono de: Art. 36.

Condiciones para el pago de: Art. 33.

Intervención de ingresos y pagos por el Instituto de Reformas Sociales: Art. 83.

Inválidos:

Instituciones sociales de reeducación de: Art. 1.º

Inversiones de los Ayuntamientos: Art. 14.

Jueces de primera instancia: Art. 81.

Juntas de Casas baratas: Artículos 38, 42, 45, 50, 51, 53, 54, 55, 60, 66, 71, 72 y 73.

Capacidad jurídica: Art. 51.

Constitución: Art. 54.

Dirección: Art. 56.

Funcionamiento: Art. 56.

Funciones: Art. 57.

Instituto de Reformas Sociales en funciones de: Art. 58.

Gastos de las: Art. 55.

Memoria anual: Art. 57.

Presidencia: Art. 54.

Recursos: Art. 55.

Secretario: Art. 54.

Vocales: Art. 54.

Junta municipal de Sanidad: Art. 66.

Legados: Artículos 15 d) y 50.

Licencia para edificar:

Derechos de: Art. 17.

Litigios sobre casas baratas:

Sustanciación de: Art. 82.

Lucro de los constructores de casas baratas: Art. 24.

Mancomunidad: Art. 17.

Material:

Gastos de: Artículo adicional 2.º

Materiales para casas baratas:

Franquicia arancelaria: Art. 19.

Medios para fomentar la construcción de casas baratas: Capítulo II.

Ministerio de Hacienda: Art. 19. Artículo adicional 3.º

Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria: Artículos 14, 19, 20, 26, 28, 31, 33, 35, 36, 38, 44, 46, 49, 53, 59, 60, 61, 62, 67, 68, 69, 70 y 71.

Obligaciones:

Abono de intereses: Capítulo II, E). Artículos 33 y 35.

Amortización: Artículos 15 c) y 17.

Emisión: Art. 15 c). Disposición transitoria 2.ª

Garantía de intereses: Disposición transitoria 2.ª

Interés: Art. 73.

Plazo de amortización: Art. 73.

Obras en curso: Art. 23.

Ocupación de fincas y solares: Art. 38.

Recurso contra la: Art. 38.

Operaciones de los Ayuntamientos: Art. 14.

Organización del servicio de casas baratas: Capítulo IV.

Parques: Art. 2.º

Partes integrantes de las casas baratas: Art. 2.º

Particulares constructores: Artículos 6.º, 21, 24, 33 y 34.

Patios: Art. 2.º

Patronos que construyan casas baratas para sus obreros:

Beneficios a los: Artículo adicional 4.º

Patrimonio familiar:

La casa barata como: Art. 10.

Personal:

Gastos de: Artículo adicional 2.º

Pisos principales: Art. 30.

Plusvalía:

Impuesto de: Art. 13.

Préstamos: Artículos 35 y 36. Disposición transitoria 2.ª,

Abono de intereses: Capítulo II E): Artículos 33 y 35.

Amortización: Art. 17.

Autorización al Banco Hipotecario y Cajas de Ahorro para realluzar: Art. 78.

Cancelación: Art. 15 c).

Exenciones tributarias de los contratos: Art. 15 c).

Préstamos del Estado:

Abonos a cuenta: Art. 83.

Concesión: Artículos 20 y 21.

Entregas parciales: Artículos 23 y 25.

Importe total: Art. 23.

Incumplimiento de sus condiciones: Art. 24.

Interés: Art. 22.

Preferencias: Art. 24.

Producto de las devoluciones: Artículo adicional 1.º

Recaudación de cuotas de recaudación: Art. 25.

Recursos para realizar los: Artículo adicional 1.º

Trámites: Art. 24.

Presupuestos del Estado: Art. 33. Artículo adicional 2.º

Ampliaciones: Artículo adicional 2.º

Problema de la vivienda: Art. 33.

Propiedad de las casas baratas: Art. 59.

Propietarios de casas baratas: Artículos 3.º, 31 y 36.

Su voto en la constitución de las Juntas de Casas baratas: Artículo 54.

Propietarios de fincas: Art. 38.

Provincia: Art. 17.

Autorizaciones: Art. 11.

Derechos: Art. 10.

Proyectos de casas baratas: Artículos 44 y 39. Artículo adicional 3.º

Garantía: Art. 44.

Plazo de realización: Artículos 37 y 38.

Realización por los propietarios de terrenos expropiables: Artículo 46.

Responsabilidad de la ejecución: Art. 42.

Subdivisión: Art. 42.

Subrogación: Art. 42.

Utilidad pública de los: Art. 38.

Vigilancia de los: Art. 42.

Recursos económicos de los Ayuntamientos: Art. 13.

Registro de la propiedad: Artículos 23 y 43.

Inscripciones: Art. 77.

Reglamento: Art. 83.

Sanciones: Art. 36.

Inversión de las. Art. 36.

Recurso contra las: Art. 36.

Tramitación: Art. 36.

Saneamiento de habitaciones insalubres: Capítulo VI.

Saneamiento de grupos de casas:

Delegados ejecutivos: Artículos 67, 68, 69 y 70.

Seguro de vida: Art. 79.

Contratos: Art. 15 f).

Ley de: Art. 80.

Seguro de vida en contratos de venta de casa barata: Art. 74.

Servicio especial de casas baratas: Artículos 32 y 49.

Contabilidad: Art. 52.

Memoria anual: Art. 52.

Sindicatos obreros:

Preferencias en las subastas para construcción de casas baratas: Art. 76.

Sociedades: Artículos 6, 21 y 24. Artículos 44 y 53. Disposición transitoria 1.^a

Constitución: Art. 15 e).

Modificación: Art. 15 e).

Sociedades benéficas:

Emisión de obligaciones. Art. 73.

Sociedades constructoras: Art. 33.

Contabilidad: Art. 73.

Estatutos: Art. 73.

Sociedades de seguros:

Autorización para invertir fondos en Deuda pública. Artículo adicional 1.^o

Solares:

Adquisición: Artículo adicional 2.^o

Excepción del recargo sobre el impuesto de: Artículo adicional 3.^o

Inversión de la recaudación por recargo sobre el impuesto de: Artículo adicional 3.^o

Recargo sobre el impuesto de: Artículo adicional 3.^o

Tipo de imposición base del recargo sobre el impuesto de: Artículo 3.^o

Solares del Ensanche: Artículo adicional 3.^o

Solares del Extrarradio: Artículo adicional 3.^o

Solares del Interior: Artículo adicional 3.^o

Subastas para construcción de casas baratas: Art. 76.

Subvención directa: Capítulo II E). Artículos 33 y 36.

Máximo: Art. 33.

Subvenciones del Estado: Art. 16.

Suntuario:

Arbitrios de carácter: Art. 13.

Terrenos: Artículos 8.^o y 23.

Inscripción en el Registro de la propiedad: Art. 77.

Reconocimiento: Art. 73.

Tesoro público: Art. 83.

Tiendas: Art. 30.

Timbre:

Exención de impuesto: Art. 15.

Transmisión de casa baratas: Art. 10.

Exención de impuestos: Art. 18.

Transmisión por herencia de las casas baratas: Capítulo V. Artículo 59.

Tribunales de justicia: Art. 24.

Urbanización:

Obrás de: Artículos 9.º y 87.

Plan municipal de: Art. 9.º

Urbanización de terrenos por los Ayuntamientos: Art. 12.

Utilidades de las Sociedades constructoras de casas baratas. Disposición transitoria 1.ª

Vecinos:

Petición de Junta de Casa barata por los: Art. 53.

Venta de casas baratas: Artículos 7.º y 15 a).

Bases: Art. 72.

Contratos: Art. 82.

Venta de casas por los Ayuntamientos:

Pago de anualidades: Art. 74.

Venta de terrenos: Artículos 8.º y 11.

Vía de apremio: Art. 24.

MINISTERIO DE TRABAJO, COMERCIO E INDUSTRIA

EXPOSICIÓN

Señor: La Ley de 10 de diciembre de 1921 proporciona importantes elementos que han de influir, de una manera poderosa, si no en la resolución del problema de la vivienda barata, en atenuar la honda crisis de la habitación, que se presenta en nuestra Patria con caracteres de una agudización extrema, y que se deja sentir como primordial necesidad en la casi totalidad de las naciones. Buena prueba de ello es la constante atención y las numerosas medidas que se adoptan acerca de esta materia en los principales pueblos civilizados, y España, que tanto interés dedica al estudio y resolución de los problemas sociales, no podía apartarse de este movimiento, que se puede llamar universal.

La mencionada Ley proporciona, de una parte, los poderosos auxilios del crédito del Estado a aquellas personas que, por su modesta posición, carecen de capital que dedicar a la construcción de su propia vivienda, y esta acción tuitiva, aunque limitada a nuestras posibilidades económicas, se traduce en la Ley con toda la amplitud y generosidad posibles.

De otra parte, la Ley consigna el principio de la garantía de renta a los propietarios de aquellas casas destinadas al alquiler, para que obtengan un rendimiento remunerador del capital empleado en esta clase de edificaciones.

Se conservan, además, en esta Ley todos los principios de amparo y protección que figuraban ya en la de 12 de junio de 1911.

Como innovación digna de tenerse en cuenta, encontramos

entre los preceptos legislativos a que antes se alude, no sólo el estímulo a las Sociedades y entidades oficiales para que realicen la construcción de casas baratas, sino que también figuran dentro de ellos algunos que obligan, de modo directo y perentorio, a los Ayuntamientos a acometer, en forma que revista carácter de generalidad, la solución del problema de las casas baratas en sus respectivas localidades.

Estos principios de la Ley era necesario incorporarlos a la vida social, dándoles efectividad, y, para ello, dictar las normas reglamentarias que sistematizasen y detallasen su aplicación. A este efecto, el Instituto de Reformas Sociales, con la competencia que demuestra en todos sus trabajos, y aprovechando el caudal de experiencia obtenido en la aplicación de la Ley de 12 de junio de 1911, ha redactado una luminosa propuesta, que ha sido aceptada, en gran parte, para la confección del Reglamento provisional que el Ministro que suscribe tiene el honor de someter a la aprobación de V. M.

Este Reglamento provisional ofrece una extensión considerable, no obstante el cuidado con que se ha procurado sintetizar los preceptos necesarios para el desarrollo de la Ley; pero el gran número de preceptos que ésta contiene y la complejidad e importancia de las materias que abarca han exigido un articulado numeroso.

En la redacción de este Reglamento se ha tenido presente, en primer término, la aspiración primordial de la Ley de que los beneficios que concede sean disfrutados por personas de modesta condición económica y que obtengan sus ingresos principalmente como producto de su propio esfuerzo.

Al realizar este trabajo se ha procurado mantener, en todo lo posible, en aquella línea divisoria, que separa, de una parte, la aspiración de evitar los numerosos abusos que, desgraciadamente, pueden existir al utilizarse los auxilios de la Ley y los perjuicios innegables que el Estado pueda experimentar si no se exigen las garantías posibles para que pueda recuperar los capitales que otorgue para esta clase de construcciones, y de otra, la conveniencia de que se conceda, dentro de los términos antes expuestos, la mayor amplitud y facilidad en la aplicación de la Ley, para impedir que trabas excesivas pudieran

esterilizar los esfuerzos de las personas de buena fe que pretendieran acogerse a sus beneficios. Manera de lograrlo ha de ser el régimen de inspección que se establece en el adjunto proyecto de Reglamento, dentro y además de la que corresponde, en el alto juicio de sus funciones, al Ministro del Departamento.

Tales son, Señor, las orientaciones fundamentales que se han seguido para la redacción de este Reglamento, y es de desear que la aplicación de sus preceptos produzca el resultado beneficioso que se pretende, en orden a la solución del importante problema de la vivienda.

Por las razones expuestas, y de acuerdo con el Consejo de Ministros, el que suscribe tiene el honor de someter a la aprobación de V. M. el adjunto proyecto de Decreto.

Madrid 8 de julio de 1922.—Señor: A L. R. P. de V. M.,
Abilio Calderón Rojo.

REAL DECRETO

A propuesta del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, y de acuerdo con mi Consejo de Ministros,

Vengo en aprobar el adjunto Reglamento provisional para la aplicación de la Ley de Casas baratas de 10 de diciembre de 1921.

Dado en Palacio a ocho de julio de mil novecientos veintidós.—ALFONSO.—El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, *Abilio Calderón Rojo.*

REGLAMENTO

PARA LA APLICACIÓN DE LA

LEY DE CASAS BARATAS DE 10 DE DICIEMBRE DE 1921

CAPÍTULO PRIMERO

Concepto legal de casa barata.

Sección 1.^a—Definición de casa barata.

Artículo 1.º Se entenderá por casa barata la que haya sido reconocida oficialmente como tal por reunir las condiciones técnicas, higiénicas, económicas y especiales, en su caso, para determinadas localidades, que expresan la Ley y el presente Reglamento para su aplicación.

Se considerará que han sido reconocidas oficialmente como casas baratas, a los efectos del art. 1.º de la Ley, las casas en proyecto, en construcción o construidas, que hayan obtenido la calificación condicional o definitiva, en la forma que determina este Reglamento, y siempre que no se les haya retirado la calificación concedida, por haber cometido alguna infracción que lleve aparejada esta sanción.

Art. 2.º Las casas baratas podrán estar aisladas, unidas a otras o formando grupos o barrios, y podrán tener uno o varios pisos y ser familiares o colectivas.

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

Art. 3.º Gozarán también de los beneficios que se conceden a las casas baratas, en lo que hace relación a la exención de impuestos y al derecho a optar a la subvención directa, las que construyan las instituciones sociales de reeducación de inválidos para el trabajo y de anormales, y los edificios que se destinen a cooperativas de consumo, siempre que funcionen sin lucro mercantil.

Art. 4.º Podrán construir casas baratas el Estado, los Ayunta-

mientos y demás Corporaciones oficiales, las Sociedades de todas clases y los particulares.

Las casas baratas podrán ser construidas para habitarlas sus propios dueños, o para cederlas gratuitamente, en alquiler, a censo o en venta al contado o a plazos. Los terrenos para la construcción de casas baratas podrán ser cedidos también gratuitamente, a censo, o en venta al contado o a plazos.

Art. 5.º El Banco Hipotecario de España queda autorizado para destinar una parte de su capital circulante a favorecer e impulsar la construcción de casas baratas, por medio de préstamos hipotecarios, a los particulares y a las entidades constituidas con tal fin. Dicha autorización se hace extensiva a las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad, sin perjuicio de las inversiones que en su caso pueden y deben hacer con arreglo a la base 4.ª del Real decreto de 11 de marzo de 1919 sobre intensificación de retiros obreros.

Las instituciones citadas y cualesquiera otras podrán destinar los capitales que juzguen oportuno a la construcción de casas baratas, acogiéndose a los beneficios generales de la Ley y de este Reglamento.

Sección 2.ª — Condiciones jurídicas y económicas.

4) De la propiedad y el alquiler.

Art. 6.º No se admitirá la copropiedad en las casas baratas que se construyan para habitarlas sus propios dueños, salvo en los casos de su transmisión por herencia, con arreglo a las prescripciones de la Ley.

No se concederá la calificación de casa barata a aquella en que se dedique una parte para habitarla en alquiler y otra para ser adquirida en propiedad.

Art. 7.º En las casas construidas o que se construyan acogiéndose a los preceptos de la Ley de 12 de junio de 1911, y en las que se edifiquen al amparo de los beneficios de la Ley vigente, podrán establecerse tiendas, comercios o pequeñas industrias o talleres, siempre que con ello no se alteren las condiciones de capacidad e higiene de las casas, dado el número de personas que hayan de habitarlas; pero se prohíbe terminantemente abrir establecimientos donde se expendan bebidas alcohólicas.

Para acogerse a lo dispuesto en el párrafo anterior, será necesaria la autorización expresa de la Junta de Casas baratas o, en su defecto, del Instituto de Reformas Sociales.

Art. 8.º En las casas colectivas se podrá exceptuar de baratos, y podrán, por tanto, los propietarios fijar la renta que estimen

oportuna, al piso de tiendas y al principal, siempre que se demuestre que esta excepción influye en el abaratamiento del precio del alquiler de los demás pisos. En este caso, aquellos pisos gozarán del beneficio de exención de la contribución urbana territorial; pero no tendrán derecho los propietarios a percibir ningún otro auxilio, dentro de las prescripciones de la Ley, por la cantidad invertida en la construcción de dichos pisos.

El precio de alquiler de las escuelas, baños, locales para cooperativas de consumo y tiendas a que se refieren los artículos 2.º y 7.º de este Reglamento, se fijará con los mismos requisitos que el de los demás pisos de la casa, y los contratos de arrendamiento estarán sujetos a las mismas prescripciones.

Estos locales podrán gozar de todos los beneficios que la Ley otorgue.

En las barriadas de casas baratas y ciudades satélites podrán construirse fábricas y talleres con la debida aprobación del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, pero dichas fábricas y talleres no gozarán de los beneficios de la Ley.

Art. 9.º Las casas baratas no podrán ser subarrendadas en ningún caso.

Las casas que se construyan para propiedad de una persona determinada, para venta al contado o a plazos o para ser cedidas gratuitamente, no podrán darse en alquiler más que en casos especiales, que apreciará el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, oída, en su caso, la Junta de Casas baratas correspondiente.

Nadie podrá ser beneficiario de dos o más casas baratas a un mismo tiempo, ni podrá el beneficiario tener un domicilio habitual distinto del de su casa barata, salvo lo dispuesto en el párrafo anterior, o en el caso de que destine el otro domicilio a industria o explotación comprendida dentro de los términos del presente Reglamento.

Art. 10. Cuando las entidades o particulares cedan a censo casas baratas o terrenos para la construcción de las mismas, harán constar en la escritura pública, que al efecto se otorgue, el valor de la finca, que no excederá en ningún caso del límite señalado a estos bienes en la localidad de que se trate.

La redención del censo, en su caso, se verificará entregando el censatario al censualista la cantidad equivalente al valor asignado a la finca o terreno en la escritura de constitución del censo, con arreglo a las disposiciones del Derecho civil.

Art. 11. Para la venta a plazos de las casas baratas será preciso:

1.º Que los adquirentes acrediten, o hayan acreditado, la condición de beneficiarios de casa barata.

2.º Que la venta se efectúe con arreglo a un plan rigurosamente

matemático, de suerte que se especifiquen la cuantía y época de cada uno de los plazos, razonando los conceptos de las cuotas diversas que los constituyan, alquiler, amortización, seguro, etc. Esta disposición no se aplicará a las Cooperativas que construyan casas para sus socios.

3.º Que se constituya, como garantía de pago, y en el momento de celebrarse el contrato de venta, una hipoteca sobre la casa de que se trate, que se inscribirá en el Registro de la propiedad, y no podrá cancelarse hasta la completa percepción del precio por el vendedor de la casa.

4.º Que si no se constituye la hipoteca, sólo se pueda otorgar entre las entidades vendedoras y el adquirente un compromiso de venta, que, después de haberse satisfecho todos los plazos, se elevará a escritura pública para que la compraventa quede consumada.

Art. 12. En el caso de venta a plazos de las casas construidas por los Ayuntamientos como consecuencia de las facultades y obligaciones que se les asignan en la Ley, se constituirá, como garantía de pago, una hipoteca sobre la casa de que se trate, que no se cancelará hasta que el precio se haya satisfecho por entero.

Para el caso de muerte del comprador, y con el fin de garantizar el pago de la amortización de las viviendas vendidas a plazos, el Ayuntamiento podrá exigirle que contrate un seguro de vida por el tanto que se estime necesario.

La prima de seguro a que se refiere el párrafo anterior se satisfará por el Ayuntamiento, cobrando éste su importe mediante un aumento proporcional de la cuota de amortización en el precio de la venta.

El pago de los plazos se podrá hacer por anualidades menores de las fijadas de costumbre, cuando medien simultáneamente garantía hipotecaria y seguro de vida.

Art. 13. Cuando el comprador a plazos de una casa barata adquirida dentro de las condiciones de la Ley de 12 de junio de 1911 intente venderla antes de pagar el precio por entero, el primer vendedor tendrá derecho preferente a readquirirla, abonando a aquél la parte de precio que hubiese satisfecho, y la casa conservará su carácter legal de barata, debiendo, al alquilarla o venderla de nuevo, hacerlo con arreglo a la Ley y a este Reglamento.

En los contratos de venta que de las casas a que se refiere el párrafo anterior realicen las Sociedades cooperativas se estipulará necesariamente que, en el caso de venta antes de que hayan transcurrido los plazos fijados para la compra a plazos, aunque el precio total de la casa estuviese ya satisfecho, la Sociedad tendrá derecho preferente a readquirirla por el precio que se hubiera fijado a la casa en el contrato de venta al socio que primeramente la adquirió.

Art. 14. Las bases de arrendamiento, venta o cesión gratuita de las casas a que se refiere la Ley deberán presentarse por los particu-

lares o Sociedades constructoras, arrendadoras o donantes al Instituto, para su examen y aprobación, por conducto de la Junta de Casas baratas, si existiera en la localidad, que emitirá el oportuno informe.

Art. 15. Los contratos de transmisión de casas baratas o terrenos dedicados a su construcción, sea cualquiera el concepto jurídico en que se realicen, se consignarán en escritura pública, con arreglo a las prescripciones del derecho civil.

Será obligatoria para el propietario la inscripción, en el Registro de la propiedad, de los terrenos y casas que gocen de los beneficios de esta Ley, a fin de que puedan anotarse o inscribirse después las obligaciones a que queden afectos en los distintos casos determinados en este Reglamento.

El Instituto de Reformas Sociales podrá solicitar esta inscripción, por cuenta del que esté obligado a hacerlo, en caso de que no se cumpla este requisito o se haya omitido en la inscripción alguna de las circunstancias que previene el párrafo anterior.

Art. 16. Los terrenos y las casas baratas que hayan sido cedidos gratuitamente, además de cumplir con los requisitos que marcan la Ley y este Reglamento, reunirán de un modo especial las condiciones que fije el cedente, que deberán ser aprobadas previamente por el Instituto de Reformas Sociales, oída la Junta correspondiente de Casas baratas.

En los casos de incumplimiento de las referidas condiciones, podrá el donante revocar la donación otorgada.

La revocación se hará necesariamente en documento público, y en él se harán constar los motivos que la hayan determinado.

Se considerará como causa de revocación el hecho de retirarse la calificación de la casa o la aprobación del terreno, como sanción de actos realizados por el beneficiario.

B) Del beneficiario y su máximo de ingresos.

Art. 17. Se considerará beneficiario de casa barata a aquella persona que habite una calificada como tal, bien como propietario o como adquirente a plazos, a censo, gratuitamente o en alquiler.

Sólo podrá ser beneficiario de casa barata el español o extranjero naturalizado, cabeza de familia, mayor de edad o emancipado, y que no tenga, por todos conceptos, ingresos anuales superiores a los determinados para los beneficiarios de casa barata en la localidad de que se trate. A título de herencia, podrá ser también beneficiario el menor de edad.

A los efectos de este artículo, se entenderá por cabeza de familia la persona ligada a ella por vínculo de parentesco, de entre los habitantes de la casa, que tenga a su cargo de un modo principal y di-

recto el sostenimiento de la familia, aunque no ejerza sobre sus miembros los poderes de la autoridad doméstica.

Art. 18. Para la determinación del concepto de beneficiario, en relación con las casas construídas al amparo de la Ley de 12 de junio de 1911 y que se encuentren ya habitadas, se formularán por el Instituto de Reformas Sociales las oportunas propuestas al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, siempre que los interesados demuestren que reunían, en general, las condiciones determinadas en este Reglamento o en el de 14 de mayo de 1921, en cualquier momento a partir desde que forman parte de la Sociedad cooperativa a que pertenezcan, o al serles adjudicadas las casas, o al solicitar la calificación definitiva.

Los que en lo sucesivo pretendan la consideración de beneficiario para las casas en construcción y en proyecto que se realicen con motivo de calificaciones concedidas al amparo de la Ley de 12 de junio de 1911, podrán obtenerla, siempre que acrediten reunir, en la forma antes determinada, para adquirir tal concepto, las condiciones fijadas por el Reglamento para la aplicación de aquella Ley, o, en otro caso, las que se fijan en el presente Reglamento.

Art. 19. Sólo podrán ser beneficiarios como inquilinos de las casas que construyan los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas, en los casos determinados en el art. 4.º adicional de la Ley, los obreros y empleados, o los que hayan tenido esta condición en dichas explotaciones, y sólo a falta de éstos y previa autorización especial del Instituto de Reformas Sociales, previo informe, en su caso, de la Junta correspondiente, podrán alquilarse a personas extrañas a la industria o explotación.

Los inquilinos, en todos estos casos, habrán de reunir las condiciones exigidas a los beneficiarios de casas baratas en general.

Art. 20. El máximo de ingresos que por todos conceptos podrá tener el beneficiario de casa barata en una localidad se determinará en vista de las circunstancias especiales que en la misma concurren. Para realizar esta determinación, las Juntas de Casas baratas emitirán un informe detallado referente al problema de la vivienda en relación con las clases modestas y al tipo de jornales y sueldos que dichas personas perciban por término medio y al precio corriente de las subsistencias, y lo enviarán al Instituto de Reformas Sociales, el que, previo su estudio, propondrá al Ministro de Trabajo el máximo de ingresos que se ha de fijar en las localidades respectivas a los beneficiarios, con sujeción a las normas que determina este Reglamento. Donde no esté constituida Junta de Casas baratas, el informe y estudio se realizarán directamente por el Instituto de Reformas Sociales, valiéndose en cada caso de la persona, Sociedad o Corporación que considere más conveniente.

Art. 21. El máximo de ingresos de los beneficiarios de casa barata

no podrá exceder en ningún caso de la cantidad de 6.000 pesetas anuales.

El máximo de ingresos fijado para cada localidad podrá aumentarse, sin que este aumento suponga una elevación en el coste total de la construcción de las casas o en el alquiler que se consienta en cada localidad, en relación con el determinado en el párrafo anterior, en 500 pesetas por cada individuo de la familia que exceda de cinco, entendiéndose, para estos efectos, como familia el matrimonio, los hijos o hijastros y hermanos menores de edad y los padres, si son sexagenarios o inválidos para el trabajo. No se computarán dentro de este concepto los demás individuos, ligados por vínculo de parentesco con el beneficiario, que puedan habitar en la casa barata.

Los beneficiarios de casas baratas en concepto de propietarios, y que las adquieran gratuitamente, no podrán tener ingresos superiores en ningún caso a 4.000 pesetas anuales.

Art. 22. El máximo de ingresos de los beneficiarios de casa barata habrá de proceder, por lo menos en un 75 por 100, de salario, sueldo o pensión. Para determinar aquella cantidad se deducirán los impuestos y descuentos que el interesado tenga que satisfacer.

A los fines de este artículo, se computarán entre los ingresos las rentas procedentes de bienes propios de la mujer; pero no se computarán los que obtengan como producto de su trabajo las personas que habiten con el beneficiario.

Art. 23. Los beneficiarios de casa barata habrán de acreditar ante la respectiva Junta de Casas baratas que reúnen las condiciones de tales antes de entrar a habitar la casa, como propietarios, como compradores a plazos, o censo o como donatarios. Esto no obstante, cuando el beneficiario pertenezca a una Sociedad cooperativa constructora de casas baratas para sus socios, podrá acreditar la condición de beneficiario, que le servirá para lo sucesivo, después de haber obtenido la Sociedad la calificación condicional de barata para los proyectos, siempre que haya pagado alguna de las cuotas que se exijan para tener derecho a poseer en lo porvenir una de las casas que se construyan.

Art. 24. Por regla general, el expediente de declaración de beneficiario de casa barata que será resuelto por el Instituto de Reformas Sociales, se formará con la declaración del interesado referente a sus ingresos y bienes y a los de las personas que vivan en su compañía, su cédula personal, los dos últimos contratos de inquilinato, la certificación del Jefe del centro, oficina, fábrica, obra, etc., donde preste sus servicios, indicando el sueldo o salario que percibe; certificación del Administrador de Hacienda de la provincia, relativa a la contribución territorial e industrial del interesado y de su esposa y la declaración de dos testigos, vecinos de la localidad y mayores de edad, contraída a los recursos con que cuenten para vivir los indivi-

duos de la familia. Los casos de duda sobre las condiciones que acredite el beneficiario los resolverá el Instituto de Reformas Sociales, previo informe de las Juntas de Casas baratas. Contra los acuerdos del Instituto podrá interponerse recurso, en el plazo de un mes, ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria.

Art. 25. El derecho de poseer o habitar una casa de las comprendidas en la Ley no se invalidará por venir el adquirente a mejor fortuna después de pagados algunos plazos.

Sin embargo, las Juntas, o el Instituto, podrán exigir a los beneficiarios de casas baratas que hayan venido a mejor fortuna la demostración de que este aumento se ha realizado con posterioridad a haber pagado algunos de los plazos de la casa. En caso de que se compruebe que el beneficiario no reúne las condiciones fijadas en los artículos anteriores, se podrá retirar la calificación de casa barata concedida.

Art. 26. A los efectos de lo dispuesto en los artículos anteriores, se revisarán los máximos de ingresos fijados para los beneficiarios en cada localidad, rigiendo hasta tanto los que actualmente se hayan determinado.

C) Del coste de la casa y precio del alquiler.

Art. 27. No se podrá conceder la calificación de casa barata a la que se construya para darla gratuitamente a censo, en amortización o para habitarla su dueño, si su coste verdadero, o el precio de venta, incluido el de las obras de urbanización indispensables, en su caso, y el valor de los terrenos, excede del quintuplo del ingreso máximo anual señalado al beneficiario en la localidad de que se trate.

No se admitirán obras de mejora cuando el coste de las mismas, unido al valor que se haya fijado a la casa, le haga exceder del precio máximo antes expresado. Se podrán exceptuar, previa autorización del Instituto de Reformas Sociales, las obras imprescindibles para la consolidación y conservación de la casa que necesiten realizarse por causa que no fué posible prever.

Art. 28. El coste de los locales a que se refiere el art. 2.º de la Ley guardará proporción con el valor total de las edificaciones de que formen parte integrante o de uso común, y no excederá de una cantidad prudencial en relación con el de las casas baratas a que se refieran.

Art. 29. El precio de los terrenos destinados a la construcción de las casas baratas habrá de guardar la debida proporción con el coste total de las casas que en los mismos se edifiquen. No se aprobarán, a los efectos de la Ley y de este Reglamento, aquellos terrenos que, por su excesivo precio, dejen un margen reducido para la construcción de las casas familiares dentro del precio máximo que esté determinado para cada localidad a esta clase de construcción, y cuando en las colectivas influya de un modo importante para aumentar el al-

quiler, aunque éste no exceda de los límites legales correspondientes.

El precio del terreno se determinará por el valor que aparezca en las escrituras de adquisición, pudiendo, sin embargo, el Instituto de Reformas Sociales señalar otro distinto, a los efectos de este Reglamento, cuando el asignado en la escritura no sea aceptable por no guardar proporción con el de otros terrenos de las mismas condiciones y de igual estado de urbanización en la misma localidad.

Cuando se trate de la reventa de terrenos o cuando transcurra más de un año desde que se haya dictado la Real orden de aprobación de los mismos, hasta la terminación de la casa, podrá aceptarse el aumento de un 7 por 100 anual del valor de los terrenos por el tiempo transcurrido desde que se dictó la referida Real orden de aprobación.

También habrán de tenerse en cuenta, para la fijación del precio, las obras de urbanización que se hayan realizado.

Art. 30. Para la determinación del precio de los terrenos correspondientes a cada casa, en aquellos sitios destinados a la construcción de grupos o de ciudades satélites se deducirá de la superficie total la destinada a calles, senderos y plazas, parques, jardines, escuelas, edificios públicos, campos de juego, etc., y, hecha esta deducción, se repartirá el precio total del terreno, más el coste de las obras de urbanización, entre la superficie que reste destinada únicamente a la construcción y servicios peculiares de cada una de las casas, y esta cantidad se distribuirá entre las distintas parcelas edificables, teniendo en cuenta el valor y la situación de cada una.

Una vez asignado el precio a cada parcela, se tendrá éste en cuenta para los efectos del precio máximo que podrá alcanzar la construcción de la casa en su totalidad.

Art. 31. No se podrá calificar de casa barata la que se construya para darla en alquiler, cuando el importe de éste exceda de la quinta parte del máximo de ingresos fijado al beneficiario en cada localidad, sin tener en cuenta los aumentos por el número de personas que compongan la familia.

En el precio del alquiler máximo anual que se fije se considerarán incluidos todo género de conceptos y servicios, sin que sean admisibles suplementos de ninguna clase.

Art. 32. Los precios de los alquileres de las casas baratas y de los locales a que se refiere el art. 2.º de la Ley se fijarán al concederse la calificación condicional, teniendo en cuenta las condiciones de la vivienda, y siempre dentro del límite máximo fijado en la localidad.

Al otorgarse las calificaciones definitivas de las casas baratas ya construidas, que se estén construyendo o que se construyan al amparo de la Ley de 12 de junio de 1911, se revisarán sus condiciones, tanto para determinar los precios de las construcciones para su venta a plazos o al contado, como para fijar el alquiler de cada cuarto, teniendo

en cuenta el verdadero coste a que haya resultado la construcción de las casas.

Art. 33. Los alquileres fijados para una casa barata podrán estar sujetos a revisión dentro del límite máximo fijado en cada localidad en los casos en que el propietario, por causas independientes de su voluntad y que no procedan de haberse incumplido en la construcción del inmueble las condiciones que aparecían en los proyectos aprobados, deba realizar obras necesarias de reparación y saneamiento en dicho inmueble. Para realizar estas obras se deberá obtener la correspondiente aprobación del Instituto de Reformas Sociales, previo informe de la Junta de Casas baratas en su caso, acompañando al efecto los oportunos presupuestos y justificación de la necesidad de la obra.

D) Del patrimonio familiar de la casa.

Art. 34. Sólo podrán constituir el «patrimonio» de que trata el art. 10 de la Ley las casas baratas unifamiliares que hayan de ser habitadas por sus propios dueños.

Se entenderá que la casa barata ha llegado a ser patrimonio del beneficiario cuando se haya otorgado a su favor la escritura correspondiente de cesión, si ésta es gratuita, o de venta a plazos, al contado o a censo. El compromiso de venta no bastará por sí solo para que se conceptúe que la casa es del patrimonio del beneficiario.

Art. 35. La casa barata familiar que haya llegado a ser patrimonio del beneficiario que la habite, no podrá ser transmitida a título distinto del de herencia o del de donación al heredero a quien corresponda el derecho de sucesión, según las reglas y con las condiciones que se establecen en la Ley y en este Reglamento.

Art. 36. La casa barata familiar que haya llegado a ser patrimonio de quien la habite, en el concepto de beneficiario, no podrá ser embargada, salvo cuando se trate de hacer efectivos los plazos no satisfechos por la compra del inmueble, los derechos reservados al Estado, la Provincia o el Municipio, a los efectos de la Ley y de este Reglamento, o las primas de los seguros de incendio sobre el inmueble o del seguro de vida para garantizar el pago del inmueble referido.

En el caso de que ocurra un siniestro en la finca, el importe del seguro que se perciba se destinará necesariamente a la reconstrucción de la finca, y, a este efecto, la suma que haya de entregarse quedará depositada en el Banco de España, y no se podrán ir realizando entregas de la misma sin autorización del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y con las garantías necesarias para que la cantidad de que se trate tenga la inversión debida.

Art. 37. En casos especiales, el Ministro de Trabajo, Comercio e

Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá autorizar al beneficiario de casa barata que justifique la imposibilidad de habitarla por aumento de la familia, entendiéndose como tal la definida en el art. 21 de este Reglamento, por cambio forzoso de residencia o por otro grave motivo, a que alquile dicha casa o la sustituya por otra igual o de mayor precio, calificada también de barata, y siempre con arreglo a las disposiciones de este Reglamento.

Art. 38. La cantidad que se perciba por seguro de vida del beneficiario será invertida directa y preferentemente por éste, o por sus derechohabientes, en satisfacer el pago total de dicho inmueble; para ello se exigirán en cada caso las oportunas garantías, y, a este efecto, las Compañías aseguradoras harán constar en las pólizas que no podrán entregar el importe del seguro sin previa autorización del Instituto de Reformas Sociales.

Art. 39. Si por causa de expropiación forzosa, el beneficiario se viere privado de la finca, la indemnización que se le abone se destinará a la adquisición de una casa barata en propiedad, salvo demostración de la imposibilidad de realizarlo así, que habrá de ser apreciada en cada caso por el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y de la Junta de Casas baratas.

Art. 40. Cuando, en virtud de autorización especial, una casa barata adquirida en propiedad pueda ser destinada a alquiler, podrán ser embargadas las rentas que produzca, una vez que esté satisfecho el precio de la compra. En otro caso, se dedicarán preferentemente a esta atención.

Art. 41. Los preceptos contenidos en el art. 10 de la Ley no serán aplicables a la adquisición y venta de las casas construídas, en construcción o en proyecto, bien aprobado o en tramitación, al amparo de la Ley de 12 de junio de 1911, las cuales deberán regirse en un todo, para estos efectos, por los preceptos contenidos en dicha Ley y en el Reglamento para su ejecución.

Esto no obstante, si las casas de que se trate hubieren de disfrutar de los beneficios de los préstamos del Estado, o del abono de intereses de préstamos o de obligaciones emitidas al amparo de la Ley vigente, tendrán que someterse en un todo a lo determinado en el artículo 10 de la misma.

E) De las Sociedades constructoras.

Art. 42. Los Estatutos y Reglamentos de las Sociedades que aspiran a gozar de los beneficios de esta Ley deberán someterse a la aprobación del Instituto de Reformas Sociales, por conducto, en su caso, de la Junta de Casas baratas correspondiente, quien, al remitirlos al Instituto, emitirá el oportuno informe.

En dichos Estatutos se determinarán concretamente los fines y operaciones a que se dedique la Sociedad, explicando claramente el carácter de la misma; se determinarán los derechos y obligaciones de los socios, señalando de modo especial los procedimientos de adjudicación de las casas y la manera de hacer las liquidaciones cuando se den por rescindidos los contratos o compromisos de adquisición de las casas, el límite máximo de los gastos de administración, las facultades y atribuciones de los elementos directivos de la Sociedad, las normas que han de regir en los casos de disolución de la misma y la aplicación que haya de darse, en estos casos, a los bienes y recursos sociales. Si se tratase de Sociedades comprendidas en la Ley de Asociaciones, será requisito indispensable que sus Estatutos hayan sido debidamente registrados, a los efectos de dicha Ley.

Las Juntas podrán formular las objeciones u observaciones oportunas, y el Instituto después podrá acordar las modificaciones de los Estatutos que se estimen convenientes, y si no se hiciesen, se denegará la aprobación de dichos Estatutos o Reglamentos.

Contra las resoluciones que adopte el Instituto en esta materia se podrá interponer recurso, en el término de un mes, ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria.

Al aprobar los Estatutos de las Sociedades, el Instituto hará constar claramente en su acuerdo si las califica de cooperativas, benéficas o lucrativas. Contra esta resolución cabrá también recurso ante el Ministro, y tanto en este caso como en el del párrafo anterior, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo contra la Real orden que se dicte.

Art. 43. Las Sociedades que pretendan la aprobación de sus Estatutos o Reglamentos remitirán al Instituto de Reformas Sociales, por conducto de la Junta de Casas baratas, si la hubiere, tres ejemplares de los mismos. Una vez aprobados o rechazados, se harán constar en ellos las resoluciones adoptadas, y se devolverán dos ejemplares a la Junta, para que conserve uno de ellos y remita el otro al interesado, quedando el otro ejemplar archivado en el Instituto.

Art. 44. A los efectos de la Ley y de este Reglamento, se considerará como Cooperativas a las Asociaciones que se dediquen a construir casas solamente para sus socios, siempre que su dirección y administración queden a cargo de éstos, y cuyo capital esté constituido por desembolsos de los mismos socios, sin derecho a percibir dividendos o intereses, y que el número de socios no sea ilimitado. No perderán el carácter de Cooperativas, aunque reciban préstamos personales o hipotecarios que devenguen interés.

Se considerarán como benéficas las Asociaciones o Fundaciones cuyo capital esté formado por donativos, legados, cuotas de suscripción o subvenciones; que estén obligadas a invertir el importe de los alquileres y de las subvenciones y el precio de venta o cuotas de amor-

tización en sucesivas construcciones o en adquisición de terrenos con destino a casas baratas, y cuya dirección y administración estén confiadas única o muy principalmente a personas distintas de las que hayan de aprovecharse en cualquier forma de los alquileres, o de la adquisición de las casas. Estas Sociedades podrán recibir préstamos con interés.

Las demás Sociedades se considerarán lucrativas.

Art. 45. Las Sociedades constructoras de casas baratas acogidas a los beneficios de la Ley quedan sujetas a la inspección del Instituto de Reformas Sociales.

Art. 46. Cuando las Sociedades que tengan aprobados sus Estatutos deseen introducir alguna modificación en los mismos, habrán de seguir para ello tramitación análoga a la fijada para los casos de aprobación. Estas modificaciones no surtirán efectos hasta tanto que sean aprobadas por el Instituto de Reformas Sociales. En otro caso se les impondrán las sanciones oportunas, en la forma que se determina en este Reglamento.

Art. 47. Las Sociedades que se acojan a los beneficios de esta Ley estarán obligadas a llevar su contabilidad en forma clara y precisa, con sujeción, en su caso, a las instrucciones que se dicten con carácter general por el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, con el fin de que en todo momento pueda conocerse su gestión financiera, en lo que se refiera a la construcción de casas baratas y a la determinación del coste máximo de las viviendas que se construyan. Las Sociedades que no sean cooperativas y tengan un capital efectivo de más de 250.000 pesetas habrán de llevar su contabilidad por partida doble.

Art. 48. Si las Sociedades constructoras, además de dedicarse a las operaciones relativas a las casas baratas, hicieran operaciones de otra clase, tendrán que llevar por separado una contabilidad especial para todo lo concerniente a casas baratas.

Art. 49. Las Sociedades que pretendan acogerse a los beneficios de esta Ley no podrán repartir una utilidad superior al 6 por 100 anual, en cuanto al capital destinado a la construcción de casas baratas. Las constituidas con anterioridad a la presente Ley podrán elevar a este tipo el fijado en sus Estatutos para las utilidades.

Art. 50. Las instituciones sociales de reeducación de inválidos para el trabajo y de anormales, y las Cooperativas de consumo que pretendan acogerse a las prescripciones del párrafo 3.º del art. 1.º de la Ley, remitirán sus Estatutos y Reglamentos a la aprobación del Instituto de Reformas Sociales, previo informe de la Junta de Casas baratas correspondiente, si existiese en la localidad, tramitándose en la forma y con los recursos determinados en el art. 42 de este Reglamento.

A los efectos del mencionado artículo de la Ley, se entenderá que

son Cooperativas de consumo las que reúnan las siguientes condiciones:

1.^a Que sus asociados, en general, vivan de un salario o sueldo fijo o eventual que no exceda del máximo fijado a los beneficiarios de casas baratas.

2.^a Que no proporcionen artículos más que a sus asociados.

3.^a Que no repartan intereses al capital.

4.^a Que no realicen transacciones que les proporcionen lucro mercantil por ningún concepto.

Art. 51. En el Instituto de Reformas Sociales se organizará el Registro de Sociedades constituidas para los fines de la Ley, que hayan obtenido la aprobación de sus Reglamentos y Estatutos.

Art. 52. Las entidades constructoras de casas baratas remitirán anualmente al Instituto de Reformas Sociales sus Memorias, el balance de capital fijado en 31 de diciembre, el desarrollo de la cuenta de pérdidas y ganancias y el inventario detallado de su capital activo y pasivo, sin mezclar en un mismo concepto cosas que sean heterogéneas. Será forzoso consignar con separación de cualquier otro concepto los gastos de administración.

El envío se hará por conducto de la Junta respectiva, quien los elevará al Instituto, con una Memoria acerca del desarrollo, durante el año, de la construcción, venta y alquiler de las casas baratas y cuanto con la materia se relacione, en aquella localidad.

El Instituto dará las oportunas instrucciones con las normas a que deben adaptarse estas Memorias y balances.

Art. 53. Las Sociedades que, teniendo aprobados sus Estatutos antes de la publicación de este Reglamento, soliciten préstamos, o la garantía de renta, o el abono de parte de los intereses de préstamos o de obligaciones que otorga la Ley, deberán someter sus Estatutos a una revisión para comprobar que reúnen las condiciones marcadas en este Reglamento.

Para esta petición y para la clasificación de las Sociedades se seguirá una tramitación análoga a la que determinan los artículos anteriores.

Sección 3.^a—Condiciones técnicas de la construcción.

A) Terrenos.

Art. 54. No se autorizará la construcción de ninguna casa barata sin que previamente hayan sido aprobados los terrenos en que haya de ser edificada, en la forma y condiciones que determina este Reglamento.

Art. 55. Los terrenos deberán reunir las condiciones necesarias

para garantizar que en ningún caso las aguas subterráneas ni las meteóricas puedan, por su permanencia en contacto con las fábricas, mantener en éstas un estado constante de humedad.

Análogas condiciones deberán concurrir en los terrenos por su permeabilidad, en cuanto a impedir la penetración de gases en el subsuelo.

Los terrenos no deberán estar impurificados por ninguna clase de materias fecales, y habrán de estar alejados de aguas estancadas, estercoleros y basureros, cementerios, establecimientos insalubres y, en general, de todo foco de impurificación del aire.

Art. 56. No serán admisibles, en general, terrenos cuando, por su carácter rocoso o impermeable, impidan que se realicen debidamente los servicios de evacuación o desagüe.

B) Casas familiares.

Art. 57. A los efectos de este Reglamento, se entiende por casas familiares las que hayan de ser utilizadas por una sola familia, ya sea en propiedad o en alquiler o gratuitamente.

I.—Condiciones relativas a la estructura.

Art. 58. Los cimientos y muros hasta un metro de altura han de construirse de modo que resulten protegidos contra la humedad del suelo.

Se protegerán las fachadas de las casas con aceras de 0,60 metros de anchura, como mínimo, que impidan las filtraciones de agua en la parte inferior de los muros.

Los muros exteriores y las cubiertas de los edificios deberán tener las debidas dimensiones, para garantizar su solidez, y habrán de proteger suficientemente el interior contra las variaciones atmosféricas de humedad y temperatura.

II.—Condiciones relativas a la higiene.

Art. 59. La superficie descubierta destinada a patios, jardines, etcétera, será, como mínimo, el 15 por 100 de la total del solar, cuando la casa tenga una sola fachada y su altura exceda de 7 metros; si no llegare a esta altura, podrá ser sólo del 10 por 100.

Si la finca tuviere dos fachadas o más, los tantos por ciento anteriores podrán ser reducidos al 13 y al 8 por 100, respectivamente.

Todo patio o patinillo, mancomunado o no, no podrá tener superficie menor de 10 metros cuadrados, con lado mínimo de tres metros.

Esta condición se cumplirá siempre, aunque resulten mayores los tantos por ciento de superficie descubierta, en el caso de un solar de reducidas dimensiones.

No se consentirá colocar los retretes en forma de tambor en el interior de los patios.

Debe darse preferencia, cuando sea posible, a los patios abiertos por alguno de sus lados.

En las casas aisladas que se proyecte construir fuera de recinto urbanizado, la superficie descubierta será, en general, como mínimo, el 60 por 100 de la total.

Art. 60. En las casas baratas familiares se limita el número de pisos a la planta baja, o natural, y primer piso.

El espacio que quede entre el último techo y la cubierta no será habitado en ningún caso.

La altura mínima de la planta baja será de tres metros, y la del primer piso, de 2,80 metros.

En las casas situadas en recinto urbanizado y cuya planta baja se destine a tiendas o talleres, la altura mínima de ésta será de 3,60 metros, pudiendo entonces su nivel ser el de la rasante de la calle, y sin que pueda utilizarse para vivienda.

El piso bajo deberá tener una elevación mínima de 0,20 metros sobre la superficie del solar y estar aislado de éste por el sistema de construcción, que garantice su defensa contra la humedad del suelo.

Art. 61. La distribución de cada casa habrá de acomodarse a las particularidades y costumbres de cada localidad, y de un modo muy especial a las necesidades de la familia que haya de habitarla, teniendo en cuenta que el número mínimo de habitaciones será el necesario para vivir en condiciones higiénicas, y el máximo estará limitado por las estrictamente indispensables para llenar las necesidades de las personas de posición modesta que habrán de habitar las casas baratas.

Estas circunstancias se tendrán en cuenta en cada caso al examinar los respectivos proyectos para conceder la calificación de casa barata.

La pieza de estar, o comedor, tendrá una capacidad mínima de 40 metros cúbicos; la cocina, de 20 metros cúbicos; los dormitorios, si han de ser utilizados por una sola persona, un mínimo de 20 metros cúbicos; si por dos, de 30 metros cúbicos, y si por tres, límite máximo que se autoriza para dormir en una misma habitación, de 40 metros cúbicos; los retretes, 4,50 metros cúbicos. Las piezas destinadas a roperos y despensas no podrán tener en planta un lado mayor superior a 1,50 metros, y en ningún caso podrán ser utilizadas como dormitorios.

Se recomienda, en las casas familiares, la existencia de una pieza o sala bien alumbrada y aireada, que pueda servir indistintamente de estancia familiar durante el día, de comedor, sala de trabajo y aun de cocina; su capacidad no será inferior a 50 metros cúbicos.

Las escaleras han de ser claras y ventiladas.

Art. 62. Ha de atenderse a la evacuación rápida, y en condiciones

higiénicas, de materias fecales y aguas sucias, basuras, detritus e inmundicias de todas clases.

Las cocinas y retretes tendrán luz y ventilación directa de patios o patinillos, y su acceso ha de ser independiente entre si y de los comedores, dormitorios, etc. Los retretes dispondrán, cuando sea posible, de cargas intermitentes de limpieza. Es preceptivo el empleo de sifones y la ventilación de los tubos de bajada, tanto en los retretes como en los desagües.

Las tuberías y materiales empleados han de ser impermeables a líquidos y gases. Si no hubiera red de alcantarillado, no se adoptará el pozo negro, sino la fosa séptica. Éstas y los tubos de conducción han de alejarse de los pozos, depósitos y conducciones de agua potable, de tal modo que, por la naturaleza del terreno intermedio, distancia y materiales empleados, sea de todo punto imposible la contaminación de las aguas puras.

Se prohíbe el empleo de retretes comunes a varias familias

Art. 63. Las viviendas dispondrán, cuando sea posible, de agua potable, situada en el interior de las casas, alejada de toda contaminación.

A este efecto, los depósitos, pozos, aljibes y canalizaciones se construirán con materiales impermeables y a cubierto de los rayos solares, así como las fosas sépticas, lavaderos, depósitos y conducciones de aguas sucias y depósitos de inmundicias y materias orgánicas e insalubres de todas clases.

Para cocción de alimentos, bebidas, lavados, limpieza, retretes y demás necesidades, se considerará como mínimo de dotación la de 50 litros de agua por persona y por día. En casos de escasez, que apreciarán las Juntas de Casas baratas, se admitirán menores dotaciones de agua.

Art. 64. Para la ventilación artificial, o bien para la natural, en la que intervienen de modo eficaz la distribución, dimensiones y disposición de los vanos, se tendrá en cuenta que la renovación del aire interior de las habitaciones es más necesaria e interesante que la cubicación grande de éstas.

La suma de la superficie de los huecos destinados a dar luz y ventilación a cada habitación deberá ser, como mínimo, un sexto de la superficie de la planta de aquélla.

Estos coeficientes podrán ser modificados si las costumbres y circunstancias locales lo aconsejan.

Cuando sea necesario activar la ventilación natural, por ser poco eficaz, se adoptará un procedimiento de ventilación artificial de instalación y mantenimientos fáciles y económicos, tales como conductos, registros, chimeneas de aspiración de aire viciado, dobles vidrios y otras clases de entrada de aire puro.

C) Casas colectivas.

Art. 65. En el grupo de casas colectivas se entienden incluidas las casas con varios cuartos para ser alquilados a diferentes familias; las construcciones destinadas a proporcionar albergue a trabajadores de tránsito; las destinadas, en las grandes ciudades, al alojamiento de personas solas que no las utilicen más que para dormir (casas de dormir), y, en general, todas aquellas edificaciones que, a juicio del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, puedan asimilarse a las comprendidas en los casos anteriores.

Art. 66. Al hacer la distribución general del solar para la construcción de una casa colectiva, se procederá en forma tal que el 25 por 100 de la superficie total esté destinado a patios y patinillos. Estos últimos no tendrán superficie menor de 12 metros cuadrados, sin dejar rincones, perjudiciales desde el punto de vista higiénico.

Los grandes patios, en las casas de más de tres plantas o pisos, se situarán en forma que linden con las vías públicas por alguno de sus lados, evitando el confinamiento perjudicial del aire.

Si las casas colectivas tuvieran altura mayor de 20 metros, la superficie descubierta se aumentará proporcionalmente a la altura.

Art. 67. Las casas colectivas cumplirán las condiciones establecidas para la casa barata familiar, con las modificaciones que en este apartado se hacen.

Art. 68. Al construir una casa colectiva de más de tres plantas, se utilizará un sistema de construcción y materiales que produzcan como resultado un conjunto incombustible, especialmente en las escaleras y cubiertas.

Las escaleras y pasillos de comunicación general serán lo suficientemente amplios para facilitar la evacuación del inmueble en caso de siniestro, y las puertas deberán estar articuladas en el sentido más conveniente para estos casos. Ningún cuarto estará alejado más de 25 metros de la escalera de acceso. Las cajas de las escaleras estarán obligatoriamente iluminadas lateral y directamente.

No se limitará el número de viviendas que puedan contener estas casas colectivas.

Art. 69. La altura total de una casa colectiva de más de tres plantas no será en ningún caso mayor que el ancho de la calle. Si excediera de 25 metros, tendrá que cumplir las condiciones especiales que se dicten en cada caso.

Cuando los pisos sean más de cuatro, se instalarán uno o varios ascensores en locales especiales y en comunicación con las escaleras, pero nunca en el ojo de éstas.

El límite máximo de altura será el que marquen las Ordenanzas municipales.

Art. 70. Las casas colectivas estarán alejadas de cuarteles, hospitales, etc.

Es indispensable, en todos los casos, que la casa colectiva esté dotada de agua potable en todos los pisos y en cada cuarto. La dotación mínima será de 50 litros por día y por persona.

La suma de superficie de los huecos destinados a dar luz y ventilación a cada habitación podrá reducirse, en el último piso de las casas de más de tres plantas, a un octavo de la planta de éste.

Art. 71. En las casas colectivas, donde habiten más de 15 vecinos, habrá cuartos de baño o instalaciones de duchas en número suficiente para satisfacer la necesidad de todos los inquilinos. Estarán dotados de agua corriente caliente y fría.

Art. 72. En las casas de dormir podrá haber dormitorios con una capacidad máxima para diez personas. Su capacidad cúbica no será inferior a 20 metros por persona. Sus paramentos estarán estucados, el pavimento será impermeable, y los huecos se dispondrán en forma que pueda hacerse la ventilación rápida y eficazmente; deberá procurarse que los rayos del sol bañen la mayor parte del interior del local. En habitaciones próximas, e instalados con agua abundante, existirán lavabos y duchas para uso de las personas que pernecten en la casa.

Si el edificio hubiera de ser utilizado por personas de distinto sexo, se establecerá la debida separación.

Art. 73. El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá ampliar el programa de las casas colectivas, según la importancia de éstas, exigiendo determinadas dependencias y dimensiones, e igualmente, en caso de duda, determinar el carácter de la casa colectiva.

Podrá igualmente fijar en cada caso los programas de las casas baratas colectivas, no reglamentadas especialmente en este apartado.

Art. 74. Los locales destinados a gimnasios, baños, escuelas, etc., que sean accesorios o formen parte de una casa colectiva, así como las casas que construyan las instituciones sociales de reeducación de inválidos para el trabajo y de anómalos, y los edificios que se destinen a Cooperativas de consumo, para estar comprendidos dentro de los beneficios de la Ley, habrán de reunir, además de las condiciones que impone este Reglamento, las de solidez e higiene que se exijan en toda construcción en general, y en relación muy especialmente con el fin a que se destinen y con los servicios que en los mismos hayan de realizarse.

Las anteriores condiciones se apreciarán en cada caso al resolver sobre la aprobación de los proyectos formulados en solicitud de calificación de casa barata.

Art. 75. El cuarto-habitación del guarda o encargado del orden dentro de la casa barata colectiva estará situado en lugar desde el

cual pueda ejercer su vigilancia lo más directamente posible, y dentro de él, o muy cerca, se colocarán las llaves de paso de agua para cortar inundaciones, bocas de riego o de incendio, o extintores, si los hubiere, etc.

Art. 76. En las grandes casas colectivas se dispondrán dos piezas convenientemente situadas en cuanto a su fácil acceso y debido aislamiento, revestidas de estuco al fuego, y con pavimento impermeable, al objeto de velar cadáveres y recibir las visitas de duelo. La capacidad de cada una de ellas no podrá ser menor de 30 metros cúbicos.

D) Grupos de casas y ciudades satélites.

Art. 77. Se entenderá por grupo de casas baratas la reunión de éstas, situadas en tal forma, con relación a las vías públicas colindantes, que tengan fácil acceso desde éstas, sin necesidad de construir calles ni ejecutar obras especiales de urbanización.

Salvo en casos muy justificados, no se autorizará la construcción de un grupo a menos de 50 metros de distancia de otro.

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

Estas condiciones, que habrán de concurrir, en su mayor parte, en los grupos de casas baratas y ciudades satélites, serán apreciadas en cada caso, para la determinación de su carácter de tales, por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, al conceder la aprobación de los terrenos o la calificación condicional de casa barata.

Art. 78. Las ciudades satélites sólo podrán edificarse donde los terrenos sean económicos y estén próximos a grandes arterias de circulación o a los grandes centros de trabajo.

No se permitirá la construcción de una ciudad satélite en terrenos que no estén provistos de agua potable abundante y de fácil desagüe. La cantidad mínima de agua será diariamente de 50 litros por persona.

Art. 79. Será obligatorio para las entidades constructoras hacer las obras de urbanización indispensables para el buen servicio de aquellos grupos, salvo el caso de que los terrenos estén situados dentro del plan municipal de urbanización, debidamente aprobado, en el cual aquellas obras serán obligatorias para los Ayuntamientos.

Art. 80. Las ciudades satélites de casas baratas próximas a po-

blaciones donde exista alcantarillado tendrán también el suyo, que se unirá con aquél.

Si no lo hubiera, o la ciudad satélite estuviera aislada, se adoptará en todo caso un sistema de desagüe o de saneamiento aislado o colectivo.

Art. 81. Las casas que formen un grupo o ciudad satélite deberán reunir, cada una aisladamente, las condiciones generales de la casa barata familiar que determina este Reglamento, y dentro del perímetro general de la barriada no será necesario atenerse a las condiciones de las Ordenanzas municipales correspondientes.

Cuando una edificación o grupo de la barriada se proyecte aislado de otra dentro de ella, la distancia entre ambas edificaciones no será menor de 6 metros.

Art. 82. No se admitirán en las ciudades satélites de casas baratas grupos de casas familiares, unidas unas a otras, en los que se alberguen más de cuarenta familias.

Art. 83. El trazado de las calles se ajustará en lo posible al terreno para hacer el menor movimiento de tierras, siempre dentro de las pendientes máximas y perfiles permitidos por este Reglamento.

Las calles de las ciudades satélites de casas baratas serán principales y adyacentes; sus anchos serán, en general, 15 y 10 metros, respectivamente.

Se permitirán senderos de distribución, para el interior y mejor aprovechamiento de las manzanas, y su ancho mínimo será de 3 metros.

Las construcciones estarán alejadas de estos senderos 3,50 metros, por lo menos, e igualmente se separarán 6 metros de los linderos del terreno con otras propiedades particulares.

Art. 84. Las calles principales tendrán dos andenes laterales; el ancho de cada uno será la cuarta parte de la calle. La calzada, en su perfil transversal, será curva, para la recogida de las aguas en las cunetas laterales.

En las calles adyacentes, el ancho de las aceras guardará, respecto al ancho de la calle, la misma proporción, y la calzada podrá recoger aguas en su eje.

En los senderos, donde no podrá haber nunca tránsito rodado, no se establecerá distinción entre andenes y calzadas.

En casos especiales, en que las calles tengan desniveles, o lindes con ríos, carreteras, ferrocarriles, canales, etc., se permitirán perfiles transversales especiales, que se razonarán debidamente en la correspondiente Memoria.

En las localidades montuosas se permitirá que la pendiente de las calles principales llegue hasta el 5 por 100, y en las calles adyacentes y senderos, hasta el 13 por 100, instalando escaleras si fuera preciso.

Si el terreno tuviera poco desnivel, ninguna de las calles citadas tendrá menos pendiente de 0,50 por 100.

Art. 85. Las manzanas resultantes, después del trazado de las vías, se parcelarán convenientemente, excepto los espacios destinados a campos de recreo, escuelas, etc., destinando una parcela para cada una de las casas familiares, de tal forma que la superficie edificada no exceda del 25 por 100 de la parcela total.

Estas parcelas se separarán entre sí por medio de alambradas, empalizadas u otros medios sencillos y económicos.

Art. 86. El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, podrá autorizar otras dimensiones y forma para calles, perfiles, rasantes, etc., cuando las características climatológicas así lo aconsejen.

Art. 87. Las disposiciones municipales que se opongan a lo prescrito en este Reglamento respecto a la estructura, disposición y forma de las ciudades satélites de casas baratas se entenderán derogadas, pero no así las que se refieran a policía urbana, siempre que alcancen a las personas y no a las casas.

Art. 88. En las ciudades satélites de casas baratas podrán autorizarse, en los edificios destinados a servicios especiales, mayor número de pisos de los permitidos para la casa familiar aislada, sin perjuicio de lo indicado en los artículos anteriores respecto a las casas colectivas.

Art. 89. Las ciudades satélites de casas baratas tendrán obligatoriamente en su programa campos de recreo para niños y para adultos y casas de baños; y, si fuera importante, se permitirá, y el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá exigir, la existencia de áreas libres, parques arbolados, pabellones de administración, de enseñanza, de reunión, biblioteca, casa cuna, dispensario, puesto de incendios y de socorro y otras análogas.

El número e importancia de los edificios a que se refiere este artículo dependerá de la situación y extensión de la ciudad satélite proyectada y de su proximidad a lugares donde existan edificios análogos.

Cuando las casas que constituyan un grupo o ciudad satélite no cuenten con instalaciones de baño para cada familia, habrán de tener un servicio general de baños y duchas que pueda ser utilizado por los habitantes de dichas casas o cuartos, siempre que esto sea posible, teniendo en cuenta las condiciones especiales de la localidad.

Art. 90. Los locales destinados a gimnasios, baños, escuelas, cooperativas de consumo, que sean accesorios de un grupo de casas baratas o ciudad satélite, para estar comprendidos dentro de los beneficios de la Ley, aparte de las demás condiciones que impone este Reglamento, habrán de reunir las condiciones estéticas, de solidez e hi-

giene que se exigen a toda construcción en general, y en relación muy especialmente con el fin a que se destinen.

Las anteriores condiciones se apreciarán en cada caso al resolver sobre la aprobación de los proyectos formulados en solicitud de calificación de casa barata.

Art. 91. Se permitirá dentro de estos grupos o ciudades satélites la construcción, con arreglo a este Reglamento, de casas colectivas, siempre que estén separadas de cualquier otra construida en los alrededores, por una distancia igual a la altura total de aquéllas.

E) Prescripciones generales.

Art. 92. Cualquier modificación que se tratase de introducir en los proyectos aprobados para la construcción de casas baratas (familiares, colectivas, grupos o ciudades satélites) se tramitará en la misma forma que si se tratara de construcción nueva. El incumplimiento de este precepto, si la modificación fuera de importancia, podrá acarrear la anulación de la calificación provisional concedida.

Art. 93. Se tendrá en cuenta, al trazar los proyectos de casa barata, que, sin prescindir por ello del aspecto estético de las edificaciones, serán desechados todos aquellos proyectos en que, por el empleo de materiales de excesivo precio o por tener estructuras complicadas, se aumente el coste de la obra de modo innecesario.

Art. 94. Los sistemas y detalles de construcción son de la iniciativa de los Arquitectos y Peritos que proyecten las casas, los cuales adoptarán en cada caso los procedimientos más convenientes, dentro de la economía.

Ésta se obtendrá empleando fábricas y entramados de sencilla construcción y aprovechando hábilmente los materiales que brinde la localidad; pero no ha de imponerse la economía hasta el punto de que carezca la obra de las garantías de solidez y duración, compatibles con la reducción razonable de los gastos de construcción y mantenimiento, ni ha de olvidarse tampoco que, para los efectos sociales, el concepto de casa barata no puede desligarse del de casa higiénica.

Art. 95. Cuando la orientación de las fachadas no esté subordinada a alineaciones impuestas por Ordenanzas municipales y, aun en este caso, cuando haya libertad para la elección de la exposición de las fachadas principales, se adoptará la más conveniente, según el clima de cada localidad, a fin de conseguir en el mayor grado posible aire, luz y soleamiento para las habitaciones, y evitar el efecto nocivo de los vientos reinantes, en su acción higrométrica, calorífera y como transportadores de humos, gases, malos olores y gérmenes de enfermedades.

Art. 96. Para conciliar la higiene, sencillez y economía, se evitará

el empleo de molduras y decoraciones en el interior de las habitaciones, y se redondeará el encuentro de paramentos y techos, a fin de no crear depósitos de polvo y microbios.

Los enlucidos interiores serán de pinturas o estuco, que admiten lavado, o de encalados, fácilmente renovables, y los pavimentos de material higiénico y económico, según las localidades.

Art. 97. Se dispondrá la distribución interior, exigiendo que no haya habitaciones en las que el aire y la luz no puedan entrar directamente, es decir, que necesariamente tendrán huecos a fachadas o patios. Esta prescripción se exigirá con todo rigor para los dormitorios, especialmente los situados en planta baja, y solamente se admitirán excepciones para pequeños cuartos roperos o destinados a usos accesorios semejantes, y para los pasillos en que sea difícil cumplir esta condición.

Art. 98. Ha de procurarse que, por resultado de una buena distribución, combinada con la situación acertada y amplitud conveniente de ventanas y balcones, se lleve al interior de las viviendas la mayor cantidad posible de aire, luz y rayos de sol, cuya acción microbicida tanto influye en las condiciones de salubridad de aquéllas.

Art. 99. Han de tomarse las precauciones convenientes contra incendios, en la construcción de hogares, cocinas, chimeneas, subidas de humo, etc.

Art. 100. Cuando las casas baratas lindan con las vías públicas, dentro de un recinto urbanizado, se sujetarán en sus alturas, salientes y vuelos a lo que dispongan las Ordenanzas municipales de los diferentes lugares, si existieren.

Si no estuvieran situadas inmediatas a dichas vías públicas, sólo deberán cumplir las prescripciones que en este Reglamento se determinan.

Art. 101. Si la casa barata familiar, colectiva o en barriada, lindase con la vía pública, los constructores deberán sujetarse a los planos de las alineaciones y rasantes aprobados por los Ayuntamientos.

Art. 102. Deberá atenderse también a lo que prescriben las Ordenanzas municipales en materia de higiene, que no sea contrario a lo que este Reglamento consigna e incompatible con la cualidad de casa barata que ha de tener la construcción.

Art. 103. Las casas construidas, en construcción o en proyecto que hayan obtenido calificación condicional o definitiva de casa barata, al amparo de la Ley de 1911, habrán de cumplir las condiciones marcadas en el Reglamento para la aplicación de dicha Ley y en los proyectos que fueron aprobados al concederles la calificación de casa barata, salvo lo dispuesto en la disposición transitoria 3.^a de la Ley.

Art. 104. Las casas donadas, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 5.^o adicional de la Ley, habrán de reunir las condiciones de hi-

giene necesarias para albergar debidamente a las personas que hayan de habitarlas.

En cada caso se examinará si cumplen estas condiciones, procurando que, en general y con las naturales excepciones, reúnan las marcadas en este Reglamento para las casas familiares.

Art. 105. El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá permitir la alteración de algunas de las condiciones exigidas en este capítulo, en lo que hace referencia a las condiciones higiénicas y de la construcción.

Art. 106. Las Juntas de Casas baratas podrán pedir a los Alcaldes, y éstos habrán de facilitarlos gratuitamente, los datos que obren en los Laboratorios municipales relativos a los estudios por éstos verificados y datos recogidos sobre la naturaleza del terreno dentro del término municipal, porosidad, composición, permeabilidad al agua y a los gases, composición del aire intermedio, profundidad de la capa de agua subterránea, termalidad, proporción y clases de las bacterias que en él se encuentran.

Del mismo modo, y por igual conducto, suministrarán los Laboratorios municipales a las Juntas de Casas baratas y al Instituto de Reformas Sociales los análisis químicos y microbiológicos de las aguas de alimentación de la población y de las que dichas Juntas o Instituto les remitan.

En el caso de no existir estos Laboratorios o de que carezcan de algunos de estos datos, podrán las Juntas solicitar para estos efectos, por conducto del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, los servicios gratuitos de Laboratorios oficiales.

Este precepto se hará extensivo a los Laboratorios de ensayo de materiales, con relación a los análisis y ensayos.

De estos datos adquiridos, como de todos los de carácter local, referentes a las condiciones higiénicas aplicables a la construcción de casas baratas, remitirán noticias las Juntas de Fomento al Instituto de Reformas Sociales.

CAPÍTULO II

De la aprobación de los terrenos y de la calificación de casa barata.

Sección 1.^a—De la aprobación de los terrenos.

Art. 107. Para obtener la declaración de que los terrenos donde se pretenda construir casas baratas reúnen las condiciones fijadas en el capítulo I de este Reglamento, será necesario solicitar el reconocimiento de los mismos ante la Junta de Casas baratas correspondiente, y si no existiera ésta en la localidad respectiva, ante el Instituto de Reformas Sociales, y obtener del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria la Real orden de aprobación de los mismos.

A la solicitud de aprobación de un terreno se acompañarán los siguientes documentos:

1.º El plano del terreno, en el que se dibujarán las curvas de nivel, si fuera muy amplio y accidentado, las vías circundantes, accidentes esenciales del terreno, grandes edificios y demás circunstancias que sirvan para señalar exactamente su emplazamiento.

Se indicarán en él los nombres de los propietarios de las fincas colindantes y tendrá una escala proporcionada a su extensión, además de estar acotado y orientado.

2.º Memoria descriptiva de las condiciones del terreno, en relación con las exigidas por este Reglamento, expresando especialmente la facilidad o dificultad de la traída de aguas, si existe, y la dificultad de la red de desagües.

3.º Relación de las condiciones económicas del terreno, justificando el precio total de adquisición, o, en otro caso, la valoración que se dé al mismo, conforme a lo determinado en el art. 29 con los oportunos comprobantes, comparando estos precios con otros análogos en la localidad, y cuantos datos, a juicio del interesado, presenten algún interés acerca de esta materia.

4.º Especificación del fin a que esté destinado el terreno y de los tipos de construcción que en él se proyecten, indicando si han de ser casas familiares o colectivas, si se trata de un grupo o de una ciudad satélite, y si las casas han de darse en alquiler o gratuitamente, a censo, o en venta a plazos o al contado.

5.º Si el reconocimiento del terreno se realizase a petición del propietario que pretenda construir casas baratas en el mismo, se acompañarán los documentos que acrediten que es de su pertenencia y que está inscrito a su nombre en el Registro de la propiedad.

Si el reconocimiento del terreno se solicitase por el que pretenda adquirirlo para construir en él casas baratas, se acompañará el contrato correspondiente de compromiso de compra.

De los documentos señalados bajo los números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º se acompañarán a la petición cuatro ejemplares, y los correspondientes a los 1.º, 2.º y 3.º vendrán suscriptos por un facultativo legalmente autorizado.

Los documentos a que se refiere el número 5.º se presentarán originales y acompañados de sus copias. La Junta de Casas baratas o, en su defecto, el Instituto de Reformas Sociales, realizará el cotejo de dichas copias con los originales, y si están conformes, extenderá una diligencia en ellas, haciéndolo constar así, y devolverá los originales al interesado.

Art. 108. La Junta de Casas baratas, o el Instituto de Reformas Sociales; practicará, por medio de la persona o Autoridad que designe, el oportuno reconocimiento del terreno de que se trate, y si se comprueba que éste reúne las condiciones técnicas, económicas y jurídicas exigidas en el capítulo I de este Reglamento, procederá a emitir el oportuno informe, favorable a la aprobación de dicho terreno, y remitirá la instancia con dos copias del informe y de los documentos a que se refieren los números 1.º, 2.º, 3.º, 4.º y 5.º del artículo anterior, al Instituto de Reformas Sociales, quien, a su vez, examinará la petición y formulará, si hubiere lugar a ello, las oportunas observaciones y reparos. Se remitirá, con el informe del Instituto de Reformas Sociales, una de las instancias y una copia del informe de la Junta, al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, quien resolverá, dictando la Real orden correspondiente, a los efectos de lo determinado en el art. 27 de la Ley.

Art. 109. En la Real orden de aprobación de los terrenos se harán constar las particularidades de los mismos, para que puedan identificarse, y los derechos y deberes que dimanen de la aprobación. Se hará constar esta aprobación y la fecha de la misma en la copia de los documentos que quedará archivada en el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

La Real orden se dirigirá al Instituto de Reformas Sociales, en donde a su vez se extenderá la oportuna nota en las copias de los documentos que obren en su poder. El Instituto expedirá dos certificaciones de la Real orden de calificación, que serán remitidas a la Junta de Casas baratas, quien entregará una de ellas al interesado, y hará constar la aprobación en las copias de los documentos que obren en su poder, entregando un ejemplar de ellos a los interesados, excepto del

documento a que se refiere el número 5.º; y archivará el otro ejemplar de los mismos igualmente anotado y la certificación de la Real orden correspondiente.

Si no existiera Junta de Casas baratas en la localidad, será sustituida en sus funciones por el Instituto de Reformas Sociales.

La certificación de la Real orden de aprobación del terreno se inscribirá en el Registro de la propiedad, especificando, con el consentimiento del propietario, que la finca queda afecta a la devolución del importe de los impuestos, contribuciones y arbitrios de los cuales hayan sido declarados exentos los actos y contratos relativos al mismo terreno y a los edificios que sobre él se construyan, cuando por el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria se obligase a dicha devolución, en los casos señalados en este Reglamento.

Art. 110. Si los terrenos no reúnen las condiciones a que se ha hecho referencia en los artículos anteriores, se acordará por la Junta, o por el Instituto en su defecto, la obra que se estime necesario realizar para el saneamiento e higiene de los mismos y los demás reparos que sea preciso formular, no concediéndose la aprobación de los terrenos hasta que dichas obras estén realizadas o corregidos los reparos, y se compruebe que los terrenos, tanto en este aspecto como en el económico y jurídico, son aptos para la construcción de casas baratas.

En el caso de que no sea posible realizar dichas obras, o que la condición, situación, precio, etc., de los terrenos, se opongan a la construcción en ellos, en debida forma, de las casas baratas, que en los mismos se proyecte construir, se emitirá el oportuno informe y se hará constar la negativa en los aludidos documentos.

Contra esta resolución podrá interponerse recurso ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria en el plazo de un mes, quien resolverá oyendo al Instituto de Reformas Sociales. Contra la Real orden resolutoria no se admitirá recurso alguno.

Art. 111. La Real orden de aprobación de los terrenos quedará sin efecto en los casos siguientes:

1.º A petición de la persona a cuyo favor se hubiese obtenido la aprobación, formulándose aquélla ante la Junta de Casas baratas correspondiente o el Instituto de Reformas Sociales en su caso, quien la elevará al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, con el oportuno informe para su resolución.

2.º Cuando, seis meses después de haber obtenido la aprobación, el propietario de unos terrenos no hubiese formulado la petición de calificación condicional de casa barata a favor de las que pretenda edificar en dichos terrenos.

3.º Cuando, transcurrido un año a partir de la fecha de haber obtenido la Real orden de calificación condicional, no hubiera realizado obras de importancia para preparación de la edificación o la edificación misma de las casas.

La Junta de Casas baratas correspondiente, o, en su defecto, el Instituto de Reformas Sociales, apreciarán si las obras realizadas tienen la importancia suficiente para conceptuar que no deben aplicarse a ellas los preceptos contenidos en el párrafo anterior.

4.º Cuando, con arreglo a los preceptos de la Ley y de este Reglamento, se retire la calificación condicional o definitiva de casa barata de las casas en proyecto, en construcción o construidas en dichos terrenos.

5.º Cuando se retire la aprobación a los terrenos por no cumplirse en ellos las condiciones prescritas en la Ley y en este Reglamento.

En casos especiales, debidamente justificados, podrá acordarse la ampliación de los plazos mencionados en los apartados 2.º y 3.º

Todos estos casos se resolverán de Real orden por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, y la certificación de la Real orden se presentará en el Registro de la propiedad para cancelar la inscripción que hubiera producido la disposición aprobatoria de los terrenos, previo cumplimiento de las obligaciones y aplicación de las sanciones a que hubiere habido lugar.

Art. 112. La aprobación de los terrenos, a los efectos de la aplicación de los artículos 38, 44 y 45 de la Ley, se podrá realizar conjuntamente al dictarse las oportunas disposiciones de aprobación de los proyectos de los Ayuntamientos o de las peticiones de expropiación de Corporaciones oficiales, Sociedades de todas clases y particulares.

En dichas disposiciones se detallará todo lo que haga referencia a la aprobación de los terrenos y sus efectos y a los casos en que cesare dicha aprobación. El Real decreto de aprobación se anotará en el Registro de la propiedad, por lo que se refiere a cada finca, tan pronto como quede terminado el expediente de expropiación de cada una.

Art. 113. Las aprobaciones de terrenos realizadas antes de la publicación de este Reglamento se reputarán válidas. Sin embargo, si se pretendiera acogerse a los beneficios de concesión de préstamos, garantía de renta para las construcciones que en ellos se efectúen u obtener el beneficio de abono de parte de los intereses de préstamos o de obligaciones, será necesario solicitar nueva aprobación en la forma determinada en los artículos anteriores.

Se realizará una revisión de las aprobaciones concedidas hasta la fecha de la publicación de este Reglamento, a los efectos de comprobar el estado de los proyectos y de las construcciones, para anular, si procede, las aprobaciones y derechos concedidos.

Sección 2.ª—De la calificación condicional de casa barata.

Art. 114. Los que pretendan utilizar para la edificación de casas baratas procedimientos nuevos o especiales de construcción y deseen

conocer el dictamen del Instituto acerca de si estos procedimientos, por los sistemas de construcción y materiales que se empleen, podrán ser aceptados para la edificación de casas baratas, solicitarán del Instituto de Reformas Sociales el oportuno informe, a cuyo efecto habrán de acompañar a la petición todos los datos y elementos de juicio que se estimen necesarios, y, aun en ciertos casos, muestras de los materiales que hayan de entrar en este género de edificaciones, para que se realicen los oportunos análisis.

El dictamen del Instituto se referirá tan sólo a si los nuevos procedimientos de construcción pueden ofrecer, en general, todas las garantías y condiciones que para las casas baratas se exigen en este Reglamento, sin que esto prejuzgue la propuesta que se formule concretamente en cada caso cuando se solicite la calificación condicional de casa barata, que habrá de obtenerse siempre con arreglo a los preceptos de este capítulo y acomodarse además a las características de la localidad donde la construcción haya de realizarse y a las condiciones especiales del terreno.

Art. 115. La calificación de casa barata podrá ser condicional o definitiva.

La calificación condicional se concederá a las casas en proyecto que se acomoden y cumplan las condiciones económicas, jurídicas, constructivas e higiénicas que preceptúan la Ley y este Reglamento.

La calificación definitiva se concederá a las casas ya construidas, cuyos proyectos hayan obtenido previamente la calificación de condicional, y hayan cumplido con las condiciones fijadas en los capítulos I y II de este Reglamento.

Art. 116. La tramitación que habrá de darse a las peticiones de los particulares, Sociedades y Corporaciones que soliciten la calificación condicional de casa barata, sea cualquiera la construcción que se proyecte realizar, será la siguiente:

Se dirigirá una solicitud al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria por conducto del Presidente de la Junta de Casas baratas correspondiente, y si no existiera este organismo, del Presidente del Instituto de Reformas Sociales. En esta solicitud se hará constar de una manera clara y precisa la petición que interese el solicitante, determinando con toda exactitud la finca y acreditando, cuando se trate de una Sociedad, que sus Estatutos han sido debidamente aprobados, a los efectos del art. 73 de la Ley.

Con estas instancias se presentarán, por cuadruplicado, los siguientes documentos, que deberán ir suscriptos, en lo que se refiere a las condiciones constructivas e higiénicas, por un facultativo legalmente autorizado:

1.º Proyecto de construcción, que se compondrá de las partes siguientes:

a) Plano, a una escala de 1 por 100, de cada una de las diferentes

plantas del edificio que se proyecte, de sección y techados, en forma que se pueda apreciar en ellos si se cumplen las condiciones que exige este Reglamento en la materia;

b) Memoria descriptiva de las obras, suficientemente detallada, para que se especifiquen en ella todas aquellas condiciones que no pueden hacerse constar debidamente en los planos, entre ellas las referentes a los materiales y sistema de construcción;

c) Presupuesto detallado, compuesto de estado de mediciones, cuadro de precios de cada una de las unidades de obra, presupuesto general y resumen de éste.

En el presupuesto se harán constar los gastos que ocasione la dirección facultativa, valor de los terrenos, 3 por 100 de imprevistos y cuantos gastos hayan de hacerse en la construcción.

Cuando se trate de casas que pretendan acogerse al beneficio de los préstamos hechos por el Estado o al de garantía de renta, se consignarán, además de los datos solicitados anteriormente, los precios de jornales y materiales y descomposición de los precios de las unidades de obra;

d) Determinación, en el plano del terreno, de la colocación en el mismo de la edificación y servicios.

Cuando el proyecto se refiera a un grupo de casas o ciudades-satélites, los documentos a que antes se ha hecho referencia en este artículo se presentarán para cada uno de los tipos distintos de construcciones, y, además, los siguientes planos especiales, referentes a la urbanización proyectada:

Planos del conjunto, con curvas de nivel y trazado de calles;

Planos del trazado de la barriada, acotando anchos de calle, largos, ángulos de encuentro, radios de curvas y determinando en dichos planos la situación de las edificaciones, servicios, parques, escuelas, etc., que se proyecten;

Perfiles longitudinales y transversales de cada calle en particular, indicando la red de aguas potables y desagües;

Memoria descriptiva razonando el trazado proyectado, rasantes, pendientes, perfiles, etc., etc.

2.º Indicación de los terrenos donde se ha de realizar la construcción o construcciones, que precisamente habrán de estar aprobados por Real orden, a los efectos de este Reglamento, o, en otro caso, se tramitará y acompañará a la solicitud de calificación la petición de reconocimiento y aprobación de los terrenos, con los requisitos que se señalan en el art. 107 de este Reglamento.

3.º Especificación del destino a que se dedique la casa o casas, indicando el precio que se le asigne, si es para la venta al contado, y si lo fuera a plazos, se expresará la forma de pago y las cuotas que habrán de satisfacerse, tanto en concepto de amortización como de pago de intereses; si a censo, las condiciones pactadas, y si gratuita-

mente, la forma de la cesión. Si se tratase de casas para darlas en alquiler, se acompañará también la relación detallada del que corresponda a cada cuarto.

4.º Indicación del plazo o plazos en que se proyecte realizar la construcción, expresando, si se tratara de varias casas, cuáles han de comenzarse antes, y del plan financiero del particular o entidad constructora, tanto para la construcción como para la venta o alquiler de las casas.

5.º Forma de auxilio del Estado que se pretenda alcanzar a favor de las construcciones: préstamo, garantía de interés, abono de parte de intereses de préstamos y obligaciones, y subvención directa, o, en otro caso, la manifestación de que solamente se pretende alcanzar las exenciones tributarias.

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

Art. 117. La Junta de Casas baratas correspondiente, o, en su defecto, el Instituto de Reformas Sociales, examinará la petición, y si se omitiese en ella alguno de los requisitos antes exigidos, o no se cumpliera con las condiciones que determina la Ley y este Reglamento, se comunicarán los reparos a los interesados, a fin de que puedan subsanar los defectos encontrados, concediéndoles para ello un plazo prudencial, dentro del cual habrán de remitir nuevos ejemplares de los planos o documentos corregidos.

Si, transcurrido este plazo, no se hubieran subsanado los defectos señalados, la Junta, salvo casos especiales y justificados, en que podrá ampliar el plazo, dará por caducada la instancia, y lo comunicará al interesado, el cual podrá alzarse de este acuerdo en el plazo de un mes ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, quien resolverá oyendo al Instituto de Reformas Sociales. Contra esta resolución no se dará recurso alguno.

Si en el expediente se cumplieran todos los requisitos de la Ley y de este Reglamento, o si se hubiesen subsanado todos los defectos advertidos, la Junta emitirá el correspondiente informe razonado, y remitirá la solicitud, con dos ejemplares de todos los documentos que se acompañen, al Instituto.

Este examinará toda la documentación, e indicará a la Junta los defectos que encuentre para que sean debidamente subsanados, y marcará para ello un plazo prudencial. Cumplidos estos trámites, o transcurrido que sea el plazo, emitirá su informe razonado, y lo remitirá, en unión de un ejemplar de los documentos correspondientes, al Ministro, para su resolución.

Art. 118. La calificación condicional de casa barata, o su denegación, será objeto de una Real orden, en la que se harán constar todas las particularidades a que la concesión o denegación se refiera, y, en caso de concesión, la indicación de los terrenos donde las edificaciones hayan de realizarse, haciendo referencia a la Real orden de

aprobación de los mismos. Se hará constar asimismo la concesión o denegación y la fecha de la Real orden en la copia de los documentos que obren en poder del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, y quedarán archivados en dicho Ministerio. Contra la Real orden de concesión o denegación de calificación condicional no se dará recurso alguno.

La Real orden se dirigirá al Instituto de Reformas Sociales, donde a su vez se extenderá la oportuna nota en la copia que obre en su poder, y expedirá dos certificaciones de la Real orden de calificación, que se remitirán a la Junta de Casas baratas correspondiente, quien entregará una de ellas al interesado y archivará la otra, haciendo constar, a su vez, la correspondiente nota de aprobación o denegación en las dos copias de los documentos que obren en su poder, de las cuales entregará un ejemplar al interesado y archivará el otro a los efectos oportunos.

Si no existiera Junta de Casas baratas en la localidad, será sustituida en estas funciones por el Instituto de Reformas Sociales.

Art. 119. Los particulares o Sociedades a cuyo nombre haya sido expedida la Real orden de calificación condicional habrán de dar aviso a la Junta de Casas baratas correspondiente, o, en su defecto, al Instituto de Reformas Sociales, con diez días de anticipación, por lo menos, al comienzo de las obras, de cuando éstas vayan a dar principio. Igualmente habrá de notificarse la interrupción de las mismas cuando esto suceda, y las causas que la hayan motivado, así como la época en que hayan de reanudarse y la terminación de las mismas.

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

La Junta de Casas baratas correspondiente, o el Instituto de Reformas Sociales, apreciará si las obras realizadas tienen la importancia suficiente para conceptuar que no debe de aplicarse lo dispuesto en el párrafo anterior.

También quedará sin efecto la Real orden de calificación si las edificaciones no se construyen en los plazos indicados en el proyecto. En casos especiales, y debidamente justificados, podrán ampliarse estos plazos.

Las Juntas de Casas baratas y el Instituto de Reformas Sociales inspeccionarán y vigilarán las obras y construcciones, para lo cual los constructores concederán a quienes hayan de practicar este servicio todas las facilidades y elementos necesarios para comprobar las condiciones de ejecución, y si ésta se ajusta y está conforme con el proyecto aprobado.

Si se incumpliera alguno de los preceptos antes mencionados o la construcción no se ajustase al proyecto aprobado, las Juntas de Casas baratas, por conducto del Instituto de Reformas Sociales, o éste, en

su defecto, propondrán al Ministro la suspensión de la calificación de casa barata y de los beneficios a ella anejos. Una vez subsanados los defectos encontrados en el plazo que se señale, se rehabilitará la calificación concedida, y, en otro caso, se declarará retirada dicha calificación.

Todo ello sin perjuicio de las oportunas sanciones que se impongan, de conformidad con las prescripciones de la Ley y de este Reglamento.

Art. 120. Para la solicitud de calificación condicional de los edificios que proyecten construir las instituciones sociales de reeducación de inválidos para el trabajo y de anormales, y los edificios que se destinen a Cooperativas de consumo, se seguirá la misma tramitación determinada en los artículos anteriores y se acompañarán a la petición documentos análogos a los que exigen los mencionados artículos, en relación con estas construcciones, así como los relativos al coste e importancia de las mismas, fin a que se destinan, y forma de funcionamiento, etc. A este efecto, en cada caso se podrán exigir aquellos datos complementarios que no figuren en la petición y que se estimen necesarios para emitir el informe con un completo conocimiento de causa.

Art. 121. Cuando en las casas que se construyan para ser alquiladas, y respecto de las que se pretenda la calificación condicional, se solicite la exclusión del concepto de barato del piso de tiendas y del principal, se hará constar el valor que representen ambos pisos, en relación con el coste total del inmueble, y la influencia que esta exención tenga en el abaratamiento del precio del alquiler de los demás pisos, así como los demás datos complementarios, en relación con esta materia, para resolver en cada caso.

Art. 122. Si los particulares o entidades que hayan obtenido calificación condicional de casa barata a favor de algunos proyectos de construcción desearan introducir alguna modificación en éstos, podrán solicitarlo. El procedimiento para conceder o denegar las modificaciones se ajustará a trámites y requisitos análogos a los marcados para la obtención de calificación condicional de casa barata, dándose igual tramitación a la Real orden que conceda o deniegue dicha petición.

Art. 123. No se concederá ninguna calificación de casa barata sin que se haya fijado previamente y con arreglo a los requisitos marcados en el capítulo I de este Reglamento el máximo de ingresos que por todos conceptos habrán de disfrutar los beneficiarios de casa barata en la localidad de que se trate.

Art. 124. Se realizará una revisión de las calificaciones condicionales otorgadas hasta la fecha de la publicación de este Reglamento, para acomodarlas a las disposiciones de la Ley y al verdadero coste a que haya resultado la construcción de las casas a que se refieran.

Sección 3.^a—De la calificación definitiva y disposiciones generales.

Art. 125. Una vez terminada por completo la construcción de una casa barata, no podrá habitarla el constructor, comprador, donatario o inquilino, sin que se haya obtenido previamente autorización para ello o la calificación definitiva de casa barata.

Art. 126. La calificación definitiva se solicitará en forma análoga a la condicional, y en la solicitud se hará constar de una manera clara y precisa: la casa o casas a que se refiera; la población y número de la calle en que haya sido construida, o, en su caso, el número de la parcela del terreno a que corresponda, si se tratase de un proyecto que comprendiera varias casas; la fecha de la Real orden de calificación condicional y la de aprobación del terreno donde haya sido construida, y todos aquellos datos que puedan servir para la mejor identificación de la casa

Si la casa se dedicare a la venta, donación, o a ocuparla su dueño, se indicará el precio definitivo que se le asigne, que no podrá ser superior al aceptado en la calificación condicional, a no ser que entre ésta y la definitiva haya transcurrido un periodo de tiempo considerable, durante el cual haya tenido la construcción un aumento superior al 5 por 100.

Cuando se trate de una transmisión, ya sea convenida por un particular, ya por una Sociedad constructora o cooperativa, se acompañará también la escritura de venta o de donación, que habrá de hallarse conforme con las bases incluidas en la calificación condicional. En estos casos habrán de practicarse también las pruebas que este Reglamento determina para acreditar que el adquirente reúne las condiciones exigidas por la Ley y el Reglamento, para ser considerado como beneficiario, si no hubiera acreditado anteriormente esta circunstancia.

Si se tratare de la venta a otra Sociedad o particular que no haya de ocupar la casa como beneficiario, se presentará también a la aprobación el contrato que sirva de base a la transmisión.

Si sólo se tratare de un compromiso de venta, se presentará el contrato y se practicarán las pruebas para acreditar que el futuro adquirente reúne las condiciones exigidas a los beneficiarios.

Si se tratare de casas que hayan de darse en alquiler, se presentará el modelo de los contratos de arrendamiento y la lista del alquiler que se señale a cada cuarto, y se indicará el número máximo de personas que puedan habitar en cada cuarto; pero no es preciso instruir un expediente de beneficiario cada vez que los cuartos se desalquilen, sin perjuicio de la inspección que se practique cuando se juzgue oportuno.

tuno, para comprobar que los contratos se ajustan al modelo aprobado y que los inquilinos reúnen las condiciones de beneficiario. El alquiler habrá de ser el fijado al conceder la calificación condicional, a no ser que entre ésta y la definitiva haya transcurrido un periodo de tiempo considerable, durante el cual haya tenido la construcción un aumento de precio superior al 5 por 100.

En lo sucesivo, no podrá alterarse el alquiler sin la oportuna aprobación del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previa audiencia de la Junta de Casas baratas respectiva e informe del Instituto de Reformas Sociales.

Los documentos se presentarán por cuadruplicado; las Juntas de Casas baratas, o, en su defecto, el Instituto de Reformas Sociales, comprobarán y certificarán que las copias concuerdan con los documentos originales, y devolverán éstos a los interesados.

Art. 127. La Junta de Casas baratas, o, en su defecto, el Instituto de Reformas Sociales, realizarán todas las comprobaciones que estimen necesarias para cerciorarse de que la construcción se ajusta al proyecto aprobado y de que la capacidad de la casa permite habitar en condiciones higiénicas al número de personas declarado, así como de todos aquellos extremos necesarios para conocer si se han cumplido las disposiciones legales y reglamentarias en la materia.

A este efecto, tanto las Juntas como el Instituto, podrán solicitar todos los datos complementarios que estimen precisos y formular los correspondientes reparos, concediendo para subsanar los defectos un plazo prudencial.

Cumplidos estos trámites, se emitirá el oportuno informe, razonado, de concesión de calificación definitiva de casa barata, o de propuesta de suspensión, o de retirada de la calificación condicional concedida, y a este informe, que remitirán las Juntas de Casas baratas al Instituto de Reformas Sociales, se le dará análoga tramitación a la preceptuada para la concesión de calificación condicional.

El Instituto, a su vez, y cumpliendo los mismos trámites de la concesión de calificación condicional, emitirá su informe al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, y éste dictará una Real orden, en la que se harán constar todas las particularidades referentes a la calificación concedida, al proyecto a que corresponda la construcción y a la persona y condiciones en cuyo favor se otorgó, si es de concesión, o, en otro caso, si es negativa, se harán constar las razones en que ésta se funda. A esta Real orden se le dará la misma tramitación y se expedirán de ella las mismas certificaciones, realizándose también anotaciones análogas en los documentos correspondientes a las que se prescriben para la calificación condicional.

Art. 128. La Real orden de calificación definitiva se inscribirá en el Registro de la propiedad, con la declaración de la obra nueva, haciendo constar, cuando se trate de casas familiares que hayan de ser

habitadas por sus propios dueños, las limitaciones y deberes contenidos en las prescripciones del art. 10 de la Ley. También se hará constar en todo caso, en la inscripción, con el consentimiento del propietario, que la finca queda afecta al pago del importe de los impuestos, contribuciones y arbitrios, de los cuales hubieren sido declarados exentos los actos y contratos relativos al terreno y a los edificios construidos en él, cuando por el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria fuese obligado a dicho pago en los casos señalados en este Reglamento.

El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria podrá cancelar estas obligaciones, cuando proceda, y la Real orden correspondiente servirá para cancelar en el Registro de la propiedad las respectivas inscripciones.

Contra la Real orden de calificación definitiva o denegatoria de la misma podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

Art. 129. Cuando se realice alguna transmisión de dominio posterior a la calificación definitiva, será indispensable presentar el contrato a la respectiva Junta de Casas baratas, o al Instituto en su caso, y tramitar, si no se hubiere instruido con anterioridad, el expediente de beneficiario con arreglo a lo preceptuado en este Reglamento.

La aprobación y desaprobación de estos contratos, a los efectos del presente Reglamento, la dará el Instituto de Reformas Sociales, previo informe de la Junta de la localidad en que estuviese enclavada la finca.

Al emitir estos informes se tendrán en cuenta las limitaciones que figuran en el art. 10 de la Ley.

Contra esta resolución podrá interponerse recurso ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, en el término de un mes.

Contra la resolución del Ministro podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

En la inscripción en el Registro de la propiedad de estas transmisiones se hará constar la aprobación que hayan obtenido.

Art. 130. Las casas construidas al amparo de la Ley de Casas baratas estarán sujetas en todo momento a la oportuna inspección creada por la Ley y por este Reglamento.

Los dueños o inquilinos de casas baratas que estén habitadas por un número de personas superior al que corresponda a la cubicación del edificio serán requeridos para que, en un plazo prudencial que se fije, no consientan en la casa o cuarto mayor número de personas que aquel que su cubicación permita; si no se cumple este requerimiento, se impondrá la sanción correspondiente.

Se exceptuará de esta disposición el exceso de inquilinos producido por los hijos nacidos con posterioridad a ser el padre beneficiario de la casa barata, o por dar albergue a los padres ancianos o impedidos, o a los nietos huérfanos, y el que existiese con anterioridad a

la fecha del presente Reglamento en las casas ya calificadas definitivamente de baratas.

Art. 131. Se concede un plazo de seis meses a partir de la publicación de este Reglamento:

1.º Para que los propietarios de las construcciones ya realizadas, y que hayan obtenido previamente la calificación condicional de casa barata, soliciten la definitiva, entendiéndose que si no presentan la oportuna solicitud dentro del mencionado plazo, renuncian y pierden sus derechos a la calificación concedida, que les será retirada, así como todos los beneficios a ella anejos, y

2.º Para que los propietarios de casas en construcción o construidas, a las que se les haya negado la calificación condicional o definitiva de barata, por no cumplir las condiciones exigidas en los Reglamentos de 11 de abril de 1912 y 14 de mayo de 1921, pero que cumplan las exigidas, tanto en el aspecto técnico de la construcción como en el económico, por el presente Reglamento, soliciten nuevamente la calificación condicional o definitiva de casa barata.

Art. 132. Cuando en la localidad no hubiese Junta de Casas baratas, el Instituto de Reformas Sociales podrá encomendar al funcionario dependiente de este organismo que se designe, o al Alcalde respectivo, funciones que a aquélla le correspondan, según los artículos anteriores.

Art. 133. Para los efectos de la calificación condicional de los proyectos que se realicen por los Ayuntamientos, en relación con lo determinado en los artículos 37 y 38 de la Ley y de los comprendidos en el art. 44, se incluirá la concesión de estas calificaciones en el Real decreto aprobatorio de los proyectos, haciéndose constar en el mismo todos los particulares referentes a esta materia.

En cuanto a las calificaciones definitivas de las casas o edificaciones que se construyan como consecuencia de dichos proyectos, seguirán en cada caso los trámites marcados anteriormente para la concesión de la calificación definitiva.

Art. 134. Para que las casas objeto de la donación a que se refiere el art. 5.º adicional de la Ley puedan disfrutar de los beneficios que dicho precepto concede, dirigirá el donante, por conducto de la Junta de Casas baratas, si existiere en la localidad, una instancia al Instituto de Reformas Sociales, en la que se especifiquen las condiciones de la finca, el precio de la construcción, las personas que hayan de habitar dicha casa, las pruebas que demuestren que el donatario puede ser beneficiario de casas baratas en aquella localidad, las condiciones en que la donación se realizó y todos los datos que se estimen necesarios para el perfecto conocimiento de la situación y condiciones de la vivienda.

El Instituto de Reformas Sociales, en informe detallado, propondrá al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria la concesión o denega-

ción de los beneficios del mencionado artículo, y la Real orden que en cada caso se dicte se dirigirá al Instituto, quien expedirá las convenientes certificaciones para conocimiento de la Junta y del interesado.

Para que esta Real orden surta sus efectos, será preciso que la donación se haga por escritura pública y que se inscriba en el Registro de la propiedad, así como la certificación de la Real orden correspondiente, conforme a lo dispuesto en el art. 128 de este Reglamento.

Contra la Real orden podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

Art. 135. Para la concesión de calificación definitiva de las casas baratas que hayan obtenido la condicional al amparo de la Ley de 12 de junio de 1911, Reglamento para su aplicación y disposiciones complementarias, se tramitarán las peticiones en la forma que determine el Reglamento de 14 de mayo de 1921.

Las calificaciones definitivas de casas baratas ya concedidas se mantendrán en toda su fuerza y vigor.

Art. 136. Las notas que habrán de insertarse, a los efectos de lo determinado en este capítulo, en los documentos presentados para la aprobación de terrenos y concesión de calificación condicional y definitiva, se extenderán en el Instituto de Reformas Sociales por el Jefe del Servicio especial de Casas baratas, con el visto bueno del Director general del Trabajo e Inspección, y en las Juntas de Casas baratas por el Secretario de las mismas, con el visto bueno del Presidente.

Las certificaciones de las Reales órdenes de aprobación de terrenos y de calificaciones se expedirán en el Instituto de Reformas Sociales por el Director general del Trabajo e Inspección, o por delegación suya, por el Jefe de Servicio especial de Casas baratas, con el visto bueno del Presidente de dicho Instituto.

Art. 137. En el Instituto de Reformas Sociales y en las Juntas de Casas baratas se llevará un Registro detallado, en el que consten las aprobaciones de terrenos y calificaciones condicionales y definitivas concedidas al amparo de la Ley.

CAPÍTULO III

De las exenciones tributarias.

Art. 138. Los contratos que se celebren para la adquisición de terrenos destinados a la edificación de casas baratas y los de venta de las casas construidas en los mismos, otorgados por los particulares o Sociedades constructoras, estarán exentos del pago de los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes y Timbre del Estado.

Las segundas y posteriores ventas de estos solares y casas no gozarán de esta exención.

Para disfrutar de las exenciones a que se refiere este artículo es necesario presentar el contrato y acompañar certificación de la Real orden concediendo la aprobación de los terrenos, si se trata de la venta de éstos, y si se trata de casas construidas, se presentarán con el contrato la certificación de la Real orden de calificación definitiva, la que acredite haber sido aprobado el contrato y otra que demuestre que el comprador reúne las condiciones de beneficiario de casa barata.

Art. 139. Los contratos de arrendamiento hechos dentro de veinte años contados desde la fecha de la Real orden de calificación definitiva de una casa barata construida para darla en alquiler, estarán exentos de los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes y Timbre del Estado.

Para conseguir la declaración de estas exenciones será necesario presentar certificación de la Real orden de calificación definitiva de la casa y otra certificación que acredite haber sido aprobado el modelo de arrendamiento al cual habrá de sujetarse el contrato.

Art. 140. Los contratos de préstamos, sean o no hipotecarios, y la emisión de obligaciones con destino exclusivo a la construcción de casas baratas, o a la adquisición de terrenos para construirlas, así como la cancelación de dichos préstamos y la amortización de las mencionadas obligaciones, estarán exentos del pago de Derechos reales y transmisión de bienes y Timbre del Estado.

Para alcanzar esta exención será necesario acreditar que la celebración de los préstamos y la emisión de obligaciones han sido debidamente autorizadas conforme a este Reglamento, acompañando la certificación de la Real orden dictada autorizando la realización del préstamo o la emisión de las obligaciones.

Si transcurrido el plazo de un año desde la fecha del contrato o de la emisión no se hubieran adquirido por los prestatarios o emisores de obligaciones los terrenos para construir las casas baratas, o de dos años sin haber comenzado la construcción de dichas casas, quedará sin efecto la exención concedida.

También disfrutarán de estas exenciones las hipotecas que se constituyan a favor del Estado para responder del cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de las prescripciones de la Ley y de este Reglamento.

Art. 141. La constitución o modificación de las Sociedades civiles o mercantiles que tengan por único objeto la construcción de casas baratas y la concesión de préstamos para la edificación de las mismas, quedarán exentas del pago de los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes y Timbre del Estado.

Para disfrutar de esta exención será necesario acompañar, a la solicitud en que se pida, certificación, expedida por el Instituto de Reformas Sociales, de la aprobación de los Estatutos o Reglamentos de la Sociedad de que se trate, o de sus modificaciones, y un ejemplar de éstos autorizado por el Instituto.

Art. 142. Los contratos de seguros de vida celebrados a los efectos de la Ley y de este Reglamento y los demás actos realizados por consecuencia de dichos seguros estarán exentos del pago de los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes y Timbre del Estado.

Para gozar de esta exención será necesario demostrar el objeto de su celebración y acompañar las certificaciones correspondientes de las Reales órdenes de calificación definitiva de las casas a que los seguros se refieran.

Esta exención sólo será aplicable a los actos que se realicen por consecuencia de dichos seguros, mientras éstos subsistan como garantía del precio de las casas baratas adquiridas por los beneficiarios.

Art. 143. Las instituciones testamentarias, donaciones y legados destinados exclusivamente a la construcción de casas baratas y a la adquisición de solares para ellas, quedarán exentos del pago de los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes y Timbre del Estado, siempre que los herederos, legatarios o donatarios garanticen, en la forma que a continuación se expresa, el empleo de dichos donativos o legados en el aludido fin.

Si el legado consistiera en terrenos, quedarán en suspenso los plazos establecidos para la presentación de documentos en las oficinas liquidadoras, por lo que a dichos terrenos se refiere, hasta que se dicte la Real orden que apruebe los terrenos como aptos para construir en ellos casas baratas, y llegado ese momento, y hecha su presentación en aquella oficina, se declarará la exención, haciéndose constar en los documentos, por medio de la correspondiente nota, la afección de los terrenos al pago del impuesto no liquidado y a las oportunas res-

ponsabilidades, para el caso de que no se dediquen a la construcción de casas baratas, de cuya afección se tomará razón en el Registro de la propiedad. Esta afección cesará tan pronto como se cumplan los fines a que los terrenos fueran destinados.

Art. 144. Si la institución testamentaria, donativo o legado, consistieran en metálico o valores, se practicará, por la oficina correspondiente la oportuna liquidación, que se ingresará con derecho a devolución, una vez que se acredite que el legado se haya invertido debidamente en los fines a que ha sido destinado. Al realizarse la devolución, se consignará en el documento una nota de afección igual y con los mismos efectos que la mencionada en el artículo anterior, y de la cual se tomará también razón en el Registro de la propiedad. Esta afección cesará tan pronto como se acredite la debida inversión de la cantidad total concedida por la institución testamentaria, donativo o legado.

Art. 145. Toda institución testamentaria hecha dentro de los cinco años anteriores a la fecha de la publicación de la Ley, con objeto de construir casas baratas, quedará exenta del pago de los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes y Timbre del Estado, siempre que se ofrezcan las garantías que a continuación se expresan, de que el producto de los impuestos eximidos se empleará únicamente en la construcción de casas baratas.

Para poder reclamar la devolución de los impuestos satisfechos por los herederos o legatarios, se dirigirá, dentro del plazo de tres meses a contar desde la fecha de la publicación de este Reglamento, una solicitud, acompañada de las pruebas y elementos de juicio necesarios, al Ministro de Hacienda, quien solicitará del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria todos los antecedentes necesarios, que los obtendrá del Instituto de Reformas Sociales, a cuyo efecto realizará las oportunas comprobaciones; para investigar si la herencia o legado ha sido invertido debidamente en la compra de terrenos y en la construcción de casas baratas que hayan obtenido la correspondiente Real orden de aprobación o de calificación en su caso.

El Instituto de Reformas Sociales solicitará todos los datos que estime oportunos para el perfecto conocimiento del asunto y emitirá su informe al Ministro de Trabajo Comercio e Industria, quien dictará la oportuna Real orden, dirigida al Ministro de Hacienda, para que se conceda o deniegue, en su caso, la devolución.

Acordada la devolución, se constituirá una hipoteca sobre los terrenos adquiridos o casas construídas, a favor del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, para responder de la inversión de la cantidad que representen dichos impuestos en los fines determinados por el testador.

Una vez que se acredite esta inversión, se dictará la oportuna Real orden por el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, y se procederá a cancelar la hipoteca constituida a estos efectos.

Art. 146. En los recursos de alzada que se interpongan contra las resoluciones dictadas sobre concesión o denegación de exenciones tributarias será preceptivo el previo informe del Instituto de Reformas Sociales.

Art. 147. Los litigios que se promuevan con motivo de los contratos de alquiler o venta a plazos o cesión gratuita de las casas baratas estarán exentos del impuesto del Timbre del Estado, y se sustanciarán gratuitamente en papel de oficio del que se suministra a los Juzgados y Tribunales.

Art. 148. Las subvenciones, préstamos y entregas de cantidad por parte del Estado, en cumplimiento de las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, estarán exentas de los impuestos de pagos del Estado.

Art. 149. Todas las instancias y documentos que sea necesario presentar, a los efectos de la Ley, ante las Juntas de Casas baratas, el Instituto de Reformas Sociales, o el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, y los documentos y certificaciones que por estos organismos se expidan, serán extendidos en papel común, y estarán exentos del impuesto del Timbre del Estado.

Art. 150. Los arrendamientos, venta al contado o a plazos, censos, o la cesión gratuita de los terrenos de propiedad del Estado, la Provincia o el Municipio, que sean adecuados para la construcción de casas baratas, gozarán de las exenciones que la Ley concede.

Para obtener estas exenciones será necesario presentar la oportuna certificación de la Real orden de aprobación de dichos terrenos.

Art. 151. Las casas calificadas de baratas estarán exentas en su construcción de todos los derechos de licencia para edificar. Para justificar esta exención será necesario presentar certificaciones de la Real orden de aprobación de los terrenos donde la casa o casas hayan de construirse, y de la Real orden de calificación condicional de dichas casas.

Art. 152. Las casas calificadas como baratas desde que se encuentren edificadas estarán exentas del pago de toda contribución, impuesto y arbitrio sin excepción, ya sea del Estado, de la Mancomunidad, de la Provincia o de los Ayuntamientos en general, durante el periodo de tiempo que a continuación se expresa:

1.º Durante veinte años en general, a contar desde su calificación definitiva; pero si la casa permaneciera en poder de una Sociedad constructora, este plazo se entenderá ampliado por todo el tiempo que la casa permanezca en el dominio de la misma. Si pasara a poder de otra persona, quedará exenta por el tiempo que falte para cumplirse los veinte años.

2.º Las casas construidas con el producto de los préstamos o de la emisión de obligaciones a que hace referencia la Ley, disfrutarán de estas exenciones hasta la amortización de los préstamos o de las obli-



gaciones, sin que en ningún caso pueda exceder el plazo de treinta años.

3.º Las casas construídas al amparo del beneficio de garantía de renta disfrutarán de estas exenciones tan sólo mientras gocen de dicho beneficio.

4.º Durante diez años, las casas donadas dentro de las prescripciones del art. 5.º adicional de la Ley.

Art. 153. Para gozar de las exenciones a que se refiere el artículo anterior, será necesario presentar ante la oficina correspondiente la certificación de la Real orden de calificación condicional acompañada de la autorización del Instituto de Reformas Sociales para habitar la casa o casas respecto de las cuales se solicite la exención, o, en otro caso, tan sólo la calificación definitiva de dichas casas.

En los casos de donación a que se refiere el art. 5.º adicional de la Ley, será necesario acompañar certificación de la Real orden en que se declare que la donación está comprendida dentro de los beneficios de dicho artículo. La exención que se conceda, a los efectos del mencionado art. 5.º adicional, cesará cuando por cualquier título sea transmitida la propiedad de la casa.

Art. 154. De conformidad con lo dispuesto en el art. 2.º de la Ley y para los efectos de la exención de impuestos, se considerarán como parte integrante de las casas baratas los patios, huertos y parques, así como los locales destinados al servicio de gimnasios, escuelas, salas de lectura, bibliotecas, baños y Cooperativas de consumo, siempre que unos y otros sean accesorios de una casa o grupo de casas baratas y guarden con ellas la debida proporción en cuanto a su extensión e importancia. Cuando estos locales accesorios estén sostenidos por personas distintas de las entidades constructoras o de los beneficiarios, será preciso que el alquiler que paguen esté debidamente aprobado, según lo dispuesto en este Reglamento.

Art. 155. Disfrutarán de las exenciones tributarias que les corresponden, con arreglo a lo determinado en este capítulo, las casas que construyan las instituciones sociales de reeducación de inválidos para el trabajo y de anormales y los edificios que se destinen a Cooperativas de consumo.

Para gozar de estas exenciones será necesario solicitarlo acompañando las oportunas certificaciones de las Reales órdenes de aprobación de los terrenos y de calificación de los edificios.

Art. 156. Las exenciones tributarias otorgadas por la Ley y por este Reglamento, y que se conceden en beneficio de los terrenos, casas, Sociedades y particulares constructores, alcanzan, no sólo a las Sociedades constituidas y a los terrenos aprobados y casas calificadas con arreglo a las prescripciones de la Ley y de este Reglamento, sino también a las Sociedades constituidas, terrenos aprobados y casas calificadas al amparo de la Ley de 12 de junio de 1911 y sus disposiciones complementarias.

Para solicitar las exenciones concedidas por la Ley de 12 de junio de 1911 se cumplirán los requisitos que se contienen en el Reglamento para su aplicación de 14 de mayo de 1921.

Art. 157. Para la mejor aplicación de lo dispuesto en los artículos anteriores se entenderá que las exenciones tributarias concedidas por la Ley y por este Reglamento alcanzan únicamente a los impuestos, contribuciones y arbitrios que graven la casa, no alcanzando a los que tengan un carácter personal.

Cuando desaparezcan las razones que hayan servido de base a la declaración de una exención de impuestos, en cualquiera de los casos señalados en este Reglamento, el Instituto de Reformas Sociales comunicará la resolución a la oficina correspondiente, a los efectos oportunos.

Art. 158. El Banco Hipotecario, Cajas de Ahorro y Montes de Piedad, y cualquier otra institución análoga, gozarán de las exenciones tributarias que la Ley establece, cuando destinen parte de sus capitales a la construcción de casas baratas o a la concesión de préstamos hipotecarios a los particulares y a las entidades constituidas con tal fin y solo en cuanto a estas operaciones.

Igualmente gozarán de dichas exenciones las operaciones de seguro que celebren estas instituciones, conducentes a garantizar el cumplimiento de los fines a que antes se ha hecho referencia, y los capitales otorgados para los mismos.

También disfrutará de las mencionadas exenciones por las operaciones que realice, tanto de seguro como de compra de terrenos, dentro de los términos de la Ley y de este Reglamento, el Instituto Nacional de Previsión.

Art. 159. Las transmisiones *mortis causa* de las casas baratas habitadas exclusivamente por sus dueños, y las *inter vivos*, en el caso previsto en el art. 10 de la Ley, estarán siempre exentas del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes cuando se trate de la sucesión directa, y pagarán solamente la cuarta parte de los tipos asignados a las colaterales cuando se trate de éstas y no haya más inmueble en la herencia.

Para solicitar esta exención será necesario, además de las pruebas y documentos que se exigen, en relación con el Derecho civil y a los efectos de las circunstancias que determina el art. 10, que al realizar se la transmisión se acredite, por medio de las oportunas certificaciones, que la casa tenía calificación de barata y que no había perdido tal carácter en la fecha de la defunción del causante, o de la realización de la donación.

Art. 160. Los dueños de los solares que reúnan las condiciones fijadas en el último párrafo del art. 3.º adicional de la Ley, podrán solicitar la exención del pago de los arbitrios sobre solares que se crean

en el mencionado artículo dentro del plazo de seis meses a contar de la fecha de la publicación de la Ley.

Esta solicitud de exención, acompañada de los documentos y justificantes que demuestren que se reúnen las condiciones marcadas en el último párrafo del citado artículo, se presentará en el Ayuntamiento respectivo, quien la informará y remitirá al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, el que solicitará, si lo estima oportuno, el informe del Instituto de Reformas Sociales.

El Ministro dictará la correspondiente Real orden, que se dirigirá al Ministerio de Hacienda para que éste conceda o deniegue la exención.

De la Real orden de Hacienda habrá de darse traslado al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Contra la Real orden de Hacienda podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

Art. 161. En casos especiales, el Ministerio de Hacienda, a propuesta del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y audiencia de la Comisión Protectora de la Producción nacional, podrá conceder, mediante acuerdo del Consejo de Ministros, franquicia de derechos arancelarios a los materiales destinados a la construcción de casas baratas, o a estas mismas casas desarmables, siempre que ni unos ni otras tengan fabricación similar en el país, y dentro de las condiciones de protectorado a la industria nacional contenidas en las Leyes vigentes.

Las solicitudes de franquicia de derechos arancelarios se dirigirán al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria por conducto del Instituto de Reformas Sociales.

A la instancia se acompañarán por duplicado todos los datos y elementos de juicio que sirvan para demostrar la conveniencia y utilidad de la exención solicitada para la construcción de casas baratas; descripción detallada de los materiales o casas desarmables, para las cuales se solicite la franquicia, acompañando planos, proyectos y, en caso de que sea posible, muestras de dichos materiales, demostración de que no existe fabricación similar dentro del país y de que la concesión no perjudica a la industria nacional.

El Instituto emitirá el oportuno y razonado informe y lo remitirá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, en unión de la solicitud y un ejemplar de los documentos enviados por el peticionario.

El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria propondrá al de Hacienda lo que estime oportuno, y éste, a su vez, resolverá acerca de la concesión o denegación de la franquicia, y, en caso afirmativo, hará constar en la Real orden las garantías que habrán de exigirse para asegurar que los objetos a los cuales se concede dicha franquicia se dedicarán exclusivamente a la construcción de casas baratas,

dentro de las prescripciones de la Ley y de este Reglamento. Contra la Real orden no se admitirá recurso alguno.

Art. 162. Contra las resoluciones dictadas en materia de exenciones tributarias podrán interponerse los recursos gubernativos que autoricen las respectivas disposiciones legales, previo informe del Instituto de Reformas Sociales.

CAPÍTULO IV

De los préstamos del Estado.

Sección 1.^a—De la celebración de los concursos.

Art. 163. El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria podrá conceder, previo informe en todos los casos del Instituto de Reformas Sociales, préstamos con garantía de primera hipoteca, amortizables en un plazo que no exceda de treinta años, hasta la cantidad de 100 millones de pesetas, con destino exclusivo a la construcción de casas que obtengan previamente la calificación legal de baratas y que hayan de llegar a ser de la propiedad de los inquilinos dentro del mencionado plazo.

Cuando sobre los bienes que hayan de garantizar el préstamo esté constituida primera hipoteca a favor del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, para responder de alguna obligación dimanada de la Ley de Casas baratas o de este Reglamento, deberá ampliarse dicha primera hipoteca, pero deduciendo del valor de la finca el importe de lo anteriormente hipotecado, para calcular la garantía que el resto pueda ofrecer.

Art. 164. El importe total de los préstamos que se concedan no podrá exceder en ningún caso del 55 por 100 del valor que se aprecie a los terrenos, según la oportuna tasación, y del 70 por 100 de las casas ya terminadas.

Las entregas parciales que se realicen a cuenta del préstamo no podrán exceder del 50 por 100 del valor de los terrenos sin urbanizar, ni del 55 por 100, si estuvieren urbanizados, ni del 60 por 100 del valor de lo ejecutado, si se tratare de obras en curso.

Art. 165. El interés de los préstamos que se concedan con arreglo a lo determinado en este capítulo, será del 3 por 100 anual. Este tipo de interés podrá reducirse hasta el 2 cuando lo acuerde el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria y previo informe del Instituto de Reformas Sociales.

Art. 166. En ningún caso se concederá préstamo que tenga que aplicarse a la construcción de menos de 30 casas, en la forma dispuesta en la Ley y en este Reglamento, ni que exceda de la cifra de 5 millones de pesetas.

Se podrá reducir el minimum de casas cuando el préstamo se conceda a Sociedades para que terminen los proyectos de construcción realizados en parte antes de la aprobación de la Ley.

Art. 167. Mediante Real decreto del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y acuerdo del Consejo de Ministros, se anunciarán dos concursos para la concesión de los préstamos a que hace referencia este capítulo, acomodándolos a las siguientes reglas:

1.^a Cada uno de dichos concursos lo será por la cantidad de 50 millones de pesetas.

2.^a El primero de ellos se anunciará seis meses después, cuando menos, de la fecha de la promulgación del presente Reglamento. El segundo concurso no podrá anunciarse hasta seis meses después de haber sido resuelto definitivamente el primero.

3.^a El plazo para presentar solicitudes en cada concurso será de dos meses, y el de resolución no podrá exceder de cuatro.

4.^a En cada uno de los dos concursos se establecerán las dos siguientes categorías de adjudicación de préstamos:

a) Para otorgar préstamos hasta la cantidad de 11.250.000 pesetas, a las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas con destino a la propiedad de sus socios, a tenor de lo dispuesto en el art. 21 de la Ley, y a los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas que construyan casas baratas para darlas en alquiler a sus obreros, de conformidad con lo determinado en el art. 4.º adicional de la Ley;

b) Para conceder préstamos hasta la cantidad de 33.750.000 pesetas, y por el sobrante, si lo hubiere, de la cantidad destinada en el apartado anterior, a los particulares, Ayuntamientos y demás Corporaciones legalmente constituidas y Sociedades, ya sean cooperativas, benéficas o mercantiles, con destino exclusivo a la construcción de casas que obtengan previamente la calificación legal de baratas y que hayan de llegar a ser de la propiedad de los inquilinos dentro del mencionado plazo, y a los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas que construyan casas baratas para darlas en alquiler o en propiedad a sus obreros.

Art. 168. Se reservará la adjudicación del respectivo 10 por 100 de cada una de las cantidades a que se refiere la regla primera del artículo anterior, hasta tanto que hayan sido terminadas debidamente las construcciones y proyectos a los que se hubiera concedido el beneficio del préstamo, dentro de cada categoría, para que, en casos especiales, el Estado pueda invertir dicha cantidad para terminar la construcción de aquellas casas que, por incumplimiento de las disposiciones fijadas en la escritura de concesión de préstamos, quedaren por terminar. Esto sólo se efectuará en los casos en que se demuestre la imposibilidad de enajenar las obras y terrenos afectos al préstamo en

cantidad suficiente para reintegrar al Estado de los adelantos realizados.

Una vez terminadas las obras para las que se concedieron los préstamos, se empleará el remanente en nuevos préstamos, previa la convocatoria del oportuno concurso y en análoga proporción a la determinada en el artículo anterior y con sujeción a la misma reserva del 10 por 100 de las cantidades que éstos representen.

Art. 169. Las solicitudes de los préstamos se dirigirán al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, por conducto de la Junta de Casas baratas, si la hubiere en la localidad de que se trate, o, en su defecto, del Instituto de Reformas Sociales.

A la petición se acompañarán por duplicado los siguientes documentos:

1.º Indicación de las fechas de las Reales órdenes de aprobación de los terrenos y de calificación condicional de las construcciones que pretendan realizarse al amparo de los préstamos solicitados y de las bases aprobadas para los contratos de venta.

2.º Plan general que se proponga realizar el concurrente, a los efectos del préstamo que solicite, indicando el número de casas que ha de construir, tipos de las mismas, terrenos en que se proponga construirlas, si son de la propiedad del solicitante o, en otro caso, si ha celebrado algún pacto previo con el dueño para su adquisición, o si pretende hacer uso de la facultad que concede el art. 44 de la Ley. En el primer caso presentará la escritura de compra correspondiente; en el segundo, el contrato de compromiso de venta, y en el tercero, se cumplirán los requisitos que se determinan en el capítulo VII de este Reglamento.

3.º Una Memoria lo más completa posible que refleje el estado del problema de la vivienda en la localidad de que se trate y justifique la necesidad de las construcciones.

4.º Coste, por separado, de la edificación, terrenos y urbanización que se proyecte, indicando la cuantía del préstamo que se solicite, la proporción de auxilio que se interese en relación con los términos fijados en el art. 23 de la Ley y la época en que se han de percibir las entregas parciales; plazo máximo de amortización; plan financiero de la entidad, indicando los recursos con que cuente, así como las garantías suplementarias que ofrezca para realizar el proyecto; grupos en que se divida el proyecto; plazo para el comienzo y terminación de cada grupo; contrato realizado o que proyecte realizarse en caso de que exista contratista para efectuar las obras; forma y condiciones en que se efectuará el pago de los intereses, plazos de amortización, garantías que se ofrezcan, etc.

Como garantías suplementarias pueden ofrecerse la hipoteca de otras casas, con preferencia las que hayan obtenido calificación definitiva de baratas, y el depósito de fondos públicos. No podrá consti-

tuirse hipoteca sobre casas dadas en amortización, a menos que los amortizadores lo consientan en documento público.

5.º Todas aquellas circunstancias que estime oportunas el concurrente o que se hayan fijado en la convocatoria para obtener el mayor número posible de elementos de juicio en relación con el proyecto de que se trate.

Art. 170. Los concurrentes remitirán también por duplicado los siguientes documentos:

Si se trata de Sociedades cooperativas:

1.º Relación nominal de los socios.

2.º Acta autorizada de la Junta general en la que se haya aprobado la petición que se formule. Para que sea válida esta reunión, será necesaria la presencia, por lo menos, de las dos terceras partes de los socios que compongan la Sociedad. En el acta se insertará la relación nominal de los asistentes.

3.º Datos referentes a la profesión, oficio y medios de vida e ingresos con que cuente cada uno de los socios, o en su caso la certificación de que han acreditado la condición de beneficiarios.

Si se trata de Corporaciones, se presentará un certificado del acta de la sesión en que se adoptó el acuerdo de acudir al concurso.

Si la entidad fuera benéfica o mercantil, se acreditará que el acuerdo se ha adoptado cumpliendo las normas que se fijen en sus respectivos Estatutos.

Si se trata de Sociedades, se presentará un estado de situación de las mismas, perfectamente detallado, con los balances y situación de fondos, especialmente si han realizado trabajos y construcciones al amparo de esta Ley, o de la de 1911, indicando el estado técnico y financiero de cada una de estas obras edificadas o en construcción.

Si se trata de Sociedades que tengan aprobados sus Estatutos y Reglamentos dentro de las prescripciones de la Ley de 12 de junio de 1911, necesitarán acreditar además que dichos Estatutos y Reglamentos han sido aprobados también a los efectos de la vigente Ley y del presente Reglamento.

Los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas, que acudan a estos concursos, presentarán además relación de los alquileres que hayan de satisfacerse por las viviendas que se pretendan construir con el producto de los préstamos, o las bases de adquisición, si las casas se hubieran de adquirir en propiedad por los inquilinos.

Art. 171. La Junta de Casas baratas examinará estas peticiones, y después de emitir informe razonado, remitirá dos copias del mismo, en unión de la solicitud y de los ejemplares de los documentos que a la misma se acompañen, al Instituto de Reformas Sociales, quien realizará un estudio detenido de cada una de dichas peticiones, pudiendo

formular a los peticionarios todas las observaciones y reparos que se estimen oportunos y solicitar los datos y antecedentes necesarios, y podrá ordenar la inspección, tanto de los libros de las Sociedades peticionarias como de los terrenos a que hagan referencia las peticiones, con objeto de efectuar la valoración de los mismos.

Art. 172. Al emitir su dictamen el Instituto, propondrá la concesión o denegación de los préstamos, teniendo en cuenta las siguientes preferencias:

1.^a Por razón de la mayor necesidad de viviendas que haya en las respectivas localidades.

2.^a Por razón de la mayor baratura de las casas en relación con el máximo de ingresos fijado a los beneficiarios en las respectivas localidades.

3.^a Por razón de las mayores garantías que ofrezcan.

Las Cooperativas y las Sociedades benéficas que no persigan ningún fin de lucro directo o indirecto, y los dueños de fábricas y explotaciones industriales o agrícolas que se propongan construir casas para darlas en alquiler, serán preferidos a los particulares y demás Sociedades mercantiles.

Art. 173. La propuesta que el Instituto deberá formular al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, para la resolución del concurso deberá contener el examen individual de cada petición, haciendo constar las razones en que se funde para hacerla, indicando además la clase de construcciones a que se va a dedicar el préstamo; la valoración que podrá darse a los terrenos en su caso, teniendo en cuenta para ello que, si llegare a incautarse de ellos el Estado por falta de pago, puedan quedar a cubierto las responsabilidades e indemnizaciones que hubieran de exigirse; la cuantía y formas de entrega del préstamo; el tanto por ciento de garantía que se proponga conceder a los terrenos y a las construcciones; los plazos, formas y sistemas de construcción; el interés que deba pagarse; la forma y condiciones de pago del interés y amortización, y todas aquellas que se estimen necesarias para indicar claramente el plan que ha de realizarse y garantías que se ofrezcan al Estado.

Art. 174. El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria resolverá acerca de esta propuesta del Instituto, y dictará al efecto la oportuna Real orden, que se publicará en la *Gaceta de Madrid* y se comunicará al Instituto, quien dará traslado a cada peticionario de los particulares que a él afecten.

El peticionario manifestará, en el plazo que se fije en la Real orden, si acepta o no las condiciones que en la misma se fijen, y, si se trata de una Sociedad o Corporación, deberá remitir al Instituto el acta de la sesión en que se acuerde la aceptación, en la que se hará constar el número de socios asistentes, que deberá ser, por lo menos, las dos terceras partes de los que compongan la Sociedad.

Art. 175. En vista de esta aceptación el Instituto de Reformas Sociales redactará las condiciones del préstamo hipotecario, que se hará constar en escritura pública y se inscribirá, a favor del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, en el Registro de la propiedad. Las escrituras se otorgarán en Madrid, ostentando en ellas la representación del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria el Presidente del Instituto de Reformas Sociales.

Las entregas parciales o totales se inscribirán en el Registro por medio de actas notariales, y no podrán realizarse hasta que haya sido inscrita la escritura de préstamo.

Una primera copia de la escritura de préstamo inscrita en el Registro de la propiedad y copias fehacientes de las actas notariales de entrega quedarán archivadas en el Instituto de Reformas Sociales, unidas al expediente oportuno de cada préstamo.

Art. 176. El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria comunicará de Real orden al Ministro de Hacienda las concesiones que se hayan hecho de préstamos y la forma y condiciones de la entrega de las cantidades, para que este Ministerio pueda tener disponibles, en los plazos fijados, las cantidades correspondientes.

Art. 177. Cuando una finca goce o haya gozado del beneficio de préstamo del Estado, no podrá disfrutar de los beneficios que se conceden en los capítulos V y VI de este Reglamento.

Art. 178. Dentro de las prescripciones establecidas en la Ley, la concesión en cada caso de los beneficios de los préstamos a que se refiere este capítulo, constituye materia discrecional, y, por tanto, contra las resoluciones que dicte el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, no procederá recurso alguno.

Sección 2.^a—De las entregas de los préstamos.

Art. 179. Las entregas a cuenta de cada préstamo podrán realizarse por los conceptos que a continuación se expresan:

- 1.º A cuenta de terrenos.
- 2.º Por obras en curso.
- 3.º Entregas correspondientes a las casas ya terminadas.

Art. 180. Las entregas parciales que se realicen a cuenta de cada préstamo no excederán en ningún caso del tanto por ciento fijado para el valor apreciado a los terrenos, obras en curso y casas ya terminadas en la escritura de otorgamiento del préstamo, y siempre sin exceder de los límites fijados en el art. 23 de la Ley. Esto no obstante, y aun cuando la valoración de las obras realizadas justificase la entrega de la cantidad solicitada, podrá acordarse, en relación con la garantía que ofrezca la construcción, por el estado en que ésta se en-

cuentre, y por las demás circunstancias que concurren, hacer entrega de una cantidad inferior, sin perjuicio de que, una vez terminada la casa y admitida para los efectos del préstamo, se entregue en totalidad la cantidad que corresponda, según el tanto por ciento de garantía fijado en la escritura de concesión.

Podrá no aplicarse lo dispuesto en el párrafo anterior cuando la Sociedad, entidad o particular haya ofrecido alguna garantía suplementaria suficiente para responder de la terminación de las edificaciones, en la forma aprobada en la escritura de concesión del préstamo.

Art. 181. Cuando la entrega parcial se solicite a cuenta de los solares o terrenos en que hayan de realizarse las construcciones, los peticionarios dirigirán una solicitud al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, por conducto del Instituto de Reformas Sociales, en la que se formulará de una manera clara y precisa la petición, y se hará constar en ella la fecha de la Real orden de aprobación de los terrenos respecto de los cuales se solicite la entrega parcial, acompañando el certificado del Registro de la propiedad, en el que conste la inscripción de la escritura de adquisición y que los terrenos de que se trate están libres de todo género de cargas y gravámenes.

El Instituto de Reformas Sociales comprobará, en primer término, si los terrenos son efectivamente los mismos que fueron aprobados al realizar la concesión del préstamo, y si han sufrido alguna alteración las condiciones que reunían en la fecha de aprobación, para lo cual se practicarán las oportunas inspecciones y reconocimientos.

Al propio tiempo se realizará la valoración de los terrenos, y se propondrá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, la entrega que podrá realizarse a cuenta.

El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria dictará la oportuna resolución, y como consecuencia de ella, se ordenará, si procede, la expedición del correspondiente libramiento, con cargo a la cantidad total del préstamo concedido, previo el cumplimiento de las condiciones jurídicas que preceptúa este capítulo.

Art 182. Para las entregas parciales a cuenta de obras en curso, las peticiones se formularán por los prestatarios, cada cuatro meses, ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, por conducto del Instituto de Reformas Sociales.

A esta solicitud se acompañarán por duplicado los siguientes documentos, suscritos por el Director facultativo de los obras:

1.º Una exposición en la que se describa clara y detalladamente el estado de las obras, indicando con toda precisión las ejecutadas desde la última entrega parcial. Esta exposición vendrá referida obligatoriamente a los planos aprobados en el momento de la calificación condicional y en la concesión del préstamo, y podrá acompañarse de fotografías y planos, que faciliten su rápida inspección.

2.º Un estado de mediciones de la obra ejecutadas de la última entrega parcial y su valoración para cada casa.

La negligencia en la presentación de estos documentos o su defectuosa redacción podrá ser causa suficiente para que no se realice la entrega parcial en aquel cuatrimestre.

Para que puedan concederse las entregas parciales, será necesario que el avance y situación de las obras sea el que se haya pactado en la escritura de concesión del préstamo.

Art. 183. Estas peticiones serán examinadas por el Instituto, y se efectuarán por los funcionarios o personas que éste designe las inspecciones necesarias para comprobar la inversión de las cantidades que se soliciten, la realización de las obras, la forma en que éstas se han hecho y si se ajustan a los proyectos aprobados. El Instituto emitirá su informe, proponiendo la cantidad que pueda entregarse a cuenta de aquellas obras y los reparos y observaciones que haya que formular.

Emitido el correspondiente informe, se comunicará al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, en unión de una copia de los documentos. El Ministro enviará copia de la resolución que dicte al Instituto de Reformas Sociales a los efectos oportunos y ordenará, si procede, la expedición del correspondiente libramiento.

• Art. 184. Una vez terminadas las casas que integren una de las partes del proyecto total a favor del cual se haya concedido el préstamo, podrá el constructor, en los mismos plazos fijados para la petición de entrega parcial, solicitar la cantidad necesaria para percibir el resto de la cantidad total que se haya fijado a las casas ya edificadas.

A este efecto, se acompañarán a la solicitud, en la misma forma dispuesta para la entrega parcial, los documentos que justifiquen haberse hecho con sujeción al proyecto las obras comprendidas en la parte del mismo de la cual se trate.

El Instituto ordenará la comprobación siguiendo los mismos trámites y formalidades fijadas para las entregas parciales, y además examinará detenidamente cada una de las casas construidas para comprobar, no sólo que reúnen las condiciones de seguridad e higiene necesarias, sino que en la construcción se han cumplido por completo los requisitos fijados al realizarse la concesión del préstamo.

Si por las condiciones especiales de la construcción se estimara necesario, se fijará un plazo para efectuar una nueva visita y comprobación.

Una vez reconocida definitivamente la casa o casas, y realizadas las oportunas comprobaciones, el Instituto emitirá informe detallado al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, y, teniendo en cuenta las condiciones y garantías generales que se hayan dado para la devolución del préstamo, propondrá o no la entrega de la cantidad solicitada o de parte de la misma.

El Ministro adoptará la oportuna resolución y ordenará, en su caso, la expedición del correspondiente libramiento.

El mismo procedimiento se seguirá respecto de cada uno de los grupos que integren el proyecto hasta la terminación total del mismo.

Art. 185. Una vez terminada la construcción de un proyecto a favor del cual se haya concedido préstamo del Estado, el constructor dirigirá una solicitud al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria por conducto del Instituto de Reformas Sociales, acompañando a la misma por duplicado los documentos que justifiquen haberse terminado la totalidad del proyecto, con arreglo a la calificación condicional y a las condiciones del contrato de préstamo; dividirá el importe total de las obras entre las casas construidas señalando a cada una el suyo, y solicitará la entrega del resto del préstamo concedido.

El Instituto inspeccionará detenidamente todas las obras y construcciones, así como las inversiones de dinero realizadas solicitando para ello los datos que estime necesarios; y teniendo en cuenta la forma en que se concedió el préstamo, las cantidades invertidas en total y en cada una de las construcciones y todos los antecedentes que obren en su poder, someterá al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria una propuesta general referente al proyecto, indicará si es necesario realizar alguna entrega y señalará la cantidad de que haya de responder cada una de las fincas, con el fin de que se divida entre ellas la hipoteca primitiva y puedan hacerse en el Registro de la propiedad las inscripciones correspondientes.

El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria dictará la oportuna disposición, ordenará la expedición del libramiento a que haya lugar y comunicará la Real orden al Instituto para su traslado a los interesados, y para que cuide de que se cumplan y realicen todos los particulares que en dicha disposición se contengan.

Art. 186. Terminadas las casas que constituyan una parte del proyecto, se podrá dar autorización para que las mismas sean habitadas, celebrando los oportunos contratos entre el prestatario y los que hayan de llegar a ser propietarios de las mismas, pero seguirán respondiendo todas ellas del préstamo hasta que se divida la hipoteca con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior.

Art. 187. Cuando se pida la autorización para habitar, habrá de solicitarse también la calificación definitiva de las casas a que se refiera aquélla.

Art. 188. Si por incumplimiento de las condiciones en que se realizó la aprobación de los terrenos o las calificaciones, se suspendieran o retiraran los efectos de las mismas, no se concederá entrega parcial a cuenta del préstamo; y si la referida aprobación o calificación fuera retirada definitivamente, se exigirán las oportunas sanciones y responsabilidades.

Art. 189. En cualquier momento, y antes de la entrega definitiva de las obras, podrá el constructor solicitar la rescisión del contrato celebrado con el Estado al realizar los préstamos. El Instituto de Reformas Sociales examinará esta petición, que se formulará con todo detalle y haciendo constar las causas en virtud de las cuales se solicita, y si las encuentra justificadas, emitirá informe al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, entendiéndose que en todo caso el constructor habrá de entregar al Estado:

1.º El importe total de las cantidades que hubiera recibido, más los intereses que adeudare.

2.º Los impuestos, contribuciones y arbitrios de todo género de que hubiera disfrutado el préstamo, los terrenos y construcciones en virtud de las exenciones que concede esta Ley.

3.º La cantidad que se estime oportuna para indemnizar al Estado de la diferencia que haya entre el interés pagado por la Sociedad y el que hubiere satisfecho el Estado a los tenedores de títulos de la Deuda correspondiente.

Si se tratare de una Asociación, el acuerdo de la rescisión se adoptará en Junta general de la Sociedad, convocada expresamente para este objeto, a la que concurrirán las tres cuartas partes de los socios, y se presentará el acta de la sesión correspondiente, en la que constarán todos estos extremos y la lista de los socios que hayan estado presentes.

Si se tratare de Sociedad mercantil o benéfica, se justificará que el acuerdo se ha adoptado de conformidad con las normas que prescriben sus Estatutos.

Art. 190. El Instituto de Reformas Sociales podrá en cualquier momento ordenar las inspecciones que estime oportunas, y velará por que las construcciones se realicen dentro de las condiciones fijadas.

Art. 191. Cuando medien causas muy justificadas podrá el constructor solicitar alguna ampliación en el plazo o plazos fijados para la construcción. Las causas en que se funde esta petición serán debidamente comprobadas, y el Instituto de Reformas Sociales informará estas solicitudes al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, quien dictará la oportuna resolución.

Art. 192. Antes de que las casas afectas al préstamo empiecen a ser habitadas, se asegurarán contra el riesgo de incendio. En caso de siniestro, si la Compañía aseguradora, en lugar de reconstruir el inmueble en la situación en que se encontrara, realizase el pago de la cantidad correspondiente, se abonará, con carácter preferente, al Tesoro público la suma necesaria para el pago total de la amortización correspondiente y de los intereses devengados.

A este efecto, las Compañías, antes de realizar ningún pago, lo comunicarán al Instituto de Reformas Sociales para verificarlo en la forma que éste determine.

Los interesados remitirán al Instituto un duplicado de la póliza de seguro.

Art. 193. Los gastos que ocasionen el otorgamiento y la inscripción de las escrituras y actas notariales de entrega de préstamos que se extiendan con arreglo a lo dispuesto en este capítulo serán de cuenta de las personas o entidades a quienes se otorguen los préstamos.

Sección 3.^a—Del pago de intereses y de la amortización.

Art. 194. La amortización del préstamo habrá de terminarse en el plazo que se fije en la escritura de concesión, que no excederá nunca de treinta años, y dentro de dicho plazo se computará el tiempo que tarde en realizarse el proyecto, comenzando a pagarse, por regla general, la amortización una vez que haya transcurrido el plazo concedido para la terminación del referido proyecto.

Art. 195. Para determinar la cuota anual de amortización, se dividirá el importe total del préstamo por el número de anualidades comprendidas entre las fechas señaladas para acabar el proyecto y para terminar la amortización del préstamo.

Art. 196. La cuota anual de intereses se determinará de la manera siguiente: se sumarán los intereses devengados y no satisfechos desde que se hizo la primera entrega parcial hasta que se termine el proyecto con los que correspondan a los saldos a favor del Estado en cada uno de los años que haya de durar el préstamo, y esta suma se dividirá por el número de años en los que haya de realizarse la amortización del préstamo.

Art. 197. Con las cuotas de interés y de amortización se formará una cuota única anual, que habrá de abonarse por trimestres vencidos.

Art. 198. No obstante las normas de carácter general que se fijan en estos artículos para la determinación y el pago de la amortización del préstamo y de los intereses que devengue, se podrán pactar otras distintas en la escritura de otorgamiento, pero siempre con sujeción a los límites y términos fijados en la Ley y en este Reglamento.

Art. 199. Cuando con arreglo a lo determinado en este capítulo se divida la hipoteca primitiva entre las varias casas construidas, se dividirá también la cuota anual, señalando a cada finca la que le corresponda por amortización e intereses.

Art. 200. Cuando el prestatario o el dueño de una casa deseen realizar amortizaciones en cuantía superior a la fijada, dirigirán al Instituto de Reformas Sociales la oportuna solicitud, en la que se hará la propuesta de que se trate, haciendo constar si consiste en anticipación de los plazos por una entrega única o en aumento de la cuota total trimestral de amortización.

El Instituto de Reformas Sociales informará al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria sobre si procede o no aceptarla.

Art. 201. Asimismo se podrá solicitar el reintegro total anticipado del préstamo que corresponda a cada casa.

La solicitud se elevará al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, por conducto del Instituto de Reformas Sociales, que informará sobre el caso, practicará la liquidación correspondiente hasta el trimestre natural completo en que se realice el pago y redactará las condiciones de la liquidación de la hipoteca.

Art. 202. Para la determinación de la forma y condiciones del abono de las cuotas de amortización e interés en los diversos casos o circunstancias que puedan presentarse, se dictarán, de común acuerdo por los Ministros de Hacienda y el de Trabajo, Comercio e Industria las oportunas instrucciones.

A este efecto, se designarán dos funcionarios de cada uno de estos Ministerios para que redacten el conveniente proyecto, que se someterá a ambos Ministros para la oportuna resolución.

Sección 4.^a—Del incumplimiento de las obligaciones.

Art. 203. La hipoteca que se constituya a los efectos de este capítulo garantizará, en todo caso, no sólo la devolución de la cantidad prestada y el pago de los intereses y el abono de las costas judiciales que se causen, sino el estricto cumplimiento de las condiciones estipuladas en el contrato, de las obligaciones que en él se pacten relacionadas con el préstamo y de las sanciones que se impongan, en su caso, por razón de préstamo.

Art. 204. Cuando se trate de casas en construcción, si el prestatario no cumple alguna de las condiciones del contrato, o si, de cualquier manera, dejare de satisfacer, en todo o en parte, las obligaciones contraídas, el Instituto de Reformas Sociales le intimará para que cumpla sus compromisos, concediéndole un plazo al efecto, y si no lo hiciere, se procederá a hacer efectiva la garantía del contrato.

Esto no obstante, en casos especiales, y teniendo en cuenta los daños que podrían seguirse de no realizarse algunas obras urgentes en la construcción comenzada, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, podrá incautarse provisionalmente de las obras y terrenos y hacer en ellas, por el procedimiento administrativo que en cada caso juzgue más conveniente y a costa del prestatario, los trabajos indispensables para evitar aquel daño.

Al efecto, podrá utilizarse el 10 por 100 de reserva a que se refiere este capítulo.

Cuando se trate de casas en construcción y el prestatario faltare a algunas de las condiciones técnicas importantes de la construcción es-

tablecidas en el proyecto, el Instituto de Reformas Sociales le requerirá para que las cumpla, y si no lo consiguiera en el término de cinco días a contar de la notificación, acudirá al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, proponiéndole que dicte la resolución provisional que estime oportuna.

Art. 205. Una vez terminadas las construcciones, y comenzado el período de pago de la cuota total de amortización e interés, si se incumplieran algunas de las obligaciones estipuladas en el contrato, el Instituto de Reformas Sociales dirigirá al interesado el oportuno apercibimiento. Si en el plazo que en éste se fije no cumple sus obligaciones, ni justifica debidamente las causas que le hayan impedido su realización, se procederá en la forma que determinan los artículos siguientes.

Art. 206. El Instituto examinará las alegaciones formuladas para justificar el incumplimiento de las obligaciones fijadas en el contrato; y si por las circunstancias especiales que concurren, lo estima oportuno, propondrá al Ministerio la concesión de un plazo prudencial de demora para el cumplimiento de dichas obligaciones.

Art. 207. Si por el Ministerio se negare la demora, o si, concedida, llegare a su término, se procederá a la efectividad de las obligaciones mediante la vía de apremio administrativa, con arreglo a las disposiciones vigentes en la materia.

Art. 208. Las demás cuestiones que se planteen se sustanciarán en el juicio correspondiente con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 209. En la escritura de préstamo hipotecario, se determinará el Juzgado a que los contratantes se sometan expresamente; se señalará el domicilio que fije el deudor para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones que en su caso hayan de hacerse, y si fuere posible, el precio en que se tase la finca hipotecada, para que sirva de tipo en la subasta que haya de celebrarse, cuando llegue el caso de hacer efectiva la obligación.

Se hará constar también en dicha escritura, que se faculta al Instituto para proponer que la entrega de las cantidades parciales, a cuenta del préstamo, se haga directamente a los que hubieran realizado las obras, o a los vendedores de los terrenos, en el caso de que el prestatario no les hubiere pagado lo que les debiera, y que si el prestatario dejare de pagar los intereses o cuotas de amortización, podrá exigir a los que habiten las casas hipotecadas, que le entreguen todas las rentas, para atender con ellas al pago de las obligaciones contraídas por el prestatario, entendiéndose que no serán válidas las entregas que a dicho prestatario se hicieren, una vez que hubieran recibido el oportuno requerimiento del Instituto de Reformas Sociales.

Art. 210. Cumplidas todas las obligaciones que se deriven del con-

trato de préstamo, el Instituto de Reformas Sociales se dirigirá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, para que éste, en vista de los datos que se aporten, dicte en su caso la oportuna resolución, declarando extinguidas las obligaciones pendientes.

- Certificación de la Real orden que se dicte servirá en su caso para la cancelación de la hipoteca en el Registro de la propiedad.

Art. 211. El Servicio especial de Casas baratas llevará una contabilidad detallada, en la que se reflejen todas las operaciones que se realicen con motivo de los préstamos. A este efecto abrirá una cuenta a cada uno de los que se concedan.

Por el Servicio especial de Casas baratas se ejercerá la función interventora a que hace referencia el art. 83 de la Ley.

Todos estos datos se harán constar de una manera lo más detallada posible en la Memoria anual que habrá de publicarse con arreglo a lo determinado en el art. 52 de la Ley.

Art. 212. Será obligatorio para los patronos, contratistas y obreros que intervengan en la construcción de casas baratas que se levanten con el producto de los préstamos a que se refiere este capítulo, el efectuar contratos colectivos de trabajo, debiendo someterse ambas partes al arbitraje obligatorio para la resolución de las diferencias en la interpretación de estos contratos.

CAPÍTULO V

De la garantía de renta a los propietarios de casas edificadas para alquilarlas.

Art. 213. Los que se propongan construir casas que puedan ser calificadas legalmente de baratas para darlas en alquiler, podrán solicitar del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria el beneficio de garantía de renta. Este beneficio consistirá en el abono, por parte del Estado, al propietario de la finca, de la diferencia que exista entre el producto de las casas, según el presupuesto que apruebe el Ministro, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, al concederse la calificación legal de barata, deducidos los gastos que se calculen para su conservación, y el tanto por ciento que se fije, por el mismo Ministro, previo igual informe, del coste del terreno y obras de urbanización y construcción, teniendo en cuenta el interés medio que produzca el capital empleado en construcciones análogas en la localidad.

Esta diferencia no podrá exceder en ningún caso de la mitad del tanto por ciento de la garantía concedida.

Art. 214. Para los efectos de lo dispuesto en los artículos anteriores, el interés fijado por el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria se computará sobre el capital empleado, que habrá de ajustarse al presupuesto aprobado previamente, en terrenos, obras de urbanización y construcción completa del inmueble, descontando en su caso el valor que represente la parte que haya sido exceptuada de barata, a tenor de las normas contenidas en el art. 30 de la Ley.

Art. 215. Se entenderá por producto de la casa la suma de alquileres fijados a los inquilinos de la parte de la misma que tenga la condición de barata, con arreglo a las bases aprobadas por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria para cada caso, deduciendo de dicha suma los gastos que se hayan calculado para conservación del inmueble.

Art. 216. Los gastos de conservación se dividirán en ordinarios y extraordinarios.

Se entenderá por gastos ordinarios los de portería, alumbrado de escaleras y dependencias de carácter general, agua, ascensor, y calefacción, si los hubiere.

Se conceptúan gastos extraordinarias los reparos que sea necesario hacer en la finca.

Al conceder el beneficio de garantía, se determinarán los gastos ordinarios y el tanto por ciento que para conservación habrá que conceptuar como gastos extraordinarios.

Art. 217. Para conceder la garantía de renta, además de los datos que presente el peticionario en justificación del abono del tanto por ciento de interés que solicite, se realizará una información, valiéndose en cada caso de los elementos que se estimen más aptos e imparciales, al efecto de conocer el interés medio que produzcan en la localidad los capitales empleados en construcciones análogas a aquella para la cual se solicite la garantía de renta. Los Ayuntamientos, oficinas de Hacienda y todas las demás Corporaciones oficiales, deberán facilitar al Instituto de Reformas Sociales los datos que estime necesarios a los efectos de este artículo.

Art. 218. El beneficio de garantía de renta podrá concederse hasta la inversión de tres millones de pesetas anuales, que se consignarán en los Presupuestos generales del Estado para este fin.

Art. 219. Para conceder el beneficio de garantía de renta se convocará un concurso cuando lo juzgue oportuno el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales.

Si, realizado dicho concurso, no se invirtiere la suma de tres millones de pesetas y quedare algún remanente de consideración, se convocarán nuevos concursos.

En la convocatoria de dichos concursos se fijarán los trámites para formular la petición y el plazo que se conceda para acudir a ellos.

Art. 220. Para acudir a estos concursos será necesario que los aspirantes al beneficio de garantía de renta acrediten que han obtenido las correspondientes Reales órdenes de aprobación de los terrenos y de calificación condicional de las casas que en ellos hayan de construirse, y que han sido aprobados los modelos de los contratos de arrendamiento.

Acompañarán a la instancia, por duplicado, los documentos siguientes:

1.º Una Memoria sobre la situación de la vivienda en la localidad y justificación de la necesidad de construcciones como la que se proyecte realizar.

2.º Indicación de los plazos en que la construcción haya de realizarse.

3.º Relación de los cuartos que haya de tener el inmueble, con el precio detallado que se haya de satisfacer por cada uno de ellos, y los de los pisos exceptuados de baratos.

4.º Un cálculo de los gastos de conservación, tanto ordinarios como extraordinarios.

5.º Indicación de la garantía de interés que se solicite, y su justificación en relación con el que produzcan en la localidad construcciones análogas.

6.º Todas aquellas condiciones que a propuesta del Instituto de Reformas Sociales acuerde el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, que figuren en la convocatoria, para obtener el mayor número posible de datos referentes a las condiciones de la edificación que se proyecte.

Art. 221. Estas peticiones se dirigirán al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria; por conducto de la Junta de Casas baratas, o, en su defecto, del Instituto de Reformas Sociales.

La Junta solicitará todos los datos complementarios que estime oportunos, y emitirá informe razonado, que será remitido, con los dos ejemplares de los documentos, al Instituto de Reformas Sociales.

Este examinará todas las peticiones, y, después de practicar las diligencias que estime necesarias, emitirá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria un informe especial, razonado, sobre cada una de las peticiones, haciendo constar en el mismo la propuesta afirmativa o negativa de concesión, las razones en que se funde para formular dicha propuesta, el precio total que deba fijarse al inmueble y el que corresponda, en su caso, a la parte del mismo que esté exceptuada de barata, el alquiler que deba percibirse por esta parte exceptuada, los gastos de conservación ordinarios y extraordinarios que deban apreciarse, el interés que como garantía deba reconocerse al propietario, los plazos en que la construcción haya de realizarse y, en su caso, las modificaciones que convendría introducir en el proyecto para el más exacto cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias. Al informe se acompañará un ejemplar de los documentos.

Art. 222. Al emitir este informe se tendrán en cuenta, para la concesión de garantía de renta, entre otras preferencias, las siguientes:

La intensidad del problema de la vivienda en la población de que se trate, el precio de alquiler de cada vivienda, el menor interés que se solicite como garantía, el coste total de la casa en relación con los datos anteriores y el número de personas que podrán habitar en ella.

Art. 223. El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, en vista del informe del Instituto de Reformas Sociales, dictará la oportuna resolución que, además de publicarse en la *Gaceta*, se comunicará al Instituto, para su traslado a los interesados, a fin de que éstos, en el plazo que se fije, manifiesten si están dispuestos a realizar la construcción en la forma y condiciones que se determinen en la Real orden de concesión de garantía.

Transcurrido el plazo, si el interesado no hubiera manifestado la aceptación, se considerará nula la concesión.

En caso de aceptación, se propondrán por el Instituto de Reformas Sociales al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, los términos y condiciones en que, a su juicio, deba de redactarse la escritura de

concesión de garantía y las cláusulas relativas a las obligaciones que correspondan al propietario y a la hipoteca que éste ha de constituir para garantía de dichas obligaciones.

La perfección de este contrato quedará sometida a la concesión o denegación de calificación definitiva de casa barata.

Art. 224. Análogo procedimiento al expresado en los artículos anteriores se seguirá para la convocatoria, tramitación y resolución de los sucesivos concursos para la concesión de garantía de renta.

Art. 225. La concesión, en cada caso, del beneficio de garantía de renta, constituye materia discrecional, y, por tanto, contra las resoluciones que dicte, en este respecto, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, no procederá ningún recurso.

Art. 226. Si se concede la calificación definitiva de casa barata, se inscribirá en el Registro de la propiedad.

Cuando al concederse la calificación definitiva se modifique alguna condición de las que figuren en la escritura relativa a la garantía de renta, contra la Real orden en que así se hiciera, procederá recurso contencioso-administrativo.

Art. 227. Hasta que se haya inscripto en el Registro la escritura de garantía y la calificación definitiva no se podrá hacer entregas como consecuencia de la concesión de la garantía de renta. El Servicio especial de Casas baratas velará por que se realice esta inscripción.

Art. 228. El beneficio de garantía de renta se abonará al propietario por trimestres vencidos, a cuyo efecto el Instituto de Reformas Sociales propondrá al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria las cantidades que se hayan de satisfacer por este concepto a cada uno de los propietarios. El Ministro ordenará la expedición de los oportunos libramientos, que se harán efectivos por la Delegación de Hacienda correspondiente.

El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, comunicará al Instituto de Reformas Sociales una relación de las cantidades libradas.

Art. 229. Los que soliciten el beneficio de garantía de renta se comprometerán a someterse, durante diez años, y las dos ampliaciones de cinco años cada una a que se refiere este capítulo, a las prescripciones de la Ley.

Art. 230. En caso de fallecimiento del cabeza de familia que tuviera alquilado un cuarto de una de las casas a que se refiere este capítulo, será obligatorio realizar nuevo contrato con los causahabientes que vivieran en compañía del difunto, siempre que reúnan las condiciones de beneficiario de casa barata.

Art. 231. Un año antes de expirar los diez de duración obligatoria de la garantía, el Instituto de Reformas Sociales realizará una información acerca de la situación de la vivienda en la localidad de que se trate, y especialmente de todo aquello que haga referencia a las casas objeto de la garantía, y propondrá al Ministro de Trabajo, Comercio

e Industria, si las circunstancias lo aconsejan, la prórroga del beneficio de garantía de renta.

El Ministro, en vista de este informe, resolverá lo que estime oportuno, y siempre en plazo tal que pueda notificarse al propietario esta ampliación seis meses antes, por lo menos, de que expire el plazo durante el cual estuviera afecta la casa al beneficio de garantía.

Esta notificación, que se hará por duplicado, la firmará el propietario, y una copia de la misma, debidamente autorizada, se fijará en sitio visible en la portería de la casa de que se trate, para conocimiento de los inquilinos.

Si el Ministro no acordara la concesión de la prórroga o no realizara esta ampliación dentro del plazo de seis meses antes señalado, el propietario lo hará constar debidamente, para conocimiento de los inquilinos, dentro de dicho plazo, por medio de notificación duplicada, que firmarán los inquilinos.

El mismo procedimiento se seguirá un año antes de expirar la primera prórroga para conceder otra de cinco años, que será la última.

Art. 232. Cada tres años, a partir de la concesión del beneficio de garantía de renta, a instancia del propietario, de los inquilinos, o por su propia iniciativa, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá variar el precio de los alquileres fijado al establecer la garantía de renta. Esta variación no alterará nunca el beneficio líquido concedido al propietario. Una vez que se haya oído al propietario y a los inquilinos de la casa y luego de haber recibido el informe del Instituto, el Ministro dictará la resolución que proceda, teniendo en cuenta para ello que el precio del alquiler de cada vivienda no podrá exceder en ningún caso de la quinta parte del ingreso máximo fijado para los beneficiarios en la localidad de que se trate.

La resolución que recaiga se comunicará al Instituto de Reformas Sociales y al propietario, y una copia de la misma se fijará en sitio visible de la portería de la casa a que se refiera, para conocimiento de los inquilinos.

Si la resolución del Ministro produjere alguna variación en los alquileres, se hará constar en los contratos. El Instituto velará por la aplicación de dicha resolución.

Art. 233. En la portería o vestíbulo de toda casa que goce del beneficio de garantía de renta se fijará un plano de la finca, en el que estén perfectamente delimitadas cada una de las viviendas calificadas de baratas que la casa contenga, y en un cuadro, colocado al lado del plano, se hará constar el precio del alquiler que podrá el propietario percibir por cada una de dichas viviendas, y el número máximo de personas que pueden habitar en cada una, especificándose además los servicios a que tenga derecho cada inquilino. Cualquier infracción que se cometa, en este punto, se denunciará ante la Junta

de Casas baratas, si existiera en la localidad, o, en su defecto, ante el Instituto de Reformas Sociales.

Este derecho del inquilino se hará constar también en el cuadro a que antes se hace referencia, y se indicará el domicilio donde funcione la Junta o tenga sus oficinas el Instituto de Reformas Sociales.

Tanto el plano como el cuadro a que se refiere este artículo, serán autorizados con el visto bueno del Director general del Trabajo e Inspección y sellados con el sello correspondiente. A este efecto, los propietarios remitirán por triplicado ejemplares del plano y del cuadro, quedando uno en su poder para colocarlo en la casa, otro en el Servicio especial de Casas baratas, y el tercero en la Junta local de casas baratas, si la hubiere.

Art. 234. El beneficio de garantía de renta no será renunciable por el propietario, una vez concedido. Sin embargo, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, a petición del propietario y previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá rescindir el contrato de garantía de renta.

Desde este momento cesará el beneficio de garantía y la exención de los impuestos, quedando sujeta la finca solamente a las responsabilidades anteriores.

Art. 235. El Servicio especial de Casas baratas organizará la contabilidad y estadística de estas edificaciones.

Para los efectos de la contabilidad, abrirá una cuenta a cada una de las casas que gocen del beneficio de garantía de renta y sentará en ella las cantidades que se abonen a cada uno de sus propietarios.

A los efectos de la estadística, se llevará un registro de cada casa con el número de cuartos, precio de alquiler de los mismos y número máximo de personas que pueden habitar en cada uno de ellos.

También se llevará un registro de los diferentes modelos de contratos aprobados para cada una de las casas a las que se concede el beneficio de garantía de renta.

De los datos que figuren en la contabilidad y de los registros de la estadística se harán los convenientes resúmenes, que se publicarán en la Memoria anual que preceptúa el art. 52 de la Ley.

Art. 236. Cuando una finca goce o haya gozado del beneficio de garantía de renta no podrá disfrutar de los beneficios que se determinan en los capítulos IV y VI de este Reglamento.

Art. 237. Los propietarios y los inquilinos de casas que disfruten del beneficio de garantía de renta estarán obligados a suministrar al Instituto de Reformas Sociales todos aquellos datos de contabilidad o estadística que éste les reclame.

CAPÍTULO VI

Del abono de parte de los intereses de préstamos y obligaciones y de la subvención directa.

Sección 1.^a — Abono de parte de los intereses de préstamos y obligaciones.

Art. 238. El 50 por 100 de la consignación anual que figure en los Presupuestos generales del Estado con destino al fomento de la construcción de Casas baratas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley, se empleará en pagar una parte alicuota de los intereses que devenguen los préstamos hipotecarios obtenidos por las Sociedades constructoras y las obligaciones hipotecarias amortizables emitidas por dichas Sociedades, con tal de que los intereses que devenguen unos y otras no excedan del 6 por 100 anual.

El abono de interés que concede el Estado, tanto de los préstamos como de las obligaciones, no podrá exceder en ningún caso del 3 por 100 anual, quedando a cargo de los deudores el pago de la parte restante de los intereses y la totalidad de la amortización de los préstamos y obligaciones.

Las Sociedades cooperativas y los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas que construyan casas para darlas en alquiler a sus obreros, que tengan invertidas más de 50.000 pesetas en construcciones calificadas de baratas, y las benéficas que hayan invertido más de 500.000 pesetas con este mismo objeto, podrán, previa la oportuna autorización, emitir obligaciones al portador con las garantías de dichas casas baratas o de los solares destinados a su construcción, amortizables en treinta años como máximo y a un interés que no podrá exceder del 6 por 100 anual.

Art. 239. El importe de los préstamos y de las obligaciones a que se refiere el artículo anterior no excederá del 55 por 100 del valor de los terrenos y del 70 por 100 de las construcciones dadas en garantía.

El plazo de amortización no excederá de treinta años a contar éste de la fecha de la Real orden de autorización. Se fijará el plazo máximo

dentro del cual habrá de emplearse en terrenos y construcciones la totalidad del préstamo autorizado o realizarse la inversión del producto de la emisión de obligaciones.

Art. 240. La mitad de la parte dedicada a esta clase de auxilio habrá de destinarse siempre, necesariamente, en favor de las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas con destino a ser de la propiedad de sus socios y a los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas que construyan casas para darlas en alquiler a sus obreros.

Art. 241. Hasta la extinción de los préstamos y obligaciones autorizados al amparo de la Ley de 12 de junio de 1911 se abonarán preferentemente los intereses correspondientes a los mismos con el 50 por 100 de la consignación a que hace referencia el art. 33 de la Ley.

Art. 242. Se respetarán las autorizaciones que se hayan concedido hasta la fecha para emitir obligaciones hipotecarias, así como la garantía de interés que se les haya concedido y los préstamos autorizados o que se autoricen en expedientes incoados antes de la publicación de la Ley, al amparo del beneficio del abono del interés del 5 por 100 que concedía la Ley de 12 de junio de 1911.

A este efecto, el Instituto de Reformas Sociales realizará una revisión de todas estas autorizaciones para comprobar si se cumplen todas las condiciones en que fueron concedidas, y propondrá al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria las resoluciones que procedan.

Art. 243. Cuando exista remanente del primer 50 por 100 de la consignación, después de satisfacer las atenciones correspondientes a las autorizaciones de préstamos y de emisión de obligaciones realizadas al amparo de la Ley de 12 de junio de 1911, si se considera suficiente para ello, se convocará anualmente el oportuno concurso para conceder, por la cantidad que reste, el abono de parte del interés de los préstamos hipotecarios que pretendan realizarse o de las obligaciones hipotecarias que se propongan emitir las Sociedades constructoras de casas baratas. En la convocatoria de este concurso se fijarán los trámites para formular la petición y el plazo que se conceda para acudir a él.

Art. 244. Para acudir a estos concursos se dirigirá una solicitud al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, por conducto de las Juntas de Casas baratas, si existieran en la localidad, o, en su defecto, por el del Instituto de Reformas Sociales.

Si se tratara de solicitar préstamos, se acompañarán a la solicitud, por duplicado, los datos siguientes:

1.º Carácter y circunstancias de las Sociedades constructoras que vayan a realizar los préstamos.

2.º Indicación de las fechas de las Reales órdenes de aprobación de los terrenos y de la calificación condicional de las casas que proyecten construir en ellos con el producto de los préstamos, cuantía de

los préstamos, particulares o entidades que los hayan de dar, plazo de amortización, interés que devenguen, parte de abono de este interés que se solicita del Estado, cuadro de amortización, etc.

3.º Plan financiero que la Sociedad se proponga realizar con el producto de los préstamos y número y condiciones de las construcciones.

4.º Plazo en que ha de realizarse la construcción, número de personas que han de resultar beneficiadas por la misma y todas las demás condiciones que se estimen necesarias para el mejor conocimiento de las condiciones del préstamo.

5.º Terrenos y construcciones que se den en garantía y valor de los mismos, garantía que se ofrezca, y forma y condiciones de las entregas del préstamo para que exista siempre garantía suficiente, computando para ello como máximo hasta el 55 por 100 del valor de los terrenos y hasta el 70 por 100 de las construcciones.

A las solicitudes de concesión de abono de intereses de obligaciones se acompañarán, también por duplicado, los datos exigidos en los números anteriores, sustituyendo aquellos a que hace referencia la segunda parte del número segundo por los siguientes:

1.º Cantidad total por la cual se propongan emitir las obligaciones, condiciones en que se proyecte realizar la emisión, indicando la serie de obligaciones, el valor de cada una, la fecha de amortización, forma de pago, tipo a que se emitan las obligaciones, interés que devenguen. parte del interés que se solicite abone el Estado, bases y cuadros de amortización y todas aquellas condiciones que el Instituto de Reformas Sociales exija.

2.º Demostración, si se trata de Sociedades cooperativas o de dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas, de que tienen invertidas más de 50.000 pesetas en construcciones calificadas de baratas, y si se trata de Sociedades benéficas, de que han invertido más de 500.000 pesetas con este objeto.

Art. 245. Las Juntas de Casas baratas examinarán estas peticiones y emitirán informe razonado por duplicado, que elevarán al Instituto de Reformas Sociales, en unión de la solicitud y de los dos ejemplares de los documentos.

El Instituto, a su vez, examinará las peticiones y los informes, y solicitará, en su caso, de los interesados los datos y elementos de juicio complementarios que se estimen necesarios, y emitirá un informe razonado, teniendo en cuenta, al hacerlo, que para las preferencias en la concesión del beneficio de abono de interés, habrá de destinarse siempre necesariamente la mitad de la cantidad que exista del remanente del primer 50 por 100 de la consignación, en favor de las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas destinadas a ser de la propiedad de los socios y de los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas que edifiquen casas para darlas en alquiler a sus obreros, y que, para señalar las demás preferen-

cias, se tendrá en cuenta la intensidad del problema de la vivienda en la localidad de que se trate, el plazo de amortización, el tipo de interés y la parte que se solicite abone el Estado, el precio de las casas y de los terrenos, las condiciones de las personas que hayan de ser beneficiarias de las construcciones que se realicen y las garantías ofrecidas.

En el informe del Instituto de Reformas Sociales se detallarán para cada una de las solicitudes las condiciones en que proceda autorizarse cada préstamo o emisión de obligaciones.

Emitido dicho informe, lo enviará, en unión de las solicitudes y de un ejemplar de los documentos, al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, para la oportuna resolución.

Art. 246. El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria resolverá acerca de esta propuesta, y en la Real orden que dicte se indicarán detalladamente las condiciones en que pueda ser autorizado cada préstamo y cada emisión de obligaciones, entendiéndose siempre sometidas las concesiones al cumplimiento, por parte del prestatario, de las condiciones esenciales de la calificación condicional obtenida para las casas en cuya construcción se haya de invertir el préstamo o el producto de la emisión de las obligaciones.

La Real orden se comunicará al Instituto, quien dará traslado a los interesados para que en el plazo que señale manifiesten si están conformes con las condiciones marcadas y otorguen el oportuno contrato de préstamo o de emisión de obligaciones, y, una vez formalizado en escritura pública, se remitirá con dos copias simples firmadas, al Instituto, para que éste compruebe si en los referidos contratos se cumplen las condiciones de la Real orden de concesión.

En caso afirmativo, se insertará la oportuna nota en los contratos.

Una de las copias se archivará en el Instituto, y la otra se remitirá al Ministro.

Art. 247. Antes de entregar las cantidades concedidas en pago de intereses de préstamos u obligaciones, habrá de acreditarse que se hallan inscritos en el Registro de la Propiedad los contratos o actas respectivos y sus correspondientes aprobaciones.

Art. 248. El abono de los intereses correspondientes devengados se hará por semestres naturales, para lo cual, en el mes siguiente al plazo en que haya expirado el semestre se solicitará por el interesado, del Instituto de Reformas Sociales, el abono de las cantidades a que tenga derecho, acompañando los oportunos justificantes, en los que se demuestre que ya se ha recibido la parte del préstamo a que correspondan y que ésta guarda proporción con la garantía exigida durante el periodo de construcción, con las deducciones que correspondan por amortización. Una vez invertido todo el préstamo, se solicitará la cantidad correspondiente a todo él, con reducción de las amortizaciones.

Si se trata de la emisión de obligaciones, se acompañarán además certificaciones acreditativas de las que hayan estado en circulación en el semestre anterior, teniendo en cuenta la correspondiente amortización. Dichos justificantes y certificaciones se remitirán por duplicado.

El Instituto informará las solicitudes y las enviará, con un ejemplar de las certificaciones y justificantes, al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, quien resolverá acerca de esta propuesta y ordenará la expedición de los oportunos libramientos.

El Ministerio remitirá al Instituto una relación de estos libramientos.

Art. 249. El Servicio especial de Casas baratas abrirá una cuenta para cada uno de los préstamos o emisiones de obligaciones autorizadas, y anotará en ella las cantidades libradas por el Ministerio.

Art. 250. También conservará, en las respectivas carpetas, todos los datos referentes a las garantías que se hayan ofrecido para responder de las inversiones que se realicen, plazo de amortización, y todos aquellos que se estimen convenientes.

Art. 251. El abono de intereses de los préstamos y de las obligaciones se entenderá otorgado hasta que termine el plazo señalado en las respectivas concesiones.

En caso de incumplimiento de las condiciones fijadas al préstamo o a la emisión de obligaciones, o de no realizarse las construcciones en los plazos acordados, podrá el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, suspender el abono de intereses, o reducir la cuantía de las entregas, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

Sección 2.^a—De la subvención directa.

Art. 252. El segundo 50 por 100 de la consignación que figure en los Presupuestos generales del Estado con destino al fomento de casas baratas, y el sobrante, si lo hubiere, del primer 50 por 100 después de cumplidas las atenciones a que se ha hecho referencia en este capítulo, se empleará en conceder subvenciones directas a los particulares, Sociedades y Corporaciones constructoras, y a las edificaciones comprendidas en el último párrafo del art. 1.^o de la Ley, a prorrata de las cantidades que hubieran invertido en terrenos aprobados a los efectos de este Reglamento para la construcción de casas baratas y en la construcción de estas mismas casas.

Si resultase sobrante de la partida de 3 millones de pesetas, a que se refiere el art. 27 de la Ley, se podrá dedicar el exceso para aumentar la cantidad destinada a subvención directa.

Si las circunstancias aconsejasen que se concediera este aumento, se otorgará por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, pre-

vio informe del Instituto de Reformas Sociales y autorización del Consejo de Ministros.

Art. 253. Para la concesión de la subvención directa se convocará anualmente el oportuno concurso en la fecha en que determine el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales.

En la convocatoria de este concurso se determinarán todas las condiciones que habrán de cumplir los solicitantes para poder acudir al mismo.

Art. 254. A la solicitud se acompañará:

1.º Copia de la Real orden de aprobación del terreno.
2.º Copia de la Real orden de calificación definitiva de la casa.
3.º En el caso de que un proyecto comprenda varias construcciones completas que puedan desligarse, bastará que se acompañe la calificación condicional y que se justifique la cantidad que corresponda a la parte que se presente de la totalidad del proyecto. Para justificar este extremo se presentará certificación del facultativo que dirija las obras y un plano detallado de la parte edificada a la misma escala que el del proyecto general.

4.º Si se trata de Sociedades, se hará constar la fecha de la aprobación de sus Estatutos y se presentarán la Memoria, el balance y el desarrollo de la cuenta de pérdidas y ganancias fijados en 31 de diciembre anterior.

5.º Expresión de la cantidad recibida a título de subvención en el último concurso en que se hubiere obtenido.

6.º Certificación literal de la última inscripción de dominio que la finca haya causado en el Registro de la Propiedad, y en relación de las cargas y gravámenes que pesen sobre ella y estén vigentes.

Art. 255. La cantidad que se conceda en concepto de subvención directa no podrá exceder del 25 por 100 de la cantidad invertida en solares y en construcciones.

Para la concesión de subvención directa sobre solares será necesario que sean de propiedad del solicitante, y se tendrá en cuenta el coste o valor que se haya apreciado al conceder la aprobación de los mismos.

Cuando se trate de terrenos adquiridos a plazos, sólo se tendrán en cuenta las cantidades correspondientes a los plazos ya pagados.

La subvención directa sólo se concederá sobre casas que estén ya terminadas y que hayan obtenido la calificación definitiva de baratas, salvo lo dispuesto en el núm. 3.º del artículo anterior.

Tampoco se concederá subvención más que a los solares que correspondan a las casas ya edificadas y a la parte correspondiente a patios y huertos, así como a las superficies ya urbanizadas de los grupos y ciudades satélites.

Los que hubieren acudido a los concursos anteriores a la fecha de

este Reglamento podrán acudir al primero de los que se convoquen, por la diferencia entre las cantidades recibidas y las invertidas en la terminación de las casas.

En lo sucesivo sólo se acudirá a la subvención directa para solicitar la que corresponda por casas ya terminadas.

Art. 256. De las cantidades invertidas por las cuales se acuda a cada uno de los concursos se deducirá la cantidad que en concepto de subvención hayan percibido en el último en que la hubieren obtenido, y esta deducción se realizará a cada solicitante, aunque se trate de casas, construcciones y terrenos adquiridos y realizados en diferentes localidades.

Art. 257. Las solicitudes para acudir a los concursos de subvención directa se presentarán ante la Junta de Casas baratas o, en su defecto, ante el Instituto de Reformas Sociales, y dentro del plazo que se señale en la convocatoria, que se contará a partir del día en que expire el marcado para la presentación de solicitudes, informarán las Juntas, o quien hiciere sus veces, remitiéndose inmediatamente al Instituto de Reformas Sociales, quien informará a su vez al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria sobre la distribución que proceda dar a la subvención.

Art. 258. Al emitir el informe de concesión de subvención directa se establecerán las tres categorías siguientes:

- 1.^a Sociedades cooperativas y benéficas.
- 2.^a Ayuntamientos, Corporaciones y Cajas de Ahorro, y los particulares que construyan casas para domicilio propio.
- 3.^a Las demás Sociedades, entidades y particulares que acudan al concurso.

Para realizar el prorrateo de las cantidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley, el Instituto propondrá, en la resolución de cada concurso, las diferencias de tanto por ciento que deban asignarse a estas tres categorías.

Si la distribución de la cantidad dedicada a subvención directa entre el capital invertido permitiera conceder a todos los concurrentes un 25 por 100 de este capital, no será necesaria la aplicación de lo dispuesto en este artículo.

Art. 259. Aunque la cantidad destinada a subvención directa sea suficiente para conceder a todos los capitales invertidos en terrenos y construcciones, por los cuales se acuda a los concursos, una subvención directa del 25 por 100, no por ello habrá necesidad de conceder este máximo, pues el tanto por ciento correspondiente se otorgará en relación con las condiciones que ofrezca la petición y clasificando a los peticionarios en diversos grupos, de acuerdo con el lucro o ganancia que se propongan obtener, dentro de los límites fijados por la Ley, o por los beneficios que hayan de disfrutar directamente.

Art. 260. Para que el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria

pueda expedir los libramientos de las subvenciones directas que se hayan concedido, será indispensable que los interesados acrediten previamente ante el Instituto de Reformas Sociales, y a satisfacción de éste, haber constituido una hipoteca, inscrita en el Registro de la propiedad, sobre la finca subvencionada, para responder su importe de la subvención, en el caso de que procediera su devolución por retirarse a la casa la calificación de barata a consecuencia de alguna infracción de la Ley o Reglamento que lleve aparejada esta sanción.

Sección 3.^a—Disposiciones generales.

Art. 261. Para que las Sociedades y particulares a que se refiere el último párrafo del art. 238 de este Reglamento puedan emitir obligaciones al portador, cuando no se pretenda que el Estado abone parte de los intereses que éstos devenguen, habrán de solicitar la previa autorización del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria. La solicitud se formulará y tramitará en forma análoga a la determinada en la Sección 1.^a de este capítulo.

Art. 262. En el Servicio especial de Casas baratas del Instituto de Reformas Sociales se llevará una cuenta a los particulares y Sociedades que hayan obtenido subvención directa, en relación con las casas y terrenos subvencionados, indicando las cantidades que hayan percibido. Igualmente se llevarán en dicho Servicio especial todos los datos referentes a los préstamos y emisión de obligaciones autorizadas, cuantía de los mismos, fecha en que se han celebrado, plazo de amortización, interés que devenguen, interés abonado por el Estado, pagos que se realicen y todas las demás circunstancias que se estimen oportunas.

Art. 263. Para una finca sólo se podrá conceder el beneficio de abono de parte de los intereses de préstamos y obligaciones, o el de subvención directa o el de préstamos del Estado o el de garantía de renta. Si percibiera o hubiere percibido alguno de estos beneficios, no podrá disfrutar de los demás.

Se exceptúa de la prohibición contenida en el párrafo anterior a las fincas pertenecientes a Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas con destino a propiedad de sus socios, o a los dueños de fábricas o explotaciones agrícolas o industriales que construyan casas para darlas en alquiler a sus obreros, que podrán disfrutar del abono de intereses de préstamos y obligaciones, y de la subvención directa a un mismo tiempo, pero sin que en este caso puedan gozar de los beneficios que conceden los capítulos IV y V de este Reglamento.

Art. 264. La concesión, en cada caso, y dentro de las prescripciones contenidas en la Ley y en este Reglamento, de los beneficios concedidos en este capítulo constituye materia discrecional, y, por lo tanto, contra las resoluciones que en esta materia dicte el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, no procederá ningún recurso.

Sección 4.ª — Disposiciones transitorias.

Art. 265. De conformidad con lo dispuesto en el art. 33 de la Ley, el beneficio de subvención directa podrá alcanzar, por una sola vez y sin necesidad de concurso, al 50 por 100 de la cantidad invertida en la construcción y en los terrenos, siempre que la construcción de las mismas quede comenzada y ultimada antes de un año a contar de la publicación de la Ley de 10 de diciembre de 1921.

Si los terrenos donde se realicen estas construcciones hubieran ya percibido alguna subvención directa en concursos anteriores, se descontará su valor a los efectos de la subvención directa a que se refiere este artículo.

Aparte de esta condición fundamental, para que la subvención se conceda en los términos señalados, será necesario:

1.º Que las construcciones por las cuales se solicite dicho beneficio sean realizadas en las capitales de provincia o localidades con núcleos de población mayores de 20.000 almas donde se presente con excepcional urgencia el problema del albergue de las clases menesterosas.

Esta circunstancia se acreditará acompañando a cada petición los datos, documentos e informaciones pertinentes.

A los efectos de este artículo, se considerarán equiparados a las capitales de provincia o localidades a que hace referencia este número aquellos núcleos de población que, por encontrarse muy próximos a las mismas, permitan la construcción de casas baratas a personas que realicen su trabajo diario en aquéllas.

2.º Que los que pretendan acogerse a este beneficio, si han obtenido ya la aprobación de los terrenos y calificación condicional de casa barata, comuniquen al Instituto de Reformas Sociales, antes de dar comienzo a las obras, la fecha en que éstas habrán de empezar, para que se practique la oportuna inspección. En otro caso se solicitará el necesario reconocimiento de los terrenos y la calificación condicional de casa barata con arreglo a los requisitos que señalen las disposiciones reglamentarias vigentes, y, una vez que se haya obtenido, se comunicará la fecha del comienzo de las obras, a los efectos antes mencionados.

Si al ponerse en vigor este Reglamento se hubiera comenzado la construcción de las casas para las cuales se haya obtenido la calificación condicional de baratas, se remitirán inmediatamente los justifi-

cantes a la Junta de Casas baratas correspondiente, o, en su defecto, al Instituto de Reformas Sociales y se realizará la oportuna inspección, para comprobar que la edificación ha sido comenzada con posterioridad a la promulgación de la Ley de 10 de diciembre de 1921.

Art. 265. La cifra máxima que podrá destinarse al beneficio mencionado en el artículo anterior será del 50 por 100 de la cantidad consignada en los Presupuestos generales del Estado con destino al fomento de casas baratas, y, por consecuencia, no excederá de la cifra de 500.000 pesetas.

Agotada esta cantidad, los que no hayan recibido subvención por este concepto podrán optar al beneficio de subvención directa acudiendo a los concursos que oportunamente se convoquen.

Art. 267. Una vez terminadas las construcciones a que se refieren los dos artículos anteriores, los constructores dirigirán la correspondiente solicitud, acompañada de los oportunos comprobantes, al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria por conducto de la Junta de Casas baratas, o del Instituto de Reformas Sociales en su defecto.

La Junta, a su vez, remitirá la petición con el informe correspondiente, al Instituto de Reformas Sociales, y éste, previa la práctica de las informaciones necesarias, emitirá el correspondiente dictamen al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, proponiendo el tanto por ciento que podrá concederse, y, en su consecuencia, la cantidad que proceda abonar al constructor o propietario.

Para hacer esta propuesta se tendrán en cuenta las condiciones de la construcción, y especialmente la de que con ella se beneficie a las clases menesterosas.

Art. 268. El Instituto emitirá su dictamen después de haber recibido todas las peticiones, una vez transcurrido el plazo del año a que se refiere el último párrafo del art. 33 de la Ley.

CAPÍTULO VII

De las autorizaciones al Estado y entidades oficiales y de los deberes de los Ayuntamientos.

Sección 1.^a—De las autorizaciones al Estado y entidades oficiales.

Art. 269. El Estado, la Provincia o el Municipio podrán arrendar, vender, dar a censo o ceder gratuitamente los terrenos de su propiedad que sean adecuados para la construcción de casas baratas. Las Diputaciones provinciales y los Municipios harán una relación de los terrenos de su pertenencia que estén dispuestos a dedicar a estas atenciones, indicando la situación, extensión y circunstancias de cada uno de ellos, la forma y condiciones generales en que estarían dispuestos a arrendarlos, venderlos, darlos a censo o cederlos gratuitamente, y la clase de casas baratas que pretendan se construyan en los mismos, especificando si han de ser colectivas o familiares, o constituir grupos o ciudades satélites.

Las Diputaciones y Ayuntamientos tendrán estas relaciones a disposición de las Sociedades o particulares que deseen construir casas baratas para que puedan adquirir los datos necesarios.

Dos ejemplares de las relaciones de terrenos a que se refiere este artículo se remitirán al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, quien enviará uno de ellos al Instituto de Reformas Sociales, el cual facilitará a los que lo soliciten las informaciones relativas a esta materia.

Art. 270. Antes de realizarse por el Estado, la Provincia o el Municipio el arrendamiento, venta o cesión de los terrenos de su propiedad para la construcción de casas baratas, se habrá de solicitar la aprobación de los mismos, a los efectos de la Ley y de este Reglamento cumpliendo los trámites que en éste se indican.

Art. 271. Para el arrendamiento, venta o cesión de los terrenos se podrá convocar concursos por parte del Estado, la Provincia o el Municipio, a fin de adjudicarlos a los que presenten proyectos de construcción en mejores condiciones, tanto económicas como técnicas, en relación con las necesidades de la vivienda de las personas de posición modesta en la localidad de que se trate.

Art. 272. Las Sociedades, entidades, corporaciones y particulares podrán solicitar del Estado, Provincia o Municipio el arrendamiento, venta o cesión de terrenos aptos para la construcción de casas baratas, y para ello dirigirán las oportunas instancias justificativas de la necesidad de la construcción, en las cuales se indicará el plan que los solicitantes se propongan realizar, y el organismo de cuya pertenencia sean los terrenos.

Art. 273. En los contratos de arrendamiento, venta, censo o cesión de los terrenos, a que se refieren los artículos anteriores, será indispensable hacer constar la condición de que dichos terrenos habrán de dedicarse necesariamente a la construcción de casas baratas dentro de los términos de la Ley y de este Reglamento, y se fijará el plazo máximo durante el cual habrán de comenzarse y terminarse dichas construcciones, constituyendo el incumplimiento de esta condición motivo suficiente para la rescisión de dicho contrato.

Los contratos de arrendamiento se realizarán por el plazo y en forma tal, que permitan el cumplimiento del objeto a que se destinan, teniendo en cuenta la finalidad que la Ley se propone, y especialmente lo determinado en su art. 10.

Art. 274. Se autoriza a los Ayuntamientos para que realicen la construcción de casas baratas en terrenos de su propiedad.

Igualmente se les autoriza para realizar la compra de extensiones de terrenos aptos, por su situación y condiciones, para construir en ellos casas baratas, con el fin de urbanizarlos convenientemente y arrendarlos o enajenarlos con destino a este género de edificaciones.

Antes de realizarse la construcción en los terrenos de su propiedad, o la adquisición de aquellos a que hace referencia el párrafo anterior, habrá de obtenerse respecto de los mismos la Real orden de aprobación, en los términos que determina el capítulo II de este Reglamento.

Al solicitar la aprobación de los terrenos para urbanizarlos y arrendarlos o enajenarlos, se acompañará el proyecto de urbanización y se especificará lo más concretamente posible la forma en que hayan de ser arrendados o enajenados y la clase de construcciones que en los mismos hayan de realizarse.

Art. 275. Para cumplir los fines que señala este capítulo, los Ayuntamientos podrán acordar empréstitos especiales y solicitar los beneficios económicos que el Estado concede, tanto por la compra de terrenos como por la edificación de las casas, así como las exenciones de contribuciones, impuestos y arbitrios.

Los Ayuntamientos habrán de destinar a estos fines, por lo menos, la mitad, y podrán hacerlo hasta la totalidad de lo ingresos obtenidos mediante el impuesto de plusvalía.

También podrán destinar al mismo fin hasta la mitad de las recaudaciones que obtengan por arbitrios de carácter suntuario.

Art. 276. Los proyectos de construcción que los Ayuntamientos pretendan realizar deberán obtener la calificación condicional de casa barata en la forma y condiciones que este Reglamento determina.

Art. 277. De todos los actos, así como de las operaciones financieras y administrativas e inversiones de fondos que los Ayuntamientos realicen, por virtud de lo establecido en el presente capítulo, habrán de dar cuenta, por duplicado, anualmente al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria. El Ministerio remitirá una de estas relaciones al Instituto de Reformas Sociales, a los efectos de que este organismo conozca todas las operaciones realizadas en este orden y pueda tenerlas en consideración, tanto para el desenvolvimiento del servicio como la redacción de la Memoria anual que preceptúa la Ley.

Art. 278. Se autoriza al Instituto de Reformas Sociales y a las Juntas de Casas baratas para recibir herencias, legados y donaciones con destino a la realización de los fines de la Ley, bien adquiriendo terrenos adecuados y construyendo directamente, para ceder aquéllos o las casas ya construidas en arriendo, en venta a plazos o a censo, bien haciendo préstamos para las construcciones, siempre en condiciones análogas a las que en la Ley se determinan.

Antes de aceptar un legado o donación para el fin antes señalado, el Instituto y las Juntas de Casas baratas examinarán si en los mismos aparece alguna condición contraria a las prescripciones de la Ley y de este Reglamento, y en caso de que exista, no se aceptará el legado o donación. Las herencias deberán siempre aceptarse a beneficio de inventario.

Tanto los terrenos como las construcciones o los préstamos relacionados con estos legados ó donaciones, se ajustarán en un todo a las prescripciones de la Ley y de este Reglamento.

Art. 279. El Instituto Nacional de Previsión, con arreglo a las normas establecidas para sus inversiones sociales y por su propia iniciativa o respondiendo a instancia del Instituto de Reformas Sociales o de las Juntas de Casas baratas, podrá igualmente promover la expropiación por el procedimiento determinado en el capítulo VIII de este Reglamento, de los terrenos precisos para la construcción de casas baratas, y cederlos después en venta o a censo a quien presente el proyecto más adecuado y conveniente en certameu convocado al efecto.

Sección 2.^a—De los deberes de los Ayuntamientos.

Art. 280. Los Ayuntamientos de aquellas poblaciones donde se sienta la necesidad de construir casas baratas quedarán obligados a redactar en el término de un año, contado desde la publicación de este Reglamento, un proyecto suficiente a llenar aquella necesidad. A este efecto, los mencionados Ayuntamientos practicarán una infor-

mación para averiguar el estado actual del problema de la vivienda en la localidad de que se trate y examinarán las deficiencias que en este respecto existan, teniendo en cuenta si hay escasez de viviendas o si, aun habiendo suficiente número de éstas, no reúnen condiciones higiénicas.

Art. 281. Para practicar la información a que se refiere el artículo anterior, los Ayuntamientos tendrán en cuenta:

1. El aumento de población media anual que suela experimentar aquella localidad, examinando si el aumento se debe a causas naturales y constantes, o si, por el contrario, procede de circunstancias eventuales que hayan de cesar en un plazo relativamente breve.

2.º El número de casas que existen para gente de posición modesta en la localidad y las que habrían de construirse para satisfacer por completo las necesidades de la población.

3.º El número de casas en construcción y en proyecto que haya en la localidad para esta clase de personas, y los edificios vacíos que pudieran adaptarse, previas las oportunas transformaciones, a viviendas de personas de posición modesta.

4.º El número de casas que, construidas para una sola familia, estén ocupadas, sin condiciones convenientes, por dos o más familias.

5.º Los alquileres anuales que, en general, paguen y puedan pagar las personas de modesta posición, refiriéndolos a la parte que corresponda al metro cuadrado de superficie habitable, tomando como base distintos precios y lugares de la población, uno de ellos situado en el centro, y otros en sitios alejados.

6.º Las casas que sería necesario construir para albergar a las personas que habiten casas insalubres y cuyo derribo sea necesario.

7.º Los tipos de casas familiares o colectivas que convendría construir.

8.º Los demás datos que reflejen de una manera exacta las necesidades de la vivienda para las clases modestas.

Art. 282. Practicadas estas informaciones, y una vez que se hayan obtenido los datos necesarios, el Ayuntamiento redactará el oportuno proyecto a que se refiere el art. 37 de la Ley, y que habrá de contener:

1.º Un plano de conjunto parcelario del estado actual de los terrenos que hayan de ser expropiados, indicando sobre él el trazado de las vías que se proyecten y numerando correlativamente las parcelas que hayan de ser objeto de la expropiación. Como complemento de este plano, se presentará una descripción de cada uno de los solares o fincas que se estimen necesarios para su realización, expresando la naturaleza, linderos y superficie, indicando cuáles de ellos pertenecen al Ayuntamiento y cuáles son de propiedad particular y, haciendo constar, en cuanto a estos últimos, el nombre y domicilio de los propietarios o poseedores de cada uno de ellos, y aportando las pruebas suficientes para demostrar la necesidad de ocupar tales inmuebles.

Estos terrenos habrán de reunir las condiciones exigidas en el capítulo I de este Reglamento.

2.º Los siguientes documentos especiales referentes a la urbanización proyectada:

Planos del conjunto con curvas de nivel y trazado de calles.

Planos del trazado, acotando anchos de calles, largos, ángulos de encuentro, radios de curvas y terrenos destinados a edificios públicos, parques, etc.

Perfiles longitudinales y transversales de cada calle en particular, indicando las redes de agua potable y desagües.

Memoria descriptiva razonando el trazado proyectado, rasantes, perfiles, pendientes, etc.

3.º El proyecto de Ordenanzas municipales que han de regir en el ensanche que se proyecte, que habrán de contener especialmente las alturas que serán permitidas en los edificios, las superficies descubiertas, salientes y vuelos, precauciones sanitarias y contra incendio y alineaciones, así como cuantas prescripciones se crea conveniente rijan en dicho ensanche.

4.º Proyecto de tipos de las casas que se pretendan construir, indicando su número y si han de ser colectivas, familiares, grupos de casas o ciudades satélites, acompañando los planos correspondientes a cada uno de estos tipos.

5.º División del proyecto en partes para que su ejecución pueda ser más fácil.

6.º Plan que para la construcción se propongan los Ayuntamientos, indicando si la construcción se ha de realizar directamente o por contrata, o si pretenden y con qué amplitud hacer uso de la facultad que concede el art. 42 de la Ley, para subdividir el proyecto en tantas porciones como unidades urbanas contenga y subrogar por contrato, para cada una, la parte de derechos y obligaciones adquiridos, a favor de personas que legalmente tengan la condición de beneficiario de casa barata o de Sociedad que pueda construir con arreglo a la Ley y a este Reglamento.

7.º Plan financiero para el desarrollo del proyecto, en el que se hagan constar los medios o recursos con que cuente o pueda contar el Ayuntamiento para realizar las obras de urbanización y de edificación.

8.º El plazo durante el cual habrá de realizarse cada una de las unidades que el proyecto contenga, sin que este plazo exceda en ningún caso de veinte años para ejecutar el proyecto en su totalidad.

9.º Todas aquellas circunstancias que se estime oportuno hacer constar, y que figurarán en una Memoria detallada que se acompañará a cada proyecto.

Art. 283. Al redactar estos proyectos los Ayuntamientos, así como al informarlos el Instituto y aprobarlos el Ministerio, se tendrán en

consideración muy particularmente los usos, costumbres, climas y circunstancias especiales de cada población, y no sólo se respetarán los edificios artísticos e históricos existentes y las bellezas naturales de la localidad, sino que habrá de procurarse que los proyectos encuadren y entonen en lo posible con los referidos monumentos y edificios.

Art. 284. Si al presentar los proyectos pretendieran los Ayuntamientos obtener calificación condicional de casa barata a favor de las construcciones que hayan de realizarse, bien en su totalidad o en alguna de las unidades urbanas en que se subdivida el proyecto, acompañarán todos los documentos exigidos en el capítulo II de este Reglamento, tanto para obtener la aprobación de los terrenos como para la calificación condicional, y a esta petición se le dará la tramitación prescrita en dicho capítulo, resolviéndose acerca de la concesión de dicha calificación en el Real decreto que se dicte para la aprobación del proyecto.

En otro caso, las calificaciones condicionales de casas baratas se solicitarán en el momento oportuno, con sujeción a lo dispuesto en el repetido capítulo.

Art. 285. Los proyectos que redacten los Ayuntamientos se remitirán, por triplicado, al Instituto de Reformas Sociales.

El Instituto concederá un plazo prudencial para que los propietarios de los solares o fincas que hubieren de ser expropiados, así como la Junta de Casas baratas, o en defecto de ésta, el Inspector del Trabajo, formulen por escrito todas las observaciones y reparos que estimen oportuno.

Igualmente abrirá una información pública para que emitan su parecer por escrito acerca del proyecto los particulares y Sociedades que tengan su domicilio en la localidad.

Cumplidos estos trámites, el Instituto, a su vez, realizará el estudio del proyecto en sus distintos aspectos jurídico, económico, higiénico y técnico, que completará con los elementos de juicio que estime conveniente, para lo cual, tanto los Ayuntamientos como las demás oficinas públicas, habrán de facilitarle los datos que solicite y podrá practicar por medio de las personas o funcionarios que designe las inspecciones y comprobaciones necesarias.

El informe que emita el Instituto estará convenientemente detallado, y, en unión de dos de los ejemplares del proyecto, lo remitirá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Art. 286. Si el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria entiendiese que el proyecto del Ayuntamiento debiera ser modificado, dictará la oportuna resolución, detallando las modificaciones que en el mismo hayan de introducirse, y la dirigirá al Instituto de Reformas Sociales para su traslado al Ayuntamiento interesado.

Este, en el plazo que se marque, realizará las modificaciones del proyecto ordenadas por el Ministerio y lo devolverá al Instituto cum-

pliendo los mismos trámites y requisitos que se señalan en los artículos anteriores, y éste emitirá nuevamente su informe al Ministerio.

Art. 287. Cuando el proyecto merezca la aprobación del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, se dictará un Real decreto, que comprenderá la declaración de utilidad pública y de expropiación forzosa y la de necesidad de la ocupación de los solares o fincas en que hayan de realizarse las obras, así como el plazo en el cual habrán de comenzarse y terminarse éstas y las demás condiciones en que el proyecto haya de ejecutarse.

Uno de los ejemplares del proyecto que obre en el Ministerio se archivará en el mismo, y el otro, con el traslado del Real decreto, se remitirá al Ayuntamiento correspondiente, haciendo en dicho ejemplar la oportuna anotación, en que conste que el proyecto ha sido aprobado y la fecha del Real decreto de aprobación.

El Instituto, a su vez, hará la correspondiente anotación en el ejemplar del proyecto que obre en su poder.

Art. 288. Cuando el problema de la vivienda se sienta en dos o más Ayuntamientos contiguos, y para resolverlo, por la situación de los terrenos en que las obras hayan de efectuarse, se estimase conveniente que los proyectos se realizaran de acuerdo, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria podrá disponer que dichos Ayuntamientos preparen conjuntamente el proyecto a que este capítulo se refiere, y dictará en su caso, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, las normas y condiciones especiales que hayan de tenerse en cuenta para la redacción de dicho proyecto.

Art. 289. Para la realización de los proyectos a que se refiere esta Sección, podrán disponer los Ayuntamientos de los recursos que les concede el art. 13 de la Ley, y, además, estarán autorizados para aumentar y percibir un recargo sobre el vigente impuesto municipal de los solares, que no podrá exceder en ningún caso del 75 por 100 de los actuales tipos fijados en la Ley sustitutiva de Consumos de 1911, cuyo producto habrá de destinarse precisamente a la construcción de casas baratas.

La implantación de dicho recargo deberá someterse a la aprobación del Ministerio de Hacienda, previo informe del Instituto de Reformas Sociales.

Servirá de base el tipo de imposición que se fije a los solares comprendidos en la zona de ensanche, pagando el doble de dicho tipo los del interior de las poblaciones, y la mitad los enclavados en la línea del perímetro de las edificaciones comprendidas en la zona del extrarradio.

Para el establecimiento y exacción de los arbitrios a que se refiere este artículo, será necesario que previamente se haya aprobado el proyecto de casas baratas determinado en los artículos 37 y 38 de la Ley, formalizándose cuenta especial de las cantidades procedentes de estos arbitrios.

Art. 290. Luego de aprobado por Real decreto el proyecto de construcción de casas baratas, podrá el Ayuntamiento subdividirlo en tantas porciones como unidades urbanas comprenda y subrogar por contrato para cada una la parte alicuota de los derechos y obligaciones adquiridos, siempre que lo haga a favor de personas que legalmente tengan la condición de beneficiarios de casa barata o de Sociedades que puedan construirlas con arreglo a esta Ley.

La subrogación, además de las condiciones y garantías que se pacten, conferirá al Ayuntamiento la facultad de vigilar las obras, quedando en todo caso responsable de la ejecución legal del proyecto, y sin que dicha vigilancia excluya las funciones de inspección que corresponden a las Juntas de Casas baratas y al Instituto de Reformas Sociales.

Art. 291. Cualesquiera otras Corporaciones oficiales, las Sociedades de todas clases y los particulares podrán someter también a la aprobación del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria proyectos generales de construcción de casas baratas, de manera análoga a como obligatoriamente queda establecido para los Ayuntamientos, y la aprobación de tales proyectos promoverá los expedientes de expropiación forzosa.

Con respecto a estos proyectos se exigirán los mismos requisitos indicados para los proyectos de los Ayuntamientos y se cumplirán análogos trámites, informes e inspecciones, siendo obligatorio en este caso oír el parecer del Ayuntamiento de la localidad de que se trate. Con el proyecto, será obligatorio solicitar la calificación condicional de casas baratas de las construcciones que hayan de realizarse.

Para realizar la aprobación del proyecto se exigirá a los solicitantes la garantía que en cada caso se estime precisa para que los proyectos se acomoden a los fines de la presente Ley, y a este efecto, y para responder del mencionado cumplimiento, se exigirá el depósito de metálico o fondos públicos, o una garantía hipotecaria cuyo importe no podrá exceder del 10 por 100 del valor que represente el coste total del proyecto.

Este depósito o garantía servirá para que, en el caso de que no se cumplan los fines y condiciones que figuren en el Real decreto de aprobación del proyecto, se indemnice a los que resulten perjudicados, y para hacer efectivas en su caso las oportunas sanciones.

Art. 292. Cuando el Instituto Nacional de Previsión acuerde promover la expropiación de terrenos que determina el art. 45 de la Ley, habrá de dirigirse al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, por conducto del Instituto de Reformas Sociales, acompañando por triplicado los planos y documentos que hagan referencia a los terrenos, expresando su naturaleza, linderos y superficie, y los nombres y domicilios de los propietarios o poseedores de cada uno, la situación en que se encuentran dichos terrenos en lo que hace relación a su ur-

banización, las razones que justifiquen la expropiación, la forma y condiciones en que pretenda cederlos después en venta o a censo, y todos aquellos datos que sirvan para llegar a un conocimiento perfecto del plan que el Instituto Nacional de Previsión se proponga.

El Instituto de Reformas Sociales examinará esta petición; oír a los propietarios de los solares o fincas que hubieren de ser expropiados y a la Junta de Casas baratas de la localidad, y, en defecto de ésta, al Inspector del Trabajo; comprobará las condiciones de los terrenos para la construcción de casas baratas, y practicará las inspecciones e informaciones que estime necesarias.

Cumplidos estos trámites, emitirá su informe al Ministro, acompañándolo de dos ejemplares de los documentos. El Ministro resolverá el expediente por medio de un Real decreto. Si éste fuera aprobatorio del proyecto, habrá de contener la declaración de utilidad pública y la de necesidad de ocupación de los solares o fincas en que hayan de realizarse las obras.

Uno de los ejemplares de los documentos quedará archivado en el Ministerio, y el otro, con las anotaciones correspondientes, se devolverá al Instituto Nacional de Previsión.

El Instituto de Reformas Sociales archivará, a su vez, el otro ejemplar, haciendo en él también las convenientes anotaciones.

Art. 293. El Instituto de Reformas Sociales inspeccionará siempre que lo juzgue oportuno las obras y edificaciones que se realicen, de acuerdo con lo determinado en este capítulo, para comprobar que se ajustan en un todo al Real decreto de aprobación del proyecto y a las prescripciones de la Ley y de este Reglamento.

CAPÍTULO VIII

De la expropiación forzosa.

Art. 294. El Real decreto de aprobación de los proyectos a que se refieren los artículos 37, 44 y 45 de la Ley y la disposición a que hace referencia el art. 63 de la misma comprenderá la declaración de utilidad pública y la de necesidad de la ocupación de los inmuebles en que las obras hayan de realizarse, así como el plazo en el cual habrán de ser comenzadas y terminadas.

Contra la declaración de necesidad de la ocupación de cualquiera de las fincas podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, pero sin que por ello se paralice la tramitación del expediente.

Art. 295. Se concede un plazo de treinta días contados a partir de la publicación del Real decreto, a que hace referencia el artículo anterior, para que los propietarios de los terrenos que hubieren de ser expropiados manifiesten si se comprometen a realizar el proyecto de casas baratas que es motivo de la expropiación y están dispuestos a prestar la garantía necesaria de que lo harán en el plazo que se les señale por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

A este efecto, los propietarios, dentro del mencionado plazo, dirigirán una instancia por duplicado, enviando un ejemplar al Ayuntamiento, entidad o particular que haya redactado el proyecto objeto de la aprobación, y el otro al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, contrayendo el compromiso de realizar el proyecto de casas baratas en la parte que afecte a los terrenos de su propiedad.

El Ministro, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, resolverá, por Real orden, si estima o desestima la petición de los propietarios.

Para que pueda estimarse será necesario que los solicitantes se comprometan a realizar la totalidad del proyecto o un grupo de unidades urbanas, y se desestimarán en los demás casos.

Cuando se estime la petición, la Real orden habrá de fijar el plazo dentro del cual habrán de terminarse las obras y la garantía que hayan de dar los propietarios, la cual no podrá exceder del 10 por 100 del importe de las obras que los mismos hayan de realizar.

Si los propietarios no constituyen esta garantía en el plazo que el Ministro les señale, se declarará, de Real orden, caducado su derecho y se incoará el expediente de expropiación forzosa.

Contra las Reales órdenes a que se refiere este artículo no se admitirá ningún recurso.

Art. 296. Transcurrido el plazo a que se refiere el primer párrafo del artículo anterior, si los propietarios no hubiesen hecho uso del derecho que el mismo les confiere, el Ayuntamiento, entidad o particular que haya iniciado el expediente intentará la adquisición de las fincas expropiables por convenio con el dueño o dueños de las mismas.

Si se llegare a un acuerdo, se procederá inmediatamente a su cumplimiento.

Art. 297. Si no se llegare a un acuerdo, con los propietarios de las fincas o terrenos comprendidos en el Real decreto de aprobación del proyecto, el Ayuntamiento, entidad o particular que haya iniciado el expediente remitirá al Gobernador civil de la provincia la relación de los propietarios con los que no hubiera podido ultimar el convenio, y el Gobernador, en el término de diez días, requerirá al Ayuntamiento, entidad o particular, a los propietarios y al Instituto de Reformas Sociales para que nombren los peritos a que hace referencia el artículo 39 de la Ley.

Estos nombramientos y la aceptación de los peritos habrán de hacerse y comunicarse al Gobernador en el término de treinta días, contados desde el siguiente a la fecha del requerimiento. El Gobernador civil, con diez días de antelación por lo menos, señalará el día en que los peritos designados para justipreciar una misma finca y determinar la fianza a que se refiere el art. 40 de la Ley, hayan de reunirse en la localidad donde radique la finca, para realizar estas operaciones.

Art. 298. Dentro de dicho plazo, el Gobernador civil solicitará de los interesados y de las oficinas públicas los datos y antecedentes necesarios para que se realice la tasación a los efectos del art. 39 de la Ley, y los pondrá a disposición de los peritos el día en que éstos hayan de reunirse.

Art. 299. Si una de las partes se negare a nombrar perito u omitiere hacerlo en los plazos antes mencionados, se entenderá que acepta el justiprecio fijado por los otros peritos, y el expediente seguirá su curso.

Art. 300. Para realizar el justiprecio, los peritos habrán de tener en cuenta la renta que la finca produzca y haya producido en los cinco últimos años, el valor con que figure en los Registros fiscales o Catastro y el valor de las fincas análogas por su clase y situación en el mismo pueblo.

No se tomará en cuenta, ni el aumento que pueda experimentar el valor de la propiedad a consecuencia del proyecto, ni las mejoras y construcciones que se hagan después de haberse declarado la necesidad de ocupar la finca.

En todo caso se aumentará al tipo de tasación un 3 por 100 como valor de afección del inmueble.

Art. 301. La fianza a que se refiere el art. 40 de la Ley podrá prestarse en metálico o fondos públicos, que se depositarán en el Establecimiento público que designe el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria.

Cuando se trate de fianza hipotecaria, informará acerca de su suficiencia el Instituto de Reformas Sociales.

El Instituto informará también cuando se trate de cancelar estas fianzas, por haberse cumplido la obligación que garantizaban.

En el caso de incumplimiento del compromiso garantizado por la fianza, el importe de ésta se destinará al pago de las indemnizaciones a que hubiere lugar.

Art. 302. El justiprecio y la determinación de la cuantía de la fianza que haya de ser prestada como garantía de que el proyecto se efectuará en el plazo señalado en el Real decreto de aprobación y se realizarán por los peritos conjuntamente y en un solo documento; si no se llegase a un acuerdo, cada cual deberá formular en el mismo documento su respectiva tasación y la determinación de la fianza que deba exigirse, haciendo constar las razones en que se funda cada uno para emitir su informe, y los antecedentes que les hayan sido remitidos por el Gobernador civil para estos efectos.

Art. 303. El informe de los peritos, acompañado de los documentos a que antes se hace referencia, se remitirá al Gobernador civil de la provincia, quien enviará una copia del mismo a los interesados y otra al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Art. 304. Si al realizarse la peritación existiese conformidad entre los peritos o entre la mayoría de ellos, acerca del justiprecio, el Ayuntamiento, entidad o particular que inició el expediente podrá tomar posesión de los terrenos o fincas, depositando en el Establecimiento público que el Gobernador designe el importe de la tasación y constituyendo la fianza.

A este efecto, el Gobernador civil de la provincia dictará la resolución correspondiente y designará el funcionario que haya de dar la posesión, una vez cumplidos dichos requisitos.

Art. 305. Contra la tasación de la finca y la determinación de la fianza, hechas por unanimidad o por mayoría, no se admitirá ningún recurso.

Art. 306. Si al realizar el justiprecio disintieran los tres peritos, el Ayuntamiento, entidad o particular que hubiera incoado el expediente podrá tomar posesión de los terrenos o fincas, depositando en el Juzgado de primera instancia del término en que radiquen éstos, el duplo de la tasación del perito designado por el Instituto de Reformas Sociales, o depositará la fianza fijada por dicho perito, o ambas cantidades si el disentimiento abarcase los dos conceptos.

A este efecto, el Gobernador civil dictará la resolución correspondiente y designará al funcionario que habrá de dar la posesión al expropiante de los terrenos o fincas, una vez que se hayan cumplido dichos requisitos.

Art. 307. En los casos a que se hace referencia en el artículo anterior, el Gobernador civil, en vista del informe de los peritos y de los demás datos aportados al expediente, en el término de treinta días, dentro precisamente del mínimo y del máximo que hayan fijado los peritos y oyendo a la Comisión provincial, determinará por resolución motivada el importe de la suma que ha de entregarse por la expropiación, o la cuantía de la fianza, o ambas cantidades a la vez, si sobre las dos hubiera habido disenso de los tres peritos, comunicándose el resultado a cada interesado.

Esta resolución se publicará en el *Boletín oficial* de la provincia, cuando sea consentida por las partes. Cuando la resolución del Gobernador cause estado, será debidamente cumplimentada.

Art. 308. Contra la resolución motivada del Gobernador podrá reclamarse por las partes interesadas dentro, de los treinta días de la notificación administrativa, ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, y su decisión última la vía gubernativa.

El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria podrá reclamar del Gobernador civil el expediente en el mismo plazo y revisar su resolución motivada. En uno u otro caso, la Real orden que corresponda se notificará al Gobernador para su traslado a los interesados, en un plazo que no podrá exceder de treinta días.

La Real orden que se consienta por las partes se publicará en el *Boletín oficial* de la provincia.

Contra la Real orden que termine el expediente gubernativo procede el recurso contencioso-administrativo, tanto por vicio sustancial en los trámites que establece esta Ley, como por lesión en la apreciación del valor del terreno expropiado, si dicha lesión representa, cuando menos, la sexta parte del verdadero justo precio.

Art. 309. Una vez firme la resolución del Gobernador o la del Ministro, se procederá, en su caso, a la devolución, por parte del Juzgado en que estuvieran depositadas, de las cantidades que excedan de las señaladas definitivamente como precio y como fianza.

Art. 310. El Ayuntamiento, entidad o particular que haya iniciado el expediente y los propietarios, pagarán los honorarios de sus respectivos peritos.

Los del perito nombrado por el Instituto de Reformas Sociales los pagará el Ayuntamiento, entidad o particular que haya iniciado el expediente.

Art. 311. El expediente de expropiación no podrá interrumpirse por ninguna causa, incluso el ejercicio de acciones civiles o contencioso-administrativas ante los Tribunales.

Art. 312. El expediente de expropiación se dirigirá contra la persona o personas que aparezcan como dueños o poseedores del inmueble en los libros del Registro de la propiedad, o, en su defecto, en el padrón de riqueza; y si por estos medios no pudiesen determinarse, deberán entenderse las diligencias de expropiación con el poseedor actual de la finca, cualquiera que sea el concepto en el que verifique actos posesorios sobre ella, sin perjuicio de las acciones que correspondan a los que ostenten un mejor derecho sobre el inmueble.

Art. 313. Cuando las personas mencionadas en el artículo precedente no gocen de la plenitud de sus derechos civiles, o se hallen ausentes, serán representadas por los que con arreglo a las Leyes estén autorizados para suplir su falta de capacidad o representarlas. Al efecto, si para contratar válidamente necesitan, por cualquier causa, autorización especial, ésta se entenderá concedida de pleno derecho, con la única obligación de que las cantidades producto de la expropiación sean depositadas o empleadas conforme a derecho.

Art. 314. La expropiación se dirigirá contra todas aquellas personas que tengan derechos reales sobre la finca, y en el justiprecio habrá de determinarse la parte que corresponda a cada una.

Art. 315. La expropiación del inmueble dejará sin efecto los contratos de arrendamiento pendientes al tiempo de realizarse y que afecten al mismo, sin que por ello tengan derecho los interesados a indemnización de ninguna clase, salvo el caso de arrendamientos que estén inscritos en el Registro de la Propiedad.

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, serán de abono, a quien los hubiere sufragado, la siembra y las labores hechas, así como los abonos aplicados, cuyo importe se fijará por los peritos al determinar el valor del inmueble.

Art. 316. El expediente de expropiación se dará por terminado con el acta de adjudicación, inscribible en el Registro de la propiedad.

Art. 317. Todos los actos, diligencias y resoluciones a que diere lugar el expediente de expropiación serán previamente notificados a los propietarios de los terrenos a que aquél afecte.

Art. 318. En el caso de que los Ayuntamientos hagan uso de la facultad que les concede el artículo 42 de la Ley, la persona o entidad que quede subrogada en sus derechos deberá iniciar y sostener, hasta sus últimas consecuencias, el expediente de expropiación forzosa en la parte que les afecte.

Art. 319. Si el proyecto que hubiese motivado una expropiación no se realizara en el plazo señalado, el antiguo propietario podrá recuperar su finca, devolviendo el precio recibido.

Quedarán excluidos del proyecto los solares y terrenos comprendidos en el mismo, si no se hubiere abonado íntegramente a sus dueños

el importe de la expropiación en el término máximo de dos años a partir de la aprobación de dicho proyecto.

Art. 320. En todo lo que no esté derogado por la Ley de Casas baratas de 10 de diciembre de 1921, se aplicará la tramitación establecida por la de Expropiación forzosa de 10 de enero de 1879.

CAPÍTULO IX

De la transmisión de las casas baratas por herencia y de las cuestiones judiciales.

Sección 1.^a—De la transmisión de las casas baratas por herencia

Art. 321. La herencia de las casas baratas dedicadas exclusivamente a vivienda de su dueño, se registrá por las disposiciones siguientes:

1.^a Se reservará al cónyuge superviviente no divorciado, o divorciado, pero no culpable, el derecho de habitación de la casa mientras permanezca viudo, aunque el valor de aquélla exceda de la cuota viudal que le corresponda, con obligación de alojar a los hijos y descendientes del causante menores de edad.

2.^a En defecto del cónyuge, se reservará aquel derecho a los hijos o descendientes del difunto hasta que lleguen a la mayor edad. Del mismo beneficio disfrutarán aquéllos cuando se encuentren incapacitados de hecho, a juicio de la Junta local, o de derecho cuando se haya hecho la declaración que establece el art. 213 del Código civil.

3.^a La propiedad de la casa, tanto en la sucesión testada como en la abintestato, se adjudicará al heredero a quien corresponda, según la legislación civil, siempre que al percibir la herencia pueda acreditar la condición legal de beneficiario de casa barata. Si concurrieran varios herederos, la propiedad de la casa se adjudicará, en primer término, al que ofreciese pagar en metálico a los demás las partes que les correspondan. Si varios de los coherederos hicieren el ofrecimiento, será preferido el que tenga más hijos y luego el más pobre. En igualdad de circunstancias, decidirá la suerte, verificándose el sorteo ante un Notario.

4.^a Cuando no haya herederos por testamento o abintestato de los mencionados en las disposiciones anteriores, se abrirá un concurso en el que el Instituto de Reformas Sociales propondrá y el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria acordará la adjudicación de la casa a un inválido del trabajo.

Art. 322. El derecho de habitación a favor de los hijos o descendientes, en caso de ser éstos dos o más, se entenderá establecido sucesivamente, es decir, en beneficio sólo de los que sobrevivan o de los que no hayan llegado aún a la mayor edad.

Art. 323. Bajo el concepto de hijos se comprenden los legítimos y los naturales reconocidos.

Respecto a los incapacitados de hecho o de derecho, la reserva durará mientras permanezcan en tal estado.

Art. 324. La reserva del derecho de habitación a favor del cónyuge viudo, o de sus hijos o descendientes, a que se refiere el art. 59 de la Ley, se hará por el Juez de primera instancia competente, según la misma, en acto de jurisdicción voluntaria.

Art. 325. Al expediente que se incoe ante el Juzgado deberá llevarse necesariamente la certificación, en que conste la calidad de casa barata con arregio a la Ley, según lo dispuesto en este Reglamento, de la que sea objeto del expediente, sin cuyo requisito no podrá declararse la reserva de derecho.

Art. 326. La tasación de la finca, a falta de acuerdo de los interesados respecto del precio, la hará el Instituto de Reformas Sociales, previo informe pericial oyendo a la Junta de Casas baratas de la localidad de que se trate, y expidiendo el oportuno certificado de tasación.

Art. 327. En lo relativo a mejoras y reparaciones de la casa, durante el tiempo que la habiten el viudo o los hijos menores o incapacitados, se estará a lo dispuesto en el Código civil acerca del usufructo.

Art. 328. En las reglas establecidas para la sucesión de las casas baratas se considerarán comprendidos los jardines, huertos, terrenos y dependencias de cualquier clase, anejos a las mismas casas, reseñados en el art. 2.º de la Ley.

Art. 329. Cuando el propietario disponga de la nuda propiedad de la casa, teniendo facultades para ello, por no estar comprendida la finca dentro de las prescripciones prohibitivas del art. 10 de la Ley, el favorecido con tal disposición deberá ponerlo en conocimiento de la Junta de Casas baratas del lugar donde radique la finca.

Art. 330. Para cumplir lo determinado en la disposición 4.ª del artículo 59 de la Ley, el Instituto propondrá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, en cada caso, el plazo y condiciones que habrán de figurar en la convocatoria de los concursos para adjudicación de las casas a los inválidos del trabajo, y en ella se harán constar, además, las preferencias que se tendrán en cuenta para la adjudicación de la casa y los requisitos de esta adjudicación, así como las obligaciones a que quedará sujeta la persona a quien se adjudique, de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley y en este Reglamento.

Sección 2.ª—De las cuestiones judiciales.

Art. 331. De todas las cuestiones judiciales civiles a que dé lugar la adquisición de solares o terrenos a que se refiere esta Ley y la

construcción de casas baratas entenderán los Jueces de primera instancia por los trámites del juicio verbal cuando la cuantía no exceda de 1.500 pesetas, y por la de los incidentes, en los demás casos.

Contra las sentencias, solamente se dará el recurso de casación.

Art. 332. La condición legal de los terrenos o solares de las casas a los efectos de lo determinado en el artículo anterior se justificará con las oportunas certificaciones de las Reales órdenes de aprobación de los terrenos y de calificación de las casas, y por otra certificación en que se haga constar que dicha aprobación o calificación continúa en toda su fuerza y vigor en el momento de iniciarse las cuestiones judiciales a que hace referencia el mencionado artículo de la Ley.

CAPÍTULO X

Del Seguro.

Art. 333. El Instituto Nacional de Previsión organizará, por su parte, las operaciones de seguro que sean garantía complementaria de las de préstamo para la construcción o adquisición de casas baratas con arreglo a las condiciones que se fijen en la Ley especial del seguro popular de vida cuando se dicte.

Art. 334. El Servicio especial de Casas baratas, establecido en el Instituto de Reformas Sociales, funcionará en relación con el que se cree en el Instituto Nacional de Previsión, a los efectos del art. 80 y concordantes de la Ley.

Cuando hubiere que tratar de cuestiones relacionadas con la aplicación de la Ley y del Reglamento que puedan interesar a ambos Institutos, serán aquéllas examinadas y dictaminadas por una Comisión mixta, que al efecto se constituirá, compuesta por dos miembros de cada uno de los Institutos, designados por ellos, y de la cual será Presidente el Subsecretario del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Art. 335. El Banco Hipotecario, las Cajas de Ahorro y Montes de Piedad podrán establecer las operaciones de seguro conducentes a garantizar los capitales que destinen a la construcción de casas baratas, acogiéndose a los beneficios de la Ley. De todas las operaciones que realicen en esta materia remitirán una relación por duplicado al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, quien enviará una de ellas al Instituto de Reformas Sociales.

CAPÍTULO XI

De las Juntas de Casas baratas.

Art. 336. Las Juntas de Casas baratas dependerán del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria y estarán bajo el patronato y dirección inmediata del Instituto de Reformas Sociales, que será además el órgano de comunicación entre las mismas y el citado Ministerio.

Art. 337. El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, por propia iniciativa, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, o a petición de Corporaciones oficiales o Sociedades patronales u obreras, o de un núcleo de vecinos de la respectiva localidad que lo soliciten, y previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá acordar la constitución en cualquier Municipio de una Junta de Casas baratas.

La Real orden, que se insertará en la *Gaceta de Madrid*, se comunicará al Instituto de Reformas Sociales y al Gobernador civil de la provincia respectiva.

Si no se hiciera la petición por acuerdo del Ayuntamiento de la localidad de que se trate, o éste no hubiera emitido su parecer acerca de la constitución de la Junta, deberá ser oído en todos los casos en que la constitución no se realice por iniciativa del Ministro o a propuesta directa del Instituto de Reformas Sociales.

Art. 338. La petición a que se refiere el artículo anterior se formulará razonando la necesidad de crear la Junta de Casas baratas, por las condiciones generales y especiales de la localidad que recomienden crear el servicio, y se acompañarán como justificantes cuantos datos se refieran al problema de la vivienda en el lugar de que se trate.

El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria pasará la petición y sus documentos anexos al Instituto de Reformas Sociales para que, previo el estudio del asunto, informe sobre la conveniencia de acceder a lo solicitado.

Para las comprobaciones que sobre el terreno juzgase necesarias el Instituto, podrá valerse de su personal de Delegados de Estadística e Inspectores del Trabajo.

Art. 339. Las Juntas de Casas baratas estarán presididas por el Alcalde y constarán de nueve Vocales, a saber: el Inspector municipal de Sanidad, un Concejal y un Arquitecto, o, en su defecto, una persona de profesión u oficio que se relacione directamente con el ramo de la construcción, nombrados por el Gobernador de la provincia, a

propuesta del Ayuntamiento respectivo: dos personas competentes, nombradas libremente por el mismo Gobernador, habiendo de ser una de ellas Abogado en ejercicio, si lo hubiere en la localidad; otros dos Vocales nombrados por las Sociedades y particulares constructores de casas baratas, y otros dos por los inquilinos, censatarios o amortizadores de estas casas. Los propietarios tendrán un voto por cada 50.000 pesetas que hayan invertido en este género de construcciones. A este efecto, los adquirentes de las casas, hasta tanto que no las hayan inscrito a su nombre en el Registro de la Propiedad, se considerarán como inquilinos.

En las localidades donde no se hayan edificado todavía casas baratas elegirán a los Vocales representantes de los constructores, los cincuenta mayores contribuyentes por contribución urbana, y a los representantes de los inquilinos, las Sociedades obreras que figuren en el Censo publicado por el Instituto de Reformas Sociales.

Cada elector, sea individual o social, no podrá votar más que a un candidato.

Todos los Vocales de las Juntas serán nombrados por cuatro años, pudiendo ser reelegidos. En las localidades donde hubiese Inspector del Trabajo, éste será Vocal nato de la Junta, y si existiera o se nombrase Delegado de Estadística del Instituto de Reformas Sociales, dicho Delegado será Secretario de la misma.

Art. 340. Publicada la Real orden de creación de una Junta, el Gobernador civil de la provincia cumplimentará inmediatamente dicha disposición, oficiando al Ayuntamiento respectivo para que proponga al Inspector municipal de Sanidad, al Concejal y al Arquitecto, o en su defecto a la persona de profesión u oficio que se relacione directamente con el ramo de la construcción, que hayan de formar parte de la misma. El Gobernador designará a su vez las dos personas competentes a que se refiere el art. 54 de la Ley, y extenderá los oportunos nombramientos, que se comunicarán al Ayuntamiento respectivo y al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Tan pronto como el Alcalde de la localidad de que se trate reciba los nombramientos hechos por el Gobernador civil, procederá a constituir provisionalmente, bajo su presidencia, la Junta de Casas baratas, convocando también al Inspector del Trabajo, en su caso, y al Delegado de Estadística, si los hubiere en la localidad, comenzando a funcionar la Junta desde aquel momento, con todos los deberes y obligaciones que le imponen la Ley y este Reglamento. Del acta de la sesión de constitución se remitirá un duplicado al Instituto de Reformas Sociales.

Mensualmente remitirán las Juntas a dicho Instituto una relación en la que se contenga nota de las reuniones celebradas por la Junta de Casas baratas y copia de los acuerdos adoptados.

Constituida la Junta, acordará sin demora y con arreglo a las ins-

trucciones que para este efecto dicte el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, lo procedente para la elección de los Vocales representantes de las Sociedades y particulares constructores de casas baratas, o, en su caso, de los 50 mayores contribuyentes por urbana y de los representantes de los inquilinos, censatarios o amortizadores de dichas casas o de las Sociedades obreras.

Hasta que dichas instrucciones se dicten no se celebrará la elección a que antes se ha hecho referencia.

Art. 341. En los casos de ausencia, enfermedad o en que sus ocupaciones no permitan al Alcalde presidir la Junta de Casas baratas, le sustituirá en sus funciones el que le sustituya en la Alcaldía, y si no asiste éste a las sesiones, las presidirá el Vocal que para cada sesión designen los asistentes, no pudiendo serlo en ningún caso el Inspector del Trabajo.

Art. 342. Una vez publicado este Reglamento, el Instituto de Reformas Sociales realizará una información acerca de la labor efectuada por las Juntas de fomento y mejora de habitaciones baratas, creadas al amparo de la Ley de 12 de junio de 1911, y teniendo en cuenta la forma en que hayan funcionado estos organismos, la escasez de la vivienda en la población y todos los elementos de juicio que pueda reunir, someterá al Ministro una propuesta razonada de las Juntas que deban seguir funcionando y las que deban suprimirse.

El Ministro adoptará la conveniente resolución, que publicará en la *Gaceta de Madrid*.

Como consecuencia de esta disposición, se procederá a la constitución provisional de las Juntas cuyo funcionamiento se haya autorizado, debiendo continuar sus trabajos las antiguas Juntas de fomento y mejora de habitaciones baratas, en la forma en que a la sazón estén constituidas, hasta que se realice la nueva constitución provisional, ateniéndose a los preceptos de la vigente Ley y de este Reglamento, haciendo entrega, previo inventario, la Junta que cese a la de Casas baratas nuevamente constituida, en la sesión siguiente a la de constitución, de todos los documentos y antecedentes que obren en su poder.

Art. 343. Para la designación de los Vocales electivos de la Junta de Casas baratas en aquellas localidades donde existan Sociedades y particulares constructores de casas baratas e inquilinos censatarios o amortizadores de estas casas, se procederá por la Junta, una vez que se encuentre constituida provisionalmente, a realizar el oportuno censo de las Sociedades o particulares que reúnan estas condiciones, teniendo en cuenta las disposiciones del art. 54 de la Ley.

De este censo se remitirá un ejemplar al Instituto de Reformas Sociales, y una vez que se le dé la tramitación que marquen las ins-

trucciones que al efecto se dicten por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, se procederá a realizar la elección.

En las localidades en donde no se hayan edificado todavía casas baratas, la elección de los Vocales se llevará a cabo igualmente, con arreglo a lo determinado en las mencionadas instrucciones, que se ajustarán, en todo lo que sea posible, a las disposiciones que rijan para la elección de los Vocales de las Juntas de Reformas Sociales.

Verificada la elección, y aprobada en su caso, se constituirá definitivamente la Junta.

Art. 344. El cargo de Vocal no electivo de una Junta de Casas baratas será incompatible con el de propietario o beneficiario de casa barata, y con cualquier cargo en las Juntas directivas de las Sociedades constructoras, exceptuándose de esta disposición los Vocales natos.

Art. 345. Los gastos de personal y material indispensables de estas Juntas correrán a cargo de los respectivos Municipios, salvo el caso en que puedan cubrir sus atenciones con recursos propios.

A este efecto, donde hubiere Juntas, éstas formularán anualmente, en tiempo oportuno, el presupuesto de gastos para el ejercicio siguiente, con expresión en su caso de los recursos propios con que cuenten para sus atenciones, y, en consecuencia, de la cantidad que ha de quedar a cargo del Municipio. Estos presupuestos serán sometidos, con el respectivo informe del Instituto de Reformas Sociales, a la aprobación del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, y la resolución será notificada a los Ayuntamientos, a fin de que se haga en los presupuestos municipales la consignación precisa. No podrá ser aprobado ningún presupuesto municipal en que no se haya cumplido con lo anteriormente preceptuado.

Entre los gastos se tendrá en cuenta la gratificación que habrá de percibir el Secretario, aunque desempeñe esta función el Delegado de Estadística, y aquélla no podrá exceder de 3.500 pesetas anuales.

Art. 346. Constituida provisionalmente una Junta, el Presidente oficiará al Ayuntamiento respectivo, a los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, y se nombrará provisionalmente el Secretario, si no existiera Delegado de Estadística del Instituto de Reformas Sociales en la localidad, y el personal que se estime indispensable hasta tanto que se consignen en debida forma en los presupuestos de los Ayuntamientos los recursos necesarios para los gastos de personal y material de las Juntas, facilitando interinamente el Ayuntamiento este personal de entre el que se encuentre a sus órdenes, en la forma y condiciones que sea posible para el buen servicio.

Art. 347. Una vez constituida definitivamente una Junta, y cuando cuente con los elementos necesarios, procederá al nombramiento definitivo del personal que habrá de estar a sus órdenes.

Art. 348. Constituidas definitivamente, las Juntas de Casas bara-

tas redactarán un Reglamento de régimen interior, que elevarán a la aprobación del Instituto de Reformas Sociales.

Art. 349. La Junta de Casas baratas se reunirá cuando así lo disponga su Presidente, único que puede convocarla válidamente. El Presidente estará obligado a convocarla:

- 1.º Cuando lo soliciten tres Vocales.
- 2.º Cuando cualquier Autoridad competente solicitare su informe sobre aplicación de disposiciones de la Ley o de este Reglamento.
- 3.º Cuando la Junta tuviera que intervenir en cualquiera de los servicios que la Ley y el Reglamento le confían.

La Junta se reunirá, por lo menos, una vez al mes, destinando las sesiones que fueren necesarias en el mes de enero al examen y aprobación de la Memoria reglamentaria del año anterior.

Cuando el Secretario sea el Delegado de Estadística, tendrá voz, pero no voto, en las sesiones y reuniones de la Junta.

Art. 350. Para que la Junta pueda tomar acuerdos se necesita la asistencia de la mitad más uno de los Vocales en primera convocatoria. En la segunda bastará que asistan tres.

Art. 351. Para el estudio y despacho de los asuntos urgentes podrá la Junta delegar en una Comisión ejecutiva.

Art. 352. Los permisos, autorizaciones y demás documentos y actos que las Juntas deban facilitar o realizar en cumplimiento de la Ley y del presente Reglamento, serán absolutamente gratuitos.

Los partes, notificaciones y demás documentos que hayan de dirigirse a las Juntas, se redactarán en forma concisa y en papel común.

Art. 353. Cuando no hubiera constituida Junta de Casas baratas, el Instituto ejercerá directamente las funciones que la Ley confiere a aquélla en las relaciones con las Sociedades o particulares que pretendan gozar de los beneficios de la presente Ley, pudiendo dicho Instituto asesorarse de las Autoridades, Corporaciones o personas que estime oportuno, al efecto de resolver sobre las solicitudes que se le dirijan.

Art. 354. Cuando la experiencia demuestre que no está justificada la necesidad de una Junta, o el funcionamiento de ésta sea defectuoso, el Instituto de Reformas Sociales podrá proponer al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria la suspensión de dicha Junta. En ese caso, y previo el oportuno inventario, la Junta entregará todo su archivo y documentación al Alcalde del Ayuntamiento respectivo, quien los guardará en el Ayuntamiento a los efectos procedentes.

Art. 355. Cuando se constituya en una localidad donde se haya realizado la edificación de casas baratas una Junta de esta clase, se remitirán a la misma por el Ministerio de Trabajo y por el Instituto de Reformas Sociales las copias de la documentación que haga referencia a dichas edificaciones, exigiendo a estos efectos a los interesados los duplicados de la documentación que se estimen necesarios.

Fuera de los casos a que hace referencia el art. 50 de la Ley, las Juntas no podrán dedicarse a la construcción de casas baratas, ni intervenir directa ni indirectamente con carácter de entidad mercantil en la aplicación de la Ley.

Art. 356. La ausencia injustificada y persistente, durante tres meses, a las sesiones que celebren las Juntas de Casas baratas, de los Vocales que no sean natos, se considerará como renuncia tácita del cargo; en estos casos, la Junta lo comunicará al interesado, dándole cuenta del acuerdo estimando la renuncia, que se comunicará al Gobernador civil para que proceda a cubrir la vacante en la forma reglamentaria.

Art. 357. Además de los deberes y obligaciones que les impone la Ley y este Reglamento y de las atribuciones que ellos les conceden, corresponde a las Juntas de Casas baratas:

1.º Estimular e ilustrar a la opinión sobre las ventajas de la habitación higiénica y barata por medio de una constante y activa propaganda oral y escrita, prefiriendo los procedimientos gráficos y de vulgarización, y resolviendo cuantas consultas se les formulen sobre el particular.

2.º Formar un Archivo de cuantos datos demuestren la conveniencia de la habitación propia e higiénica, teniendo siempre aquél a disposición del público.

3.º Preparar modelos de Reglamentos y Estatutos de entidades constructoras, facilitando en este sentido la constitución de las mismas por cuantos medios estén a su alcance.

4.º Organizar concursos y otorgar premios para favorecer la construcción de casas baratas y la reforma de las insalubres.

5.º Otorgar premios y distinciones a los habitantes de las casas que las tengan en mejor estado de conservación, orden y limpieza.

6.º Formular y proponer al Instituto de Reformas Sociales planes y proyectos y las reformas que consideren necesarias en la legislación vigente, a los fines del fomento y mejora de la habitación barata.

7.º Velar por el exacto cumplimiento de las disposiciones vigentes en materias de higiene y salubridad de la habitación.

8.º Velar por que las casas no pierdan ninguna de las condiciones que determina la Ley para merecer el concepto de baratas.

9.º Ejercer la inspección para el cumplimiento de la Ley conforme a este Reglamento.

10. Dar la inversión debida a los legados, donativos y subvenciones que reciban para los fines previstos en la Ley.

11. Cumplir las órdenes e instrucciones que reciban del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria y del Instituto de Reformas Sociales.

Art. 358. Las Juntas redactarán anualmente una Memoria detallada, en la que se haga constar todo lo relativo a su composición y

funcionamiento, disposiciones adoptadas, situación y condiciones del problema de la vivienda en la localidad, efectos de la aplicación de la Ley y de este Reglamento en la misma, parte económica de las Juntas, propuestas que estimen más interesantes en relación con el problema de la vivienda y todos aquellos datos y antecedentes que consideren de interés para el perfecto conocimiento de esta materia.

A tal efecto, el Instituto de Reformas Sociales comunicará a las citadas Juntas reglas o formularios para la más adecuada uniformidad en la redacción de dichas memorias, que facilitará la que por su parte haya de redactar el Instituto conforme a las prescripciones de la Ley.

Art. 359. Las Juntas de Casas baratas estarán sometidas en todo momento a las inspecciones que acuerde el Instituto de Reformas Sociales, y que realizará la persona que designe.

Art. 360. Cuando los recursos con que cuenten las Juntas locales lo permitan, percibirán sus Vocales dietas que no excederán de 10 pesetas por cada sesión a que asistan. A este efecto, en el presupuesto que anualmente formulen las Juntas incluirán en el mismo la partida correspondiente.

Art. 361. Las Juntas de Casas baratas gozarán de plena capacidad jurídica para lo que haga referencia a la aplicación y cumplimiento de la Ley y para la reclamación y reconocimiento de los derechos del Estado, ejercitando al efecto las oportunas acciones en la forma determinada en el art. 51 de la Ley.

CAPÍTULO XII

De la organización y funcionamiento del Servicio especial de Casas baratas.

Art. 362. La aplicación y cumplimiento de la Ley y de este Reglamento y de las disposiciones complementarias que se dicten corresponderá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, y de modo inmediato al Instituto de Reformas Sociales, del cual dependerá el Servicio especial de Casas baratas y la inspección necesaria respecto de estas edificaciones, así en construcción como ya terminadas.

Art. 363. El Servicio especial de Casas baratas, creado por el artículo 49 de la Ley, y la Inspección necesaria, dependientes del Instituto de Reformas Sociales, estarán a las órdenes del Director general del Trabajo e Inspección.

Al frente de este Servicio habrá un Jefe, que lo será el actual de la Sección de Casas baratas, a la que correspondían todos los trabajos del Servicio especial de Casas baratas, creado por la Ley de 12 de junio de 1911, y que tendrá la remuneración que el Consejo de Dirección determine.

Art. 364. El Instituto de Reformas Sociales en el Servicio de Casas baratas, además de la alta dirección y patronato que, en general, ejercerá sobre las Juntas de Casas baratas, vendrá concretamente obligado a realizar aquellas funciones que se determinan en la Ley y especifican en este Reglamento, a cumplir las disposiciones que en orden a esta materia dicte el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, y a impulsar y dirigir todo lo que hace relación al fomento de la construcción de casas baratas, estudio del problema de la vivienda en las distintas poblaciones, fomento de las diversas formas de crédito y de cuantas instituciones se relacionen con el problema de la habitación.

Estará facultado para proponer y adoptar aquellas iniciativas que se estimen necesarias para la mejor resolución del problema.

Art. 365. El Consejo de Dirección del Instituto de Reformas Sociales nombrará de su seno una Comisión especial de Casas baratas, compuesta de tres Vocales, uno de los cuales habrá de ser Vocal patrono, y otro, Vocal obrero, que se ocupará del estudio y resolución de los asuntos relacionados con la aplicación de la Ley y de este Reglamento que le encomiende el Consejo de Dirección.

La intervención del Instituto en la aplicación de los preceptos de la Ley y de este Reglamento se acomodará, en general, a las disposiciones que regulen el funcionamiento de esta Corporación.

Art. 366. El Consejo de Dirección del Instituto de Reformas Sociales determinará los casos en que para la aplicación de la Ley y de este Reglamento sea precisa su intervención, la de la Comisión especial de Casas baratas, a que se refiere el artículo anterior, o la del Presidente del Instituto.

Los asuntos de trámite, información y publicidad, serán firmados, en nombre del Presidente del Instituto, por el Director general del Trabajo e Inspección, quien podrá delegar estas funciones en el Jefe del Servicio especial de Casas baratas.

Art. 367. El Director general del Trabajo e Inspección será sustituido, en los casos de ausencia o enfermedad, por el Jefe del Servicio especial de Casas baratas, y podrá, cuando lo estime oportuno, delegar algunas de sus funciones en el citado Jefe.

Art. 368. El personal que actualmente presta sus servicios en la Sección de Casas baratas pasará, desde luego, a constituir el Servicio especial de Casas baratas.

Art. 369. La forma de los nombramientos, remuneraciones, ascensos y separaciones del personal del Servicio especial de Casas baratas, así como sus deberes y derechos, se ajustarán, en general, a lo preceptuado para el personal del Instituto de Reformas Sociales.

Art. 370. El Servicio especial de Casas baratas se dividirá en tantas Secciones como estime necesario el Consejo de Dirección del Instituto, creándose por el momento las siguientes:

- 1.^a Financiera.
- 2.^a Jurídica.
- 3.^a De construcción.
- 4.^a De publicidad y estadística.

Estas Secciones estarán a las órdenes inmediatas del Jefe del Servicio especial de Casas baratas, el que servirá de órgano de comunicación con el Director general del Trabajo e Inspección.

Art. 371. La Sección financiera tendrá a su cargo los siguientes servicios:

1.º Estudio y propuesta de los ingresos máximos que deben tener los beneficiarios de casas baratas en cada localidad, e incidencias acerca de este asunto.

2.º Contenido económico de las peticiones de aprobación de terrenos y de calificaciones condicional y definitiva de casa barata.

3.º Examen de las condiciones económicas y financieras de los expedientes presentados por los particulares y entidades que opten a los concursos que se convoquen para la concesión de la subvención directa, abono de parte alicuota de intereses de los préstamos y obligaciones, préstamos del Estado y garantía de renta, interviniendo en la

redacción de las bases económicas que hayan de contenerse en las convocatorias de dichos concursos.

4.º Informe sobre la concesión de dichos préstamos, en vista de las condiciones financieras que aparezcan en las distintas peticiones y para las entregas parciales a cuenta de los préstamos que se hayan concedido.

5.º Determinación de las cantidades que corresponda pagar en concepto de intereses y de amortización, como consecuencia de los préstamos, e intervención del cobro de dichas cantidades.

6.º Estudio económico y financiero acerca de las peticiones de concesión de garantía de renta.

7.º Fijación de los alquileres que corresponda abonar por el beneficiario y cómputo de las cantidades que deban entregarse en cada trimestre por el Estado a los que disfruten del beneficio de garantía de renta.

8.º Informe sobre concesión de abono de intereses de préstamos y de obligaciones hipotecarias, tramitando los concursos que se convoquen para este efecto.

9.º Examen de las condiciones financieras de los proyectos de los Ayuntamientos y de los particulares que se redacten para resolver el problema de la vivienda modesta.

10. Examen y estudio de la parte económica de los proyectos que redacten los Ayuntamientos para el saneamiento o derribo de habitaciones insalubres.

11. Propuesta de la parte económica de los proyectos que se redacten para la inversión de los legados y donaciones que reciba el Instituto de Reformas Sociales para la construcción de casas baratas, y amortización y entrega de estas cantidades.

12. Contabilidad general de todas las materias en que interviene el Servicio de Casas baratas, de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley y en este Reglamento.

13. Intervención en las operaciones relacionadas con el Seguro, a que hace referencia el art. 80 de la Ley.

14. Examen de los balances de las Sociedades constructoras de casas baratas.

15. Todos los demás informes y estudios referentes a la aplicación e interpretación de la Ley y de este Reglamento, en sus aspectos financiero y económico, y acerca de las reformas que en dichos preceptos deban establecerse.

Art 372. La Sección jurídica tendrá a su cargo los siguientes servicios:

1.º Informe sobre demostración de las condiciones de beneficiario de casa barata;

2.º Informe sobre el contenido jurídico de las peticiones de aproba-

ción de terrenos y de calificaciones condicional y definitiva de casa barata;

3.º Informe acerca de las condiciones jurídicas en que deberá realizarse el otorgamiento de la subvención directa del Estado, del abono de intereses de obligaciones, del otorgamiento de los préstamos y garantía de renta y escrituras para la realización de los mismos;

4.º Informe sobre intervención del Estado en el caso de incumplimiento de los contratos que se realicen a los efectos de la Ley y de este Reglamento;

5.º Estudio de las bases de los contratos de venta y arrendamiento de las casas;

6.º Informe sobre concesión de exenciones tributarias;

7.º Recursos entablados contra las resoluciones de las Juntas de Casas baratas y las decisiones de los Ayuntamientos en materia de demolición y reforma de habitaciones insalubres;

8.º Intervención en todo lo que hace referencia a la materia de expropiación forzosa;

9.º Informe y propuesta de todo lo relativo a la imposición de las sanciones por incumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias;

10. Intervención y vigilancia para que se realicen las inscripciones en el Registro de la propiedad de los derechos y deberes que emanan de las prescripciones de la Ley y de este Reglamento;

11. Estudio e informe respecto de los legados y donaciones que reciba el Instituto de Reformas Sociales a los efectos de la Ley de Casas baratas;

12. Estudio de los informes para la reclamación y sostenimiento de los derechos del Estado y para el ejercicio de las oportunas acciones en todo aquello que haga referencia a la aplicación y cumplimiento de la Ley y de este Reglamento;

13. Estudio e informe acerca de la aprobación y reforma de los Estatutos y Reglamentos de las Sociedades constructoras de casas baratas.

14. Todo lo relativo a la creación, constitución, composición, elecciones, funcionamiento y vigilancia de las Juntas de Casas baratas y de los servicios encomendados a las mismas;

15. Estudio e informe referente a la aplicación e interpretación de la Ley y en lo que hace referencia al aspecto jurídico de sus prescripciones y a las reformas que en las mismas deban introducirse;

16. Estudio y examen de las condiciones de los contratos de seguro a que hacen referencia la Ley y este Reglamento, y

17. En general, todo lo que se refiera a las cuestiones relacionadas con el contenido jurídico de las disposiciones sobre casas baratas.

Art. 373. La Sección de construcción tendrá a su cargo los siguientes servicios:

1.º Estudio de las condiciones técnicas e higiénicas de los terrenos cuya aprobación se solicite y de las edificaciones construidas, en construcción o en proyecto que pretendan acogerse a los beneficios de la Ley.

2.º Estudio de las condiciones de construcción e higiene de las peticiones de calificación condicional y definitiva de casa barata.

3.º Estudio de las condiciones técnicas de construcción y urbanización de los proyectos y construcciones que acudan a solicitar subvención directa, abono de interés de préstamos y obligaciones, préstamos del Estado y beneficio de garantía de renta.

4.º Intervención en las valoraciones de obras y terrenos para los efectos de la concesión de los beneficios de la Ley, de la expropiación forzosa, de las entregas parciales de los préstamos y del abono de garantía de renta.

5.º Comprobación de que las casas construidas reúnen las debidas condiciones que figuren en el Reglamento y en los proyectos aprobados.

6.º Informe en los recursos interpuestos contra resolución de los Ayuntamientos en lo que hace referencia al saneamiento de viviendas insalubres.

7.º Estudio e informe de los proyectos de los Ayuntamientos acerca de los planes de edificación de viviendas modestas.

8.º Informe acerca de los proyectos de urbanización de barriadas, ciudades satélites, etc.

9.º Estudio de los tipos de construcción recomendables en cada región y de los materiales y procedimientos de construcción.

10. Estudio del coste de los elementos de construcción de las casas baratas y de la unificación de los principales elementos que integren la edificación de estas casas.

11. Estudio e informe respecto a la aplicación e interpretación de la Ley y de este Reglamento, en lo que hace referencia a la parte de construcción, urbanización e higiene, y de las reformas que deban introducirse en los preceptos vigentes en la materia.

12. En general, el estudio de la reforma de todo lo que se relacione con la parte técnica de construcción e higiene de las casas baratas.

Art. 374. La Sección de publicidad y estadística tendrá a su cargo, los siguientes servicios:

1.º Redactar estadísticas:

- a) Sobre la necesidad de la vivienda;
- b) De la aprobación de terrenos y valoración de los mismos;
- c) De las calificaciones concedidas, condicionales y definitivas;
- d) De las casas en proyecto, en construcción o construidas;
- e) De los precios señalados a las casas en venta o en alquiler;
- f) De los inquilinos y propietarios de dichas casas, y condiciones que reúnan, tanto de máximo de ingresos como de personas que habiten la casa, etc.;

2.º Información acerca de la necesidad de la vivienda en las distintas localidades y de la situación de este problema para los casos de concesión de garantía, de renta o de ampliación del plazo concedido a dicha garantía.

3.º Llevar la relación de los terrenos que el Estado, la Provincia o el Municipio estén dispuestos a arrendar, vender, dar a censo o ceder gratuitamente, para la construcción de casas baratas, y facilitar informaciones acerca de estos extremos a las personas que lo soliciten.

4.º Practicar las informaciones públicas que se estimen necesarias acerca de los proyectos que redacten los Ayuntamientos, a los efectos de los artículos 37 y 38 de la Ley.

5.º Divulgación de la Ley y del Reglamento.

6.º Preparación de libros, Memorias, instrucciones, folletos y toda clase de publicaciones.

7.º Preparación de las Memorias anuales, con los datos que proporcionen las demás Secciones y los que ella obtenga.

8.º Historiales en que se contengan todos los datos referentes a cada casa barata.

9.º Relaciones con entidades particulares y oficiales del Extranjero.

10. Preparación de certámenes, conferencias, exposiciones y congresos, y estudio de los que se celebren en el Extranjero.

11. Estudio de las legislaciones extranjeras en materia de casas baratas y examen comparativo de las mismas.

12. Consultas verbales y escritas acerca de la materia de casas baratas.

13. Biblioteca y bibliografía referentes al problema de la habitación.

14. Y, en general, todas las estadísticas, publicaciones e informaciones relativas a casas baratas.

Art. 375. Cada una de estas Secciones se ocupará de los asuntos de su competencia, en la forma que determine un Reglamento de orden interior del Servicio, que aprobará el Consejo de Dirección del Instituto de Reformas Sociales, a propuesta del Director general del Trabajo e Inspección.

Art. 376. Cuando, por estimarlo oportuno el Consejo de Dirección, se amplie el número de Secciones pertenecientes al Servicio especial de Casas baratas, se realizará en la forma que se juzgue oportuno en cada caso la distribución de los servicios en relación con las Secciones que se creen.

Art. 377. El Consejo de Dirección, a propuesta del Director General del Trabajo e Inspección, redactará las instrucciones que se estimen necesarias para el debido funcionamiento del Servicio especial de Casas baratas.

Art. 378. La inspección necesaria para el cumplimiento de la Ley

y de este Reglamento se efectuará por las Juntas de Casas baratas y por los funcionarios del Servicio especial de Casas baratas y de la Inspección del Trabajo, en la forma que determine el Presidente del Instituto de Reformas Sociales, a propuesta del Director general del Trabajo e Inspección.

Cuando los Inspectores del Trabajo ejerzan las funciones que este Reglamento les encomienda, recibirán una gratificación anual, con cargo a la consignación para la aplicación de la Ley y según lo dispuesto en este capítulo.

Se nombrará, a las órdenes del Director general del Trabajo e Inspección, un Jefe de los Inspectores del Trabajo para las inspecciones que realicen a los efectos de la Ley y del presente Reglamento.

El mencionado Jefe, que se designará de entre los funcionarios del Instituto, tendrá la remuneración que el Consejo de Dirección determine, y estará en relación directa con la Sección de Inspección y con el Servicio especial de Casas baratas.

Art. 379. Las distintas Secciones del Servicio especial de Casas baratas deberán realizar los servicios de inspección necesarios, y girar o proponer los que hayan de practicarse por los funcionarios y organismos dependientes del Instituto de Reformas Sociales.

Art. 380. El Consejo de Dirección, a propuesta del Director general del Trabajo e Inspección, fijará las dietas que habrán de asignarse por estos servicios de inspección.

Art. 381. Los gastos que ocasione el Servicio especial de Casas baratas y los de inspección, se abonarán con cargo a la consignación que figure en los Presupuestos del Estado para la aplicación de la Ley.

Al efecto, el Instituto formulará anualmente el presupuesto correspondiente.

Art. 382. El Instituto de Reformas Sociales y las Juntas de Casas baratas gozarán de personalidad jurídica para todo aquello que haga referencia a la aplicación y cumplimiento de la Ley y este Reglamento y para la reclamación y sostenimiento de los derechos del Estado, mediante el ejercicio de las oportunas acciones, que deducirán, previo requerimiento, en forma reglamentaria, los Abogados del Estado, de acuerdo con lo que determinen las disposiciones vigentes en la materia.

Art. 383. El Instituto de Reformas Sociales redactará y presentará al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria una Memoria anual, con todos los datos referentes a la aplicación de esta Ley, y en especial a todos los extremos relativos a la contabilidad.

CAPÍTULO XIII

Del saneamiento de habitaciones insalubres.

Sección 1.^a—Denuncia de casas insalubres.

Art. 384. Las Juntas de Casas baratas y las Autoridades sanitarias están obligadas a denunciar a los Ayuntamientos respectivos o al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, la existencia de viviendas que, por sus malas condiciones, constituyan un grave peligro para la salud de la población en general, o de los que las habiten, especialmente.

A su vez, los Ayuntamientos, por su propia iniciativa, podrán utilizar los procedimientos que se determinan en este capítulo para el saneamiento de habitaciones insalubres, previo dictamen favorable de la Junta de Casas baratas y de la Junta municipal de Sanidad.

Art. 385. Las Juntas de Casas baratas y las Autoridades sanitarias formularán por triplicado las denuncias acerca de la existencia de las viviendas insalubres, remitiendo un ejemplar al Ayuntamiento respectivo, del que se exigirá el oportuno recibo, y los otros dos al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, quien, a su vez, enviará uno de ellos al Instituto de Reformas Sociales. Si la denuncia se formulara directamente ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, se remitirá por triplicado, y el Ministerio enviará uno de los ejemplares al Ayuntamiento de la localidad de que se trate y otro al Instituto de Reformas Sociales.

En las denuncias se harán constar, de la manera más detallada posible, los defectos que tengan las casas, para fijar sus condiciones de insalubridad, los motivos en que se han fundado para formular la denuncia y, si fuera posible, la propuesta de las reformas que en las casas deban introducirse, o, en su caso, la necesidad de la demolición de las mismas.

Art. 386. A los efectos de lo determinado en este capítulo, las Juntas de Casas baratas examinarán las habitaciones insalubres existentes en su demarcación, y las clasificarán en susceptibles de saneamiento e inhabitables.

Las susceptibles de saneamiento se dividirán, a su vez, en dos grupos, comprendiéndose en el primero aquellas habitaciones cuyos defectos higiénicos puedan ser corregidos fácilmente mediante obras

de reforma que no alteren su estructura o que modifiquen ésta ligeramente. En estas obras pueden comprenderse guarnecidos y blanqueos reformas en la tabiquería, instalación de servicios sanitarios, red de agua potable, sustitución de pozos negros, etc.

Se considerarán incluidas en el segundo grupo aquellas habitaciones que no reúnan condiciones higiénicas y que para cumplirlas necesitan obras de reforma de importancia que modifiquen radicalmente su estructura. En este grupo se comprenderán las casas que por carecer de superficie descubierta, o por tener patios de pequeña superficie, no permitan la iluminación y ventilación suficiente de las habitaciones.

Se considerarán como inhabitables las habitaciones insalubres, cuando las obras que hubieren de practicarse en ellas, para que reunieran condiciones higiénicas, fueran de tal naturaleza que implicaran el derribo de la finca, o cuyo coste no estuviera en prudente relación con el valor que la casa habría de alcanzar, una vez practicadas dichas obras.

Art. 387. Las Juntas de Casas baratas comenzarán el examen a que se refiere el artículo anterior por aquellas casas o barrios donde exista mayor número de viviendas insalubres.

Art. 388. Las viviendas conceptuadas insalubres por las Juntas de Casas baratas y Autoridades sanitarias, se considerarán para los efectos de la intervención municipal, comprendidas en los dos grupos siguientes:

1.º Una o varias casas, ya estén completamente aisladas de las contiguas, ya formando manzanas con otras no comprendidas en el concepto de insalubres.

2.º Grupo o grupos de casas, formando una o varias manzanas, constituidas en su totalidad o en su mayor parte por casas insalubres.

Sección 2.^a—Del saneamiento de casas aisladas.

Art. 389. Cuando la denuncia se refiera a una o varias casas aisladas o formando manzanas con otras no comprendidas en el concepto de insalubres, el Ayuntamiento, después de recibida dicha denuncia, dará cuenta de ella en la primera sesión que celebre, y formulará, en un plazo que no exceda de treinta días, el plan de obras necesario para la reforma de las viviendas denunciadas o propondrá la demolición y el acuerdo que recaiga lo pondrá inmediatamente en conocimiento del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria y lo notificará en forma a los propietarios de la vivienda o viviendas, con el plan propuesto y el presupuesto correspondiente.

El acuerdo y el plan en su caso se remitirán por duplicado al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, quien enviará uno de los ejemplares al Instituto de Reformas Sociales.

Para realizar el plan de reformas, los Ayuntamientos tendrán en cuenta las reglas generales de la higiene.

El plan habrá de comprender el saneamiento del terreno y edificación, red de desagües y aparatos de saneamiento y la reforma de la tabiquería y estructura necesarias, según los casos, a fin de que la finca reúna las debidas condiciones de higiene.

Art. 390. Hecha la notificación del acuerdo a los propietarios interesados, se les pondrá de manifiesto, por término de veinte días, en la Secretaría del Ayuntamiento, el plan de obras propuesto para las reformas necesarias y el presupuesto para la ejecución de las mismas o para la demolición, en su caso.

Si, pasados veinte días, los propietarios interesados no comparecieren, se les tendrá por conformes con lo acordado por el Ayuntamiento.

Si los propietarios estuvieran conformes con la propuesta del Ayuntamiento, lo comunicarán así, y comenzarán la ejecución de las obras dentro de los dos meses siguientes, debiendo éstas realizarse con la intervención técnica del Ayuntamiento y sometiéndose en todo momento a la inspección organizada por la Ley y por este Reglamento.

Si los propietarios de una casa denunciada no estuvieran conformes con el acuerdo del Ayuntamiento, acudirán ante él, antes de que expiren los términos fijados y opondrán, en exposición razonada, los reparos que estimen oportunos.

El Ayuntamiento examinará en el plazo más breve posible dichos reparos, y después de oír el informe de la Junta de Casas baratas y de la Autoridad sanitaria local, acordará si los acepta en todo o en parte, o si los rechaza.

La Junta de Casas baratas remitirá al Instituto de Reformas Sociales un duplicado de este informe.

En caso de que el Ayuntamiento insistiera en la reforma o demolición de la casa denunciada en la forma acordada en un principio, o no aceptara en su totalidad los reparos formulados por los propietarios, lo comunicará a aquéllos dentro de los cinco días siguientes a la fecha del último acuerdo adoptado, concediéndoles el plazo de quince días para que manifiesten su conformidad, o en otro caso, para que, por conducto del Ayuntamiento, interpongan recurso de alzada ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria.

Art. 391. Interpuesto el recurso de alzada, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria remitirá el expediente a la Inspección general de Sanidad y al Instituto de Reformas Sociales, concediendo un plazo prudencial a cada uno de estos organismos para que emitan el oportuno informe, y, una vez emitido éste, el Ministerio, con la mayor urgencia posible, adoptará la resolución oportuna, que se comunicará al Ayuntamiento respectivo, quien, en el término de cinco días a partir de su recibo, notificará en forma la resolución recaída al propietario

o propietarios. Contra esta resolución ministerial no se admitirá recurso alguno.

Los propietarios, en el plazo de dos meses a partir de esta notificación, empezarán a cumplir lo resuelto por el Ministro.

Art. 392. Al mismo tiempo que a los propietarios, se notificará a los inquilinos, las resoluciones que sean precisas, requiriéndoles para que dentro del mismo plazo de dos meses, desalojen las habitaciones.

Si no las desalojaran en ese plazo, el Alcalde procederá al lanzamiento por medio de sus agentes. Antes de realizar el lanzamiento, el Ayuntamiento habilitará viviendas a las que puedan trasladarse los habitantes de estas casas.

Una vez desalojada la finca, se prohibirá en absoluto que se vuelva a ocupar sin realizarse en ella las obras señaladas.

Art. 393. El Ayuntamiento, haciendo uso de la facultad que le concede el art. 61 de la Ley, podrá iniciar el oportuno procedimiento para la realización de las obras correspondientes o demolición en su caso.

La subasta se anunciará con un mes de antelación en el *Boletín oficial* de la provincia y en dos periódicos de gran circulación de la localidad en que radique la finca, y se verificará ante el Alcalde, sirviendo de tipo para ella el valor con que la finca aparezca en el Registro fiscal vigente, o, en su defecto, la tasación pericial.

Art. 394. Realizada la subasta, se adjudicará al mejor postor, quien entregará el importe de la misma y, además, habrá de constituir, a disposición del Ayuntamiento, en metálico, fondos públicos o hipoteca sobre la misma casa adquirida, una fianza que represente el coste de las obras que hayan de realizarse, debiendo contraer al mismo tiempo la obligación de la realización de dichas obras.

Art. 395. A falta de postor, el Ayuntamiento podrá incautarse de la finca, entregando previamente al dueño el tipo de la subasta y quedando obligado a realizar la obra proyectada.

Art. 396. Si se trata de la demolición de una casa, el acuerdo del Ayuntamiento se ajustará a lo que para casos análogos determinen las Ordenanzas municipales, y, en su defecto, al procedimiento señalado en los artículos 390 a 395 de este Reglamento en cuanto sean aplicables.

Art. 397. Las obras que se realicen como consecuencia de lo dispuesto en los artículos anteriores estarán exentas del pago de toda clase de licencias y derechos.

Sección 3.^a—Del saneamiento de grupos de casas.

Art. 398. Cuando la denuncia se refiera a un grupo de casas, el plazo que se concede al Ayuntamiento para formular el plan de obras proyectado será de dos meses, y a él se acompañará una Memoria detallada, en la que se razone su oportunidad y conveniencia, por los

motivos especiales que afecten a la localidad, y el presupuesto total de los gastos, con la indicación circunstanciada de los recursos con que se cuente para cubrirlos.

Este presupuesto total será la suma de los que correspondan a cada una de las casas que compongan la manzana.

De estos documentos se enviará copia por duplicado al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, quien enviará uno de ellos al Instituto de Reformas Sociales.

Art. 399. El plan de obras proyectadas a que se refiere el artículo anterior se publicará, apenas formulado, en el *Boletín oficial* de la provincia y en el *Diario de Avisos* de la población a que se refiere al reforma, si lo hubiera, y se notificará a los propietarios de las fincas a que afecte el plan, indicándoles, al mismo tiempo, la fecha y el periódico oficial en que se hubiese publicado. Cuando el presupuesto de gastos arroje una cifra total de más de 50.000 pesetas, se insertará también el anuncio en la *Gaceta de Madrid*.

Dentro de los treinta días siguientes al de la inserción de los anuncios, los que se creyesen perjudicados con el plan de obras lo manifestarán en escrito fundamentado, dirigido al Ayuntamiento respectivo, quien informará acerca de todas las alegaciones que se le dirijan, y, constituyendo con todas ellas un expediente, lo remitirá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, que, antes de resolver en definitiva, oirá a la Comisión permanente del Consejo de Estado y al Real Consejo de Sanidad.

Estos Cuerpos consultivos evacuarán su informe en el plazo máximo que en cada caso se fije.

Art. 400. El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, por sí o a propuesta de cualquiera de los Centros que informen en el expediente, podrá devolver la propuesta al Ayuntamiento que la haya formulado, para que éste introduzca en el proyecto las modificaciones que se indiquen, dentro del plazo que se señale.

Cumplido este requisito por la Corporación municipal, el expediente seguirá el trámite indicado en el artículo anterior.

Art. 401. Evacuados los trámites a que hacen referencia los artículos anteriores, se dictará el oportuno Real decreto aprobando, modificando o rechazando la propuesta formulada por el Ayuntamiento.

Las obras que se exijan en dicho Real decreto se considerarán como de utilidad pública para los efectos de la expropiación forzosa, siéndoles además aplicables los preceptos de la Ley y de este Reglamento.

Art. 402. Tan pronto como el Ayuntamiento respectivo reciba el traslado del Real decreto, en el que figure el plan de obras aprobado por el Gobierno, procederá a arbitrar los recursos necesarios para su ejecución. Al efecto, el Ayuntamiento podrá contratar un empréstito amortizable.

Art. 403. El Ayuntamiento destinará a amortizar este empréstito:

1.º El producto de la venta de los materiales de la demolición, o de los terrenos sobrantes, si a ello hubiere lugar.

2.º Los arbitrios especiales establecidos, previa aprobación del Gobierno.

3.º El producto de la venta al contado o a plazos y los alquileres de las viviendas que se reformen o edifiquen en lugar de las existentes.

Art. 404. Los Ayuntamientos, para el cumplimiento de los planes de obras de saneamiento aprobados por el Gobierno, antes de proceder al desalojamiento de las fincas a que dicho plan afecte, habilitarán viviendas a las que puedan trasladarse los inquilinos de las casas comprendidas en el proyecto.

Terminado el plazo concedido para desalojar las fincas, el Alcalde procederá al lanzamiento por medio de sus agentes.

Acto seguido se procederá a realizar las obras o demolición de las casas en los plazos y condiciones fijadas en el Real decreto de aprobación del proyecto.

Art. 405. Cuando se trate del saneamiento de grupos de casas, y en los casos de negligencia de los Ayuntamientos, bien para redactar el plan de obras a que se hace referencia en esta sección, bien para realizar y cumplir los proyectos aprobados, el Ministro del Trabajo, Comercio e Industria les apercibirá para que en el plazo que se señale presenten el plan de obras de saneamiento o realicen el proyecto aprobado por el Ministerio.

Si, transcurrido el plazo fijado, no se hubieran cumplido las disposiciones del Ministro, éste, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá acordar para capitales de provincia y poblaciones de más de 12.000 habitantes el nombramiento de un Delegado que intervenga con carácter ejecutivo.

Art. 406. El nombramiento de estos Delegados deberá recaer en personas profesionalmente aptas para el buen desempeño del servicio, libremente designadas por el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, pertenezcan o no a Cuerpos facultativos del Estado. El cumplimiento de la comisión se entenderá ajeno, en su caso, a las funciones propias del Cuerpo de que proceda el Delegado, si bien éste recobrará después en su Escalafón la situación que le corresponda, contándose el tiempo de comisión en sus años de servicios al Estado.

Las dietas que hayan de percibir los Delegados se señalarán en la Real orden de su nombramiento, y no bajarán de 25 pesetas diarias ni excederán de 100.

También señalará dicha Real orden el plazo improrrogable en el cual el Delegado cumplirá la misión que se le confie.

Art. 407. Las atenciones que requiere la aplicación de las disposiciones contenidas en esta sección, en lo referente a los servicios de los Delegados, se satisfarán con cargo a la cantidad que figure para es-

tos efectos en el presupuesto de gastos del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, de conformidad con lo determinado en el art. 70 de la Ley.

Art. 408. Las funciones e intervención de los Delegados a que se refiere el artículo anterior tendrán por objeto:

1.^a Obligar a los Ayuntamientos a que procedan, sin excusa ni dilación, al cumplimiento de las obligaciones impuestas en los artículos de esta Sección, sujetándose en lo posible a la tramitación señalada en los mismos.

2.^a Cuidar de que se desaloje por vía administrativa las fincas insalubres, en los términos que se determinan en este Reglamento, previa la habilitación de viviendas.

3.^a Ejecutar por si mismos cuanto corresponda, de acuerdo con los preceptos de este Reglamento, respecto de la confección del plan de obras y Memoria adjunta, obras de demolición, reforma, higienización, habilitación de viviendas y demolición de las desalojadas que puedan considerarse como focos de infección.

Art. 409. Los Delegados del Ministerio del Trabajo, Comercio e Industria asumirán, en todo caso, las funciones que en los artículos anteriores se atribuyen a los Ayuntamientos, y seguirán, en cuanto sea de aplicación, los trámites que en los mismos se establecen, pudiendo dichos Ayuntamientos recuperarlas acreditando ante el Ministerio la posibilidad de cumplir en los plazos legales las obligaciones a que se refiere este capítulo.

CAPÍTULO XIV

De las sanciones.

Sección 1.^a—De las infracciones y de su sanción.

Art. 410. Las infracciones de la Ley y de este Reglamento se castigarán con las sanciones determinadas en los artículos siguientes.

Art. 411. Se impondrá la multa de 25 a 500 pesetas a los propietarios:

1.º Cuando no hayan puesto en los portales de las casas baratas el cuadro indicador de los alquileres que correspondan a cada cuarto, y del número máximo de personas que puedan habitar en cada uno de ellos y de los servicios a que tengan derecho.

2.º Cuando sin la debida autorización introduzcan en la distribución de las casas baratas alguna modificación de poca importancia, contraria a las condiciones exigidas por este Reglamento, sin perjuicio de restablecer las cosas al estado anterior.

3.º Cuando alquilen cuartos antes de obtener la autorización para ello.

4.º Cuando dediquen algún local a taller o tienda sin alcanzar la correspondiente autorización. Si no se pudiera conceder autorización para establecerlos, se obligará al propietario al cierre de dichos talleres y tiendas.

5.º Cuando, sin la necesaria autorización, den en alquiler alguna casa constituida en patrimonio familiar, sin perjuicio de las demás sanciones que procedan.

6.º Cuando hayan construido casas para venderlas sometidas a la legislación anterior a la Ley de 10 de diciembre de 1921 y luego las den en arrendamiento, sin perjuicio de la obligación de pedir la autorización correspondiente y de respetar el alquiler que se les señale.

Igual sanción se impondrá a los particulares que hayan construido casas para habitarlas por sí mismos dentro del régimen anterior a la Ley actual y las den en alquiler.

7.º Cuando empiecen la construcción de una casa barata sin haber obtenido la calificación condicional de la misma, o teniéndola no hayan dado el aviso que se exige en el capítulo II de este Reglamento.

8.º Cuando habiendo construido casas calificadas de baratas para sus obreros, se las alquilen a otros que no tengan derecho a ello, con-

forme al art. 19 de este Reglamento, salvo el caso de excepción que en el mismo se consigna.

9.º Cuando obstruyan el servicio de inspección oficial de las casas baratas; y

10. Cuando alteren las condiciones aprobadas para la venta o cesión de las casas, si la alteración no llevase aparejada la retirada de calificación.

Art 412. A los que vendan terrenos o casas en precio superior al autorizado se les impondrá la obligación de reintegrar, como multa, el duplo del exceso percibido, si el caso no llevare consigo la retirada de calificación de casa barata.

Art. 413. A los propietarios que cobren alquileres superiores a los autorizados al hacerse la calificación de la casa barata, se les obligará a que reintegren el exceso a los inquilinos, y además se les impondrá la multa del 20 por 100 de lo cobrado indebidamente.

Esta multa será del 30 por 100 cuando se trate de casas que gocen del beneficio de garantía de renta. En este caso, tanto la cantidad que hubiere de devolverse como la multa correspondiente, se deducirá de las entregas que hubieren de hacerse por la garantía de renta.

Art 414. A los propietarios que gocen del beneficio de la garantía de renta y no conserven la finca en debida forma hasta agotar la cantidad reservada para gastos ordinarios y extraordinarios de conservación, se les obligará a que hagan las reparaciones necesarias y se les impondrá una multa del 50 por 100 del importe de las mismas, que se hará efectiva deduciéndola de las entregas que hayan de realizarse.

Art. 415. En los casos de suspensión o reducción del abono de intereses de préstamos u obligaciones a que se refiere el art. 251, podrá imponerse a los propietarios, según la gravedad de la infracción, una multa que no exceda del duplo de los intereses que corrieran a cargo del Estado desde el momento en que se cometiere la infracción.

Art. 416. Se impondrá la multa de 25 a 200 pesetas a los inquilinos en los siguientes casos:

1.º Cuando hayan subarrendado la casa alquilada para ellos, sin perjuicio de que desalojen la casa los subarrendatarios.

2.º Cuando consientan que ocupen una vivienda mayor número de personas que el autorizado como máximo en las respectivas calificaciones de las casas, salvo lo dispuesto en el art. 130 de este Reglamento, sin perjuicio de desalojar el cuarto en el plazo que se les señale.

3.º A la familia del inquilino fallecido que se niegue a firmar nuevo contrato de arrendamiento, o, en otro caso, a desalojar la casa.

4.º A los inquilinos que se obstinen en obstruir el servicio de inspección oficial de las casas baratas.

5.º A los arrendatarios que vendan bebidas alcohólicas en las tiendas de las casas baratas, si es en gran cantidad, o cuando, por

pequeña que sea ésta, consientan que se consuman dentro de las mismas tiendas.

Art. 417. Se impondrá multa de 100 a 250 pesetas a las Sociedades constructoras que se resistan a facilitar al Servicio de casas baratas los datos de contabilidad que, según este Reglamento, deban de entregarle, y a las que no envíen el balance, la Memoria y la cuenta de pérdidas y ganancias que este Reglamento exige.

Art. 418. Se impondrá multa de 250 a 500 pesetas a las Sociedades reconocidas como constructoras de casas baratas que no lleven su contabilidad con arreglo a lo dispuesto en este Reglamento.

Art. 419. Se impondrá multa de 50 a 500 pesetas a las Sociedades cuyos Estatutos y Reglamentos hubieran sido debidamente aprobados si introdujeran en ellos cualquier modificación no autorizada expresamente, sin perjuicio de retirarles aquella aprobación si no pudieran ser aprobados.

Art. 420. A las Sociedades reconocidas como constructoras de casas baratas que repartan beneficios superiores al tipo consentido por la Ley de Casas baratas se les impondrá, como multa, el duplo del exceso que se haya repartido. Cuando reincidan dos veces en esta falta se les podrá retirar la facultad de actuar como tales Sociedades constructoras de casas baratas.

Art. 421. Cuando las Sociedades constructoras desnaturalicen los fines para los cuales fueron aprobados sus Estatutos o Reglamentos se les retirará la facultad de actuar dentro del régimen de la Ley de Casas baratas.

Art. 422. Se retirará la calificación definitiva de casa barata:

1.º Cuando se desnaturalice la casa por no dedicarla a vivienda o a los fines sociales para los cuales fué aprobada.

2.º Cuando el propietario haya sufrido la imposición de más de tres multas por haber aumentado indebidamente los alquileres, si este aumento se hubiere realizado en la mayor parte de los cuartos de que conste la casa, y siempre que se le haya apercibido de que se le retiraría la calificación si en el plazo que se le señalase no reponía los alquileres a los tipos señalados reglamentariamente.

En este caso será potestati o retirar o no la calificación, sin perjuicio de seguir imponiendo las multas correspondientes.

3.º Cuando una casa constituida en patrimonio familiar sea transmitida por actos inter vivos o por testamento, sin la competente autorización, a persona a quien no le corresponda este derecho, según la Ley de Casas baratas.

4.º Cuando una casa barata familiar, sometida a la legislación anterior a la Ley de 10 de diciembre de 1921, pase a ser propiedad de una persona que no reúna las condiciones de beneficiario de casa barata.

5.º Cuando una misma persona haya obtenido calificación de ba-

rata para dos o más casas destinadas a vivienda propia, se retirarán las calificaciones de todas ellas.

6.º Cuando al propietario de una casa familiar se le retire la consideración de beneficiario por haberla conseguido, ocultando que contaba con mayores ingresos que los señalados como máximos a los beneficiarios, o que procedían en más del 25 por 100 de sus bienes, y no de sueldo, salario o pensión.

7.º Cuando al que figure como propietario de una casa familiar se le retire la consideración de beneficiario por haberla conseguido no siendo el cabeza de familia, según lo dispuesto en este Reglamento.

8.º Cuando se venda una casa por precio superior al máximo consentido por la Ley y el Reglamento en aquella localidad. En este caso, el responsable de la devolución de beneficios será el vendedor, salvo si se tratare de aquellos beneficios cuya devolución estuviera asegurada con garantía inscrita en el Registro de la propiedad.

Art. 423. La retirada de calificación definitiva de casa barata producirá los siguientes efectos:

1.º Cesarán desde aquel momento las exenciones de contribuciones, arbitrios e impuestos de todas clases de que viniera disfrutando y los beneficios de abono de intereses y de garantía de renta.

2.º Tendrá que reintegrarse:

a) La subvención directa otorgada a la casa o la parte que correspondiera a ella, en el caso de que se hubiera concedido a otra finca mayor de la cual hubiere sido segregada;

Quando hubieren transcurrido algunos años desde que se concedió la subvención a la fecha en que se retire la calificación, podrá limitarse la devolución a una parte alícuota de la cantidad recibida.

Si hubieren transcurrido veinte años, contados desde la fecha de la calificación definitiva, no se podrá obligar a la devolución;

b) Los arbitrios, impuestos y contribuciones devengados desde que se hubiere cometido la infracción hasta que se imponga la sanción;

c) Los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes, timbre del Estado y Aduanas relativos a los actos en que hubiere intervenido como parte la persona declarada culpable de la infracción que dé lugar a la retirada de la calificación;

d) El importe del préstamo concedido por el Estado, cuyo contrato se considerará rescindido por el hecho de la retirada de la calificación;

e) La diferencia entre la cantidad pagada al Estado como intereses desde que se cometió la infracción, y la cantidad que correspondería a ese mismo periodo, tomando como base de liquidación el interés a que el Estado haya emitido la Deuda pública para efectuar los préstamos;

Según la gravedad de la infracción, esta devolución podrá llegar al duplo de dicha diferencia;

f) El importe de los beneficios de abono de intereses y de garantía de renta que se hubieren percibido desde que se cometió la infracción.

Según la gravedad de la infracción, esta devolución podrá llegar al duplo de dichos beneficios.

Art. 424. Se retirará la calificación condicional de casa barata:

a) Cuando no se hayan empezado las obras dentro del plazo señalado en la calificación, o de la prórroga, en su caso;

b) Cuando en la ejecución del proyecto aprobado se hayan cometido faltas graves que no sean subsanables, o que, siéndolo, no hayan sido corregidas en el plazo que se hubiera señalado.

Art. 425. La retirada de la calificación condicional llevará consigo la obligación de reintegrar los beneficios recibidos del Estado, Mancomunidades, Provincias o Municipios, por virtud de las disposiciones legales relativas a casas baratas.

Art. 426. Se retirará la aprobación dada a los terrenos en todos los casos comprendidos en el art. 111 de este Reglamento.

Art. 427. La retirada de la aprobación llevará consigo la obligación de reintegrar los beneficios recibidos en virtud de las disposiciones legales relativas a las casas baratas, procedentes del Estado, Mancomunidades, Provincia o Municipio.

Art. 428. Las sanciones impuestas con arreglo a lo determinado en este capítulo, que lleven aparejadas la retirada de la aprobación de terrenos y de calificación condicional o definitiva de casa barata, podrán condonarse parcialmente, teniendo en cuenta circunstancias que aconseje la equidad siempre que exista informe favorable para ello del Instituto de Reformas Sociales y que la condonación se realice mediante acuerdo del Consejo de Ministros.

Art. 429. Las infracciones análogas a las enumeradas en este capítulo se castigarán con sanciones análogas a las que se señalan en los artículos anteriores, imponiéndoselas a los propietarios, inquilinos o Sociedades que las hubieran cometido.

Sección 2.^a—Del procedimiento, recursos y aplicación de las sanciones.

Art. 430. La tramitación de las infracciones de la Ley y del Reglamento corresponderá a las Juntas de Casas baratas de la localidad en que se hubiere cometido la infracción y al Instituto de Reformas Sociales.

Corresponderá a las Juntas, cuando las infracciones se refieran a los siguientes casos:

Exceso en los ingresos de los inquilinos considerados como beneficiarios; omisión de la lista de alquileres de los cuartos y del número

de personas que puedan habitar en cada uno; venta de bebidas alcohólicas en las tiendas de las casas baratas; instalación de tiendas no autorizadas; admisión en casas construidas por los patronos para sus obreros de personas que no trabajen a sus órdenes; elevación de alquileres; subarriendos; leves alteraciones en la distribución de las casas, y otros análogos.

En los demás casos corresponderá la tramitación al Instituto de Reformas Sociales. También corresponderá a éste, en los casos enumerados en el párrafo anterior, cuando no existiera Junta en la localidad en que se hubiere cometido la infracción.

Art. 431. Cuando el Instituto tenga que instruir algunas diligencias fuera de Madrid, podrá delegar en el funcionario o Corporación que tenga por conveniente.

Los interesados podrán conferir su representación a cualquier persona mayor de edad que resida en la localidad donde se tramite el expediente.

Art. 432. Los expedientes se incoarán de oficio o por denuncia. Esta se hará por escrito, habrá de ir firmada por cualquier persona mayor de edad, y se presentará ante la entidad que haya de tramitarla, según lo dispuesto en este capítulo, y si se presentase ante otra que fuera incompetente para conocer de ella, la que la reciba estará obligada a trasladarla a la entidad en quien radique la competencia.

Art. 433. Luego que se tenga conocimiento de una infracción, se procederá lo antes posible a comprobarla, y si resultara cierta y fuera subsanable, se requerirá al responsable de ella para que la corrija en el plazo que se señale, bajo apercibimiento de instruir contra él un expediente de infracción.

Art. 434. Transcurrido el plazo sin corregirla, se incoará el expediente de infracción, poniendo como cabeza del mismo las diligencias anteriores, las cuales se completarán con las que se estimen necesarias para puntualizar la infracción cometida.

El expediente así formado se pondrá de manifiesto al interesado para que, en el término de cincuenta días, presente por escrito la contestación a los cargos que se le hagan y proponga y practique la prueba que le convenga.

Este término podrá prorrogarse cuando lo requiera la indole de las pruebas o la distancia a que esté el lugar en donde hubieren de practicarse.

Art. 435. Terminadas las pruebas y diligencias que se acuerden, las Juntas de Casas baratas remitirán el expediente al Instituto de Reformas Sociales, con un informe que contenga los correspondientes resultados, considerandos y la propuesta de la parte dispositiva, en la cual se harán constar los hechos que se consideren punibles, las circunstancias que concurren en ellos, las personas que sean declaradas responsables de los mismos y las sanciones que se impongan.

El Instituto de Reformas Sociales, luego de practicadas las pruebas y diligencias complementarias que estime convenientes, dictará su resolución en la misma forma de resultandos, considerandos y parte dispositiva.

Art. 436. Cuando el Instituto hubiere tramitado el expediente, una vez que haya transcurrido el término de prueba y luego de practicadas las diligencias complementarias que estime convenientes, dictará su resolución en la forma determinada en el artículo anterior.

Art. 437. Cuando la sanción que corresponda hubiere de modificar o dejar sin efecto alguna Real orden del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, el Instituto se limitará a elevar el expediente al Ministro, acompañado de su informe, que habrá de comprender todos los extremos exigidos en el artículo 435.

Art. 438. Recibido el expediente por el Ministro, y practicadas las diligencias que éste acuerde en caso necesario, para mejor proveer, dictará Real orden comprensiva de los extremos señalados en el artículo 435.

Art. 439. Contra las resoluciones del Instituto de Reformas Sociales podrá interponerse recurso de alzada, ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, en el plazo de treinta días.

Art. 440. Contra las Reales órdenes relativas a sanciones, podrá interponerse recurso contencioso administrativo, en los casos en que proceda, según la Ley relativa a esta jurisdicción.

Art. 441. Luego que sea firme la resolución recaída, el Instituto de Reformas Sociales se encargará de su ejecución, adoptando las disposiciones que procedan y practicando lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en la misma resolución.

Art. 442. Las multas se harán efectivas por la vía administrativa de apremio, y su importe ingresará en el Tesoro público.

Art. 443. Cuando las resoluciones que se dicten en ejecución de este Reglamento afecten a los ingresos de los Ayuntamientos, Diputaciones provinciales o Mancomunidades, el Instituto dará traslado de ella a dichas Corporaciones. Igual traslado habrá de dar a las correspondientes oficinas de Hacienda cuando las resoluciones afecten a los ingresos del Estado.

CAPÍTULO XV

Preceptos de carácter general.

Art. 444. Los concursos a que se refiere este Reglamento se anunciarán en la *Gaceta de Madrid* y en los *Boletines oficiales* de las provincias, procurando darles la mayor publicidad mediante la Prensa. Igualmente se publicarán en la *Gaceta* los informes emitidos por el Instituto y la resolución del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, acordando la distribución que se haya de dar a la consignación destinada a subvención directa.

Art. 445. De las resoluciones que dicte el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria sobre aprobación de terrenos y calificaciones condicionales y definitivas de casas baratas, así como de las retiradas, en su caso, de dichas aprobaciones y calificaciones, se remitirá trimestralmente una relación a los Gobernadores civiles, en la que se contengan las disposiciones dictadas en esta materia que afecten a la provincia de su mando, que deberán insertarse en el *Boletín oficial* de la provincia.

Art. 446. De la consignación que figure en los Presupuestos generales del Estado para el servicio especial de Casas baratas se destinará anualmente la cantidad que el Instituto acuerde para premios de los concursos que se convoquen con objeto de fijar los distintos tipos de edificación familiar más recomendables a los constructores de casas baratas en cada región, y el material y dimensiones de que deben estar compuestos los elementos que entran en la edificación de las casas, para procurar el abaratamiento de los mismos por la fabricación en serie.

Art. 447. En las subastas, en pliego cerrado, para las obras de construcción de casas baratas o de reforma o reconstrucción que, para el saneamiento de viviendas insalubres, realicen los Ayuntamientos, según los preceptos de la Ley y de este Reglamento, los Sindicatos obreros legalmente constituidos serán preferidos por el tanto a los demás postores. Entre los Sindicatos concurrentes gozarán de preferencia los que tengan carácter cooperativo.

Los Sindicatos de distintos oficios podrán concertarse para acudir a las subastas a que se refiere el párrafo anterior.

Los Sindicatos estarán exentos de prestar fianza cuando la totalidad de la obra contratada no exceda de 30.000 pesetas, reduciéndose

aquella a la mitad de lo establecido si la obra excediera de dicha cantidad.

Art. 448. Se autoriza a las Cajas de Ahorros, Montes de Piedad, Banco Hipotecario y Sociedades de Seguros, para que, sin necesidad de la reforma de sus Estatutos, inviertan sus fondos en la clase de Deuda pública a que hace referencia el art. 1.º adicional de la Ley.

Art. 449. El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, oyendo al Instituto de Reformas Sociales, resolverá las dudas a que dé lugar la aplicación de la Ley y de este Reglamento.

Dicho Instituto será oído en las reformas ulteriores del presente Reglamento.

Art. 450. Conforme a lo dispuesto en art. 49 de la Ley, y sin perjuicio de cuanto se establece en el art. 378 de este Reglamento, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria ejercitará en todo caso la alta inspección de los servicios de Casas baratas.

Aprobado por S. M.

Madrid 8 de julio de 1922. — El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, *Abilio Calderón*.

(Publicado en la *Gaceta* de Madrid de 28 de julio de 1922.)

ÍNDICE

**alfabético, por materias, de las disposiciones contenidas
en el presente Reglamento.**

- Abogados del Estado: Art. 382.
- Accesorios de casas baratas: Art. 2.
- Aguas potables. Análisis de las: Art. 106.
- Aire: Art. 98.
- Alcaldes: Artículos 106, 132, 341, 354, 392 y 393.
- Alineaciones: Art. 101.
- Alquiler de las casas baratas: Capítulo I, Sección 2.^a, 4), art. 9:
 - Abaratamiento: Art. 8.
 - Fijación del precio de: Art. 32.
 - Precio de: Capítulo I, Sección 2.^a, C).
 - Precio máximo de: Art. 31.
- Alquiler de casas baratas patrimoniales: Art. 37.
- Alquileres. Revisión de: Art. 33.
- Altura de las casas: Art. 100.
- Amortizadores de casas baratas: Art. 339.
- Análisis de las aguas potables: Art. 106.
- Anormales:
 - Calificación condicional de los edificios de las instituciones de educación de: Art. 120.
 - Exenciones tributarias de las instituciones de educación de: Art. 155.
 - Instituciones de reeducación de: Art. 3.
 - Locales de instituciones de reeducación de: Art. 74.
- Aprobación de terrenos:
 - Certificaciones de: Art. 136.
 - Registro de: Art. 137.
 - Retirada de la: Art. 16.
- Arquitectos: Artículos 339 y 340.
- Arrendamiento de casas baratas. Bases de: Art. 14.
- Autoridades sanitarias: Artículos 384, 385, 388 y 390.
- Autorización para habitar casas baratas: Artículos 186 y 187.

Autorizaciones al Estado y entidades oficiales: Capítulo VII, Sección 1.^a

Auxilios del Estado:

Incompatibilidad entre sí: Art. 263.

Materia discrecional: Art. 264.

Ayuntamientos: Artículos 160, 167, 217, 258, 274, 275, 276, 277, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 295, 296, 297, 304, 310, 318, 385, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 408, 409 y 443.

Construcción de casas baratas por los: Artículos 4 y 274.

Deberes de los: Capítulo VII, Sección 2.^a

Proyectos de casas baratas: Artículos 133, 280, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289 y 290.

Proyectos de construcción: Art. 276.

Recursos para construcción de casas baratas: Art. 275.

Recursos para los proyectos de casas baratas: Art. 289.

Relación de las operaciones de construcción: Art. 277.

Venta de casas baratas por los: Art. 12.

Banco de España: Art. 36.

Banco Hipotecario: Artículos 158 y 335.

Autorización para invertir fondos: Artículos 5 y 448.

Baños: Artículos 2 y 154.

Barrios de casas baratas: Art. 2.^o

Benéficas. Definición de las Sociedades: Art. 44.

Beneficiario de casa barata. Capítulo I. Sección 2.^a B). Artículos 17, 11-1.^o y 282.

Concepto de familia del: Art. 21.

Condiciones: Artículos 17, 18 y 23.

Declaración de: Artículos 23 y 24.

Determinación del concepto de: Art. 18.

Domicilio del: Art. 9.^o

Mejora de fortuna: Art. 25.

Recurso contra la declaración de: Art. 24.

Expediente de: Art. 129.

Beneficiario de dos o más casas baratas: Art. 9.^o

Beneficiarios de casas construidas por patronos: Art. 19.

Bibliotecas: Art. 154.

Boletín oficial: Artículos 307 y 308.

Cabeza de familia. Concepto de: Art. 17.

Cajas de Ahorro: Artículos 158, 258 y 335.

Autorización para invertir fondos: Artículos 5.^o y 448.

Caja general de Depósitos: Art. 143.

Calificación de casa barata: Capítulo II. Secciones 2.^a y 3.^a Artículos 1.^o, 6.^o, 111 y 103.

Calificaciones de: Art. 136.

Publicidad de resoluciones sobre: Art. 445.

Retirada de: Artículos 1 y 16

Suspensión de: Art. 188.

Calificación condicional de casa barata: Capítulo II. Sección 2.^a
Artículos 32, 115, 116, 276, 284 y 291.

Anulación de: Art. 92.

Auxilios del Estado: Art. 116.

Bases de arriendo: Art. 116.

Bases de venta: Art. 116.

Ciudades satélites: Art. 116.

Comienzo de las obras: Art. 119.

Destino de las casas: Art. 116.

Exclusión del piso de tiendas y del principal: Art. 121.

Fijación del máximo de ingresos: Art. 123.

Grupos de casas: Art. 116.

Indicación de los terrenos: Art. 116.

Memoria: Art. 116.

Modificación de los proyectos: Art. 122.

Notas en los documentos para: Art. 136.

Plano: Art. 116.

Plazo para pedirla: Art. 130.

Plazos de construcción: Art. 116.

Presupuesto: Art. 116.

Proyecto de construcción: Art. 116.

Proyectos de los Ayuntamientos: Art. 133.

Registro de: Art. 137.

Retirada: Artículos 424 y 425.

Revisión de: Art. 124.

Real orden de: Art. 118.

Suspensión de: Art. 119.

Tramitación: Art. 117.

Calificación definitiva de casa barata: Capítulo II. Sección 3.^a
Artículos 32, 125 y 187.

Alquiler de las casas: Art. 126.

Casas familiares: Art. 128.

Comprobaciones: Art. 127.

Concesión de: Art. 127.

Denegación de: Art. 127.

Exención de impuestos: Art. 128.

Garantía de renta: Artículos 223 y 226.

Inscripción en el Registro de la Propiedad: Art. 128.

Notas en los documentos para: Art. 136.

Plazo para pedirla: Art. 131.

Precio de venta: Art. 126.

Proyectos de los Ayuntamientos: Art. 133.

Recurso: Art. 128.

Real orden de: Art. 127.

Registro de: Art. 137.

Retirada: Artículos 422 y 423.

Solicitud de: Art. 126.

Tramitación: Art. 127.

Transmisión de las casas: Art. 126.

Calificación definitiva de casa barata concedida: Art. 135.

Casas aisladas: Art. 2.º

Casas baratas. Condiciones de las: Artículos 1.º y 15.

Casas baratas patrimoniales: Capítulo I. Sección 2.ª D). Artículos 34, 35 y 36.

Alquiler de: Art. 37.

Embargo de las: Art. 35.

Embargo de rentas: Art. 40.

Expropiación de las: Art. 39.

Herencia de las: Art. 35.

Imposibilidad de habitarlas el beneficiario: Art. 37.

Inversión de la indemnización del seguro de vida: Art. 38.

Reconstrucción de: Art. 36.

Seguros de las: Art. 37.

Sustitución de: Art. 37.

Casas cedidas gratuitamente: Art. 16.

Casas colectivas: Art. 269.

Agua potable: Art. 70.

Altura: Art. 69.

Baños: Art. 71.

Baños accesorios de: Art. 74.

Bocas de incendio: Art. 75.

Cámaras mortuorias: Art. 76.

Condiciones de las: Art. 67.

Cubiertas: Art. 68.

Definición: Art. 65.

Distribución del solar: Art. 66.

Duchas: Art. 71.

Escaleras: Art. 68.

Escuelas accesorias de: Art. 74.

Excepción de baratos a los pisos principal y tiendas: Art. 8.

Extintores: Art. 75.

Gimnasios accesorios de: Art. 74.

Habitación del guarda: Art. 75.

Incombustibilidad: Art. 68.

Llaves de paso de agua: Art. 75.

Locales accesorios de: Art. 74.

Número de viviendas: Art. 68.

Pasillos: Art. 68.

Patios: Art. 66.

Precio del terreno: Art. 29.

Programa: Art. 73.

Puertas: Art. 68.

Situación: Art. 70.

Situación de los cuartos: Art. 68.

Superficie descubierta: Art. 66.

Vigilancia: Art. 75.

Casas colectivas grandes: Art. 76.

Casas de dormir: Art. 65.

Capacidad: Art. 72.

Duchas: Art. 73.

Huecos: Art. 72.

Lavabos: Art. 72.

Paramentos: Art. 72.

Pavimento: Art. 72.

Soleamiento: Art. 72.

Ventilación: Art. 72.

Casas donadas:

Condiciones: Art. 134.

Condiciones higiénicas: Art. 104.

Denegación de exenciones tributarias: Art. 134.

Exenciones tributarias: Artículos 134, 152 y 153.

Casas familiares: Artículos 2.º y 269.

Aceras: Art. 58.

Agua potable: Art. 63.

Aguas sucias: Art. 62.

Aislamiento contra la humedad del suelo: Art. 60.

Alcantarillado: Art. 62.

Basuras: Art. 62.

Capacidad de las habitaciones: Art. 61.

Cimientos: Art. 58.

Cocina: Art. 62.

Comedor: Art. 61.

Concursos de tipos de: Art. 446.

Condiciones de las: Capítulo I, Sección 3.ª, B). Artículos 58, 59, 60, 61, 62, 63 y 64.

Cubiertas: Art. 58.

Definición: Art. 57.

Depósitos de agua potable: Art. 63.

Dispensa: Art. 61.

Detritus: Art. 62.

Dormitorios: Art. 61.

Distribución: Art. 61.

Escaleras: Art. 61.
Estancia familiar: Art. 61.
Estructura: Art. 58.
Fachadas: Art. 58.
Fosa séptica: Art. 62.
Habitaciones: Art. 61.
Higiene: Artículos 59, 60, 61, 62, 63 y 64.
Inmundicias: Art. 62.
Materias fecales: Art. 62.
Muros: Art. 58.
Pacios: Art. 59.
Pisos: Art. 60.
Precio del terreno: Art. 29.
Retretes: Artículos 59 y 62.
Retretes comunes: Art. 62.
Roperos: Art. 61.
Sifones: Art. 62.
Superficie descubierta: Art. 59.
Tuberías: Art. 62.
Ventilación: Art. 64.

Casas insalubres:

Saneamiento: Capítulo XIII.
Casas aisladas: Art. 388.
Clasificación: Art. 386.
Denuncia de: Capítulo XIII, Sección 1.^a
Denuncias: Art. 385.
Derribos: Art. 386.
Examen: Artículos 386 y 387.
Grupos de casas: Art. 388.
Reformas: Artículos 385 y 386.
Saneamiento: Art. 386.

Casas insalubres aisladas: Capítulo XIII, Sección 3.^a

Demolición: Artículos 393 y 396.
Desalojamiento: Art. 392.
Habitación de viviendas: Art. 392.
Incautación por el Ayuntamiento: Art. 395.
Licencias y derechos: Art. 397.
Obras de reforma: Artículos 393, 394 y 395.
Plan de reforma. Recurso: Artículos 389, 390 y 391.
Subasta: Artículos 393, 394 y 395.

Casas insalubres en grupos. Capítulo XIII, Sección 3.^a

Apercibimiento a los Ayuntamientos: Art. 405.
Delegados ejecutivos: Artículos 405, 406, 407, 408 y 409.
Desalojamiento: Art. 404.
Expropiación forzosa: Art. 401.

- Habilitación de viviendas: Art. 404.
- Negligencia de los Ayuntamientos: Art. 405.
- Plan de obras: Artículos 398, 399, 400, 401 y 402.
- Plan de obras. Modificación: Art. 401.
- Plan de obras. Recurso: Artículos 399, 402 y 403.
- Casas unidas a otras: Art. 2.º
- Cesión de casa baratas: Art. 4.º
- Cesión a censo de casa barata: Art. 10.
- Cesión a censo de terrenos: Art. 10.
- Cesión de terrenos: Art. 4.º
- Censo. Redención del: Art. 10.
- Cesión gratuita de casa barata. Bases: Art. 14.
- Ciudades satélites: Capítulo I, Sección 3.ª, D): Art. 269.
- Agua potable: Art. 78.
- Alcantarillado: Art. 80.
- Aprobación de terrenos: Art. 77.
- Baños y duchas: Art. 89.
- Biblioteca: Art. 89.
- Campos de recreo: Art. 89.
- Calificación de casa barata: Art. 77.
- Calles: Artículos 83 y 86.
- Calles adyacentes: Art. 84.
- Calles principales: Art. 84.
- Casa-cuna: Art. 89.
- Casas colectivas: Art. 91.
- Casas de baños: Art. 89.
- Condiciones de las casas: Art. 81.
- Definición: Art. 77.
- Derogación de Ordenanzas municipales: Art. 87.
- Desagüe: Art. 80.
- Dispensario: Art. 89.
- Distancia entre los edificios: Art. 83.
- Edificios accesorios: Art. 89.
- Edificios especiales: Art. 88.
- Enseñanza: Art. 89.
- Espacios libres: Art. 89.
- Grupos de casas familiares: Art. 82.
- Paellones de administración: Art. 89.
- Parcelación: Art. 85.
- Parques arbolados: Art. 89.
- Pendientes de calles: Artículos 84 y 86.
- Perfiles de calles: Artículos 84 y 86.
- Policía urbana: Art. 87.
- Precio de los terrenos: Art. 30.
- Programa: Art. 89.

- Puesto de incendios: Art. 89.
Puesto de socorro: Art. 89.
Senderos: Artículos 83 y 84.
Separación de parcelas: Art. 85.
Superficie edificada de cada parcela: Art. 85.
Terreno muntuoso: Art. 84.
Terrenos: Art. 78.
Cocinas: Art. 99.
Chimeneas: Art. 99.
Código civil: Art. 327.
Comercios en casa barata: Art. 7.º
Comisión especial de casa barata: Artículos 365 y 366
Comisión protectora de la producción nacional: Art. 161.
Comisión provincial: Art. 307.
Compañías aseguradoras: Artículos 38 y 192.
Compromiso de venta de casa barata: Artículos 4.º y 11.
Concejales: Artículos 339 y 340.
Concepto legal de casa barata: Capítulo I, art. 1.º
Concursos: Publicidad de los: Art. 444.
Condición legal de las casas baratas: Art. 332.
Condiciones de la construcción de las casas: Alteración de las:
Art. 105.
Condiciones económicas de las casas baratas: Capítulo I. Sección 2.ª
Condiciones higiénicas de las casas. Alteración de las: Art. 105.
Condiciones jurídicas de las casas baratas: Capítulo I. Sección 2.ª
Consejo de Estado: Art. 399.
Consejo de Ministros: Artículos 161, 165, 167 y 252.
Consejo de Sanidad: Art. 399.
Consejo de Dirección del Instituto de Reformas Sociales: Artículos 363, 365, 366, 375, 376, 377, 378 y 380.
Construcción. Condiciones de la: Capítulo I. Sección 3.ª
Economía en la: Art. 94.
Gastos de: Art. 94.
Procedimientos nuevos: Art. 114.
Sistemas y detalles de: Art. 94.
Construcción de casas baratas por los Ayuntamientos: Art. 274.
Contratos colectivos de trabajo: Art. 212.
Contribuyentes: Art. 339.
Consumos. Ley sustitutiva de: Art. 289.
Cooperativas: Artículos 2.º, 11, 13, 167, 244, 245 y 258.
Cooperativas constructoras. Definición de las Sociedades: Art. 44.
Condiciones de los beneficiarios de casas baratas: Art. 23.
Cooperativas de consumo: Artículos 2.º, 154 y 155.
Aprobación de Estatutos y Reglamentos: Art. 50.

- Calificación condicional de los locales de: Art. 120.
Definición: Art. 50.
Locales de: Art. 74.
Copropiedad de casas baratas: Art. 6.º
Corporaciones: Art. 252 y 258.
Corporaciones oficiales: Art. 337.
Construcción de casas baratas por las: Art. 4.º
Proyectos de casas baratas: Art. 291.
Coste de las casas baratas: Capítulo I. Sección 2.ª C): Art. 27.
Aumento innecesario: Art. 93.
Coste máximo de las casas baratas: Artículos 27, 32 y 47.
Cuartos accesorios: Art. 97.
Cuestiones judiciales: Capítulo IX, Sección 2.ª: Artículos 331 y 332.
Decoraciones: Art. 95.
Definición de casa barata: Capítulo I. Sección 1.ª
Delegados de Estadística: Artículos 338, 340, 345 y 346.
Delegados del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.
Dietas: Art. 406.
Funciones: Artículos 408 y 409.
Nombramientos: Art. 406.
Delegación de Hacienda: Art. 228.
Derechos de licencia para edificar. Exención de las casas baratas:
Artículo 151.
Derechos reales. Exención del impuesto de: Artículos 138, 139, 140,
141, 142, 143 y 145.
Diputaciones provinciales: Artículos 266 a 443.
Director general del Trabajo e Inspección: Artículos 233, 363, 366,
367, 370, 375, 377, 378 y 380.
Distribución interior de las casas: Artículos 97 y 98.
Donaciones: Art. 278.
Donación de las casas: Art. 94.
Dormitorios: Art. 97.
Economía en la construcción: Art. 94.
Embargo de casas baratas patrimoniales: Art. 35.
Empréstitos por los Ayuntamientos para la construcción de casas
baratas: Art. 275.
Enjuiciamiento civil. Ley de: Art. 208.
Enlucidos: Art. 96.
Entidades oficiales. Autorizaciones a: Capítulo VII. Sección 1.ª
Entramados: Art. 94.
Escuelas: Artículos 2.º y 154.
Establecimientos de bebidas alcohólicas en casa barata: Art. 7.º
Estado: Artículos 36, 148, 150, 167, 189, 269, 271, 381 y 382.
Autorizaciones al: Capítulo VII. Sección 1.ª
Construcción de casas baratas por el: Art. 4.º

Exenciones tributarias: Capítulo III. Art. 275.

Alcance de las: Art. 157.

Amortización de obligaciones: Art. 140.

Banco Hipotecario: Art. 158.

Cajas de ahorro: Art. 158.

Cancelación de préstamos: Art. 140.

Casas baratas: Art. 152.

Casas donadas: Artículos 152 y 153.

Constitución de Sociedades: Art. 141.

Contratos de adquisición y venta de casas: Art. 138.

Contratos de adquisición y venta de terrenos: Art. 138.

Contratos de arrendamiento: Art. 139.

Contratos de préstamos: Art. 140.

Contratos de seguros de vida: Art. 142.

Cooperativas de consumo: Art. 155.

Donaciones: Art. 143.

Donativos en valores: Art. 144.

Emisión de obligaciones: Art. 140.

Hipotecas: Art. 140.

Instituto Nacional de Previsión: Art. 158.

Instancias y documentos: Art. 149.

Instituciones de educación de anormales: Art. 155.

Instituciones de reeducación de inválidos: Art. 155.

Instituciones testamentarias: Art. 143.

Instituciones testamentarias anteriores a la Ley: Art. 145.

Legados: Art. 143.

Legados de terrenos: Art. 143.

Ley de 12 de junio 1911: Art. 156.

Litigios sobre contratos: Art. 147.

Locales accesorios de casas baratas: Art. 154.

Modificaciones de Sociedades: Art. 141.

Operaciones de seguro: Art. 158.

Patios, huertos y parques: Art. 154.

Préstamos del Estado: Art. 148.

Recursos de alzada: Artículos 146 y 162.

Solares: Art. 160.

Subvención del Estado: Art. 148.

Suspensión: Art. 157.

Terrenos: Art. 150.

Tramitación: Artículos 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 149, 150, 153, 155, 156, 157, 159, 160, 161 y 162.

Transmisiones de casas baratas: Art. 159.

Expropiación: Capítulo VIII. Art. 294.

Acta de aprobación: 316.

Aprobación de terrenos: Art. 112.

- Contratos de arrendamiento: Art. 315.
Expediente: Art. 312.
Fianza: Artículos 301, 302, 304, 306 y 307.
Indemnizaciones: Artículos 301 y 315.
Interrupción de expediente: Art. 311.
Justiprecio de fincas: Artículos 300, 302, 304, 306, 308 y 314.
Ley de 10 de enero de 1879: Art. 120.
Liberación de fincas no pagadas: Art. 319.
Ocupación de fincas: Artículos 304 y 306.
Peritos: Artículos 297, 298, 299, 300, 302, 303, 304, 306, 307, **310**
y 315.
Poseedor de la finca: Artículos 312, 313, 314 y 317.
Recuperación de la finca: Art. 319.
Recurso: Art. 308.
Sostenimiento del expediente: Art. 318.
Tasación: Artículos 298, 302, 304, 305, 306 y 307.
Terrenos: Art. 295.
Valor de afección: Art. 300.
Expropiación de casas baratas patrimoniales: Art. 39.
Expropiación de terrenos por el Instituto Nacional de Previsión:
Art. 292.
Fábricas y talleres: Art. 8.º
Franquicia arancelaria:
Casas baratas desarmables: Art. 161.
Materiales de construcción: Art. 161.
Gaceta de Madrid: Artículos 174 y 237.
Gastos de construcción: Art. 94.
Gastos de mantenimiento: Art. 94.
Garantía de pago de casas baratas: Art. 11.
Garantía de renta. Capítulo V:
Abono del beneficio: Art. 228.
Aceptación por el interesado: Art. 223.
Alquileres. Variación del precio: Art. 232.
Calificación definitiva de casa barata: Artículos 223 y 226.
Concursos: Artículos 219 y 224.
Contabilidad: Artículos 235 y 237.
Contratos de inquilinato: Artículos 230 a 232.
Cuantía del beneficio: Artículos 213 a 218.
Cuadro de condiciones de las viviendas: Art. 233.
Definición: Art. 213.
Entregas: Art. 227.
Escritura de concesión: Art. 233.
Estadística: Artículos 235 y 237.
Gastos de conservación: Art. 216.
Hipoteca: Art. 223.

- Incompatibilidad con otros beneficios: Art. 236.
- Información: Art. 217.
- Informe de concesión: Artículos 221, 222 y 223.
- Inquilinos de casas: Art. 237.
- Interés: Art. 214.
- Irrenunciabilidad del beneficio: Art. 234.
- Libramientos: Art. 228.
- Materia discrecional: Art. 225.
- Peticiones: Art. 220.
- Preferencias: Art. 222.
- Producto de la casa: Art. 215.
- Propietarios de la casa: Art. 237.
- Prórroga del beneficio: Art. 231.
- Rescisión del contrato: Art. 234.
- Sumisión de los beneficiarios a la Ley de Casas baratas: Artículo 229.
- Tramitación: Artículos 219, 220, 221, 222, 223 y 224.
- Gimnasios: Artículos 2.º y 154.
- Gobernadores civiles: Artículos 297, 298, 302, 303, 304, 306, 307, 308, 309, 337, 339, 345 y 445.
- Grupos de casas: Capítulo I, Sección 3.ª D): Artículos 2.º y 269.
- Grupos de casas. Aprobación de terrenos: Art. 77.
 - Calificación de casas baratas: Art. 77.
 - Calificación condicional de casa barata: Art. 116.
 - Casas colectivas: Art. 91.
 - Condiciones de las casas: Artículos 81 y 87.
 - Definición: Art. 77.
 - Distancia de uno a otro: Art. 77.
 - Obras de urbanización: Art. 79.
 - Precio de los terrenos: Art. 30.
- Habitaciones insalubres. Saneamiento: Capítulo XIII.
- Herencia de casas baratas. Adjudicación a inválidos del trabajo: Artículos 231 y 330.
 - Beneficiario de casa barata: Art. 321.
- Herencias. Condiciones de aceptación: Art. 273.
- Herencia de casas baratas. Coherederos: Art. 321.
 - Cónyuge: Art. 321.
 - Dependencia de las casas: Art. 328.
 - Derecho de habitación: Artículos 321, 322 y 324.
 - Descendientes: Art. 321.
 - Disposiciones: Art. 321.
 - Herederos: Art. 321.
 - Hijos: Art. 321.
 - Incapacidades: Art. 321.
 - Inválidos del trabajo: Artículos 321 y 330.

Mejoras de las casas: Art. 327.

Nuda propiedad: Art. 329.

Tasación: Art. 236.

Trámitación: Artículos 324, 325, 326 y 330.

Transmisión de las casas baratas: Capítulo IX, Sección 1.^a

Herencia de casas baratas patrimoniales: Art. 35.

Higiene: Art. 102.

Hipotecas: Capítulos II, III y IV. Art. 12.

Hogares: Art. 99.

Huecos: Art. 97.

Huertos: Artículos 2.^o y 154.

Incendios. Precauciones contra: Art. 99.

Industrias pequeñas de casas baratas: Art. 7.^o

Infracciones: Art. 1.^o

Comprobación: Art. 433.

Corrección: Art. 433.

Juntas de casas baratas: Artículos 430 y 435.

Prueba: Artículos 434 y 436.

Resolución: Artículos 435 y 436.

Sanciones: Artículos 410 y 437.

Tramitación: Artículos 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442 y 443.

Sanción: Capítulo XIV. Sección 1.^a

Inspección de casas baratas: Artículos 29, 362, 363, 378 y 379.

Dietas: Art. 380.

Inspección general de Sanidad: Art. 391.

Inspección de los proyectos de casas baratas: Art. 293.

Inspectores municipales de Sanidad: Artículos 339 y 340.

Inspectores del Trabajo: Artículos 285, 292, 338, 339, 340, 341 y 378.

Inquilinos:

Exceso de: Art. 130.

Inquilinos de casas baratas: Art. 339.

Condiciones de los: Art. 19.

Insalubridad de las casas: Art. 385.

Instituciones de educación de anormales:

Aprobación de Estatutos y Reglamentos: Art. 50.

Instituciones de reeducación de inválidos: Art. 3.^o

Aprobación de Estatutos y Reglamentos: Art. 50.

Instituto Nacional de Previsión: Artículos 158, 292, 333 y 334.

Expropiación de terrenos: Art. 279.

Instituto de Reformas Sociales: Artículos 7.^o, 8.^o, 9.^o, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 23, 24, 27, 29, 33, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 45, 47, 50, 51, 52, 65, 73, 77, 86, 89, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 114, 116, 117, 118, 119, 126, 127, 129, 132, 134, 136, 137, 145, 149, 153, 157, 160, 161, 162, 163,

165, 167, 169, 171, 173, 174, 175, 178, 181, 182, 183, 184, 185, 189, 190, 191, 192, 199, 200, 201, 204, 205, 206, 209, 210, 213, 217, 219, 220, 221, 223, 228, 231, 232, 233, 234, 237, 242, 244, 245, 246, 248, 251, 252, 253, 257, 258, 260, 265, 267, 268, 269, 277, 278, 279, 283, 285, 286, 288, 289, 290, 292, 293, 295, 297, 301, 306, 310, 321, 326, 330, 334, 335, 336, 337, 338, 340, 442, 343, 345, 353, 354, 355, 357, 358, 359, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 379, 381, 382, 383, 385, 389, 390, 391, 398, 405, 430, 431, 435, 436, 437, 439, 441, 443, 444, 446 y 449.

Comisión especial de Casas baratas: Artículos 365 y 366.

Consejo de Dirección: Artículos 363, 365, 366, 375, 376, 377, 378 y 380.

Director general del Trabajo e Inspección: Art. 136.

En funciones de Junta de Casas baratas. Art. 353.

Personalidad jurídica: Art. 382.

Presidente: Artículos 136, 366 y 378.

Sección de Inspección: Art. 378.

Intereses de obligaciones:

Abono de los autorizados bajo la Ley de 12 de junio de 1911: Art. 241.

Abono de parte de: Capítulo VI, Sección 1.^a Art. 238.

Autorizaciones bajo la Ley de 12 de junio de 1911: Art. 242.

Concursos: Artículos 243, 244, 245 y 246.

Cooperativas: Art. 240.

Entregas de cantidades: Art. 247.

Interés máximo: Art. 238.

Parte que abona el Estado: Art. 238.

Patronos que construyan casas para sus obreros: Art. 240.

Plazos de abono: Artículos 243 y 251.

Preferencias: Art. 245.

Real orden de concesión de abono de: Art. 246.

Solicitudes de abono: Art. 244.

Suspensión de abono de: Art. 251.

Intereses de préstamos:

Abono de los autorizados bajo la Ley de 12 de junio de 1911: Art. 241.

Abono de parte de: Capítulo VI, Sección 1.^a Art. 238.

Autorizaciones bajo la Ley de 12 de junio de 1911: Art. 242.

Contabilidad: Art. 249.

Cooperativas: Art. 240.

Concursos: Artículos 243, 244, 245 y 246.

Entrega de cantidades: Art. 247.

Interés máximo: Art. 238.

Patronos que construyen casas para sus obreros: Art. 240.

Parte que abona el Estado: Art. 238.

Plazos de abono: Artículos 243 y 251.

Preferencias: Art. 245.

Real orden de concesión de abono de: Art. 246.

Solicitudes de abono: Art. 244.

Suspensión de abono de: Art. 251.

Inválidos:

Calificación condicional de los edificios de las instituciones de reeducación de: Art. 120.

Exenciones tributarias de las instituciones de reeducación de: Art. 155.

Instituciones de reeducación de: Art. 3.º

Locales de instituciones de reeducación de: Art. 74.

Jefe de los Inspectores del Trabajo: Art. 378.

Juntas de Casas baratas: Capítulo XI. Artículos 7.º, 9.º, 14, 16, 19, 20, 23, 24, 33, 39, 42, 43, 50, 52, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 116, 117, 118, 119, 126, 127, 129, 132, 134, 136, 137, 149, 169, 171, 221, 233, 244, 245, 257, 265, 269, 278, 279, 285, 290, 292, 326, 329, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 364, 382, 384, 385, 386, 387, 388, 390 y 430.

Acuerdos: Art. 350.

Atribuciones: Art. 357.

Capacidad jurídica: Art. 361.

Censo de electores: Art. 343.

Comisión ejecutiva: Art. 351.

Constitución: Art. 337.

Constitución definitiva: Art. 343.

Constitución provisional: Art. 340.

Construcción por las: Art. 355.

Deberes: Art. 357.

Dependencia: Art. 336.

Dietas de los Vocales: Art. 360.

Documentación: Art. 355.

Documentos y actos: Art. 352.

Elección de Vocales: Artículos 339, 340 y 343.

Gastos: Art. 345.

Incompatibilidades del cargo de Vocal: Art. 344.

Información acerca de las: Art. 342.

Inspección: Art. 359.

Instituto de Reformas Sociales en funciones de: Art. 353.

Instrucción para la elección de Vocales: Artículos 340 y 343.

Memorias anuales: Artículos 52 y 358.

Patronato y Dirección: Art. 336.

Personal: Artículos 346 y 347.

Personalidad jurídica: Art. 382.

Peticiones de creación: Art. 338.

- Presidente: Artículos 136, 341 y 349.
Reglamento interior: Art. 348.
Renuncia de Vocales: Art. 356.
Secretario: Artículos 136, 339, 345, 346 y 349.
Sesiones: Art. 349.
Supresión: Art. 342.
Suspensión: Art. 354.
Sustitutos de las: Art. 132.
Vocales: Artículos 339, 344, 349, 350 y 356.
Vocales natos: Art. 339.
- Juntas municipales de Sanidad: Art. 384.
Juzgados de primera instancia: Artículos 306, 309, 324 y 325.
Laboratorios de ensayos de materiales: Art. 106.
Laboratorios municipales: Art. 106.
Laboratorios oficiales: Art. 106.
Legados: Art. 278.
Ley. Resolución de dudas: Art. 449.
Ley de Expropiación forzosa: Art. 320.
Ley de 12 de junio de 1911: Artículos 32, 103, 156, 241, 242, 243, 342 y 363.
Casas baratas patrimoniales, construidas bajo la: Art. 41.
Casas construidas al amparo de la: Art. 18.
Calificación definitiva de casas construidas bajo la: Art. 135.
Locales accesorios de casas baratas:
Alquiler de los: Art. 90.
Exenciones tributarias: Art. 154.
Luz: Art. 98.
Lucrativas. Definición de Sociedades: Art. 44.
Mancomunidades: Art. 443.
Materiales: Art. 94.
Máximo de ingresos: Capítulo I. Sección 2.ª B). Artículos 20, 21 y 22.
Aumento del: Art. 21.
Cifra máxima: Art. 21.
Cómputo del: Art. 22.
Procedencia del: Art. 22.
Revisión de: Art. 26.
Memoria anual del Servicio de Casas baratas: Artículos 211, 235, 377 y 383.
Memorias anuales de las Juntas de Casas baratas: Art. 52.
Ministerio de Hacienda: Artículos 145, 160, 161, 176, 202, 298 y 443.
Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria: Artículos 8, 9, 10, 15, 20, 24, 36, 37, 39, 65, 73, 77, 86, 89, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 116, 117, 118, 126, 127, 128, 129, 134, 145, 149, 160, 163, 169, 173, 174, 175,

181, 182, 184, 185, 189, 191, 199, 200, 201, 202, 204, 213, 215, 220, 221, 223, 225, 228, 231, 232, 234, 242, 244, 245, 246, 248, 249, 251, 253, 257, 260, 261, 267, 268, 277, 283, 285, 286, 287, 288, 290, 292, 301, 308, 309, 335, 336, 337, 338, 354, 355, 362, 364, 384, 391, 399, 400, 407, 409, 444 y 445.

Ministro de Trabajo, Comercio e Industria: Artículos 385, 389, 391, 398, 405, 406, 437, 438, 439, 449 y 450.

Molduras: Art. 95.

Municipios: Artículos 36, 150, 271, 289 y 337.

Obligaciones:

Emisión: Art. 261.

Estadística: Art. 262.

Garantía: Artículos 238 y 250.

Importe: Art. 239.

Inscripción de los contratos en el Registro de la propiedad: Artículo 247.

Plazo de amortización: Artículos 238 y 239.

Plazo de inversión: Art. 239.

Obras de mejoras: Art. 27.

Obras de reparación y saneamiento: Art. 33.

Obras de urbanización: Art. 293.

Ocupación de fincas: Art. 294.

Ordenanzas municipales: Artículos 100, 102, 282 y 396.

Derogación de: Art. 81.

Orientación de las casas: Art. 95.

Pagos del Estado:

Exención del impuesto de: Art. 148.

Paramentos: Art. 95.

Parques: Artículos 2.º y 154.

Partes integrantes de casas baratas: Art. 2.º

Particulares: Artículos 141, 167, 252, 258, 261, 262, 269 y 272.

Construcción de casas baratas por los: Art. 4.º

Proyectos de casas baratas: Art. 291.

Pasillos: Art. 97.

Patios: Artículos 2.º y 154.

Patrimonio familiar de la casa barata. Capítulo I, Sección 2, * D): Artículos 34 y 35.

Patronos que construyan casas para sus obreros: Artículos 238, 244, 245 y 263.

Pavimentos: Art. 96.

Pisos exceptuados de baratos: Art. 8.º

Plan de venta de casas baratas: Art. 11.

Plazos de venta de casas baratas: Art. 11.

Plusvalía:

Impuesto de: Art. 275.

Preceptos de carácter general: Capítulo XV.

Préstamos del Estado: Capítulo IV.

Amortización: Capítulo IV. Sección 3.^a

Amortización. Cuota anual: Art. 195 y 196.

Amortización. Instrucciones: Art. 202.

Amortización. Plazo: Art. 194.

Amortización en cuantía superior a la fijada: Art. 200.

Ayuntamientos: Art. 167.

Cantidad: Art. 163.

Casas terminadas: Art. 164.

Concesiones de préstamos: Art. 176.

Cooperativas: Artículos 167 y 170.

Corporaciones: Artículos 167, 170, 172 y 174.

Concursos. Capítulo IV, Sección 1.^a: Art. 167.

Concursos parciales: Art. 167.

Contabilidad: Art. 211.

Contrato de préstamos: Art. 175.

Cuantía máxima: Art. 166.

Cuantía mínima: Art. 166.

Cuestiones. Sustanciación de: Art. 208.

Cuota anual: Artículos 197 y 199.

Destino de los: Art. 163.

Entregas parciales. Capítulo IV, Sección 2.^a: Art. 164.

Entregas parciales por casas terminadas: Art. 184.

Entregas parciales por obras en curso: Art. 182 y 183.

Entregas parciales a personas distintas del prestatario: Artículo 209.

Entregas parciales por terrenos: Art. 181.

Entregas parciales. Tramitación: Artículos 180, 181, 182, 183, 184 y 185.

Escritura de cancelación: Art. 210.

Escritura de otorgamiento: Art. 198.

Escritura de préstamo: Artículos 175 y 209.

Escrituras: Art. 193.

Extinción de obligaciones: Art. 210.

Garantía: Artículos 163, 169 y 203.

Hipoteca: Artículos 185, 186, 199 y 203.

Hipoteca. Realización de: Art. 207.

Importe: Art. 164.

Incautación de obras y terrenos: Art. 204.

Incompatibilidad con otros beneficios de la Ley: Art. 177.

Incumplimiento de obligaciones: Capítulo IV, Sección 4.^a Artículos 204, 205 y 206.

Incumplimiento de obligaciones. Plazo de demora: Artículos 206 y 207.

- Inscripción en el Registro de la propiedad: Art. 175.
Inspección: Art. 190.
Intervención: Art. 211.
Intereses: Capítulo IV, Sección 3.^a Art. 165.
Materia discrecional: Art. 178.
Particulares constructores: Art. 167.
Patrones que construyan casas para sus obreros: Artículos 167, 170 y 172.
Peticiones: Art. 169.
Plazo de amortización: Art. 163.
Plazos de construcción: Art. 191.
Preferencias: Art. 172.
Proyecto de casas baratas: Artículos 184, 185 y 186.
Real orden de resolución de concursos: Art. 174.
Reintegro total anticipado: Art. 201.
Reserva de adjudicación: Art. 168.
Rescisión de los contratos: Art. 189.
Resolución de concursos: Artículos 173 y 174.
Sanciones: Art. 188.
Sociedades benéficas: Artículos 170 y 172.
Sociedades constructoras: Artículos 167 y 174.
Sociedades mercantiles: Artículos 170 y 172.
Terminación de construcciones: Art. 168.
Terrenos: Art. 164.
Tramitación: Artículos 169, 170 y 171.
Valoración de terrenos: Artículos 171 y 173.
Préstamos hipotecarios: Art. 5.º
Estadística: Art. 262.
Garantías: Art. 250.
Importe: Art. 239.
Inscripción en el Registro de la propiedad: Art. 247.
Plazo de amortización: Art. 239.
Plazo de inversión: Art. 239.
Presupuestos del Estado: Artículos 218, 238, 252 y 381.
Presupuestos municipales: Artículos 245 y 346.
Proyectos de casas baratas: Artículos 92 y 93.
Modificación de los ...: Art. 92.
Realización por propietarios de terrenos: Art. 295.
Proyectos de casas baratas de los Ayuntamientos. Aprobación:
Artículo 287.
Aprobación de terrenos: Art. 112.
Calificación condicional: Art. 284.
Calificación condicional de casa barata: Art. 133.
Calificación definitiva de casa barata: Art. 133.
Contenido: Art. 282.

Información: Art. 281.

Plazo: Art. 280.

Recomendaciones: Art. 283.

Recursos: Art. 289.

Subdivisión: Art. 290.

Tramitación: Artículos 286 y 295.

Proyectos de casas baratas de entidades varias: Art. 291.

Propiedad de las casas baratas: Capítulo I, Sección 2.^a 4).

Provincia: Artículos 36, 150, 269 y 271.

Problema de la vivienda. Informes sobre el: Art. 20.

Información: Artículos 280 y 281.

Rasantes: Art. 101.

Reconocimiento oficial de casa barata: Art. 1.^o

Reconstrucción de casas baratas patrimoniales: Art. 36.

Recursos para los proyectos de casas baratas de los Ayuntamientos: Art. 289.

Registro de la propiedad: Artículos 175, 210, 226, 227, 247, 254, 260, 312, 315, 316 y 339.

Inscripción de las casas: Art. 15.

Inscripción de casas donadas: Art. 134.

Inscripción de exenciones tributarias: Art. 143.

Inscripción de hipotecas: Art. 11.

Inscripción de la Real orden de calificación definitiva de casa barata: Art. 128.

Inscripción de los terrenos: Artículos 15, 107, 109, 111 y 112.

Inscripción de transmisiones de dominio de casa barata: Artículo 129.

Reglamento. Reforma del: Art. 449.

Resolución de dudas: Art. 449.

Reglamento de 14 de mayo de 1921: Artículos 18, 135 y 156.

Reventa de terrenos. Precios de: Art. 29.

Revisión de las condiciones de las casas baratas: Art. 32.

Roperos: Art. 97.

Salientes de las casas: Art. 100.

Salubridad de las casas: Art. 98.

Sanciones: Capítulo XIV.

Calificación condicional de casa barata: Artículos 424 y 425.

Ejecución: Art. 441.

Inquilinos de casas baratas: Art. 416.

Multas: Art. 442.

Propietarios de casas: Artículos 411, 413 y 415.

Propietarios de casas con garantía de renta: Art. 414.

Procedimiento: Capítulo XIV, Sección 2.^a

Recursos: Artículos 439 y 440.

Retirada de aprobación de terrenos: Artículos 425 y 427.

Retirada de calificación definitiva de casa barata: Artículos 422 y 423.

Sociedades constructoras: Artículos 417, 418, 419, 420 y 421.

Vendedores de casas: Art. 412.

Vendedores de terrenos: Art. 412.

Saneamiento de habitaciones insalubres: Capítulo XIII.

Sección de casas baratas. Jefe: Art. 363.

Seguro de incendios: Art. 192.

Seguro de vida: Capítulo X, artículos 12 y 36.

Ley de: Art. 233.

Inversión de la indemnización del: Art. 38.

Servicio especial de casas baratas: Artículos 136, 211, 227, 233, 235, 241, 262, 263, 264 y 378.

Funciones: Art. 364.

Gastos: Art. 381.

Inspección: Art. 378.

Instrucciones para el funcionamiento: Art. 377.

Jefe: Artículos 363, 366, 367 y 370.

Personal: Artículos 368 y 369.

Reglamento interior: Art. 375.

Secciones: Artículos 370, 373, 376 y 379.

Sección financiera: Art. 371.

Sección jurídica: Art. 372.

Sección de construcción: Art. 373.

Sección de publicidad y estadística: Art. 374.

Sindicatos obreros. Preferencias para obras de saneamiento: Artículo 447.

Sociedades: Artículos 261 y 262.

Construcción de casas baratas por las: Art. 4.º

Proyectos de casas baratas: Art. 291.

Sociedades benéficas: Artículos 244, 238 y 258.

Definición: Art. 44.

Sociedades constructoras: Artículos 14, 42, 167, 189, 238, 244, 252, 254, 269, 272, 282 y 339.

Aprobación de Estatutos y Reglamentos de: Artículos 42 y 43.

Calificación de las: Art. 42.

Contabilidad de las: Artículos 47 y 48.

Estatutos: Artículos 42 y 43.

Inspección de: Art. 45.

Memorias y balances: Art. 52.

Modificación de Estatutos: Art. 46.

Registro de: Art. 51.

Revisión de Estatutos: Art. 53.

Utilidades de las: Art. 49.

Sociedades cooperativas: Art. 44.

Sociedades lucrativas. Definición: Art. 44.

Sociedades obreras: Art. 339.

Sociedades patronales u obreras: Art. 337.

Sociedades de Seguros: Art. 448.

Solares:

Exenciones tributarias: Art. 160.

Recargo sobre el impuesto de: Art. 369.

Soleamiento: Art. 98.

Solidez de las casas: Art. 94.

Subarriendo de casas baratas: Art. 9.º

Subidas de humos: Art. 99.

Subsecretario del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria: Artículo 334.

Subvención directa. Capítulo VI, Sección 2.ª:

Cantidad destinada a: Art. 252.

Cantidad máxima: Art. 259.

Casas construidas dentro de un año después de promulgada la Ley. Capítulo VI, Sección 4.ª: Artículos 265, 266 y 267.

Casas terminadas: Art. 255.

Categorías: Art. 258.

Ciudades satélites: Art. 255.

Concurso: Art. 253.

Concursos anteriores: Art. 255.

Contabilidad: Art. 262.

Deducciones: Art. 256.

Distribución: Art. 258.

Garantía: Art. 260.

Grupos de casas: Art. 255.

Informe del concurso: Art. 258.

Libramientos: Art. 260.

Porcentaje: Art. 256.

Solares: Art. 255.

Solicitud de: Artículos 254 y 257.

Terrenos: Art. 255.

Tramitación: Artículos 254, 257, 258 y 260.

Suntuario. Arbitrios de carácter: Art. 275.

Sustitución de casas baratas patrimoniales: Art. 37.

Talleres en casas baratas: Art. 7.º

Techos: Art. 96.

Terrenos:

Aguas: Art. 107.

Aprobación de: Capítulo II, Sección 1.ª Artículos 54, 107 y 284.

Compra por los Ayuntamientos: Art. 274.

Condición legal de los: Art. 332.

Condiciones: Capítulo I, Secciones 3.ª y 4.ª Arts. 15, 54, 55 y 56.

- Condiciones económicas: Art. 107.
- Denegación de aprobación: Art. 110.
- Desagüe de los: Artículos 56 y 107.
- Edificación en los: Art. 111.
- Especificación del fin: Art. 107.
- Exención de impuestos: Art. 109.
- Expropiación: Art. 295.
- Expropiación por el Instituto Nacional de Previsión: Artículos 279 y 292.
- Memoria descriptiva: Art. 107.
- Naturaleza de los: Art. 106.
- Notas en los documentos para aprobación de: Art. 136.
- Obras de saneamiento: Art. 110.
- Plano: Art. 107.
- Precio: Art. 29.
- Precio de adquisición: Art. 107.
- Precio en ciudades satélites: Art. 30.
- Precio de reventa: Art. 29.
- Propiedad de los: Art. 107.
- Propietarios: Art. 295.
- Publicidad de resoluciones sobre: Art. 145.
- Real orden de aprobación: Art. 109.
- Reconocimiento: Artículos 107 y 108.
- Retirada de aprobación: Artículos 247 y 426.
- Revisión de aprobación: Art. 113.
- Suspensión de aprobación: Art. 118.
- Suspensión de los efectos de la aprobación: Art. 111.
- Trámites de la aprobación: Art. 108.
- Urbanización por los Ayuntamientos: Art. 274.
- Valoración: Art. 107.
- Terrenos cedidos gratuitamente: Art. 16.
- Terrenos de entidades oficiales: Artículos 269, 270, 271, 272, 273 y 274.
- Aprobación: Artículos 270 y 274.
- Arrendamiento: Artículos 269, 270, 271, 272, 273 y 274.
- Cesión a censo: Artículos 269, 270, 271, 272, 273 y 274.
- Cesión gratuita: Artículos 269, 270, 271, 272, 273 y 274.
- Concursos: Art. 271.
- Contratos de arrendamiento: Art. 273.
- Contratos de venta: Art. 273.
- Relación de: Art. 269.
- Solicitud de: Art. 272.
- Venta: Artículos 269, 270, 271, 272, 273 y 274.
- Terrenos expropiables. Adquisición de: Art. 296.
- Tesoro público: Artículos 192 y 442.

Tiendas en casas baratas: Art. 7.°

Timbre del Estado. Exención del impuesto de: Artículos 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 147 y 149.

Transmisión de casas baratas:

Contratos de: Art. 15.

Exenciones tributarias: Art. 159.

Transmisión de casas baratas por herencia: Capítulo IX. Sección 1.ª Art. 6.º

Transmisión de casas baratas patrimoniales: Art. 35.

Transmisión de dominio posterior a la calificación definitiva de casas baratas: Art. 129.

Transmisión de terrenos. Contratos de: Art. 15.

Tribunales: Art. 311.

Urbanización: Obras de: Art. 29.

Utilidad pública. Declaración de: Art. 294.

Vecinos: Art. 337.

Venta de casas baratas:

Bases de: Art. 14.

Readquisición por el primer vendedor: Art. 13.

Venta de casas baratas por los Ayuntamientos: Art. 12.

Pago de los plazos: Art. 12.

Venta a plazos de casas baratas: Art. 11.

Vuelos de las casas: Art. 100.

APÉNDICE

Disposiciones relativas a casas baratas, contenidas en Ley de Presupuestos para 1922-23, de 25 de julio de 1922.

Art. 3.º De los créditos comprendidos en dicho estado letra A se considerarán ampliados, hasta una suma igual al importe de las obligaciones que se reconozcan y liquiden, los que a continuación se expresan:

.....
k) En la Sección 9.ª, «Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria», el del capítulo 8.º, art. 1.º, «Casas baratas», para los fines que determina la Ley de 10 de diciembre de 1921, contándose la fecha de la primera anualidad, a que se refiere el art. 33 de la Ley citada, desde la publicación del Reglamento.

Art. 33. Las Cooperativas de Casas baratas que construyeran viviendas para propiedad de sus socios y obtuvieran el auxilio comprendido en el apartado C) del capítulo 2.º de la Ley de 10 de diciembre de 1921, conservarán el derecho para optar al beneficio de subvención directa que concede el art. 33 de dicha Ley.

(Publicada en la *Gaceta de Madrid* de 27 de julio de 1922.)

ÍNDICE

	Páginas.
Ley relativa a la construcción de casas barata.....	5
<i>Capítulo I.</i> —Concepto legal de casas baratas	5
<i>Capítulo II.</i> —Medios para fomentar la construcción de casas baratas	5
A) Autorizaciones al Estado y organismos locales.....	5
B) Exenciones tributarias.....	7
C) De los préstamos del Estado.....	8
D) De la garantía de la renta a los propietarios de casas edi- ficadas para alquilarlas.....	9
E) Abono de intereses de préstamos y obligaciones y sub- vención directa.....	11
F) Carácter discrecional de estas concesiones.....	12
G) Sanciones.....	12
<i>Capítulo III.</i> —Deberes de los Ayuntamientos y expropiación fórzosa	13
<i>Capítulo IV.</i> —De la organización del servicio de casas ba- ratas	15
<i>Capítulo V.</i> —De las casas baratas y su transmisión por he- rencia.....	17
<i>Capítulo VI.</i> —Saneamiento de habitaciones insalubres.....	18
<i>Capítulo VII.</i> —Disposiciones generales.....	20
Disposiciones transitorias.....	22
Artículos adicionales.....	23
Índice alfabético de la Ley.....	27
Reglamento de 8 de julio de 1922 para la aplicación de la Ley de Casas baratas.....	41
<i>Capítulo I.</i> —Concepto legal de casa barata.....	41
Sección 1. ^a Definición de casa barata.....	41
Sección 2. ^a Condiciones jurídicas y económicas.....	42
A) De la propiedad y el alquiler.....	42
B) Del beneficiario y su máximo de ingresos.....	45

C) Del coste de la casa y precio de alquiler.....	48
D) Del patrimonio familiar de la casa.....	50
E) De las Sociedades constructoras.....	51
Sección 3. ^a Condiciones técnicas de la construcción.....	54
A) Terrenos.....	54
B) Casas familiares.....	55
I. Condiciones relativas a la estructura.....	55
II. Condiciones relativas a la higiene.....	55
C) Casas colectivas.....	58
D) Grupos de casas y ciudades satélites.....	60
E) Prescripciones generales.....	63
<i>Capítulo II.</i> —De la aprobación de los terrenos y de la calificación de casa barata.....	66
Sección 1. ^a De la aprobación de los terrenos.....	66
Sección 2. ^a De la calificación condicional de casa barata....	69
Sección 3. ^a De la calificación definitiva y disposiciones generales.....	75
<i>Capítulo III.</i> —De las exenciones tributarias.....	80
<i>Capítulo IV.</i> —De los préstamos del Estado.....	88
Sección 1. ^a De la celebración de los concursos.....	88
Sección 2. ^a De las entregas de los préstamos.....	93
Sección 3. ^a Del pago de intereses y de la amortización.....	98
Sección 4. ^a Del incumplimiento de las obligaciones.....	99
<i>Capítulo V.</i> —De la garantía de renta a los propietarios de casas edificadas para alquilarlas.....	102
<i>Capítulo VI.</i> —Del abono de parte de los intereses de préstamos y obligaciones y de la subvención directa.....	108
Sección 1. ^a Abono de parte de los intereses de préstamos y obligaciones.....	108
Sección 2. ^a De la subvención directa.....	112
Sección 3. ^a Disposiciones generales.....	115
Sección 4. ^a Disposiciones transitorias.....	116
<i>Capítulo VII.</i> —De las autorizaciones al Estado y entidades oficiales y de los deberes de los Ayuntamientos.....	118
Sección 1. ^a De las autorizaciones al Estado y entidades oficiales.....	118
Sección 2. ^a De los deberes de los Ayuntamientos.....	120
<i>Capítulo VIII.</i> —De la expropiación forzosa.....	127
<i>Capítulo IX.</i> —De la transmisión de casas baratas por herencia y de las cuestiones judiciales.....	133
Sección 1. ^a De la transmisión de casas baratas por herencia....	133
Sección 2. ^a De las cuestiones judiciales.....	134
<i>Capítulo X.</i> —Del seguro.....	136

<i>Capítulo XI.</i> —De las Juntas de Casas baratas.....	137
<i>Capítulo XII.</i> —De la organización y funcionamiento del servicio especial de casas baratas.....	144
<i>Capítulo XIII.</i> —Del saneamiento de habitaciones insalubres..	151
Sección 1. ^a Denuncia de casas insalubres.....	151
Sección 2. ^a Del saneamiento de casas aisladas... ..	152
Sección 3. ^a Del saneamiento de grupos de casas.....	154
<i>Capítulo XIV.</i> —De las sanciones.....	158
Sección 1. ^a De las infracciones y de su sanción.....	158
Sección 2. ^a Del procedimiento, recursos y aplicación de las sanciones	162
<i>Capítulo XV.</i> —Preceptos de carácter general.....	165
Índice alfabético, por materias, de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.....	167
Apéndice.—Disposiciones relativas a casas baratas contenidas en la Ley de Presupuestos para 1922-23, de 26 de julio de 1922.....	191