

calibrite



colorchecker CLASSIC



M.C.D. 2022



2  
1

# BOLETIN

DE LA

Cámara Oficial de la Propiedad  
Urbana de Cáceres



Publicación

PRIMER SEMESTRE DE 1941



12226

Tipografía de EL NOTICIERO.--Cáceres



2

# BOLETIN

DE LA

Cámara Oficial de la Propiedad  
Urbana de Cáceres



Publicación

PRIMER SEMESTRE DE 1941



12226

Tipografía de EL NOTICIERO.--Cáceres

2

2  
12226

R-16450



Damos fin con la publicación de este BOLETIN, a la labor del año 1940, 4.º de nuestra creación. Durante él, en esfuerzo incesante, hemos procurado la estabilización de los servicios ya implantados y el establecimiento de otros nuevos, que en su utilización por los propietarios, coadyuven al eficaz cumplimiento de las obligaciones a su cualidad inherentes.

No sería aventurado señalar la existencia de nuevas obligaciones de toda índole que en el transcurso de 1941 han de incrementar la estrecha responsabilidad del propietario de urbana, reformas tributarias, nuevos avances jurídicos, consolidación de estructuras sociales y tantos aspectos más de la vida y su regulación en punto a la coexistencia que señalarán nuevos e imperativos deberes; ello hará cuantitativa y cualitativamente más intenso y profundo nuestro esfuerzo, si el trabajo es acción y la acción es vida, el propietario no debe, no puede dejar de laborar incansablemente en cumplimiento de la función social a él asignada: las dificultades opuestas a su actuación harán más meritoria su tarea y la confirmación y aumento si cabe del prestigio e importancia de la Propiedad Urbana serán fruto que compense las horas pasadas al servicio de elementales obligaciones.

Saludamos en el nuevo año a nuestras Autoridades provinciales, Organismos y Corporaciones, a los con nosotros relacionados en todo el ámbito nacional, y para todos deseamos los mismos aciertos que para nosotros queremos.

Saludo a Franco. ¡Arriba España!



PRIMERA PARTE

PRIMA PARTI

## Breve resumen de la labor efectuada

Los servicios que esta Cámara presta a sus asociados han sido más profusamente utilizados que en semestres anteriores, si bien, no en la medida que nosotros desearíamos, más lentamente; en vista de sus beneficiosos resultados se va venciendo la natural desconfianza a encomendar a un representante la gestión de sus asuntos, liberando así al propietario de la pesada carga que supone el cumplimiento de todas las formalidades necesarias en la resolución de aquéllos; ya aleccionándolo, proporcionándole los medios al efecto, encargándose de las tramitaciones, en una palabra, obteniendo el efecto deseado con la máxima rapidez, comodidad y eficiencia.

Las dudas que en la aplicación de las nuevas disposiciones legales se suscitan, proporcionan inmenso material de consulta que por Secretaría o Servicios técnicos se van resolviendo en la medida de su planteamiento obviando así las dificultades derivadas de la aparición de nuevas normas de carácter estrictamente jurídico, administrativo o tributario.

Firmes en nuestro deseo de llevar a efecto la aplicación más rigurosa del Decreto 264 del Estado, hoy ya sustituido por el de 17 de Octubre, continuamos otorgando a todos aquellos que reúnen las condiciones en el mismo señaladas la concesión de los beneficios de él dimanantes; en su totalidad las concesiones anteriores al Decreto actual lo eran ya de obreros en paro forzoso, continuando las subsistencias de un escasísimo número de tarjetas a combatientes en virtud de prórroga.

En relación con la Fiscalía de la Vivienda podemos señalar un incremento apreciable de cédulas de habitabilidad; se divulga por los medios a nuestro alcance las órdenes de la misma emanadas; y la utilización recíproca de servicios, ficheros, datos, estadísticas, se basan en un amplio sistema de colaboración.

## Fallecimiento del Tesorero de la Corporación

A consecuencia de una antigua dolencia, el 9 de Septiembre falleció repentinamente D. Serafin Fernández Gil (q. e. p. d.), conocido industrial y Tesorero de nuestra Corporación para la que fué nombrado vocal por la extinguida Junta Técnica del Estado.

Tan sensible pérdida produjo en nosotros un sincero pesar; sin regatear esfuerzos, en época difíciles de creación, puso a contribución todo



su entusiasmo en la consecución de los fines sociales; las dotes personales de las que estaba adornado, pronto le granjearon la admiración y el cariño de todos, que nos vemos privados con su muerte de un entrañable amigo y la Cámara uno de sus más eficaces colaboradores.

✓ Reunida la Junta en sesión extraordinaria, se tomaron acuerdos en relación con los actos a realizar en sufragio del alma y en memoria del difunto, expresando a su distinguida familia el testimonio de nuestra condolencia más sentida,

Propuesto a la Superioridad para ocupar el puesto vacante de Vocal al propietario de ésta don Felipe Patricio Fernández, y aprobado por la misma, tomó posesión en sesión ordinaria del 20 de Diciembre, designándose Tesorero al Vocal don Manuel Rodríguez Ramírez.

## SESIONES

Se han celebrado durante el 2.º semestre del pasado año 1940, ordinarias, en 3 de Septiembre, 25 de Octubre, 25 de Noviembre y 20 de Diciembre; y extraordinaria, en 9 de Septiembre.

### Resumen de sesiones

#### *Sesión ordinaria del día 3 de Septiembre de 1940*

Accediendo a lo solicitado por la Alcaldía de esta capital, se nombran dos Vocales para que formen parte de la Comisión dictaminadora del impuesto sobre incremento de valor de los terrenos.

Se acuerda conceder una aportación de 250 pesetas a la viuda del que fué Secretario de la Cámara de Tortosa, asesinado por los rojos.

Por último, se conceden tarjetas de condonación de alquileres, a varios obreros en paro forzoso.

#### *Sesión extraordinaria del día 9 de Septiembre de 1940*

Esta sesión es motivada por el fallecimiento del que fué Tesorero de la Cámara, don Serafin Fernández Díez (q. e. p. d.), y solamente se toman acuerdos relacionados con los actos a realizar, en memoria y sufragio del finado.

*Sesión ordinaria del día 23 de Octubre de 1940*

Se acuerda abonar los alquileres condonados en la capital, por virtud del Decreto número 264, durante el tercer trimestre de 1940.

Se aplaza hasta nueva sesión, el nombramiento de nuevo Tesorero.

Fué aprobado el proyecto de presupuesto para el año 1941, y se acuerda sea elevado a la Superioridad.

*Sesión ordinaria del día 25 de Noviembre de 1940*

Se nombra Vocal de la Comisión Gestora de esta Cámara, en la vacante producida por el fallecimiento de don Serafín Fernández Díez (q. e. p. d.), a don Felipe Patricio Fernández y Fernández, y Tesorero, al Vocal don Manuel Rodríguez Ramírez.

*Sesión ordinaria del día 20 de Diciembre de 1940*

Se acuerda conceder tarjeta de condonación de alquileres, a dos obreros en paro forzoso.

La Comisión queda enterada de haber sido aprobado por la Superioridad, el presupuesto para el ejercicio de 1941.

## Estadísticas

### Decreto 264

JULIO.—Concedidas en este mes . . . . .	1
Prorrogadas de meses anteriores . . . . .	5
Corresponden a combatientes . . . . .	2
A obreros en paro forzoso . . . . .	4

*Importe total pesetas . . . . .* 184 00

AGOSTO.—Concedidas en este mes .....	3
Prorrogadas de meses anteriores .....	6
Corresponden a combatientes.....	2
A obreros en paro forzoso.....	7
	<hr/>
<i>Importe total pesetas .....</i>	239 00
SEPTIEMBRE.—Concedidas en este mes .....	2
Prorrogadas de meses anteriores.....	9
Corresponden a combatientes .....	2
A obreros en paro forzoso .....	9
	<hr/>
<i>Importe total pesetas.....</i>	334 50
OCTUBRE.—Concedidas en este mes .....	1
Prorrogadas de meses anteriores .....	10
Corresponden a combatientes.....	2
A obreros en paro forzoso .....	9
	<hr/>
<i>Importe total pesetas.....</i>	329 50
NOVIEMBRE.—Concedidas en este mes.....	1
Prorrogadas de meses anteriores.....	10
Corresponden a combatientes .....	2
A obreros en paro forzoso.....	9
	<hr/>
<i>Importe total pesetas.....</i>	339 00
DICIEMBRE.—Concedidas en este mes.....	5
Prorrogadas de meses anteriores, ...	8
Corresponden a combatientes.....	2
A obreros en paro forzoso.....	11
	<hr/>
<i>Importe total pesetas.....</i>	399 00

## Cédula de habitabilidad

Año	MESES	Solici- tadas	Entregadas	Denegadas
1940	Julio .....	30	26	0
	> Agosto .....	38	34	2
	> Septiembre .....	23	35	1
	> Octubre .....	24	14	0
	> Noviembre .....	22	25	0
	> Diciembre .....	12	12	1
TOTAL.....		149	146	4

### Asesoría jurídica

Consultas verbales .....	191				
Dictámenes escritos .....	3				
Redacción y presentación de escritos al Juzgado .....	59				
Redacción y presentación de escritos a la Fiscalía de la Vivienda, como consecuencia de consultas .....	7				
Redacción de contratos .....	21				
Intervención amistosa entre propietarios e inquilinos .....	12				
	<table> <tr> <td>Con éxito ..</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>Sin éxito ..</td> <td>1</td> </tr> </table>	Con éxito ..	11	Sin éxito ..	1
Con éxito ..	11				
Sin éxito ..	1				

### Divulgación general

#### Arrendamientos urbanos

1

#### *Antecedentes del Decreto actual*

Constituye el arrendamiento de cosas una de las variedades de la *locatio conductio* cuyas tres formas admitidas se conocen con los nombres de arrendamiento de cosas, de servicios y de obras; tiene esta clasificación un origen histórico en razón de que era el Estado el que concedía los inmuebles y atribuía al mejor oferente la obra a otros trabajos que hubieran de efectuarse; para algunos la distinción tiene su origen en la

primacía del goce sobre el trabajo y el poco valor de la actividad humana. En nuestro derecho, siguiendo los precedentes Romano, coexiste bajo la rúbrica general de contrato de arrendamiento (Título 6.º del libro 4.º), las tres formas indicadas, no distinguiendo en el arrendamiento de cosas la utilización según se haga para el simple uso o para el goce y disfrute como se hace en los colegios de factura más moderna Alemán y Suizo, sino que solamente se regula con especialidad el arrendamiento de fincas rústicas y el de la urbana.

Desde 1920 viene siendo en nuestro derecho objeto de una regulación excepcional esta última materia tratándose de salvar por medio de una legislación adecuada las notorias deficiencias de la legislación común.

En 21 de Julio de 1920 se promulga el primero de los Reales Decretos de esta Ordenación de necesidad; comienza el preámbulo de esta trascendental disposición poniendo de manifiesto la urgencia de resolución del problema de la vivienda cuyos orígenes cabe señalar como una derivación de los problemas de la post-guerra Europea éxodo de los campesinos a la ciudad, auge del mecanismo y de la gran industria, paro obrero, elevación extraordinaria de los valores de los terrenos y elementos de construcción y aún en muchos lugares choque contra la necesidad de expansión territorial como vital para la subsistencia del país a través de la fórmula imperialista sobre el kilómetro cuadrado.

El más elemental criterio aconsejaba la adopción de esta medida sin que existiera ya en razón de un precedente legislativo que había sido aprobado por el Congreso, escollo constitucional, comenzando a regir este Decreto en la fecha indicada del que son partes principales la prórroga de los contratos de arrendamiento y la reducción de los precios de alquiler cuando no aparecen fijados por un cálculo ordenado y prudente. La índole de función social que es la que en la actualidad caracteriza este problema bastaría justificarlo si no existieran precedentes como el de reducción de los precios de subsistencia y disminución del interés de los préstamos. Es evidente que esta regulación no ataca la raíz del problema: Ofrece solo una solución transitoria hasta tanto que aquella (construcción) quede ultimado, sin embargo la cuestión quedaba al menos sin agravación inmediata en razón a la revisión citada. En su parte positiva se establece por vez primera la prórroga obligatoria en todos los contratos sin alteración de la cuantía de alquiler en las capitales de provincia y

poblaciones de más de 20.000 almas. Solo por falta de pago (Art.º 2.º) podía ejercitarse la acción de desahucio y solamente por vía de excepción no procedería a la prórroga cuando el propietario se propusiera habitar la vivienda por sí mismo o que la habiten sus ascendientes o descendientes para establecer en ella su propia industria, por destinar el arrendatario la vivienda o local a uso distinto de lo pactado o realizar sin consentimiento del propietario obras que alteren las condiciones del edificio o producir daños de costosa reparación; por solicitud de la mayoría de los vecinos respecto a algún inquilino, o por subarrendar sin permiso escrito del arrendador. Se establece el derecho a revisión fijando una escala con relación a los precios que rigiesen en 31 de Diciembre de 1914. Se fija el límite máximo de fianza y se crean tribunales especiales para entender en las cuestiones que el Decreto suscitaba.

Tal legislación al establecer unos principios tan contradictorios con los que a su promulgación regían, suscitó viva oposición; así en 1922 el Congreso Nacional de la Propiedad Urbana sostuvo como tesis la libre contratación, además de otras peticiones; igualmente la Cámara Oficial de Barcelona sostuvo peticiones análogas e indicaba como solución del problema la creación de fuertes Compañías cooperativas de construcción y de administración de fincas urbanas. Afirmaba el entronque de los intereses que representaban con los generales del país demandando justicia en beneficio de todos.

Como disposiciones aclaratorias y complementarias, cabe citar como de máximo interés, la Circular de la Fiscalía del Supremo de Julio de 1920, que suscribe don Víctor Cobián, en la que se defiende la constitucionalidad del Decreto y la intervención del Estado «en aras de la *salus populi* ante la que todo derecho cede», y se determina por último la posibilidad de sanción penal por incumplimiento de sus disposiciones.

Prórroga en 19 de Octubre de 1921 y 2 de Diciembre de 1922 para este año, y el 23 y el 13 de Diciembre de este último año, se establece además de la prórroga de vigencia la principal modificación, consistente en hacerla extensiva a las poblaciones de más de 6.000 almas, otras modificaciones de menor importancia, y se establece por último en la disposición adicional la excepción a esta legislación, quedando sujeto a la común los edificios de nueva planta y los pisos y habitaciones que no hubiesen sido ocupados o arrendados con anterioridad a primero de

Enero de 1924; en la exposición de motivos del 20 de Junio siguiente, que extiende hasta final del año la subsistencia de la prórroga, se hace mención de las propuestas formuladas por el Comité Ejecutivo de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana. Las Cámaras de la Propiedad, en efecto, no habían dejado de laborar en pro de modificaciones que suavizaran las pérdidas de toda índole que para los propietarios por ella representados significaban estos Decretos. La consideración de su caducidad predetermina a permitir abrigar esperanzas de próximo retorno a lo común. Por eso, al prorrogarse de nuevo, las Cámaras de la Propiedad reunidas en Asamblea, elevaron a la Presidencia del Gobierno, peticiones varias, recordando el escaso éxito de esta Legislación que abordaba el problema de alquiler con orientación subordinada a presiones ajenas a las que habían de jugar principal papel. El problema se agudizaba al aumentar la imposición impidiendo la compensación en el aumento de rentas.

Nuevas normas en materia tributaria municipal autorizadas por el Estatuto agravaban la cuestión, al permitir a los Ayuntamientos el aumento de exánciones.

Llegamos con el problema latente al Decreto de 17 de Diciembre de 1924, en cuya exposición se afirma la necesidad de «mantener vigente el excepcional Ordenamiento Jurídico, si bien con las modificaciones necesarias para preparar el restablecimiento de la legislación común».

Se atenúa el intervencionismo estatal al exceptuar además de los arrendamientos relativos a edificios de nueva planta y a pisos o habitaciones que no hubiesen sido ocupados o habitados por nadie con anterioridad a 1.º de Enero de 1924; aquellos contratos de arriendo cuyo precio o merced excediese de 500 pesetas mensuales y que no fuesen meras prórrogas de arriendos vigentes en dicha fecha, novedad de este Decreto. Suprime los Tribunales Paritarios devolviendo a la jurisdicción ordinaria el conocimiento de los juicios de desahucio.

Fué prorrogándose en años sucesivos con ligeras modificaciones (1)

(1) R. D. de 29 de Enero de 1925.—R. O. de 7 de Febrero de 1925.—Real Orden de 17 de Marzo de 1925.—R. O. de 6 de Junio de 1925.—R. D. de 11 de Julio de 1925.—R. D. de 21 de Diciembre de 1925.—R. O. de 9 de Enero de 1926. Real Decreto de 24 de Mayo de 1926. (Prórroga).—R. D. de 7 de Diciembre de 1926, (Prórroga).—R. O. de 6 de Diciembre de 1927.—R. O. de 26 de Di-



hasta llegar al Decreto en la actualidad vigente, de 29 de Diciembre de 1931. Pretendíase con ello, de una parte, recoger las lecciones de la experiencia, y de otra, dar tiempo a que solucionara la crisis de la vivienda, fuera posible retornar a las disposiciones básicas. Modificado el Decreto citado en los años 1932, 33 y 34, con la Orden de 4 de Diciembre de 1939, concediendo a los Gobernadores civiles facultades sobre prórrogas y condiciones de arrendamientos; el Decreto de 21 de Enero de 1936 sobre arrendamiento de locales destinados al comercio y la industria; los Decretos de 28 de Mayo y Ley de 9 de Junio sobre vuelta a la normalidad en la contratación urbana en la que fué zona roja; el Decreto de 17 de Octubre de 1940 con sus Instrucciones de 13 de Diciembre del mismo año, que deroga el Decreto de 1.º de Mayo de 1937 (Decreto 264), y las Instrucciones de 8 del mismo mes y año, sobre exención de alquileres, y el Decreto de 26 de Octubre modificando el artículo 396 del Código Civil y 8.º y 107 de la Ley hipotecaria creando la propiedad horizontal conceptos no desenvueltos en nuestro derecho; constituye la legislación básica complementaria, cuyo comentario será objeto de otro artículo.

LUIS ORDOÑEZ

## Derecho de propiedad en las fincas urbanas

La propiedad es el derecho de usar y disfrutar de las cosas sin más limitación que las establecidas por las leyes. Una de las limitaciones que las leyes imponen a la propiedad urbana, es el Decreto vigente sobre alquileres; en efecto, los arrendamientos vencidos, siguen prorrogados por la sola voluntad del inquilino y obligatoriamente para el arrendador. Pero como era natural, esta tramitación no es tan absoluta, que prive por completo al propietario de sus derechos dominiales, y así, en el caso de que el dueño necesite la casa para habitarla por sí, por sus ascendientes o descendientes. La prórroga del arrendamiento cesa para dar paso al derecho del propietario de usar y disfrutar de su propiedad. Más no

ciembre de 1927.—R. D. de 14 de Diciembre de 1927.—R. O. de 4 de Enero de 1928.—Orden de 2 de Marzo de 1928.—R. D. de 24 de Diciembre de 1928.—Real Orden de 7 de Enero de 1929.—R. O. de 1.º de Marzo de 1929.—R. D. Ley de 4 de Diciembre de 1929.—R. D. de 26 de Diciembre de 1930.—R. O. de 26 de Enero de 1931.—R. D. de 15 de Marzo de 1931.



basta el solo anuncio de su propósito para que la ley ordene al inquilino que desaloje la finca y la ponga a disposición del arrendador, sino que ha de avisarle con seis meses de antelación y poner a disposición del inquilino para en el caso de que se marchase dentro del plazo antes dicho, una indemnización que fija el Decreto en el importe de seis mensualidades, indemnización que no hay obligación de abonar si el arrendatario deja pasar el plazo de los seis meses de aviso. El procedimiento más adecuado para poner en conocimiento del inquilino la voluntad del dueño de ocupar por sí, por sus ascendientes o descendientes la casa, es el acto de conciliación ante el mismo Juzgado que hubiere de conocer en su día del desahucio, planteado por esta causa. Pero no se crea que pasado el plazo de los seis meses, sin más trámite el inquilino ha de desalojar la finca, pues si no lo hiciera, habrá que demandarle de desahucio y además justificar plenamente por el propietario la necesidad que alega. De lo expuesto se infiere claramente las limitaciones que las leyes imponen al clásico concepto del derecho de propiedad, pues si bien siempre fué definido como poder que «home ha en su cosa de hacer de ella o en ella lo que quisiere según Dios e según fuero», nunca llegó esta limitación al extremo de derogar la libre contratación.

En el caso de que la casa que pretende ocupar el propietario, tuviera varios pisos arrendados y solo necesitase uno, a él corresponde la elección. Ni que decir tiene que esta restricción al derecho de propiedad de las fincas urbanas las impone el Gobierno por motivos de orden público, pues no puede dejar al capricho del propietario el que el inquilino esté rodando de un sitio a otro buscando vivienda, dada la escasez existente, y por ello obliga que se justifique la necesidad cumplidamente.

## La mala vecindad

### Causa de desahucio

Establece el apartado C, del Artículo 5.º del Decreto de alquileres que es motivo de desahucio la petición hecha al propietario por la mayoría de inquilinos respecto de otro que vive en la misma casa. Parecía bastante según el precepto que se pidiera por la mayoría al propietario para que éste entablase la acción judicial sin más trámite, pero entendemos nosotros que no es así, que necesariamente tendrá que haber un motivo

fundado para que la mayoría de inquilinos soliciten el lanzamiento de su morador y este motivo es sin duda la mala vecindad. No comportarse el inquilino con la educación exigible a toda persona que vive en sociedad, escandalizando con frecuencia, realizando actos molestos para los demás moradores, no dejando en definitiva que los demás disfruten de la posesión pacífica de la cosa arrendada, haciéndoles la vida poco menos que imposible con su proceder, falta de moralidad en las costumbres, etc., originan un malestar en los que con él viven que es lógico que la Ley trate de evitar. No puede consentirse que estén a merced de una persona que por su mala educación repetimos, no guarda las consideraciones que son debidas a los demás, la mayoría de los habitantes de una casa y por eso la Ley le castiga con el aislamiento si nó rectifica su conducta, ya que lanzado por este motivo le será muy difícil encontrar un propietario de casa de vecindad que con esos antecedentes le admita como inquilino. La acción de desahucio ha de entablarla el propietario fundado en que así se lo solicitan la mayoría de los inquilinos de la casa porque no pueden convivir con ese morador, porque por capricho apenas si se explica que se pueda tomar una resolución tan fuerte contra nadie.

Por eso la Ley no dice nada, por que se sobreentiende que cuando se pide por la mayoría de inquilinos que uno de ellos no habite la casa, existen motivos suficientes y estos motivos no pueden ser otros que los que antes apuntamos. Por consiguiente recomendamos al propietario que se encuentre en este caso, exija a los que piden el desahucio de su morador las causas que tuvieron para tomar esta determinación, para así obrar en consecuencia, ya que se debe tener en cuenta que el que ejercita la acción de desahucio es él y corre el peligro de que por insolvencia del demandado, tenga que pagar las costas del juicio.

### En favor de la construcción

Siempre fué preocupación de los Gobiernos el mejoramiento de las condiciones urbanas de las poblaciones y de los pueblos, por eso en cuanto hay ocasión dicta normas que tienden a intensificar la nueva construcción, como la exención de impuestos municipales y tributos al que construye, cuando se trata de barriadas de casas baratas, ensanche de ciudades, etc. llegando al extremo de ser causa de desahucio el propósito

del propietario de derribar el edificio viejo para construir uno nuevo. En efecto, el apartado e) del Artículo 5.º del Vigente Decreto sobre alquileres de fincas urbanas de 19 de Diciembre de 1931, establece que no procede la prórroga obligatoria del arrendamiento cuando el propietario se proponga derribar el inmueble para hacer un nuevo edificio.

De forma que este derecho a la prórroga del contrato que tiene el inquilino, cede ante la necesidad de favorecer la construcción; y es natural que así sea, por que las diferentes industrias que dependen de las construcciones de edificios sufrirán un colapso, si no se estimulara por todos los medios el mejoramiento de la propiedad urbana. El hermoamiento de las poblaciones y las exigencias higiénicas de la moderna civilización, exigen que los Gobiernos se preocupen constantemente de este problema que cada día se presenta más difícil por el crecimiento del número de habitantes y la tendencia cada día mayor de unirse éstos a las grandes urbes. El apartado citado, dice taxativamente: Artículo 5.º No procederá la prórroga establecida en el artículo 1.º e) «cuando el propietario justifique su propósito de derribar el inmueble, aunque no se encuentre en estado ruinoso para construir otro nuevo en el mismo terreno o de demoler las construcciones provisionales y accidentales existentes en solares para levantar en ellos otras definitivas.

»En estos casos, el propietario no podrá volver a alquilar total ni parcialmente los locales arrendados y deberá verificar la demolición del inmueble de que se trate dentro del término de seis meses, contados desde el día en que la finca quede libre de todos sus ocupantes. Los inquilinos tendrán derecho a las indemnizaciones marcadas en el párrafo 3.º del apartado a) de este mismo artículo». (Tales indemnizaciones son las fijadas para el caso en que el propietario necesite el local arrendado para vivienda suya o de sus ascendientes o descendientes ya citados).

Sin embargo, no para todos los propietarios está expedita la acción, pues depende de que su edificio esté arrendado solamente para vivienda, en cuyo caso procede el desahucio, o que esté arrendado para una industria o comercio en el cual por virtud de lo dispuesto en el Decreto de 21 de Enero de 1936 no procede el desahucio, ya que en el mismo se señalan taxativamente los motivos en que éste puede acordarse, que son: a) falta de pago; b) haber realizado el inquilino sin consentimiento del propietario obras que pongan en peligro la finca; c) cuando el pro-

pietario necesitare el local para establecer en el mismo su propia industria o comercio, previa justificación de la necesidad de ocupar el local de que se trata.

No acertamos a comprender la razón que tuvo el legislador para excluir a los locales arrendados para comercio e industria de la regla general que, como antes decimos, es orientada para favorecer el mejoramiento de la propiedad urbana.

FELIPE ALVAREZ

### **Condiciones higiénicas mínimas de las viviendas y prescripciones técnicas-sanitarias para las nuevas construcciones, reformas y reparaciones de las existentes, según orden de la Fiscalía de la Vivienda**

En lo sucesivo no se autorizará la habilitación de nuevas viviendas mientras no reúnan las condiciones mínimas higiénicas que se detallan en los artículos siguientes, debiendo cuidar los Ayuntamientos de la más rápida higienización de todas aquellas viviendas que en la actualidad no reunieran las condiciones aludidas, acudiendo para conseguir dicho objeto a procedimientos que se enumeran en la presente disposición.

Se consideran como «Condiciones higiénicas mínimas» para todo edificio destinado a vivienda, ya esté enclavado en población o en campo, las que siguen:

a) Toda pieza habitable de día o de noche deberá tener comunicación directa con el exterior por medio de balcón o ventana de un metro cuadrado, como mínimo, que permita la iluminación y aireación amplias. Su altura no deberá ser inferior a 2'80 metros, sea cualquiera el piso en que la pieza esté situada midiéndose su altura desde el pavimento del cielo raso, y la capacidad por individuo no bajará de 15 metros cúbicos. Esta altura podrá reducirse hasta 2'50 metros siempre que por la acertada colocación de puertas, ventanas y chimeneas, por la instalación de registro, empleo de ladrillos, huecos en los muros u otra disposición adecuada se asegure la constante renovación del aire en el interior de las habitaciones.

b) El piso inferior de las casas destinadas a vivienda estará aislado del terreno natural, bien por una cámara de aire o bien por una capa

impermeable de 0'30 metros de espesor mínimo, debiendo quedar siempre el pavimento de las habitaciones de planta baja por lo menos a 0'20 metros de altura sobre el terreno exterior, sea de la vía pública o de corral, patio o jardín, el último piso tendrá forzosamente cielo raso.

c) Toda casa o compartimiento destinada a una familia deberá tener cocina y retrete, siempre con entrada independiente para una y otra pieza: las dimensiones mínimas en planta serán de tres metros cuadrados en la cocina y de metro y medio cuadrado en los retretes, dotándose a ambas piezas de ventilación directa por medio de balcón o ventana de un cuarto metro cuadrado (0'25 metros cuadrados) como minimum.

En todo edificio de uso público (teatro, escuelas, casinos, etc.), deberán establecerse retretes y urinarios, que nunca se comunicarán directamente con locales cerrados donde se estacionen personas para el trabajo o permanencia, debiendo en estos locales asegurarse la renovación constante del aire en las habitaciones.

d) Los patios generales de las casas representarán el 10 por 100 de la superficie edificada. Tanto los patios como los patinillos, cuyo objeto es proporcionar luz y ventilación a las cocinas y retretes, estarán siempre sin cubrir o sea libre de arriba a abajo, y tendrán el suelo impermeable con disposición para la recogida de aguas pluviales, debiendo los sumideros estar provistos de sifón aislador. Estos sifones aisladores bien ventilados, se establecerán igualmente en las cocinas y retretes, baños y lavaderos; podrá prescindirse de los patios cuando por la disposición de las plantas, número de fachadas o combinación con espacios libres en las fincas adyacentes, pueda conseguirse que todos los huecos (ventanas y balcones), tengan como mínimo tres metros de vistas directas, medidos en eje de cada abertura.

e) Las escaleras deberán recibir luz y ventilación directa de la calle o patios.

f) Las aguas negras o sucias que se producen en las viviendas o edificios habitados parte del día, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas, y ser conducidas sin interrupción hasta el exterior del inmueble.

g) Será obligatorio para todos los inmuebles que se edifiquen en lo sucesivo el acometer a la alcantarilla pública, si ésta existiese, a menos de 50 metros de alguna de las fachadas de aquéllos y establecer el servicio

de aguas en cada una de las viviendas, si hubiera canalización explotada por el Municipio, Empresa o particular a distancia que no exceda de 80 metros.

h) En caso de no existir alcantarillado en las condiciones que se fijan en el apartado anterior, se empleará el foso séptico con las disposiciones complementarias que se detallan en la Real Orden de este Ministerio de 22 de Abril de 1922, quedando terminantemente prohibida la construcción en ningún caso, de nuevos pozos negros.

i) En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra, este local deberá situarse aislándolo de la edificación en lo posible y dotándole de ventilación directa, debiendo tener vivienda y cuadra entradas independientes, permitiéndose tan solo una puerta de comunicación para el servicio nocturno.

### Servicios que esta Cámara presta a sus asociados

Consultas verbales jurídico-administrativas que hagan referencia a la propiedad urbana.

Amigable composición en las cuestiones que se susciten entre los asociados o entre éstos y terceras personas relacionados con la propiedad.

Redacción de demandas.

Redacción y presentación de escritos en Fiscalía de la Vivienda, oficinas de Hacienda, Catastro, etc.

Instrucciones sobre contratos y redacción de los mismos.

Publicación en el tablón de anuncios y Prensa local, de ofertas, demandas de pisos, compra-venta de fincas, traspasos, etc.

Informes sobre impuestos.

Tramitación gratuita de Cédulas de Habitabilidad.

Administración de fincas.

Servicios de Maestro Alarife.

Y cuantos asuntos relacionados con la propiedad o administración de sus fincas nos sean solicitados por señores propietarios.



**PARTE SEGUNDA**  
**LEGISLACION**



PARTIE SECONDA

LEGISLACION

**Decreto de 17 de Octubre de 1940, por el que se amplían los beneficios del Decreto número 264 de 1.º de Mayo de 1937 sobre exención de pago de alquileres**

El Decreto número 264 de 1.º de Mayo de 1937, estableció un régimen excepcional de alquileres, concediendo la exención del pago de éstos a los obreros y empleados españoles que se encuentren en paro forzoso y a los cabos y soldados, cabezas de familia movilizados, en las condiciones fijadas en dicho Decreto, en las Instrucciones para su aplicación y en las disposiciones complementarias.

Los beneficios de esta Legislación habrían de durar «en tanto se logre el ideal de que todos los españoles disfruten del jornal o bienestar indispensable, y mientras la guerra impida desarrollar en su amplitud los trabajos consiguientes a la creación y multiplicación de la riqueza». Terminada victoriosamente la guerra, han comenzado estos trabajos, a los que el Gobierno dedica una atención preferente, pero las circunstancias de la economía mundial al repercutir en nuestro país, dificultan estos esfuerzos y no permiten que se logre todavía ese ideal de bienestar para todos los españoles, que es el fin del Nuevo Estado.

Ello aconseja ampliar los beneficios del Decreto número 264, extendiéndolos con carácter indefinido, mientras duren las circunstancias que motivaron la petición. Ahora bien: para que esta medida, que supone una nueva carga para la propiedad urbana, que ésta sabrá soportar con el espíritu patriótico de que ha dado repetidas pruebas, sea equitativa, es necesario reglamentar la justificación de la calidad del obrero en paro forzoso, para que solo puedan disfrutar de estas ventajas los que efectivamente lo sean, revisar todas las tarjetas vigentes y facultar a los propietarios para denunciar los casos de concesión indebida.

También debe suprimirse la exención para los movilizados y sus familias, por haber transcurrido un período de tiempo suficiente para liquidar todas las situaciones producidas por la guerra.

En su consecuencia, previa deliberación del Consejo de ministros, y a propuesta por el de Trabajo.

DISPONGO:

Artículo 1.º Los obreros y empleados españoles que se encuentren en paro forzoso, quedarán exentos de pagar los alquileres de sus viviendas dentro de los límites que más adelante se fijan siempre que el importe mensual de aquéllos no sea superior a 150 pesetas y se encuentren provistos de la tarjeta oficial que por esta disposición se establece.

Art. 2.º En iguales condiciones dejarán de satisfacer, y les serán condonados, sus débitos por suministro de agua y luz eléctrica, si las cantidades consumidas no exceden de la media que por dichos conceptos hubieren utilizado en los tres meses últimos.

Art. 3.º Se exceptúan de los beneficios que por este Decreto se otorgan, a los que estando parados, reúnan un ingreso familiar igual o superior al de un jornal medio en la localidad. A los que no tuvieran un medio de vivir conocido, y a los que no se encuentren inscritos o no se inscriban en las bolsas de trabajo o que, estándolo hayan reusado el que se les ofreciera, o habiéndolo desempeñado se les hubiera despedido por falta de moralidad o por comisión de delito.

Art. 4.º Los obreros y empleados en paro forzoso que soliciten estos beneficios habrán de justificar su situación de paro con certificados de la Oficina Local de Colocación.

Art. 5.º Las Oficinas de Colocación no podrán inscribir como obreros o empleados en paro forzoso, más que los que lo sean habitualmente, y acrediten, con certificación del último patrono, que la causa del cese es ajena a su voluntad, y no debida a inmoralidad o faltas graves en el trabajo.

Art. 6.º Será requisito indispensable para el goce de estos beneficios, que los interesados obtengan de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana correspondiente, una tarjeta de exención. Contra las resoluciones de la Cámara, cabrá recurso ante las Juntas de apelación de exención de alquileres.

Art. 7.º El plazo de duración de la tarjeta de exención será de un mes prorrogable por mensualidades, si persisten las circunstancias que motivaron su concesión. Transcurridos los seis meses de su disfrute, no

podrá concederse una nueva tarjeta de exención hasta un año después de la fecha de concesión de la primera.

Art. 8.º Conocida que sea la suma de alquileres cuya condonación se haya otorgado por la expedición de las tarjetas aludidas las Cámaras prorratearán las cifras resultantes entre todos los propietarios o usufructuarios de fincas urbanas o perceptores de rentas por el concepto de inquilinato a fin de que puedan percibir los dueños de los edificios cuyos alquileres se condonan el importe correspondiente a los mismos, deducida la parte que se les asigne en la derrama. En estas contribuirán todos los propietarios de fincas urbanas y solares estén o no inscritos en el Registro fiscal.

Art. 9.º Las Empresas suministradoras de agua y luz eléctrica, podrán establecer un recargo igual a 0'25 por 100 del importe de sus facturas, siempre que el valor líquido de éstas exceda de la cantidad de 15 pesetas mensuales. Si la suma recaudada por este concepto superase a la que representen los suministros que hayan condonado, ingresarán el exceso en las Cámaras de la Propiedad Urbana correspondientes.

Art. 10. La obtención indebida o el uso abusivo de los beneficios representados en la tarjeta, así como las ocultaciones de rentas cometidas por los propietarios, se estimarán como constitutivas de un delito de estafa, que será sancionado con la pena inmediata superior en grado a la que le fuere aplicable conforme a la cuantía de la suma defraudada.

Artículo 11. A partir de la fecha de la publicación de las Instrucciones para la aplicación de este Decreto, las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana revisarán todas las tarjetas de exención de pago de alquileres en curso, y renovarán las que proceda, con arreglo a lo dispuesto en los artículos anteriores y en las Instrucciones para la aplicación de este Decreto.

Art. 12. Los propietarios podrán denunciar las infracciones cometidas contra lo dispuesto en este Decreto, ante la Cámara Oficial correspondiente, para que éstas adopten la resolución oportuna.

Art. 13. Para que los obreros y empleados puedan disfrutar de los beneficios que les conceden los artículos 1.º y 2.º de este Decreto, será preciso que tengan su residencia habitual en el lugar de su empadronamiento en el último censo.

Art. 14. El presente Decreto entrará en vigor en la fecha de la pu-

blicación en el «Boletín Oficial del Estado» de las Instrucciones para su ampliación, quedando derogados desde ese momento el Decreto número 264 de 1.º de Mayo de 1937; las Instrucciones para su aplicación de 8 del mismo mes, modificadas en 21 de Junio de 1938 y 27 de Noviembre de 1939 y demás disposiciones complementarias sobre la materia.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a 17 de Octubre de 1940.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de Trabajo,  
*Joaquín Benjumea Burín*

### Instrucciones de 13 de Diciembre de 1940 para la aplicación del Decreto de 17 de Octubre de 1940 sobre exención de alquileres

Artículo 1.º Gozarán de los Beneficios del Decreto los obreros y empleados españoles que teniendo oficio o profesión conocido se encuentren en paro forzoso y se hallen inscritos en la Oficina Local de Colocación.

En el concepto de empleados no se comprende a los funcionarios públicos.

Art. 2.º Los beneficiarios del Decreto deberán reunir, además, los requisitos siguientes:

1.º Ser cabeza de familia y tener hecho a su nombre el contrato de alquiler de su vivienda, o acreditar, en caso de incapacidad del cabeza de familia, que satisfacen habitual y exclusivamente las necesidades de la misma.

2.º Que entre todos los miembros de su familia con quien viviere no perciban ingresos totales que alcance en suma igual al del jornal medio de la localidad.

3.º Que la vivienda que habiten satisfagan alquiler no superior a 150 pesetas mensuales.

4.º Estar provistos de la tarjeta de exención de pago de alquileres, expedida por la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de la circunscripción respectiva.

5.º Estar inscrito en la Oficina Local de Colocación Obrera sin haber rehusado al trabajo que se les ofreciera o habiéndolo desempeñado sin haber sido despedido por su culpa.

6.º Tener su residencia habitual de su empadronamiento en el último censo.

Art. 3.º Los beneficios que se otorgan a las personas que reúnan los requisitos de los artículos anteriores, son los siguientes:

a) Exención total de pago de alquileres de la vivienda que ocupasen.

b) Exención del pago de las cantidades devengadas por suministro de agua y luz eléctrica, siempre que las cantidades consumidas no excedan de la media que por dichos conceptos hubieran alcanzado en los tres meses últimos.

c) Exención de «no pago por causa justificada» a toda demanda de desahucio del local de su vivienda.

Art. 4.º La duración de los beneficios enumerados en el artículo anterior será de un mes a contar del de la tarjeta de exención prorrogable mensualmente durante cinco meses más si el beneficiario sigue reuniendo todos los requisitos exigidos por los artículos 1.º y 2.º de estas instrucciones. Transcurridos los seis meses de disfrute de la exención caducará la validez de la tarjeta de concesión de la misma no pudiendo concederse otra nueva hasta un año después de la fecha de concesión de la primera.

Art. 5.º A los efectos de la exención de pago de alquileres no podrán considerarse como obreros o empleados en paro forzoso más que los que figuren como tales en las Oficinas de Colocación la cual solo admitirá su inscripción en las condiciones que señala el artículo 5.º del Decreto de 17 de Octubre de 1940.

Art. 6.º Todos los propietarios, usufructuarios o perceptores de rentas de fincas urbanas que radiquen en la circunscripción de cada una de las Cámaras de la Propiedad Urbana vendrán obligados a satisfacer a prorrata el importe total de los alquileres que se condonen dentro de la misma circunscripción en aplicación del Decreto más un 20 por 100 para fallidos. Están obligados a contribuir a la prorrata así los propietarios que habiten su propia casa como los que sean dueños de solares y todo aquél que perciba una renta cualquiera de la propiedad urbana. Los propietarios

de edificios cuyos alquileres se condonan figurarán en la derrama como si efectivamente percibieran esas rentas.

Art. 7.º Corresponde a las Cámaras de la Propiedad Urbana:

1.º Expedir tarjetas de exención a los solicitantes que tuvieran derecho a ellas y otorgar su prórroga.

2.º Hacer la derrama de la suma de alquileres condonados más un 20 por 100 para fallidos entre los propietarios obligados al pago.

3.º Recaudar las cuotas de esa derrama y abonar contra recibo a los propietarios las rentas que dejaron de percibir.

La Cámara ejercerá estas funciones por sí misma en las localidades donde tenga su domicilio y sirviéndose de sus representantes oficiales en los demás Ayuntamientos de su circunscripción.

Art. 8.º Las Cámaras estarán facultadas para reclamar los datos necesarios a las Compañías que explotan los servicios de agua y luz eléctrica, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 2.º

Art. 9.º La petición de la tarjeta de pago de alquileres se hará por escrito a la Cámara correspondiente, acompañada de los siguientes documentos:

a) Certificación del último padrón de vecinos de la vivienda que habite el solicitante.

b) Recibo de alquiler del mes anterior al de la fecha de la solicitud.

c) Certificado expedido por el Jefe de F. E. T. y de las J. O. N. S. de la casa que habite el solicitante, de que éste y sus familiares con quienes conviviere no reúnen un ingreso igual al jornal medio de un bracero en la localidad.

d) Certificación de la Oficina Local de Colocación Obrera de la inscripción del solicitante como parado, con la indicación expresa de los requisitos exigidos en el artículo 5.º de estas instrucciones.

Todos estos certificados se expedirán gratuitamente y en papel común.

Art. 10. Los inquilinos que hubiesen satisfecho sus alquileres, aún cuando se hallasen en las condiciones del Decreto, no tendrán derecho en ningún caso a su devolución.

Art. 11. La Cámara, dentro de los diez días siguientes a aquel en que recibe la solicitud y previa la comprobación que estime precisa sobre la certeza de los hechos, expedirá o negará la tarjeta al peticionario.

Cuando la Cámara niegue la tarjeta de exención al solicitante, deberá hacer constar en el expediente respectivo los datos o resultados de la comprobación practicada que motivaron su acuerdo en este sentido, a fin de que conocidos por el interesado, puedan ser impugnados. En las resoluciones denegatorias habrá de expresarse inexcusablemente el fundamento de las mismas.

Art. 12. Contra la resolución de la Cámara que niegue el derecho a la exención, podrá el solicitante recurrir en el plazo de cinco días ante la Junta Provincial de Exención de Alquileres, y durante este plazo estará de manifiesto en la Cámara el expediente de su petición. La Junta resolverá estos recursos antes de que transcurrieran siete días, contados a partir del de su interposición, con fallo que tendrá el carácter de inapelable.

Art. 13. Para la resolución de estos recursos a que se refiere el artículo anterior y los que determinan los artículos 21 y 25 de estas Instrucciones, funcionará en cada provincia bajo la dependencia del Servicio de Cámaras de la Propiedad Urbana del Ministerio de Trabajo, una «Junta Provincial de Exención de Alquileres», compuesta por los Vocales siguientes:

- a) El Delegado Regional de Trabajo o un representante del mismo, que será el Presidente de la Junta.
- b) El Presidente de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana.
- c) Un representante de la Oficina Provincial de Colocación Obrera.
- d) Un representante de los beneficiarios del Decreto de 17 de Octubre de 1940, nombrado por la Delegación Provincial de Sindicatos.

El Tesorero y el Contador de la Cámara, aunque no ostenten la calidad de Vocales, asistirán a las reuniones para ilustrar a la Junta cuando ésta lo considere conveniente, pero sin emitir voto.

Actuará de Secretario de la Junta Provincial, sin voto, el de la Cámara.

Los Vocales de la Junta podrán ser sustituidos por sus respectivos suplentes, designados con carácter permanente en la misma fecha que los titulares.

Art. 14. En las poblaciones en que exista la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de carácter local, funcionará una «Junta de Exención de Alquileres», con facultades análogas a las de las Provinciales, pero



limitada su competencia a conocer de los recursos interpuestos contra resoluciones de la Cámara local respectiva.

Art. 15. La composición de las Juntas Locales será la prevenida para las Provinciales, debiendo tener los Vocales designados la condición de residentes en el Municipio en que radique el organismo. Los Presidentes, Secretarios, Tesoreros y Contadores, de las Cámaras Locales de la Propiedad Urbana, tendrán el carácter y cometido que a los de las Corporaciones Oficiales se les asignan en el artículo 13.

Art. 16. En el plazo de un mes las Juntas Provinciales y Locales de Exención de Alquileres se reorganizarán en la forma y con la designación establecidas en los artículos 13, 14 y 15 dando cuenta al Ministerio de Trabajo del cumplimiento de esta disposición.

Art. 17. A toda demanda de desahucio de una vivienda podrá el demandado oponer la excepción de «no pago por causa justificada» cuando se encontrase comprendido en los beneficios del Decreto. Formulada la excepción el Juez acordará la suspensión del procedimiento durante un lapso de tiempo que durará desde el día que se hubiese solicitado la tarjeta hasta el día que sea fallado en recurso si se ha interpuesto. Si el demandado presentara la tarjeta de exención de pago de alquileres o si su recurso hubiere sido estimado por la Junta de exención de alquileres, el Juez, mandará archivar provisionalmente las actuaciones hasta que en su día se inste por la parte actora lo que a su derecho conviniere, si el demandado no presentara la tarjeta de condonación de pago de alquileres o el justificante expedido por el Secretario de la Junta de Exención de Pago de Alquileres, de haber interpuesto recurso contra la resolución denegatoria de la Cámara el Juez ordenará que siga el juicio adelante por sus trámites ordinarios. De la misma manera procederá el Juez cuando el recurso del demandado hubiera sido desestimado por la Junta.

A los efectos del párrafo anterior los Jueces que entiendan en los procedimientos de desahucio en los que se hubiese acordado la suspensión del procedimiento a tenor de lo anteriormente dispuesto remitirán al Presidente de la Junta de Exención de Alquileres, relación de las personas a quienes afecte, debiendo el Presidente de la Junta en los dos días siguientes a la resolución del recurso enviar a los Jueces respectivos copia literal certificada de la resolución o conste que aquél ha sido estimado o no al objeto de que por la Autoridad Judicial se tomen las providencias

oportunas para el cumplimiento de cuanto dispone el párrafo primero del presente artículo.

Art. 18. En los cinco primeros días a partir de la fecha de la publicación de estas instrucciones los propietarios, usufructuarios o perceptores de rentas de la propiedad urbana que no lo hubieran hecho están obligados a presentar en la Cámara de la circunscripción en que sus fincas radiquen directamente por medio de los representantes locales de aquéllas, declaración jurada en que figure el emplazamiento de la finca, pisos de que conste y alquiler que satisface cada uno mensualmente producto bruto, renta líquida y gastos por suministros de agua y luz eléctrica, en el caso de que sean estos por cuenta del propietario, todo ello conforme al modelo aprobado por las instrucciones de 8 de Mayo de 1937.

Igual declaración deben hacer cuando varíen los alquileres que percibieren.

Art. 19. Con los datos de esta declaración debidamente comprobados, y los que le proporcionen las oficinas públicas de quienes lo solicite, las Cámaras formarán el fichero que le sirva de base para las operaciones del prorrateo, recaudación de cuotas y pago de alquileres condonados.

Art. 20. Para hacer efectivas las cuotas de derrama de alquileres condonados y así mismo para recaudar sus cuotas sociales, las Cámaras podrán utilizar el procedimiento de apremio administrativo que regula el Estatuto de recaudación de 18 de Diciembre de 1928.

Art. 21. Los propietarios que se creyeren perjudicados por la resolución de la Cámara, al hacer la derrama de los alquileres condonados, podrán recurrir ante esa resolución en el plazo de cinco días ante la Junta de Exención de Alquileres, cuya decisión será definitiva.

Art. 22. Los beneficiarios no podrán variar el domicilio que tuvieren en el día de la publicación del Decreto a otro de mayor renta, dentro de los comprendidos en la exención, durante todo el tiempo que gocen del beneficio.

Tampoco podrán subarrendar sus viviendas total ni parcialmente.

Art. 23. Las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana revisarán todas las tarjetas de exención de pago de alquileres en curso y renovarán únicamente las que procedan, con arreglo a lo determinado en los artículos 1.º y 2.º

Art. 24. Los propietarios podrán denunciar las infracciones cometidas contra lo dispuesto en el Decreto y en estas Instrucciones ante la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana correspondiente, la cual comprobará las denuncias y adoptará la resolución oportuna en cada caso. Contra esta resolución cabrá recurso ante la Junta de Exención de Alquileres correspondiente.

Art. 25. Corresponde al Ministerio de Trabajo el cumplimiento de interpretación del Decreto de 14 de Octubre de 1940 de estas instrucciones y podrán corregir disciplinariamente con arreglo a los reglamentos respectivos, la negligencia en que incurran las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana y las Oficinas de Colocación Obrera en la aplicación de ambas disposiciones.

Madrid 13 de Diciembre de 1940.

BENJUMEA BURIN.

## **Ley de reforma tributaria de 16 de Diciembre de 1940**

### **Artículos en que se establecen nuevas normas de tributación para la propiedad urbana.**

Artículo 9.º Desde primero de Enero de 1941 se elevarán en un 25 por 100 los líquidos imponibles comprendidos en los Registros Fiscales de edificios y solares aprobados y puestos en vigor, pero no comprobados.

Art. 10. En el plazo que fije la Administración, cada propietario de finca urbana que figure en el Registro Fiscal comprobado, si está arrendada en todo o en parte, presentará a la Hacienda un estado autorizado con su firma, en el que consignará la relación completa de productos anuales, de la finca por todos conceptos, cuarto por cuarto y local por local, computándose por su renta corriente los locales desalquilados, la suma de dichos productos; el importe de las deducciones autorizadas por las disposiciones vigentes en razón de suministros, servicios, huecos y reparos, y el producto líquido anual resultante.

En el caso de que parte de la finca estuviese habitada por el propietario se computará como producto de dicha parte una cantidad igual al alquiler satisfecho por el arrendatario de parte semejante. Si hubiese

varios arrendatarios de parte semejante, se tomará como módulo el alquiler más barato.

El incumplimiento de la Orden del Ministerio de Hacienda dará lugar a la imposición de multa, que podrá alcanzar hasta otro tanto de la cuota anual de urbana satisfecha por razón de la fianza respectiva.

Art. 11. Cuando de la declaración del contribuyente resultare un líquido efectivo superior al que está actualmente en vigor, la administración practicará la oportuna corrección con efecto desde primero de Enero de 1941 y sin poner sanción alguna.

Art. 12. Los inquilinos tendrán derecho a consultar el estado presentado por el propietario con quien les ligue contrato de arrendamiento.

Si el estado a que se refiere el artículo décimo imputa a uno o más cuartos o locales renta anual inferior a la efectivamente satisfecha, por todos los conceptos, cada inquilino afectado tendrá derecho, cualesquiera que sean los pactos o contratos que le ligen con el dueño, a limitar su alquiler por todos los conceptos a la cifra figurada en el estado, entendiéndose al efecto renovado el contrato. El propietario no podrá renovar la acción del inquilino intentando, con posterioridad, la rectificación del líquido.

Art. 13. Si la Administración de Hacienda fija por sí misma a una finca urbana líquido imponible superior al determinado por los alquileres devengados por todos los conceptos, el propietario tendrá derecho a repartir proporcionalmente sobre los inquilinos la contribución correspondiente al exceso del líquido, en forma de elevación de alquiler.

En ningún caso será aplicable este artículo cuando el líquido imponible se elevara sobre el efectivo por voluntad del propietario.

Art. 14. Las elevaciones que se produzcan sobre las bases del arbitrio de inquilinato, por consecuencia estricta de lo dispuesto en este capítulo, darán lugar a una elevación proporcional de las cuotas de dicho arbitrio. Pero la Administración Municipal actuará a estos efectos de oficio, sin declaración de parte ni imposición de sanción a los inquilinos.

Art. 15. Con efecto desde 1.º de Enero de 1941, se unifica el tipo de gravamen estatal de riqueza urbana, en el veintiuno y medio por ciento del líquido imponible, que se aplicará tanto a las fincas comprendidas en los Registros Fiscales de edificios y solares no comprobados. Se de-

claran extinguidos, a partir de la citada fecha, los recargos de dieciseis centésimas, adicional de siete y medio por ciento.

Art. 16. Los recargos municipales subsistirán en los Municipios que los hayan utilizado ya independientemente del tipo estatal unificado, pero tanto estos recargos, como las participaciones de los Ayuntamientos en que se ha suprimido el antiguo impuesto de consumos, se limitarán a los siguientes tantos por ciento:

a) Participación de los Ayuntamientos, 16 por 100 de la cuota estatal.

b) Recargos por obras y mejoras urbanas y contra el paro obrero. 8 por 100 de la cuota estatal cada uno de ellos.

De las cuotas urbanas correspondientes a fincas de Zona de ensanche que todavía perciben los Ayuntamientos, se detraerá, para su ingreso en el Tesoro, el 20 por 100 de la cuota.

Subsiste el recargo Municipal de las fincas urbanas sitas en Zona de ensanche.

Art. 17. Todo documento relativo a la transmisión de finca o fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, rústicas o urbanas, lo mismo que toda declaración de obra nueva, no podrá causar inscripción si carece de nota extendida por la Delegación de Hacienda, tras la que haya puesto la Oficina Liquidadora del Impuesto de Derechos Reales en la que se declara haber tomado razón de la transmisión o de la obra nueva, a efecto de la Contribución territorial. Este precepto será aplicable, aunque se trate de fincas exentas, permanentes o temporalmente. En estos casos la Administración provincial cuidará de tomar del título los datos necesarios a los efectos del Registro de Rentas y Patrimonios a que se refiere el artículo 59 de esta Ley.

Si la liquidación del Impuesto de derechos Reales se practicara en oficina del partido judicial, el Registrador podrá inscribir el título sin necesidad de cumplir lo que se previene en el párrafo anterior, pero deberá oficiar a la Delegación de Hacienda de la provincia los datos correspondientes a la transmisión u obra nueva inscrita, archivando la minuta y consignando el cumplimiento de la obligación al pié de la nota relativa al pago del Impuesto de Derechos Reales. En este caso el Registrador tendrá derecho a cobrar los honorarios, una peseta por cada título, cantidad que podrá doblarse si la finca o las fincas valieran en junto más

de 25.000 pesetas, y triplicarse si dicho valor excediera de 50.000 pesetas.

La omisión de este precepto por el Registrador, dará lugar a la imposición de multa de 50 a 1.000 pesetas por cada omisión, que al Ministerio de Justicia acordará a propuesta del de Hacienda.

### **Orden de 22 de Enero de 1941 por la que se fijan los plazos en que deben declararse a la Hacienda los productos anuales de las fincas urbanas, para efectividad de los artículos 10, 11, 12 y 13 de la Ley de reforma tributaria**

Ilustrísimo señor: El artículo décimo de la Ley de 16 de Diciembre último, faculta a la Administración para que fije el plazo en que cada propietario de finca urbana que figuren en Registros Fiscales comprobados, si está arrendada en todo o en parte, presente a la Hacienda un estado autorizado con su firma, consignando la relación completa de los productos anuales de la finca por todos conceptos, cuarto por cuarto y local por local, con el fin de acomodar el gravamen que pesa sobre la propiedad urbana a la realidad de los alquileres. Haciendo uso de esa facultad y en ejecución de los preceptos de la expresada Ley, que hacen referencia a la modificación de los líquidos imponibles que no se ajusten a aquella realidad, este Ministerio se ha servido disponer:

1.º Los plazos en que cada propietario de finca urbana deberá cumplir la obligación impuesta por el artículo décimo de la Ley de reforma tributaria de 16 de Diciembre de 1940, serán los que figuren a continuación:

Grupos	Importe de la contribución correspondiente al 4.º trimestre de 1940 — PESETAS	Suma de productos o alquileres mensuales de la totalidad de la finca — PESETAS	PLAZOS
1.º	Excediendo de 1.250	Excediendo de 2.500	Hasta 10 Marzo 1941.
2.º	Excediendo de 500 sin pasar de 1.250.	Excediendo de 1.000 sin pasar de 2.500.	Desde 11 Marzo a 15 Abril.
3.º	Excediendo de 125 sin pasar de 500.	Excediendo de 250 sin pasar de 1.000.	Desde 16 Abril a 20 Mayo 1941.
4.º	Excediendo de 50 sin pasar de 125.	Excediendo de 1.000 sin pasar de 250.	Desde 21 Mayo a 25 Junio 1941.
5.º	Excediendo de 25 sin pasar de 50.	Excediendo de 50 sin pasar de 100.	Desde 26 de Junio a 31 Julio 1941.

Para las fincas de contribución no superior a 25 pesetas trimestrales o productos o alquileres mensuales que no excedan de 50, serán señalados oportunamente, y también mediante Orden ministerial, los plazos en que habrá de formularse la declaración.

2.º Las declaraciones a que se refiere el número anterior, se presentarán por duplicado, ajustadas al modelo que se publica como anexo al pie de esta Orden, en una sola hoja de papel de 32 centímetros de alto y 22 de ancho, y reintegrado el original con timbre móvil de 0'25 pesetas y con igual reintegro un tercer ejemplar si el propietario desea conservarlo como justificante de haber formulado la declaración en la oficina correspondiente, en cuyo caso ésta consignará el sello, fecha y firma que lo autoricen.

3.º La declaración deberá contener en todo caso la totalidad de los datos exigidos por el artículo décimo de la Ley y será presentada inexcusablemente por cada propietario, lo mismo si los alquileres coinciden con el valor de renta que figure en los documentos cobratorios de la contribución territorial, que si fuesen inferiores o superiores. Del mismo modo deberá ser presentada la declaración aún tratándose de fincas que gocen de exención temporal o parcial, si estuviesen arrendadas.

4.º Por «Importe de la contribución correspondiente al 4.º trimestre de 1940», que servirá de base para determinar el plazo durante el cual habrán de declararse los productos de las fincas; se entiende que es la cantidad total que figure en el recibo de dicha contribución. Si no

hubiese sido satisfecho el cuarto trimestre referido, podrá tomarse como base el de los inmediatos anteriores o del primero o segundo trimestre de 1941, si en el momento de formular la declaración ya hubiese sido pagada por el contribuyente. Cuando se trate de fincas cuya contribución no haya sido liquidada por estar comprendidas en período de exención o por cualquier otra causa, se atenderá para la fijación de plazos solamente a la cuantía de los productos o alquileres.

5.º Las declaraciones correspondientes a fincas que radiquen en términos municipales donde exista Delegación o Subdelegación de Hacienda, se presentarán en las respectivas Administraciones o Secciones de Propiedades y Contribución Territorial. En los restantes Municipios, en las oficinas del Ayuntamiento.

6.º El incumplimiento del deber de formular esta declaración en el plazo señalado para cada grupo de fincas en el número primero que afecta a todas las arrendadas en conjunto o en parte, radicantes en territorio común, dará lugar a la imposición de una multa que podrá alcanzar hasta otro tanto de la cuota anual de contribución urbana satisfecha por la finca respectiva y sin perjuicio de la que por defraudación pudiera corresponderle. La referida multa podrá ser impuesta de oficio, a la vista de las omisiones de que la propia Administración tenga conocimiento, y en otro caso, en virtud de acción investigadora o de denuncia.

7.º Las oficinas municipales donde no exista órgano directo de la Administración, enviarán semanalmente a la respectiva Delegación o Subdelegación de Hacienda, un ejemplar de las Declaraciones recibidas o de los contribuyentes, debidamente relacionadas, por duplicado, con el fin de que se le devuelva un ejemplar de esta relación como acuse de recibo.

8.º Las Administraciones o Secciones de Propiedades y Contribución Territorial, a medida que reciban las declaraciones directamente de los propietarios de fincas de sus respectivos términos municipales y en los demás casos por conducto de los Ayuntamientos, procederán a liquidar la contribución correspondiente a la diferencia entre el líquido imponible por que tributen y el que aparezca declarado, si éste fuese mayor, teniendo en cuenta que estas liquidaciones tendrán carácter provisional, a reserva de la comprobación técnica que en su día se



practique, a cuyo efecto todas las declaraciones den o no lugar a liquidación por diferencia una vez que esto haya sido determinado por la Oficina gestora y que las positivas hayan surtido efectos recaudatorios, pasarán al Servicio Provincial de Valoración Urbana, que en ningún caso podrá disminuir los líquidos imponibles resultantes de las declaraciones a que se refiere la presente Orden.

9.º Las liquidaciones por diferencia se practicarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley con efectos desde 1.º de Enero de 1941 y sin imponer sanción alguna.

10. Si la renta declarada por el propietario o los descuentos por huecos y reparos y servicios y suministros, implicase una disminución del líquido imponible con que actualmente viniese tributando la finca, se remitirá seguidamente el original de la declaración al Servicio de Valoración Urbana para su comprobación, y una vez que ésta se lleve a cabo, se practicará con arreglo a su resultado la liquidación que proceda. El duplicado de la declaración se clasificará con todos los del mismo grupo, con arreglo a lo dispuesto en el número siguiente.

11. Los duplicados de las declaraciones que los propietarios presenten por cada finca, se irán ordenando debidamente clasificados por pasajes, calles y números a medida de su presentación, con el fin de que terminado el plazo que se señala para cada grupo, puedan ser consultados por los inquilinos en la Oficina receptora durante todos los días y horas hábiles, a los fines del Decreto que concede el artículo 12 de la Ley.

12. Los inquilinos que al consultar las declaraciones presentadas por los propietarios observasen que éstos habían consignado una renta anual inferior a la efectivamente pagada por todos conceptos, podrán solicitar de la Oficina donde obren aquellas declaraciones, una certificación de la renta declarada para poder justificar con ella su derecho a la rebaja del alquiler en los términos previstos en el artículo 12 de la Ley.

13. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley, cuando la Administración por iniciativa propia haya fijado o fije una renta superior a la efectiva que el propietario perciba por todos conceptos, éste tendrá derecho a repercutir sobre el inquilino la contribución correspondiente a la diferencia, en forma de elevación de alquiler. El derecho del propietario a que se refiere el presente párrafo, no podrá

hacerse efectivo sino mediante certificado expedido por la Administración, en el que conste que la elevación del líquido imponible fué de la exclusiva iniciativa de la Hacienda. Si la renta declarada por el propietario fuese superior a la efectiva, no tendrá derecho a exigir del inquilino mayor alquiler a pretexto del aumento de contribución que su declaración ocasione.

14. Con objeto de proceder rápidamente a la comprobación de las declaraciones presentadas por los propietarios, el Servicio de Valoración Urbana dará preferencia a estos trabajos, suspendiendo si fuese preciso los generales de comprobación y revisión que estuviesen efectuando.

15. Por la Dirección General de Propiedades y Contribución Territorial se dictarán las instrucciones oportunas para el cumplimiento de la presente Orden.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 22 de Enero de 1941.

LARRAZ.

Ilmo Sr. Director General de Propiedades y Contribución Territorial.

## Gobierno de la Nación

### MINISTERIO DE LA GOBERNACION

#### **Decreto de 23 de Noviembre de 1940, por el que se dispone la reorganización de la Fiscalía de la Vivienda**

El Decreto de 20 de Diciembre de 1936, que creó la Fiscalía de la Vivienda fué una de las primeras normas con que el Movimiento había de contribuir a la implantación de los principios de justicia sanitaria.

La experiencia recogida desde entonces aconseja reorganizar la Institución fortaleciendo sus funciones, precisando sus contornos y señalando las bases de una reglamentación que en todo caso, como texto, refundido de diversas disposiciones, dictadas con posterioridad, era urgente dictar.

En su virtud y previa deliberación del Consejo de Ministros:

#### DISPONGO:

Artículo 1.º La Fiscalía de la Vivienda es un órgano de la Administración del Estado que tiene como misión velar por las condiciones de

salubridad e higiene de la morada humana. Depende del Ministerio de la Gobernación.

Art. 2.º La Jefatura del Organismo será desempeñada por el Fiscal Superior de la Vivienda, con jurisdicción en todo el territorio nacional y con categoría de Director General.

En cada provincia existirá un Fiscal Delegado de la Vivienda, subordinado al Fiscal Superior. Podrán nombrarse Delegados de la Fiscalía en poblaciones que no sean Capitales de Provincia, cuando se estime conveniente, pudiendo atribuirseles una jurisdicción comarcal con subordinación al Fiscal Delegado de la Provincia.

Art. 3.º La acción de la Fiscalía de la Vivienda se ejercerá en relación con las Autoridades y funcionarios sanitarios, con las Corporaciones Locales y sus Organos, con los propietarios de inmuebles urbanos, y en general, con toda clase de entidades, funcionarios y particulares, por razón de la misión que le está encomendada. Todos ellos le prestarán auxilio y asistencia. Expresamente queda facultada para la práctica de visita, incluso mediante sus asesores para la petición de datos.

Art. 4.º La actuación de la Fiscalía de la Vivienda se ejercerá en relación con edificios destinados a morada humana y sobre locales de permanencia que tengan relación de continuidad con viviendas. También se extiende a planos y proyectos de carácter colectivo, en cuanto pueden afectar a aquellos edificios y locales.

Art. 5.º Son atribuciones de la Fiscalía de la Vivienda.

1.º Vigilar las obras de construcción y reforma para evitar la infracción de disposiciones sobre sanidad de viviendas. A este efecto intervendrá en la aprobación municipal de proyectos y en la comprobación de que se han ejecutado conforme a aquellas disposiciones. Será necesaria su conformidad para la concesión del permiso de obras y para la licencia de habitabilidad de fincas nuevas.

2.º Velar por la salubridad de las viviendas construídas, ya se trate de las dadas en alquiler, ya de las ocupadas por otro título. A este efecto concederá o denegará la autorización para ocupar las viviendas, ya en el acto de cambiar de ocupantes, ya con posterioridad, pudiendo llegar a la prohibición o clausura, a la imposición de reparaciones y obras y a otras limitaciones o condiciones.

Podrá referirse dicha intervención no solo a la habitabilidad objetiva

de la vivienda sino a su relación con el número y circunstancias de los ocupantes. El resultado de esta intervención e inspección cuando sea favorable, se hará constar en la cédula de habitabilidad, documento que autoriza para el uso de una vivienda conforme a las condiciones que en él se expresan.

3.º Todas las demandas que resulten del enunciado general del artículo primero, y, señaladamente, estimular la sustitución de las viviendas deficientes por otras higiénicamente suficientes.

Art. 6.º El Fiscal Superior de la Vivienda podrá recabar el asesoramiento de las Direcciones Generales de Sanidad y Arquitectura y de la Asesoría Jurídica del Ministerio de la Gobernación. Los Fiscales Delegados serán asesorados y asistidos por los técnicos de la construcción y sanitarios que en la Administración provincial dependen de una u otra Dirección, y en su efecto, por los técnicos del Catastro y de las Diputaciones provinciales. En materia de Derecho, serán asesorados por el Abogado del Estado. También dispondrán del asesoramiento y asistencia de los Subdelegados de Medicina, Inspectores Municipales de Sanidad y Médicos de Asistencia Pública Domiciliaria.

Art. 7.º Para lograr el cumplimiento de su misión, la Fiscalía de la Vivienda dispondrá de los siguientes medios coercitivos:

a) Imposición de multas a particulares. Corresponderá a los Fiscales Delegados Provinciales, imponer multas hasta de 500 pesetas y proponer las de cuantía superior, la decisión de las cuales corresponderá a los Gobernadores Civiles hasta 10.000 pesetas; al Fiscal Superior hasta 25.000, y al Ministro de la Gobernación, hasta 50.000.

b) Lanzamiento por razones urgentes de salubridad, para lo cual el Gobernador Civil les prestará la ayuda a que haya lugar.

c) Todos los auxilios que, en general, pueda prestarle la Autoridad Gubernativa, y, en su caso, la judicial.

d) Imposiciones de correcciones disciplinarias a los funcionarios obligados a auxiliar, asistir o asesorar a la Fiscalía. A este efecto, los Fiscales Delegados podrán proponer a los Gobernadores Civiles las sanciones de apercibimiento y multa de uno a seis días de haber sin formación de expediente, y la incoación de expediente para imponer sanciones superiores, expedientes que resolverá el Gobernador Civil cuando se trate de siete a quince días de haber o de suspensión de su

empleo hasta dos meses, y el Ministerio de quien dependa el encartado, en los demás casos.

e) Imposición de sanciones a las Autoridades y Gestores Municipales. El Fiscal Delegado propondrá al Gobernador Civil las que corresponda.

Art. 8.º Cuando la corrección de las condiciones de salubridad de una vivienda exija la realización de obras en inmueble distinto, podrán ordenarse éstas a costa del propietario de la primera, pero con intervención del segundo, sin perjuicio de la participación de éste en el coste de las obras si redundaran en mejora de dicha finca.

Art. 9.º Sin perjuicio de las obligaciones que pesen sobre las Administraciones Locales, conforme a la Legislación vigente, los gastos de la Fiscalía Superior y de las Delegadas serán satisfechos con arreglo a los créditos que al efecto figuren en los Presupuestos Generales del Estado.

Art. 10. Corresponde al Ministerio de la Gobernación la aprobación de las plantillas del personal y la designación de éste, tanto de la Fiscalía Superior como de las Delegadas.

Art. 11. Contra los acuerdos de los Fiscales Delegados podrá interponerse recurso, en término de ocho días, en única instancia ante el Fiscal Superior. Contra las resoluciones de los Gobernadores Civiles y las del Fiscal Superior, que no lo sean de alzadas, podrán interponerse recurso en término de ocho días ante el Ministerio de la Gobernación.

Se exceptúan las correcciones disciplinarias a funcionarios dependientes de otros Departamentos a que se refiere el apartado d) del artículo 7.º, en que corresponderá conocer del recurso al Ministro respectivo. Cuando se trate de sanciones pecuniarias el recurso no se admitirá al trámite si no se justifica haberse constituido el depósito de su importe. La interposición del recurso en los demás casos solo producirá suspensión de la ejecución del acuerdo recurrido, cuando a juicio del Gobernador Civil su cumplimiento pudiera producir perjuicios irreparables. Esta suspensión solo se acordará previa petición del recurrente, formulada dentro de la primera mitad del término que se haya señalado para la ejecución del acuerdo y previa constitución de la caución que por el Gobernador se determine.

En ningún caso se acordará la suspensión de acuerdos que corrijan evidente e inmediato peligro para la salubridad.

Art. 12. Por el Ministerio de la Gobernación se dictarán las disposiciones reglamentarias para la aplicación de los artículos que anteceden.

Así lo dispongo por el presente Decreto dado en Madrid a 23 de Noviembre de 1940.

FRANCISCO FRANCO.





# Cámara Oficial de la Propiedad Urbana

AVENIDA DE ESPAÑA, NUMERO 9

TELÉFONO 1561

## CACERES



### SERVICIOS JURIDICOS

Tramitación gratuita de Cédulas de  
habitabilidad

Servicios administrativos

Administración de fincas

Servicios técnicos Bolsa de la propiedad

Informes: EN LAS DIFERENTES SECCIONES



# Miguel Serrano Amores

Novedades en tejidos de Seda, Lana,  
Rayón y Fantasía de Algodón

Confecciones, Paquetería y Géneros de Punto

---

PLAZA DEL GENERAL MOLA, 9

TELEFONO 1636

CÁCERES

# Almacenes "TERIO"

Confecciones = Camisería = Perfumería

Artículos para viaje

SOMBRERERIA

---

PLAZA DEL GENERAL MOLA, 13, 15 y 17

CACERES

# Producto WOOL

Para marcar ganadería lanar

Venta exclusiva para la provincia de Cáceres

**Sobrinos de Gabino Díez, S. A.**

CACERES

Almacenes de hierros

Viguetas para construcciones

Ferretería y Coloniales

ALMACENES DE COLONIALES  
Y CEREALES

DE

**Mariano Rodríguez Ramírez**

CARRETERA DE SALAMANCA

TELEFONO 1908

CACERES

Blank page with faint bleed-through text from the reverse side.

Blank page with faint bleed-through text from the reverse side.

Blank page with faint bleed-through text from the reverse side.



16