

Año I

1.º y 2.º TRIMESTRE DE 1930

Núm. 1

SMIR  
42

BOLETÍN  
DE LA  
CÁMARA OFICIAL INSULAR  
DE LA PROPIEDAD URBANA  
DE  
MENORCA

ÓRGANO OFICIAL DE LA CÁMARA



Director : Don Francisco Ponsetí y Vinent  
Secretario de la Cámara



Redacción y Administración :  
Secretaría de la Cámara.—Deyá, 43.—Mahón.

ANEXO I - Ley 7 - Ley de Fomento del Libro

ROBERTO

CAMARA CHILENA LIBROS

DE LA ORGANIZACION LIBRARIA

MENORCA

ORDEN GENERAL DE LA LIBRERIA

Librería Don Francisco Fontana y Vial

La Paz, Bolivia

Impreso en la imprenta

de la Cámara Chilena de Libros

**BOLETÍN**  
DE LA  
**CÁMARA OFICIAL INSULAR DE LA PROPIEDAD URBANA**  
DE  
**MENORCA**

ORGANO OFICIAL DE LA CÁMARA

**SALUDO**

Esta Cámara aprovecha la oportunidad del presente BOLETÍN, por ser el primero que desde su constitución publica, para dirigir atento y sincero saludo a todas las Cámaras hermanas, a las autoridades superiores y locales, así de la capital como de la isla, deseando a todos toda suerte de prosperidades ofreciéndoles las columnas de esta modesta publicación para cuanto se relacione con la defensa de los intereses de la propiedad urbana de Menorca.

Mahón a 1 de Mayo de 1930.

**La Dirección.**

## Constitución de la Cámara

---

Según anuncios publicados en la prensa de esta isla, el día 9 de Marzo último se celebraron en el local de esta Cámara y en las Casas Consistoriales de Ciudadela, las elecciones para cubrir las vacantes causadas por la rectificación de clasificación de electores según previene la R. O. de 4 de Octubre del referido año, siendo elegidos por el resultado del escrutinio, los señores siguientes :

**Para el primer grupo. Primera categoría**

D. Ignacio Pasarius Vinent.  
D. Bernardino Coll Cardona.

**Para el primer grupo. Segunda categoría**

D. Juan Ponsetí Fontcuberta.  
D. Manuel Parpal Esteve.

**Para el segundo grupo. Primera categoría**

D. Miguel Frech Monjo.  
D. Francisco Andreu Orfila.  
D. José Terrés Borrás.

**Para el segundo grupo. Segunda categoría**

D. Juan B. Taltavull Olives.  
D. Bartolomé Carreras Pons.  
D. Francisco Abril Ameller.

**Para el tercer grupo. Categoría única**

D. José Casteyó Borrás.  
D. Juan Ramírez Ibáñez.  
D. José Pons Fanals.  
D. José Moll Salas. } Por el distrito de Ciut-  
D. Antonio Tudurí Moll. } dadela.

Los expresados señores en unión de don Joaquín Ferré Martínez, único de los vocales que no fué reelegido por haber conservado el propio grupo y categoría a que pertenecía antes de promulgarse la R. O. número 997 de 8 de Julio de 1929, se constituyeron en Pleno el día 1.º de Abril próximo pasado.

En la última de las expresadas fechas y tan luego quedó constituido el Pleno, procedióse a elegir la Junta de Gobierno que quedó formada del modo siguiente :

<i>Presidente</i> . . . . .	D. Miguel Frech Monjo.
<i>Vice-Presidente</i> 1. <sup>o</sup>	D. José Terrés Borrás.
» 2. <sup>o</sup>	D. Juan Ponsetí Fontcuberta.
<i>Contador</i> . . . . .	D. Juan B. Taltavull.
<i>Tesorero</i> . . . . .	D. José Casteyó Borrás.
<i>Vocales</i> . . . . .	{ D. Ignacio Pasarius Vinent. D. Joaquín Ferré Martínez. D. José Pons Fanals.

Para formar la Comisión económica permanente fueron designados :

<i>Presidente</i> . . . . .	D. José Terrés Borrás (Vice-Presidente 1. <sup>o</sup> ).
<i>Vocales</i> . . . . .	{ D. Juan B. Taltavull Olives (Contador).
	{ D. José Casteyó Borrás (Tesorero).
	{ D. Juan Ramírez Ibáñez (Vocal del Pleno).
	{ D. Manuel Parpal Esteve » »

---

## **Real Decreto de Inquilinato de 21 Diciembre de 1925**

### **MINISTERIO DE GRACIA Y JUSTICIA**

EXPOSICIÓN.—Señor : Entre los interesantes problemas que el Gobierno de V. M. recibió en perfecto planteamiento y plena tramitación del extinguido Directorio Militar, se halla el relativo a la reglamentación de arrendamientos urbanos, cuya urgente solución impone el régimen de caducidad automática que caracteriza a las Reales disposiciones vigentes en la materia.

Pocas son, en verdad, las modificaciones demandadas últimamente por las Asociaciones de inquilinos y Cámaras de la Propiedad Urbana, y de escaso relieve las peticiones que formulan en segundo término para el caso de que no se adopte la reglamentación radical ha tiempo propuesta por los primeros o la libertad de contratación que los segundos propugnan. Y como de un lado las intangibles notas jurídicas de la propiedad urbana no pueden conciliarse con un intervencionismo absoluto e innecesario del Estado, y del otro todavía subsisten las circunstancias económicas y sociales que han justificado la promulgación de las normas excepcionales vigentes, ha de limitarse la solución de los apuntados problemas a una prórroga semestral, con las variantes aconsejadas por un criterio conciliador de los intereses antitéticos.

Todos coinciden en la necesidad de recoger en un cuerpo único las disposiciones esparcidas en la Gaceta de Madrid, y a ello se atiende con una recopilación derogatoria de los Decretos hasta ahora promulgados, sin que se trate así de consagrar definitiva e irrevocablemente una situación jurídica, que no tiene de fija, como en otros países se ha reconocido, más que su falta de fijeza.

Las innovaciones, algunas substantivas, otras de reacción, introducidas en los textos anteriores, obedecen a dos orientaciones fundamentales: dejar la propiedad inmueble a salvo de reclamaciones extemporáneas, y proteger al inquilino o industrial de buena fé contra las inmoderadas exigencias de algunos propietarios, subordinando ambas orientaciones a la deseada vuelta al régimen normal, en cuanto se restablezca el equilibrio económico.

Con el primer propósito se ha fijado el término de un año para interponer las reclamaciones de perjuicios por desahucio injusto y para pedir la revisión de contratos abusivos. Con la vista puesta en el industrial o comerciante que espera la protección de su acervo mercantil, se ha redactado la disposición relativa a indemnizaciones por denegación de prórroga, así como se ha restringido el derecho de lanzamiento por acuerdo de la mayoría de inquilinos. Y para volver al equilibrio de alquileres, borrando paulatinamente las diferencias actuales entre los correspondientes a edificios antiguos y nuevos, se permite el aumento de un 10 por 100 sobre las actuales rentas, siempre que no hayan sido objeto de elevación en los cinco años anteriores.

En la esperanza de contribuir con tales preceptos a la creciente armonía de relaciones entre propietarios e inquilinos y de acuerdo con el Consejo de Ministros, el que suscribe tiene el honor de someter a la firma de V. M. el siguiente proyecto de Decreto.—Madrid, 21 de diciembre de 1925.—Señor: A. L. R. P. de V. M.—Galo Ponte Escartín.

**REAL DECRETO.**—De acuerdo con el parecer de Mi Consejo de Ministros y a propuesta del de Gracia y Justicia, vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1.º—Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sitas en las poblaciones de más de 6.000 almas podrán prorrogarse a voluntad de los inquilinos, y se entenderán prorrogados obligatoriamente para los arrendadores, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que a continuación se dispone.

Art. 2.º—Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

1.º Los arrendamientos relativos a edificios de nueva planta y a pi-

sos o habitaciones que no hubieren sido ocupados o alquilados por nadie con anterioridad a 1 de enero de 1924.

2.º Los contratos de arriendo otorgados con posterioridad a 1 de enero de 1925, cuyo precio o merced excediese de 500 pesetas mensuales y que no sean meras prórrogas de arriendos vigentes en dicha fecha.

3.º Los arrendamientos de locales y establecimientos de recreo o espectáculos, como teatros, casinos y cinematógrafos.

Todos los contratos comprendidos en este artículo quedan sujetos a la legislación civil, común o foral, podrán ser otorgados con absoluta libertad y engendrarán acciones que, en su ejercicio, no se regirán por las disposiciones de este decreto.

Art. 3.º—Los beneficios de la prórroga preceptuada en el artículo 1.º alcanzarán, caso de fallecimiento del arrendatario, a los individuos de su familia que con él habitaran, si se tratase de local destinado a vivienda, y al socio o herederos que continuasen el negocio, si fuese un establecimiento mercantil o industrial.

Art. 4.º Unicamente por falta de pago podrán los arrendadores a quienes sea aplicable este Decreto, utilizar contra sus inquilinos la acción de deshaucio en la forma regulada por la legislación común. El inquilino podrá evitar el deshaucio consignando el descubierto en el Juzgado dentro del día siguiente al de la citación. En este caso será responsable de las costas causadas el actor, si se probase que en tiempo oportuno se le había ofrecido el pago, y el inquilino, si se probase que había sido con anterioridad requerido al pago en la forma ordinaria. Cuando no se justifique ninguna de estas circunstancias, las costas serán satisfechas por mitad.

Hecha la consignación, y siendo ya improcedente el deshaucio por falta de pago, se continuará el procedimiento, si alguna de las partes lo solicitara, para el sólo efecto de decidir quién ha de pagar las costas.

Los deshaucios que se entablen por causas distintas de la indicada, se tramitarán con arreglo a los artículos 14 y siguientes.

Art. 5.º No procederá la prórroga establecida en el artículo 1.º:

a) Cuando el propietario necesite la vivienda para sí o sus ascendientes o descendientes, o para establecer en ella su propia industria, ejercida por ellos mismos. En estos casos, cuando se trate de viviendas, el inquilino no tendrá derecho a indemnización. Cuando se trate de establecimiento mercantil o industrial, el arrendatario tendrá derecho en todo caso a una indemnización consistente en el importe del alquiler de un semestre.

Cuando el propietario destinas? el local a usos distintos de los expre-

sados, será responsable de los daños y perjuicios ocasionados al arrendatario, estimándose los mismos en el precio o merced correspondiente a un semestre del arrendamiento cuando se trate de vivienda o de establecimiento mercantil o industrial cuyo arrendamiento no haya excedido aún de tres años. Cuando se trate de establecimiento mercantil o industrial cuyo arrendamiento lleve ya en vigor más de tres años, el arrendatario podrá alegar mayores perjuicios; y si los demostrase, el propietario será condenado a la indemnización de los mismos, debiendo substanciar la reclamación del arrendatario ante el Juzgado municipal correspondiente y por el procedimiento fijado para los juicios verbales, siempre que la cantidad reclamada no exceda del importe del alquiler de tres años. Cuando exceda, deberá ejercitar su acción en el juicio declarativo correspondiente.

Las acciones que al arrendatario correspondan en virtud de lo preceptuado en este apartado a) deberán ser ejercitadas dentro del año, a contar desde la fecha en que hayan sido puestos los locales a disposición del arrendador.

b) Por destinar el arrendatario la vivienda o local a usos distintos de los pactados, o llevar a cabo, sin consentimiento del propietario, obras que alteren las condiciones del edificio, o producir daños en el local de costosa reparación, sin perjuicio de otras responsabilidades.

c) Cuando la mayoría de los que habiten un edificio lo soliciten del propietario respecto de algún inquilino.

No será aplicable la disposición expresada en este apartado en los casos siguientes:

1.º Cuando los locales sean destinados a oficinas del Estado, Provincia o Municipio, cualesquiera que sean las funciones que en ellos se desarrollen.

2.º Cuando se trate de Colegios o Escuelas públicas o particulares, siempre que estas estuvieren constituidas y desenvuelvan su labor ajustándose a las disposiciones vigentes.

3.º Si los locales se hallaren destinados a Consultorios públicos, Casas de Socorro e instituciones benéficas de todas clases, con tal de que se hallen legalmente constituidas.

4.º Si se tratare de familias numerosas y de reconocida moralidad.

5.º Si se tratare de establecimientos mercantiles o industriales que no sean inmorales, insalubres o incómodos.

d) Cuando el arrendatario de una vivienda o local lo subarriende total o parcialmente sin permiso del arrendador.

e) Cuando se trate de viviendas accidentales, dentro de solares, si el propietario justifica el propósito de hacer construcciones definitivas.

f) En los casos de expropiación forzosa por utilidad pública; y en aquellos en que el Estado, Provincia o Municipio necesiten ocupar sus propios bienes para ejecutar proyectos de interés general, teniendo derecho el inquilino a las indemnizaciones marcadas en el inciso a) de este artículo.

g) Si la finca se declara ruinoso en expediente contradictorio seguido ante la Autoridad municipal.

Art. 6.º—Los contratos sujetos a prórrogas cuyo precio o merced no hubiese aumentado desde 31 de diciembre de 1914 o hubiere sido objeto de un aumento que se juzgue susceptible de elevación, podrán ser revisados, a instancia del propietario, según las normas que se establecen a continuación:

En los arriendos que no excediesen en la indicada fecha de 1.500 pesetas anuales podrá elevarse la renta en un 10 por 100.

Desde 1.501 a 3.000, en un 15 por 100.

Desde 3.001 en adelante, en un 20 por 100.

Estas normas podrán ser, sin embargo, alteradas en atención a alguna de las circunstancias siguientes:

a) Obras o mejoras que hayan sido hechas en la finca, y principalmente aquellas que hayan contribuído a la higiene y salubridad de las viviendas.

Las obras de conservación o reparación hechas por el arrendador en cumplimiento de sus deberes contractuales o en el intervalo que medie entre dos arrendamientos, no serán computables para los efectos de elevar la merced o renta de la habitación o local.

Las mejoras que contribuyan a la higiene, salubridad o aprovechamiento de la finca no facilitarán al propietario para elevar en más de un 10 por 100 del coste de la mejora la renta anual legalmente fijada.

b) Aumento de tributación por cualquier concepto, y en especial como resultado de la investigación y comprobación de rentas practicadas por el Registro fiscal.

En estos casos, el propietario podrá distribuir el exceso de tributación entre los inquilinos proporcionalmente a la renta satisfecha.

c) Elevación en los precios de los suministros y servicios que el propietario presta al inquilino, como los de calefacción, agua y otros análogos.

Estos aumentos se distribuirán entre los inquilinos teniendo en cuenta las rentas respectivas y la utilización normal del servicio.

No obstante lo preceptuado en los párrafos anteriores de este artículo, cuando el contrato de arrendamiento, vencido o prorrogado, lleve más de cinco años en vigor y durante ellos el alquiler no haya sufrido aumento por concepto alguno, podrá ser elevado dicho alquiler a instancia del arrendador, sin que el aumento pueda exceder nunca del 10 por 100 de la renta que en el momento de la elevación satisfaga el arrendatario, salvo el caso de no haber hecho uso el propietario del derecho que le reconoce el párrafo primero de este artículo, en el cual el aumento podrá llegar a lo que en dicho párrafo se determina.

Si el arrendatario se negase a aceptar la elevación, el arrendador podrá demandarlo de desahucio, conforme al artículo 14 de este Decreto, y según se dé lugar a la demanda, o a la oposición del demandado, se impondrán las costas al arrendatario o al arrendador.

Art. 7.º—Todo inquilino, comerciante, industrial o simplemente vecino de las poblaciones en que se aplique este Decreto, que se considere perjudicado por el aumento de los precios de arriendo, en el caso de que dicho aumento exceda de lo autorizado en el artículo anterior, en relación con los alquileres que regían en 31 de diciembre de 1914, aun siendo entonces distinta persona el inquilino, podrá solicitar la disminución procedente.

Art. 8.º—En cuanto a los inmuebles alquilados por primera vez desde 31 de diciembre de 1914 y cuyo arrendamiento no sea libre, los inquilinos que los habiten y que se consideren perjudicados por el precio aceptado de los alquileres, podrán solicitar la reducción de su importe, atendidas las circunstancias, condiciones de los locales, precios que regían en 1914 en los edificios análogos del distrito, en relación con los aumentos autorizados por el artículo 6.º y demás consideraciones que juzguen procedentes.

Análogos preceptos podrán aplicarse para los aumentos que soliciten los propietarios de dichos inmuebles.

Art. 9.º—Mientras el plazo estipulado en los contratos de arrendamiento no se haya extinguido, no podrán los propietarios exigir aumento en las rentas que en los mismos hubieran fijado.

La demanda de revisión por el arrendatario deberá ser entablada dentro del primer año de vigor del contrato en que se hubiera pactado la renta, estipulación o condición abusiva.

Los contratos que hayan sido o sean objeto de revisión quedarán, en todos sus particulares, sujetos a las disposiciones de este Decreto, como si por haber expirado el término del arriendo hubiesen sido prorrogados al amparo del artículo primero.

Art. 10.—El importe de las fianzas que se exijan a los inquilinos no podrá exceder de la cantidad que deba entregarse en cada uno de los plazos de pago, o sea :

De la renta de un mes, si se hace el pago por mensualidades.

De un trimestre, si se paga por trimestres, y así sucesivamente.

Art. 11.—Si la elevación de alquileres hubiera motivado aumento en contribución o arbitrio que satisfaga el propietario, éste podrá reclamar, donde proceda, su reducción, en la proporción correspondiente al reducirse los alquileres.

Mientras las oficinas competentes no hagan la reducción solicitada, el propietario tendrá la facultad de distribuir el aumento entre los inquilinos.

Art. 12.—Lo dispuesto en este Decreto será aplicable, aun en el caso de que los inmuebles variasen de dueño por cualquier título.

En todo caso, quedarán a salvo las acciones que al inquilino pudieran corresponder contra el primitivo arrendador por consecuencia de la enajenación de la finca.

Art. 13.—No producirán efecto los pactos que se establezcan en los contratos en oposición a las disposiciones de este Decreto.

Art. 14.—Entenderá privativamente en los juicios de deshaucio y en todas las cuestiones que se promuevan al aplicarse este Decreto, salvo lo dispuesto en el artículo 4.º, el Juez municipal del distrito donde se halle situada la finca, sin sujetarse el asunto a turno ni reparto donde existan varios Juzgados.

Formulada la reclamación, el Juez mandará citar con veinticuatro horas de anticipación al demandante y al demandado para el acto de conciliación, que se celebrará en la forma ordinaria.

Dentro del segundo día, a partir de la fecha de la conciliación intentada sin efecto, el Juez resolverá oyendo a los interesados en juicio verbal de tramitación ordinaria, cuantas cuestiones se le sometan referentes al arriendo, teniendo en cuenta las pruebas que se aportaran y las que acuerde de oficio, libremente.

Al practicar la de reconocimiento judicial, si la acordase, el Juez cuidará de consignar en acta, además de la concerniente a las cuestiones debatidas, el estado de la vivienda o local, en cuanto pueda interesar a la higiene o salubridad pública, y lo comudicará a la Autoridad competente para los efectos que procedan.

Art. 15.—Los Jueces municipales podrán estimar las demandas que, a su juicio, lo merezcan, y desestimar las que tengan fundamento ficticio, o bien acordar, dentro de los límites de la vigencia de este Decreto, aquellos aplazamientos que aconsejen las circunstancias del caso.

Las sentencias, que se dictarán el mismo día del juicio o en el siguiente, serán apelables en ambos efectos para ante el Juzgado de primera instancia, observándose con todo rigor las disposiciones contenidas en el Real decreto de 2 de abril de 1924.

Contra el fallo de dicho Juzgado no se dará recurso de casación.

Art. 16.—La ejecución de las sentencias se llevará a cabo por los trámites de la ley de Enjuiciamiento civil, y los Jueces municipales encargados de la misma podrán ampliar por consideraciones de equidad o en atención a las circunstancias especiales de la población los términos establecidos para el lanzamiento del desahucio hasta dos meses, si se tratara de una casa-habitación que habiten con efecto el demandado o su familia, y hasta seis meses si de un establecimiento mercantil, fabril, de tráfico o de recreo: pudiendo acordar esta ampliación, tanto en el fallo como en la ejecución de la sentencia.

Art. 17.—La imposición de las sanciones e indemnizaciones fijadas en los anteriores artículos y la terminación del juicio de desahucio no serán obstáculo, si hubiese existido mala fé o dolo por parte de cualquier litigante, para que los interesados ejerciten las acciones civiles o penales que les correspondan en el procedimiento adecuado.

Art. 18.—Los Tribunales y Autoridades desestimarán en todo caso las reclamaciones que los arrendadores o inquilinos formulen con manifiesto abuso de derecho.

Art. 19.—Para los efectos de este Decreto, se entiende por propietario no sólo el dueño del inmueble, sino el titular de cualquier derecho real a quien corresponda la facultad de dar en arrendamiento: por alquiler, precio o merced, la cantidad global que por todos conceptos haya de abonar el inquilino por razón del arrendamiento, y por población, los centros urbanos, con sus ensanches, zonas y agregados.

Art. 20.—Los beneficios que este Decreto concede a los inquilinos no serán aplicables a los extranjeros residentes en España cuando en su país respectivo existieran disposiciones especiales sobre prórroga o tasa de alquileres que no pudieran ser invocadas por los españoles en aquél establecidos.

Art. 21.—Las disposiciones de este Decreto regirán desde 1 de enero hasta 30 de junio de 1926. Con su vigencia quedarán derogadas todas las disposiciones dictadas hasta la fecha sobre prórroga y revisión de arrendamientos urbanos.

Dado en Palacio a veintiuno de diciembre de mil novecientos veinticinco.—ALFONSO.—El Ministro de Gracia y Justicia, GALO PONTE ESCARTIN.—(Publicado en la Gaceta del 22 de diciembre de 1925).

## **Aclaración al R. D. de alquileres que antecede**

Ilmo. Sr. : El apartado A) del artículo 5.º del Real decreto-ley de 21 Diciembre de 1925, tal como ha quedado redactado conforme a lo mandado por el Real decreto-ley número 2.411 de 24 Diciembre de 1928, publicado en la Gaceta del 25, exige para que pueda prosperar una demanda de desahucio fundada en la necesidad del propietario de instalar en el local su propia industria, que esta sea ejercida por quienes han de ocupar el que sea objeto de desahucio en otro local desde un año antes del aviso.

No puede ofrecer duda alguna el precepto expresado en cuanto el requisito esencial de que el propietario venga ejerciendo su industria en otro local desde un año antes del aviso al arrendatario. Pero la realidad ofrece tantos y tan distintos casos, que, apenas publicado el precepto legal aludido, se ha planteado la cuestión, para cuya solución se demanda aclaración de si tal precepto es aplicable o no al caso de que un propietario alegue necesitar el local para instalar no precisamente la industria que venía ejerciendo, sino una industria igual como ampliación de la que ya ejerce.

Aunque el espíritu del Decreto, revelado con suficiente claridad en todos sus preceptos, es notoriamente el de que solamente puede estimarse procedente el desahucio cuando se trata de « trasladar » un establecimiento industrial y de « duplicar » una industria mediante una segunda instalación, ha de ser conveniente para evitar litigios perjudiciales a todos los interesados, aclarar el precepto legal de que se trata en términos que no ofrezcan duda racional, y, a tal fin,

S. M. el Rey (q. D. g.) se ha servido disponer que el apartado A) del artículo 5.º del Real decreto de 21 de Diciembre de 1925, tal como ha quedado redactado por mandato expresado en el artículo 3.º del Real Decreto-ley número 2.411 de 1928, de 24 de Diciembre último, publicado en la Gaceta del mismo mes, en cuanto se refiere a desahucios para el establecimiento de la propia industria del propietario, tenga ampliación cuando se trata de trasladar al local objeto del desahucio la industria que desde un año antes del aviso, por lo menos, viniera ejerciendo en otro local el demandante, pero no cuando se trate de una instalación nueva conservando la del antiguo local.

De Real orden lo digo a V. I. para su conocimiento y efectos consiguientes. Dios guarde a V. I. muchos años.—Madrid 7 de Enero de 1929.—PONTE.

Sr. Director general de los Registros y del Notariado.

## REAL DECRETO - LEY

Núm. 2.546

A propuesta del Ministro de Justicia y Culto y de acuerdo con Mi Consejo de Ministros, Vengo en decretar lo siguiente :

Artículo único : Se prorroga hasta el 31 de Diciembre de 1930 la vigencia del Real decreto de 21 de Diciembre de 1925 que reglamenta los arrendamientos de fincas urbanas, en la forma prescrita por el Real decreto de 21 de Diciembre de 1928 y con las modificaciones y aclaraciones introducidas posteriormente. Dado en Santa Cruz de Mudela a cuatro de Diciembre de mil novecientos veintinueve.—ALFONSO.—El Ministro de Justicia y Culto, **Galo Ponte Escartín**. (Gaceta 6 Diciembre 1929).

## **Una organización social, consciente de su labor, puede lograr sus justas y lógicas aspiraciones**

Con nobles propósitos y grandiosa voluntad, quisiera desarrollar en estas mal pergeñadas líneas la acepción « Organización social ». No pienso discutir la organización de la Sociedad en la producción y el consumo de la riqueza, sino suponerla tal cual es en la realidad.

Los hombres para vivir, necesitan asimilarse ciertos productos de la naturaleza y modificar otros para acomodarlos a las necesidades de la vida, y tanto para recoger los frutos naturales como para alterarlos, necesitan trabajar.

Los productos obtenidos representan la riqueza ; de modo que el trabajo es el agente único que existe para producir aquélla. Pero como el hombre tiene una naturaleza de relación y no se redondea sino cuando se asocia con sus semejantes, de aquí que el desenvolvimiento del sér, dependa del engrane y armonía de las facultades individuales, formando una composición social. Y como la idea de combinación lleva consigo la de orden y método, es claro que las relaciones humanas han de constituirse por necesidad dentro de un sistema.

Ahora bien ; el hombre tiene que producir si vivir quiere, y producir en relación con los demás hombres y relacionarse dentro de un sistema, resultado de cierto orden y de un método determinado.

En nuestra Patria han existido, hace muchos años, Sociedades llamadas de resistencia y han tenido una fuerza tan potente, que llamó la atención no sólo del Gobierno sino del país.

Por esta razón, si a las Asociaciones de Propietarios, constituidas hoy en Cámaras Oficiales, unidos y filiados por mandato legislativo todos los dueños o poseedores de fincas urbanas, contribuyeran gustosos con su esfuerzo al fomento y prosperidad, en defensa de los intereses que aquellas representan y se impusiera cada cual a medida de sus fuerzas el robustecer los prestigios y fortaleza de dichas Entidades, con esta gran potencia no tendrían eficacia las reiteradas disposiciones ministeriales, ni sería baldía la labor que realizara.

Convencido de que la unión de fuerzas es una suma que supone la multiplicación de las de cada cual, hemos de insistir, lamentándolo muy de veras, en aquella nuestra creencia, toda vez que mientras las demás fuerzas y clases sociales, en estos instantes precisamente con más intensidad y entusiasmo que nunca, se organizan para su defensa, buscando en su unión estrecha y compacta la razón de su fuerza que, aunque sea doloroso confesarlo, es a las veces en los tiempos actuales más poderosa que la fuerza de la razón, podía contar, además, con la razón de la fuerza que supone, si se organizara debidamente, pues aunque continúa organizándose, lo hace tan lentamente que apenas se advierte que en su organización se avanza.

Sin desconocer la importancia de todo lo que se va consiguiendo, hemos de insistir en que es muy poco, comparado con lo mucho que podría lograrse si hubiera mayor unión en la clase propietaria.

Sólo la Propiedad urbana sufre las consecuencias de un Real decreto y las cargas de contribuciones e impuestos sin que por su parte le sea dado hacer valer su condición y derechos de dueño.

Hay que añadir los impuestos y contribuciones que de día en día han venido y vienen gravando a la Propiedad, oprimiéndola y haciendo que el capital invertido en inmuebles urbanos, no rinda el interés debido.

« El culto a la Propiedad », como muy bien dice *La Reforma* en su número 80 del 16 de marzo, « aún no se ha logrado ».

Piensen los que les interesa, si les será más conveniente unirse todos compenetrados de lo que es la función social, que permanecer aislados; si ellos solos podrán defenderse cuando llegue la ocasión, o si les será más fácil el hacerlo con la compacta unión para pedir con entusiasmo, con justicia y con humildad cuanto constituya la aspiración de la Propiedad urbana.—**Anastasio González.**—Secretario de la Cámara Urbana de Toledo.

(Del Boletín número 27 de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de la Provincia de Toledo).

## Precepto legislativo sobre la contribución territorial

Es obligatoria para los propietarios la declaración ante la Administración de Rentas Públicas de las variaciones de orden físico de sus fincas, (situación, posición, según la forma u orientación de los linderos con las parcelas colindantes, extensión, calificación de su destino, construcciones, derribos, etc.); de orden económico (valoraciones en renta y venta), y de orden jurídico (cambio, modificaciones o limitaciones de dominio de la posesión y demás derechos, exenciones tributarias, etc.).

De toda variación de orden físico deberá hacerse declaración en el plazo de treinta días, contados desde la fecha en que aquélla se realice.

De los aumentos efectivos de rentas originadas por las variaciones de orden económico, deberá hacerse la declaración en el plazo de un año, siempre que representen alteración superior al 5 por 100 de la renta catastrada.

La declaración de baja de rentas se admitirá transcurrido un año desde que se produzcan, siempre que su disminución exceda del 5 por 100 de las catastradas.

Tanto las variaciones de orden físico como económico, estarán sujetas a la comprobación técnica del Catastro.

Las variaciones de las características de orden jurídico, deben hacerse constar con los documentos que originen aquéllas.

---

## Exenciones tributarias

Disfrutarán exención temporal o parcial :

Los edificios que se construyan de nueva planta o que se reedifiquen, entendiéndose bajo este concepto aquellos en cuya construcción se aprovechen elementos de edificaciones anteriores, si bien modificando totalmente la estructura de éstos.

En ambos casos, la exención dura el tiempo de construcción y un año después, siempre que se declare dentro de los treinta días de terminadas las obras, en cuyo período tributarán como solares.

Los edificios que se reformen tributarán como solares el tiempo de la obra, siempre que esta exija que queden totalmente deshabitados; en caso contrario, por el líquido imponible correspondiente a las rentas de los locales que permanezcan sin desalojar. Durante un año después, con el plazo de declaración señalado anteriormente, tributarán por el líquido imponible con que figuraban antes de la obra.

Toda casa cuyos alquileres no excedan de 75 pesetas mensuales por cuarto (con excepción de tiendas e industrias), y que termine su construcción antes de 1.º de abril de 1930, satisfará durante los primeros diecinueve años la mitad de la contribución urbana y de los arbitrios municipales; y en aquellas casas cuyos alquileres no excedan de 125 pesetas, dicha exención se reduce a catorce años, quedando a saldo en los dos casos un año de exención total, siempre que además reúnan determinadas condiciones higiénicas y se ajusten a los preceptos de las Ordenanzas municipales.

## **Real Decreto-Ley de 24 Diciembre de 1928**

### **Modificaciones y prórroga del R. D. de alquileres de 21 de Diciembre de 1925.**

A propuesta del Ministro de Justicia y Culto, y de acuerdo con Mi Consejo de Ministros, vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1.º Se prorroga hasta el 31 de diciembre de 1929 la vigencia del R. D. de 21 de diciembre de 1925 del mismo mes, reglamentando los arrendamientos de fincas urbanas, con las modificaciones introducidas en el mismo por disposiciones posteriores y las que establecen los siguientes artículos del presente Decreto-ley.

Art. 2.º Queda suprimido el párrafo señalado con el número tercero del artículo segundo del citado R. D. de 21 de diciembre de 1925.

(Ese párrafo era el que excluía del régimen de prórroga de los contratos los arrendamientos de locales y establecimientos de recreo o espectáculos, como teatros, casinos y cinematógrafos, y la supresión obedece a lo que se dispone en el segundo párrafo del artículo 2.º del Real Decreto-ley de 24 de diciembre de 1928.)

Los beneficios en favor de los arrendatarios que otorga dicho R. D. de 21 diciembre de 1925 serán aplicables, en poblaciones mayores de 50.000 almas, a los arrendamientos de locales y establecimientos de recreo o espectáculos, como teatros, casinos y cinematógrafos, vigentes en la fecha de publicación de este Decreto, cualquiera que sea la época en que tales contratos vigentes se hubieran celebrado, y siempre a base del alquiler que se satisfaga al publicarse este Decreto-ley.

Los contratos vigentes se entenderán prorrogados en beneficio del arrendatario, a su vencimiento, aunque se hubiera estipulado mayor alquiler para cuando venzan dichos contratos.

Art. 3.º El apartado A) del artículo 5.º se modificará, quedando redactado en la siguiente forma :

A) Cuando el propietario necesite el local arrendado para vivienda suya o de sus ascendientes o descendientes, o para establecer en él su propia industria, ejercida por los que han de ocuparlo en otro local desde un año antes del aviso.

En estos casos deberá participarlo el arrendatario con seis meses de tiempo, si se trata de vivienda, y con un año, si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

Si el local es para espectáculos o recreos, no será preciso que el propietario ejerciera la misma industria anteriormente, y si la duración del arrendamiento de esta clase de locales fuera menor de un año, el plazo del aviso se reducirá a tiempo igual al del contrato.

En todos estos casos, el arrendatario tendrá derecho a una indemnización por los daños y perjuicios que le ocasione el traslado, y que consistirá : en el importe del alquiler de tres meses cuando el arrendamiento sea de un local para vivienda, y en el del alquiler de seis meses cuando sea para cualquier género de comercio o industria o para espectáculos o recreos.

El arrendatario tendrá derecho a no desalojar el local mientras no le sea satisfecha o puesta a su disposición para el momento en que desaloje aquél la indemnización procedente ; pero perderá todo derecho a la expresada indemnización y vendrá obligado a devolver su importe, si le hubiere recibido, si no desaloja el local dentro del plazo de aviso que queda establecido.

Si puesto el local arrendado à disposición del propietario, cualquiera que hubiera sido la resistencia del arrendatario, aquél, dentro del término de seis meses, no fuere utilizado por las personas y a los fines que el propietario hubiere anunciado para obtenerlo, el arrendatario tendrá derecho a otra indemnización, en absoluto independiente de la expresada en el párrafo anterior y siempre compatible con ésta, que consistirá en el precio del alquiler de seis meses, si se trata de vivienda, y en el del alquiler de un año cuando se trate de establecimiento mercantil, industrial, de espectáculos o de recreo.

La tasa fijada a las indemnizaciones comprendidas en el párrafo anterior, no impedirá que el arrendatario que estime ser de cuantía mayor los daños y perjuicios sufridos por consecuencia de su traslado, reclame del propietario la cantidad a que crea tener derecho ; y, si demostrase efectivamente ese derecho, deberá ser indemnizado con la cantidad que corresponda ; pero si de la prueba resultasen ser los daños y perjuicios sufridos

de cuantía menor que la que el párrafo anterior fija, deberá atenerse a tal resultado, perdiendo todo derecho a obtener o viniendo obligado a devolver, si lo hubiere recibido, el exceso sobre la cantidad en que realmente hubiere sido perjudicado.

El procedimiento judicial para hacer efectivas las indemnizaciones comprendidas en este apartado será el de juicio verbal, y juez competente, el municipal del lugar donde esté situada la finca, siempre que la cantidad reclamada no exceda del importe del alquiler de tres años.

Cuando exceda, deberá ejercitarse la acción en el juicio declarativo correspondiente.

Art. 4.º Los plazos de avisos fijados en Mi Decreto de 21 Diciembre de 1925 y en el presente, se reducirán al tiempo indispensable, cuya fijación corresponderá a la autoridad gubernativa, cuando por mandato de la autoridad, fundado en preceptos de higiene o sanidad, o en ruina inminente, se imponga el desalojo del local de que se trate. Dado en Palacio a 24 de Diciembre de 1928.—ALFONSO.—El Ministro de Justicia y Culto, **Gaio Ponte y Escartín**. (Gaceta 25 Diciembre 1928).

Para que puedan apreciarse las diferencias entre el apartado A) del artículo 5.º del Real Decreto de 21 de Diciembre de 1925 y la redacción que se le da por el de 24 de Diciembre de 1928, reproducimos aquel a continuación :

Art. 5.º No procederá la grórroga establecida en el artículo primero.

A) Cuando el propietario necesite la vivienda para sí o sus ascendientes o descendientes o para establecer en ella su propia industria, ejercida por ellos mismos. En estos casos, cuando se trate de viviendas, el inquilino no tendrá derecho a indemnización. Cuando se trate de establecimiento mercantil o industrial, el arrendatario tendrá derecho en todo caso a una indemnización consistente en el importe del alquiler de un semestre.

Cuando el propietario destinase el local a usos distintos de los expresados, será responsable de los daños y perjuicios ocasionados al arrendatario, estimándose los mismos en el precio o merced correspondiente a un semestre del arrendamiento cuando se trata de vivienda o de establecimiento mercantil o industrial cuyo arrendamiento no haya accedido aún de tres años. Cuando se trate de establecimiento mercantil o industrial cuyo arrendamiento lleva ya en vigor más de tres años, el arrendatario podrá alegar mayores perjuicios, y si los demostrase, el propietario será condenado a la indemnización de los mismos, debiendo substanciarse la reclamación del arrendatario ante el Juzgado municipal correspondiente y por el procedimiento fijado para los juicios verbales, siempre que la canti-

dad reclamada no exceda del importe del alquiler de tres años. Cuando exceda, deberá ejercitar su acción en el juicio declarativo correspondiente.

Las acciones que al arrendatario corresponden en virtud de lo preceptuado en este apartado A) deberán ser ejercitadas dentro del año, a contar desde la fecha en que hayan sido puestos los locales a disposición del arrendador.

---

## El Banco de la Propiedad

**Real orden núm. 975, 26 de diciembre de 1929** (Gaceta 29)

Vista la instancia de don Juan Pich y Pon, vecino de Barcelona, en la que manifiesta que juntamente con un grupo de propietarios de aquella ciudad, y de acuerdo con la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de aquella provincia, se propone crear un « Banco de Propiedad » para realizar las operaciones que se detallan en el proyecto de Estatutos del expresado Banco, que acompaña a su instancia, solicitando al propio tiempo autorización para el uso público por dicho Establecimiento del nombre de « Banco de la Propiedad ».

Considerando que entre las operaciones que se propone realizar el proyectado Banco figuran las de cuentas corrientes, depósitos, préstamos y créditos que son propios de la actuación bancaria.

S. M. el Rey (q. D. g.) oído el Consejo Superior Bancario, se ha servido disponer que el expresado Establecimiento pueda hacer uso público del nombre de Banco de la Propiedad. De Real orden lo comunico a V. S. por su cumplimiento. Dios guarde a V. S. muchos años.—Madrid 26 de Diciembre de 1928.—**Calvo Sotelo.**

Sr. Director de Tesorería y Contribuciones.

Hacemos fervientes votos para que en breve se realice la constitución del Banco de la Propiedad en la ciudad Condal y puedan crearse delegaciones en las principales poblaciones del territorio español, para que ello sirva de verdadero lazo de unión entre los propietarios urbanos de España, contribuyendo todos a su encumbramiento y auxiliándose mutuamente como individuos de una poderosa familia.

Réstanos felicitar sincera y efusivamente al esclarecido e infatigable Presidente de la Cámara de Barcelona, don Juan Pich y Pon, por haber conseguido la promulgación de la transcrita R. O. que tantos desvelos y sinsabores le habrá costado.

## Registro de inquilinos

Para la mejor defensa de los intereses de los propietarios se procedió a la apertura en la Secretaría de esta Cámara, de un Registro donde se anotan, previa indiación hecha por los propietarios, los inquilinos que ocupan cada vivienda con las circunstancias que en cada uno concurren.

No obstante haber anunciado en la prensa local la apertura de tal registro, es sensible consignar que muy pocos son los señores propietarios que se han presentado a suministrar los datos necesarios para llevar a la práctica el proyecto que tanto ha de beneficiarles a la larga cuando tengan que arrendar sus fincas.

Por tanto, por medio del presente aviso, se les ruega a todos los que no hayan suministrado todavía los datos necesarios para la formación del Registro se dignen hacerlo a la mayor brevedad posible.

Los datos que interesa a los señores propietarios urbanos relativos al Registro de inquilinos son confidenciales y reservados.

Mahón 1 de Junio de 1930.

LA DIRECCIÓN.

---

## Contratos de inquilinato

Se aconseja a los señores propietarios que al arrendar sus locales vacantes procuren hacerlo formalizando el oportuno contrato extendido en el papel timbrado correspondiente que se expende en los Estancos de la localidad.

La Secretaría de la Cámara siempre está dispuesta a facilitar detalles sobre estos documentos.

---

## Aviso importante

Desde que esta Cámara comenzó su funcionamiento oficial viene notando las grandísimas deficiencias que se observan en el Registro fiscal de edificios y solares de Menorca y de una manera muy especial en el que se refiere a la ciudad de Mahón y como ello, aparte de dificultar notablemente la labor de Secretaría, puede redundar algún día en perjuicio de los propietarios de fincas urbanas, se exhorta a los señores colegiados, por medio del presente aviso, a fin de procurar los traspasos de sus fincas a sus respectivos nombres.

Esta Cámara, para facilitar dichos trabajos a los señores propietarios y evitarles la molestia de tener que bajar a las oficinas de Hacienda, se ofrece gratuitamente, a extender la documentación necesaria para conseguir el objeto expresado y presentar por cuenta de los señores propietarios a dicho Centro oficial las correspondientes solicitudes, siendo únicamente de su cuenta los gastos de póliza y material, pudiendo personarse en las oficinas de la Cámara de 4 a 7 todos los días laborables donde se les prestará la mayor atención.

**Nueva escala de cuotas a la Cámara establecidas por R. O. de 8 de julio de 1929 proporcional a la que se satisface por contribución urbana :**

De más de	50.000 pesetas	Ptas. 500'00 anual
De 25.000'01 a 50.000	»	» 400'00 »
De 20.000'01 a 25.000	»	» 300'00 »
De 15.000'01 a 20.000	»	» 200'00 »
De 10.000'01 a 15.000	»	» 100'00 »
De 5.000'01 a 10.000	»	» 80'00 »
De 3.000'01 a 5.000	»	» 60'00 »
De 2.000'01 a 3.000	»	» 45'00 »
De 1.000'01 a 2.000	»	» 30'00 »
De 500'01 a 1.000	»	» 15'00 »
De 250'01 a 500	»	» 10'00 »
De 100'01 a 250	»	» 7'50 »
De 50'01 a 100	»	» 5'00 »
De 10'01 a 50	»	» 2'50 »

**Pólizas de contratos de arrendamientos arregladamente a las disposiciones del artículo 204 de la vigente ley del Timbre de 11 de Mayo de 1929 que empezó a regir en 1.º Julio siguiente :**

Cuantía del contrato	TIMBRE			Cuantía del contrato	TIMBRE		
	Clase	Ptas	Cts.		Clase	Ptas.	Cts.
Hasta 50'00 ptas.	13. <sup>a</sup>	0	15	De 700'01 a 1.000	6. <sup>a</sup>	3	60
De 50'01 a 75	12. <sup>a</sup>	0	25	De 1.000'01 a 1.500	5. <sup>a</sup>	6	00
De 75'01 a 120	11. <sup>a</sup>	0	35	De 1.500'01 a 2.500	4. <sup>a</sup>	12	00
De 120'01 a 150	10. <sup>a</sup>	0	50	De 2.500'01 a 5.000	3. <sup>a</sup>	30	00
De 150'01 a 200	9. <sup>a</sup>	0	60	De 5.000'01 a 8.000	2. <sup>a</sup>	60	00
De 200'01 a 400	8. <sup>a</sup>	1	20	De 8.000'01 a 12.500	1. <sup>a</sup>	120	00
De 400'01 a 700	7. <sup>a</sup>	2	40				



