



BOLETÍN

DE LA

CÁMARA OFICIAL DE LA PROPIEDAD URBANA

DE LA PROVINCIA DE GERONA

PUBLICACIÓN BIMENSUAL

Redacción y Administración: Calle Ciudadanos, núm. 12, pral. — Teléfono núm. 288

Prórroga del Real Decreto de Inquilinato

La Junta Consultiva de Cámaras de la Propiedad Urbana elevó la justa y muy razonada propuesta, que a continuación transcribimos, a los Excmos. Señores Ministros de Gracia y Justicia y de Trabajo y Previsión, referente a la prórroga del Real Decreto de inquilinato, propuesta que fué apoyada por todas las Cámaras de España, habiendo, a dicho objeto, la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de la Provincia de Gerona y sus Delegaciones, dirigido varios telegramas al Excmo. Señor Ministro de Gracia y Justicia suscritos por gran número de propietarios.

Excmo. Señor:

La Junta Consultiva de Cámaras de la Propiedad Urbana no creería cumplir con sus deberes más elementales si no dejase oír su voz en esta ocasión para pedir una vez más cese la anómala situación actual, que decretada por un año y medio, lleva diez de vigencia. Confía fundadamente esta Junta que el actual Gobierno, venido para restablecer la normalidad constitucional, no querrá hacer una excepción en la materia que nos ocupa, regulada actualmente por la ley más anti-constitucional de las dictadas por Gobiernos anteriores, puesto que, como se ha repetido hasta la saciedad, infringe todos los Códigos fundamentales de la nación.

Pero si la significación del actual Gobierno no fuese por sí sola garantía suficiente para estimar propicio el momento de reintegrar a la Propiedad Urbana en el ejercicio de sus derechos fundamentales, el ejemplo de las demás naciones que, a pesar de haberse visto involucradas en la Guerra mundial, han vuelto ya a la normalidad o han de volver a ella en plazo fijo, resultaría bastante elocuente para entender que en España, nación felizmente liberada del tremendo azote, no debe prolongarse tampoco un régimen que si excepcionalmente pudo parecer medida de buen gobierno, se ha hecho ya carga estéril y opresora en estos momentos.

Francia, la nación más castigada por la guerra, ha ido retornando al derecho común por etapas, en primero de julio de 1927, 1928, 1929 y 1930 y quedará totalmente exenta de la ley especial en primero de abril de 1931.

Bélgica, la nación mártir, vuelve definitivamente al derecho común en 31 de Diciembre de 1930.

Hungría quedó libre de la ley de excepción en primero de Agosto de 1927 para los locales de alquiler superiores a 1.200 coronas antes de 1914, y en primero de Febrero de 1928 para las demás. Italia en 30 de Junio de 1930.

Yugoeslavia quedó exenta de la ley especial en primero de Noviembre de 1927; Luxemburgo en 31 de Diciembre del mismo año; Bulgaria en primero de Abril de 1926; Holanda en 18 de Julio de 1927; Portugal en primero de Enero de 1925; Rumanía en Mayo de 1927; Suecia en primero de Octubre de 1923; Suiza en 20 de Mayo de 1925.

Y no se crea que estos retornos a la normalidad hayan producido trastornos o conflictos, antes al contrario, su efecto inmediato ha sido aumentarse el número de locales disponibles, con el consiguiente equilibrio de la oferta y de la demanda; debiéndose notar además que son los gobiernos fuertes los que desatendiéndose del pago e interesado clamoreo y de ciertos profesionales del desorden, han dado la batalla y han reintegrado a la Propiedad a su régimen jurídico normal. A este propósito es altamente interesante el discurso que Musolini, jefe del gobierno italiano y del fascismo, dirigió a los Alcaldes en 30 de Enero de 1930: «Es un hecho—dijo—sobre el cual ya llamé vuestra atención; en este octavo año, el régimen de restricción en materia de alquileres acabará, régimen que ha durado demasiado tiempo, puesto que ha durado 16 años. Es la última de las piezas del arnés de guerra de la que yo entiendo absolutamente necesario desembarazar a la economía italiana. Por otro lado precisa dar impulso a las iniciativas particulares. Tengo la impresión que no ocurrirá nada extraordinario. Es necesario acaso, prever un encarecimiento de los alquileres. ¿Qué hacer? Allí donde el fenómeno se presente con carácter

de seria gravedad se debe preparar entre tanto mediante reservas de casas a buen precio, digamos aún esta palabra fea, de abrigos donde, en un momento dado, se puedan guarecer los que hayan sido obligados a desalojar. Pero convicción profunda mía es que una vez pasado el primer período de crisis tendremos una oferta sobradamente importante de alojamiento. Entonces los precios se equilibrarán, tendremos una oferta bastante de alojamientos y, por consecuencia, una baja en los precios.»

Con estos antecedentes debe llegarse a la consecuencia de que España, país no castigado por la guerra, en que el problema de la habitación ni en su momento más álgido presentó la agudización de los países antes citados y que hoy lo tienen absolutamente resuelto según demuestran a la vista las innumerables señales de pisos desocupados que indefectiblemente se ven en todas las ciudades, grandes y pequeñas, no debe permanecer un día más con la ley de prórroga de contrato y tasa de alquileres. La Propiedad rechaza, ahora como siempre, esta coacción a que se la ha sujetado, que si un momento pudo tener la apariencia de una necesidad hoy no la tiene, y afirma rotundamente la necesidad de reintegrar el contrato de arrendamiento al imperio del derecho común, más si por razones de gobierno que a esta Junta no le es dable apreciar, se considerase improcedente o prematura la derogación completa de aquella disposición, modifíquese en forma tal que pueda verse el fin del régimen de excepción a que se halla sometida la propiedad.

Para ello la Junta se ha permitido formular las bases a que estima debería sujetarse la legislación transicional para resultar eficaz.

Se parte en ellas del principio de no incluir los contratos nuevos en la ley de excepción. Con esto se obtiene, en primer término, la vuelta al régimen común en forma podríamos decir molecular; y se cancela además la falta de ética que supone el que una de las partes contratantes pueda desconocer lo solamente pactado, acudiendo a pedir por la tarde la revisión del contrato firmado por la mañana.

Se dejan asimismo fuera de la ley especial los contratos de poblaciones de menos de veinte mil almas, tal como preceptuaba el primitivo decreto de inquilinato.

Con miras a la paulatina reintegración de locales al derecho común, se rebaja en 300 pesetas mensuales el tipo de los que quedan exentos de la prórroga forzosa, que actualmente es de 500.

Se declaran asimismo exentos los locales destinados a espectáculos y recreos que lo habían estado siempre hasta el decreto-ley de 24 de Diciembre de 1928.

Se puntualizan mejor, en evitación de dudas y arbitrariedades judicia-

les, las excepciones de carácter particular a la prórroga forzosa, o motivos de desahucio, suavizando en algunos casos el rigorismo de la ley actual, equiparando otras veces a propietarios e inquilinos, volviendo a otras a los términos del primitivo Real Decreto, que la práctica demostró ser más equitativo, y añadiendo como excepción nueva, aunque con las debidas garantías para el inquilino, el propósito de edificar, reedificar o mejorar e higienizar la finca, tanto por constituir atributos esenciales del derecho de propiedad, cuando por ser la única forma de que las poblaciones progresen, se constituyan nuevas viviendas, se amplíe la capacidad de las actuales, etc., etc., con lo que de consuno se solucionará el problema de la vivienda y percibirán el Estado y los Municipios pingües ingresos por contribución, permisos de obras, etcétera.

Se matiza, asimismo, el caso de fallecimiento del arrendatario, de modo que quede garantizado el legítimo derecho de sus familiares, pero sin los abusos que al presente se cometen. Como la disolución de las Sociedades por acto entre vivos nada tienen que ver con el caso anterior la solvencia de los continuadores del negocio puede distar mucho de la que tenía la entidad arrendataria, se excluye este caso de los beneficios de la prórroga.

Se previene también el abusivo y frecuentísimo caso de la insolvencia del inquilino al tratar de hacer efectivas las costas, cuando hay condena de ellas, en los desahucios por falta de pago.

En orden a los aumentos de alquileres con respecto al año 1914, las Bases se limitan a puntualizar y aclarar los preceptos actualmente en vigor, retornando además a lo que ya estuvo dispuesto al principio respecto a la nivelación del alquiler con la renta señalada por el Registro Fiscal, conforme lo exige la sana lógica y es de moralidad tributaria, pues resulta absurdo que el propietario deba tributar por una cantidad fijada por la Hacienda y no se le permita obtener la misma cantidad por la cual tributa.

Se vela en las bases por los prestigios de la autoridad judicial retornándole la competencia para conocer y declarar la ruína de las fincas a los efectos del desahucio.

Declarados libres los contratos que se otorguen con posterioridad a la nueva ley y estableciendo la actual el plazo de un año para que los inquilinos que se juzguen perjudicados, puedan pedir la revisión de sus contratos; quedaba ya sólo prever la situación de aquellos contratos que ni eran nuevos ni tenían todavía un año de vigor, y ello se ha recogido en una base transitoria.

Tal es el espíritu de las Bases que aprobadas por la Junta Consultiva

de Cámaras de la Propiedad tengo el honor de someter a la consideración de V. E.

B A S E S

PRIMERA. — No estarán sujetos a la prórroga los contratos que se otorguen con posterioridad a la publicación de la nueva Ley de Inquilinatos, ni los correspondientes a poblaciones de menos de veinte mil habitantes. Unos y otros se regirán por las disposiciones del derecho común.

SEGUNDA. — Tampoco estarán sujetos a la prórroga forzosa ni a la legislación especial sobre inquilinatos:

a).—Los contratos relativos a edificios construídos con posterioridad al primero de Enero de 1924 o a locales que no hubiesen sido pedidos en arrendamientos antes de dicha fecha.

b).—Los de alquiler superior a 300 pesetas mensuales.

c).—Los referentes a establecimientos de recreo, espectáculos, casinos, etcétera.

TERCERA. — En los contratos sujetos a prórroga forzosa no procederá la misma:

a).—Cuando necesiten el local el propietario o sus ascendientes, descendientes o cónyugue, sea para habitarlo, sea para establecer, ampliar, trasladar, continuar o mejorar la industria propia de cualquiera de ellos. En todos estos casos deberá darse al inquilino un plazo de tres meses si se trata de una habitación y de un año si se trata de local mercantil o industrial y poner a disposición del mismo una indemnización equivalente al alquiler de tres o de seis meses respectivamente. Cumplidos estos requisitos y transcurrido el término del aviso, el propietario podrá interponer el desahucio con arreglo al artículo 1562, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si la persona para la cual se pidió el local no lo utilizase dentro de los seis meses de puesto a su disposición, el inquilino podrá pedir alternativamente, u otra indemnización equivalente a seis meses y un año de alquiler, según la naturaleza del local, o ser reintegrado en la posesión de éste. En el caso de no ser posible lo último, por estar el local alquilado a otro, podrá pedir indemnización de daños y perjuicios, en la cuantía que demuestre que se le han ocasionado.

Estas acciones podrá ejercitarlas el inquilino dentro del año de haber dejado el local a disposición del propietario.

b).—Cuando el arrendatario destine el local a uso distinto del pactado, entendiéndose por tal, a falta de pacto expreso, el que sea conforme a la naturaleza del mismo y a la costumbre del lugar.

c).—Cuando el inquilino lleve a cabo obras sin consentimiento del propietario.

d).—Cuando cause daños cuya reparación exceda del importe del alquiler de un mes y no sean debidos al uso natural de la cosa arrendada, sin perjuicio de otras responsabilidades.

e).—Cuando lo pidan la mayoría de inquilinos de la casa, sin que sea necesario que aleguen el motivo de su petición. Si el propietario habita la casa su voto se computará como el de cualquier inquilino.

f).—Cuando el arrendatario sub-arriende total o parcialmente el local sin permiso escrito del arrendador. Se entenderá por sub-arriendo el hecho de habitar la casa personas que no constituyan el hogar doméstico del inquilino, o sea distintas de sus padres y sus hijos solteros.

g).—Cuando el propietario justifique su propósito de edificar, de derribar la casa para reedificarla, de aumentar el número de sus viviendas, de mejorarla desde el punto de vista de la higiene, confort, modernización etc., siempre que en estos últimos casos justifique que en la mejora invertirá como mínimo el 6 % del valor catastral de la finca. Si el propietario no hiciese las obras o mejoras alegadas, deberá indemnizar a los inquilinos desahuciados con el importe de un año del alquiler si se trata de locales destinados a industria, y de seis meses si de locales destinados a habitación.

h).—En caso de expropiación forzosa de la Finca. — En este caso el plazo de aviso al inquilino será sólo de seis meses o de tres, según se trate de local destinado a industria o habitación.

i).—Cuando la finca amenace ruína.—La autoridad Judicial será la única competente para entender en el desahucio fundado en este motivo, quedando a su apreciación las pruebas que las partes practiquen en justificación del estado de la finca.

CUARTO.—En caso de fallecimiento del arrendatario podrán beneficiarse de la prórroga del contrato, cuando proceda, sus ascendientes, descendientes y cónyuge, si al fallecer el inquilino habitaban con el mismo y no tenían piso propio. Tratándose de un local destinado a establecimiento mercantil o industrial, se beneficiarán de esta prórroga el socio o herederos que continuasen en el negocio; para el beneficio no alcanzará al socio si la Sociedad se disolviese por acto entre vivos.

QUINTA.—En caso de desahucio por falta de pago, podrá el inquilino consignar el descubierto en el Juzgado el día siguiente al de la citación, pero para que la consignación le libre del desahucio deberá ir acompañada de la consignación simultánea de las costas, sin perjuicio de que pueda

luego seguirse el juicio para que en definitiva sean impuestas a quien procediese.

SEXTA —Los contratos sujetos a prórroga podrán ser objeto de aumentos de alquiler sobre el precio de 31 de Diciembre de 1914, en la siguiente forma:

a).—Un aumento inicial del 10, 15 ó 20 % según la renta de aquella fecha.

b).—Otro aumento equivalente al 10 % anual del coste de las obras o mejoras que el propietario realice o haya realizado en la finca. En atención a ser forzosa para el propietario la prórroga de los contratos deberá entenderse forzosa para el inquilino la aceptación de las obras o mejoras que aquél quiera practicar, debiendo empero avisársele con un trimestre de anticipación.

c).—La parte proporcional de los aumentos de tributación que experimente la casa, sea ordinaria o extraordinaria, permanente o transitoria, del Estado, de la provincia, o del Municipio. En el caso de investigación y comprobación de rentas por el Registro Fiscal, el propietario podrá nivelar el alquiler de los locales con la renta señalada a los mismos por el Registro Fiscal.

d).—La parte proporcional del aumento en el coste de los suministros y servicios que el propietario preste al inquilino.

e).—El 10 % sobre el alquiler actual cuando lleve cinco años sin haber sufrido aumento alguno.

SÉPTIMA.—Los contratos estipulados por plazo fijo no podrán ser objeto de modificación ni en el precio ni en ninguna de sus demás condiciones, a menos que el propietario y el inquilino se pongan de acuerdo.

OCTAVA.—El contrato de fianza, como independiente que es del de inquilinato, será libre de su otorgamiento y en sus condiciones.

NOVENA.—La competencia en materia de inquilinato se atribuirá exclusivamente a la jurisdicción ordinaria, la cual fallará los asuntos según lo alegado y probado, no pudiendo consignar cosa alguna ajena al procedimiento ni acordar de oficio otras pruebas que las que para su lugar y caso permite el artículo 340 de la Ley Procesal civil. Sólo en el fallo podrá ampliar, el Juzgado, el plazo de ejecución de la sentencia y siempre con la condición expresa de que el inquilino se halle en todo momento al corriente en el pago del alquiler.

TRANSITORIA.—Los inquilinos cuyos contratos al publicarse la nueva Ley no tuviesen todavía un año de vigencia, podrán pedir, durante lo que falta para el cumplimiento de este año, la revisión del precio del alquiler, siempre que éste no se ajuste a las normas previstas en la Base 6.^a

EXPOSICIÓN

SEÑOR: Las circunstancias que determinaron en diversas naciones la adopción de medidas especiales para regular los arrendamientos de fincas urbanas, han variado notablemente. Los beneficios generales de la paz, la aplicación de las energías económicas a la atención de las necesidades nacionales, la reintegración, en suma, de las actividades todas al cauce normal de su actuación, han operado el fenómeno. Por efecto del cambio en casi todos los países que lo adoptaron ha cesado el régimen de excepción y en los que no se ha llegado a ello se ha iniciado y se sigue una política preparatoria de la normalidad.

En España el problema se ha desenvuelto en condiciones análogas. Por obra de la iniciativa individual y del estímulo producido en ella por las disposiciones dictadas para fomentar la construcción, ésta ha aumentado considerablemente en los últimos años, y hoy sólo se advierte escasez de locales para vivienda o para industria de los de tipo modesto y preciso de alquiler reducido.

No considera el Gobierno que ha llegado en nuestro país el momento de derogar el régimen de excepción aludido, y cree, por tanto, que debe mantenerse el sentido de la reglamentación actual de los arrendamientos de fincas urbanas, en toda su integridad, para aquellos casos que todavía necesitan especial protección. Pero piensa también que debe hacerlo con las debidas atenuantes respecto de aquellos otros que no requieren tal asistencia.

Entiende, por otra parte, que cuantas facilidades conceda para la construcción de nuevas viviendas, sobre contribuir a solucionar el grave problema del trabajo, redundarán en beneficio de los propios arrendatarios, porque el aumento del número de locales utilizables se ha de traducir fatalmente en una baja de los precios de arriendo.

Y estima, por último, que interesa a todos que las disposiciones reguladoras de esta cuestión, precisamente por su carácter de excepcionales y transitorias, se observen con todo rigor, sin que el criterio particular de los llamados a aplicarlas, pueda sobreponerse a ellas o hacer ineficaces sus mandatos.

Por las razones expuestas, estando próxima a concluir la vigencia de las disposiciones aludidas, el Ministro que suscribe, de acuerdo con el Consejo de Ministros, tiene el honor de someter a la aprobación de V. M. el siguiente proyecto de Decreto.

Madrid, 26 de Diciembre de 1930.

Señor, A. L. R. P. de V. M.— JOAQUIN DE MONTES JOVELLAR.

REAL DECRETO

Núm. 2.823 (rectificado)

A propuesta del Ministro de Gracia y Justicia y de acuerdo con Mi Consejo de Ministros.

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1.º Se prorroga, hasta 31 de Diciembre de 1931, la vigencia del Real decreto de 21 de Diciembre de 1925, reglamentando los arrendamientos de fincas urbanas, con las modificaciones que se contienen en los artículos siguientes:

Art. 2.º El artículo 2.º del Real Decreto de 21 de Diciembre de 1925, modificado por el artículo 2.º del Real Decreto de 24 de Diciembre de 1928, quedará redactado para lo sucesivo del siguiente modo:

«Art. 2.º Se exceptúa de lo dispuesto en el artículo anterior:

1.º Los arrendamientos relativos a edificios de nueva planta y a pisos o habitaciones que no hubieren sido ocupados o alquilados por nadie con anterioridad al 1.º de Enero de 1924.

2.º Los contratos de arriendo otorgados con anterioridad a 1.º de Enero de 1931, cuyo precio o merced exceda de 5000 pesetas al año y que no sean meras prórrogas de arriendo 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 La consignación que autoriza el artículo 4.º del Real Decreto de 21 de Diciembre de 1925, podrá ser realizada por el inquilino dentro del término del tercero día, contando desde el siguiente al de la citación.

Art. 4.º El artículo 5.º del Real Decreto de 21 de Diciembre de 1925, modificado por el artículo 3.º del Real Decreto de 24 de Diciembre de 1928, quedará redactado para lo sucesivo del siguiente modo:

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

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

En estos casos deberá participarlo al arrendatario con seis meses de

tiempo, si se trata de vivienda, y con un año, si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

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

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

Si puesto el local arrendado a disposición del propietario, cualquiera que hubiese sido la resistencia del arrendatario, aquél, dentro del término de seis meses, no fuera 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 importe del alquiler de seis meses, si se trata de vivienda, y en el del alquiler de un año cuando se trate de establecimiento mercantil o industrial.

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 al propietario la cantidad a que crea tener derecho; y si demostrase efectivamente este 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 del 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.

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 el 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 éstas estuvieren constituídas 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 constituídas.

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

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

D).—Cuando el arrendario de una vivienda o local lo subarriende total o parcialmente sin permiso del arrendador.

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 o 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.

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 declarase ruinoso en expediente contradictorio seguido ante la autoridad municipal, en el cual hayan sido citados, en cuanto se haya promovido, todos los propietarios y todos los inquilinos de la finca de que se trate a quienes pueda afectar la declaración de ruína.

En todos los juicios de desahucio cuyas demandas se funden en la excepción de haber sido declarada ruinoso la finca, será indispensable, para estimar aquella, la aportación de certificación autorizada, expresiva de haber sido resuelto el expediente con citación, desde el primer momento, de todos los propietarios e inquilinos interesados y previo contraste de todas las pruebas parciales aportadas a dicho expediente.

Cuando se haya decretado el lanzamiento por declaración de ruinoso de la finca y cuando las obras que se efectúen en ésta, en primer término, no sean precisamente las que en los dictámenes técnicos en que se fundó la declaración de ruína se expresaron como necesarias, los inquilinos lanzados podrán reclamar una indemnización igual a la prevista en el párrafo tercero del apartado A) de este mismo artículo 5.º».

Art. 5.º El artículo 7.º del Real Decreto de 21 de Diciembre de 1925 quedará redactado para lo sucesivo del siguiente modo:

«Art. 7.º Todo inquilino, comerciante o industrial de las poblaciones a 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, aún siendo entonces distinta persona el inquilino, podrá solicitar la disminución procedente.

Esta disposición no será aplicable a los arrendamientos que se contraen, a partir de 1.º de Enero de 1931, por precio superior al de 2000 pesetas al año.»

Art. 6.º Queda derogado el párrafo primero del artículo 15 y el artículo 18 del Real Decreto de 21 de Diciembre de 1925.

Art. 7.º Los plazos de aviso fijados en el Decreto de 21 de Diciembre de 1925 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 ruína inminente, se imponga el desalojo del local de que se trate.

Art. 8.º Las disposiciones que preceden comenzarán a regir en 1.º de Enero de 1931, y desde entonces quedarán derogadas todas las dictadas con posterioridad al Real Decreto de 21 de Diciembre de 1925, sobre la materia objeto del mismo.

Dado en Palacio a veintiséis de Diciembre de mil novecientos treinta.—ALFONSO.

LEGISLACIÓN

Ilmo. Sr.: Vista la instancia de la Junta Consultiva de las Cámaras de la Propiedad Urbana, en solicitud de que se modifique la Real Orden de 23 de Junio último; que autorizaba a las Cámaras de la Propiedad Urbana para adquirir acciones del Banco de la Propiedad, en el sentido de que baste para tomar el acuerdo la mayoría de los asistentes a la sesión, sea ésta en primera o segunda convocatoria.

Considerando que si bien en dicha Real Orden se establece la condición de que el acuerdo ha de ser tomado en primera convocatoria y por mayoría absoluta de votos; visto que no se consigue la asistencia de la mayoría de los miembros que componen la Cámara y como, por otra parte, la falta de asistencia de los Vocales que han sido citados implica la conformidad tácita con los acuerdos que en la reunión se tomaren.

Considerando que habiendo remitido a este Ministerio la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de la provincia de Barcelona copia de la escritura de constitución del Banco de la Propiedad, en la que se aceptan por la entidad gestora del mismo las condiciones fijadas por la Real Orden mencionada, es necesario únicamente que las demás Cámaras de la Propiedad Urbana pidan autorización para suscribir acciones, señalando la cuantía y plazos de pago y remitiendo un certificado del acuerdo tomado en primera o segunda convocatoria.

S. M. el Rey (q D. g.) se ha servido disponer se modifique la Real Orden de 23 de Junio último, que autoriza a las Cámaras de la Propiedad Urbana para adquirir acciones del Banco de la Propiedad con cargo a los sobrantes de sus ejercicios, en sentido de que los acuerdos de adquirir dichas acciones podrán ser tomados en primera o en segunda convocatoria, por mayoría de los asistentes a la sesión.

Lo que de Real Orden participo a V. I. para su conocimiento y demás efectos. Dios guarde a V. I. muchos años. Madrid 17 de Diciembre de 1930.—GUAD-EL-JELU.

Junta Consultiva de Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana

Extracto de los acuerdos tomados de la sesión del 30 Octubre de 1930

Se admite la dimisión del Sr. Sainz de los Terreros por ser forzosa a causa de haber dimitido la Presidencia de la Cámara de Madrid y se nombró por aclamación a D. Luís de la Peña.

Son aprobadas las cuentas del Congreso de la Propiedad Urbana por su importe de 61.079,15 pesetas.

Se aprueba el presupuesto de la Junta Consultiva acordándose para el año próximo que las Cámaras abonen el mínimo establecido en el Real Decreto de reorganización de la misma o sea el 2 % de los ingresos por cuotas obligatorias.

Se informa en sentido negativo los escritos de las Cámaras de Barcelona, Córdoba y Soria referente a modificación de las cuotas para la Junta Consultiva.

Se acuerda elevar al Ministro una petición relativa a la derogación o en su caso a la modificación del Real Decreto de alquileres.

Apoyar el escrito de la Cámara de Gerona sobre aplicación de la Ley de Ensanche.

Id. id. de la de Villanueva y Geltrú sobre suministro de aguas.

Id. id. de la de Castellón sobre impuesto de timbre en las placas de edificios inscritos en el servicio de Seguros de incendios.

Id. id. de la del Ferreol sobre instalaciones eléctricas.

Id. id. de la de Zaragoza referente a la interpretación dada por el Ayuntamiento al artículo 386 en relación con el 407 del Estatuto Municipal.

Proponer al Ministerio acceda a la petición de la Cámara de Gijón de que se gire una visita de inspección a dicha Cámara.

Solicitar del Gobierno que en la oportunidad que estime conveniente se sirva abrir una información nacional de amplio plazo, sobre las plazas y desarrollo de una nueva Ley Municipal a la que puedan concurrir las Corporaciones y entidades oficiales y cuantas, además, se crean capacitadas para ello. En esta solicitud o en otra independiente, se formulará la aspiración de que en todo proyecto de Ley Municipal se respete el principio de la representación Corporativa que viene consignado en el Estatuto publicado por la situación.

Celebrar una sesión extraordinaria en Zaragoza para tratar de la constitución del Banco de la Propiedad.

Bolsa de la Propiedad

Gestiones gratuitas para los señores Propietarios de compra-venta y arriendo de toda clase de fincas urbanas.

CASAS EN VENTA

Gerona.—Casa n.º 14 en la calle Subida del Puente de Isabel II (esquina Rambla de Alvarez).

Casa en la calle de la Platería, n.º 15, de bajos y tres pisos.

Casas n.º 7 y 9 en la calle de Clavería (frente al Colegio de los Hermanos Maristas).

Casa en la calle Ciudadanos.

» » » » Figuerola.

» » » Plaza Independencia.

» » » Calle Bellaire.

Se vende o alquila casa de planta baja y dos pisos en la calle Ballesterías, n.º 46.—Razón calle Figuerola 3-2.º, de 5 a 6 de la tarde.

Figueras.—Se vende casa con piso, patio y pajar.—C. Tortellá, n.º 8.

San Feliu de Guixols.—Casa n.º 35, calle de San Ramón.

San Antonio de Calonge.—Casa torre con jardín frente a la playa.

Calonge.—Casas en la calle de Poniente y Plaza de la Concordia.

Badalona.—Casa de sótanos y planta baja en la calle Sagunto, 140.

Palamós.—Casa de planta baja y dos pisos con jardín, situada en sitio céntrico de la población frente al mar.

Casa de planta de nueva construcción, jardín y cuatro solares anexos, pozo de agua potable (a 2 km. de la playa la Fosca).

Torroella de Montgrí.—Se vende casa espaciosa en sitio céntrico, con bajos, jardín y dos pisos; y una viña y olivar de 7 vesanas.

Cadaqués.—Casa cerca la Iglesia, bajos propio para Garage, y 2 pisos.

Se alquila. Figueras: Gran local para garage, Plaza Canigó, núm. 1.

Bañolas.—En sitio muy céntrico y concurrido se vende finca compuesta de cuatro casas y un gran patio.

Finca de recreo.—Se vende o se arrienda la quinta «Villa Matilde» situada en la Costa Brava, cerca de Bagur (Gerona). Tres plantas, embarcadero y playa propia. Sólida construcción, decoración lujosa. Venta: al contado 37.500 ptas. a plazos 40.000. Alquiler: temporada de verano, 1.600 ptas.-todo el año 2.000. Dirigirse a Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Córdoba.

SOLARES EN VENTA

Gerona.—Uno de 150,000 palmos calle Figuerola.

» » 118,000 » » Jaime I.

Varios en la calle de Santa Eugenia.

IMPORTANTE: Se compraría casa o solar situado en el casco de esta Ciudad, de grandes dimensiones.

Este número ha sido sometido a la previa censura

A V I S O

A LOS SEÑORES ANUNCIANTES

Los que deseen anunciarse en el BOLETÍN de la Cámara, se servirán entregar en la Secretaría de la misma los originales de los anuncios, que se admiten a los precios y con las condiciones siguientes:

POR TRES NÚMEROS (número mínimo de anuncios)

	Para los anunciantes asociados	Para los no asociados
	Pesetas	Pesetas
Página entera.	30'00	35'00
Media página.	18'00	21'00
Cuarto de página	9'60	11'00
Octavo » »	6'00	7'00
Por año		
Página entera.	50'00	60'00
Media página.	30'00	40'00
Cuarto de página	15'00	20'00
Octavo » »	10'00	12'00

Este BOLETÍN se reparte a todos los propietarios de fincas urbanas sitas en esta Provincia, a todas las Autoridades, Entidades, Corporaciones y Sociedades de la misma y a todas las Cámaras de la Propiedad Urbana existentes en España.