

AÑO 3

PRIMER TRIMESTRE DE 1932

Núm. 5

BOLETIN
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.

CUATRO PALABRAS ACERCA DEL DECRETO SOBRE ALQUILERES DE FINCAS URBANAS

La profusión de resoluciones gubernamentales que se van dictando y afectan de modo tan directo a la propiedad urbana, hace que se forme verdadera confusión entre las personas que necesitan, ya sea por su profesión o por ser la renta urbana su medio de vida, manejar dichas disposiciones emanadas del Ministerio de Justicia por cuya razón y poder facilitar a nuestros propietarios colegiados el estudio de las disposiciones legislativas, al caso referentes, publicamos a continuación el articulado refundido de los RR. DD. de 21 de diciembre de 1925 y 26 de diciembre de 1930 y el Decreto de la República de 29 de diciembre de 1931, pues, creemos es la manera más práctica y útil a fin de que todos podamos regirnos por lo que hoy constituye el Decreto de inquilinato.

Grande ha sido la alarma producida entre todos los propietarios de España entera con estas disposiciones ministeriales, que nos está vedado calificar, porque nuestro deber y nuestra norma nos obligan siempre, en todo tiempo y en todos terrenos, a respetar las disposiciones emanadas de las autoridades constituídas pero, con la mayor buena fé y sana intención séanos permitido expresar nuestro modesto criterio que no es otro que el convencimiento de que los Gobiernos que se vienen sucediendo no tratan más, desde el R. D. de 21 de diciembre de 1925 dictado por el Ministro de la Diatadura don Galo Ponte y Escartín, hasta hoy, que tirar por la borda la propiedad urbana olvidando que ella es uno de los factores más importantes de la riqueza patria, acreedora de todos los respetos.

En España jamás ha existido el problema de la vivienda, pues que esto se había reservado para las naciones que intervinieron en la guerra europea, vulgarmente conocida por la Gran guerra, y se comprende que en aquellas naciones hubiera necesidad absoluta de dictar ciertas restricciones en el asunto que nos ocupa.

Durante los cuatro años de aquella gran flagelación fué absoluta la paralización de la construcción allende los Pirineos por la imprescindible movilización militar e industrial. Además, sólo en Francia los aviones y la artillería destruyeron más de 600,000 casas, calculándose en Alemania una escasez de 1.200,000 casas y unos 2 millones en Inglaterra. En Ale-

mania llegóse a la requisita de casas desocupadas, incluso las habitaciones sobrantes de los predios urbanos y los jueces se veían obligados a alojar a familias enteras en pisos ya ocupados. Todo esto ocurría en aquellos países víctimas de la guerra.

España tuvo el gran criterio de mantenerse con una ejemplar neutralidad, y por consiguiente no tuvo problema de alquileres y, ello no obstante, el Gobierno del Dictador quiso, no sabemos por qué razón fundamental, ponernos en un régimen de excepción que todavía continúa, por razones que claramente tampoco nadie nos ha explicado, y en términos de severidad, jamás conocidos en los países donde hubo problema a resolver y que cada vez más se nos va agravando.

En Italia terminó en 30 de junio de 1930 el régimen de restricción. Francia, el año 1929 votó su desaparición gradual. La soviética Rusia ha reconocido al propietario el derecho al uso y disposición libre de las fincas.

Y preguntamos nosotros; si Francia, Italia, Alemania y Rusia que tan azotadas fueron, ya han vuelto al régimen común, por qué España que supo librarse de aquellos azotes ha de sufrir la mano opresora de la restricción? Quizá será para entorpecer la construcción urbana? Porque nadie, que piense sin apasionamiento, podrá negarme que, con el aumento de jornales y materiales de construcción, con la implantación de arbitrios que algunos Ayuntamientos pretenden sobre los predios urbanos y de una manera descomunal los Ayuntamientos de poblaciones superiores a cincuenta mil almas, con las modernas exigencias sanitarias y para postre con la décima de recargo que nos regala actualmente el Ministerio de Hacienda, no habrá nadie que se dedique a nuevas construcciones si hemos de seguir con esa mano dura con que nos oprime el Ministerio de Justicia.

Cuanto más avancemos en el transcurso del tiempo más retraimiento surgirá en la nueva construcción y ello contribuirá de una manera feroz a la crisis que hoy sufren los pueblos.

Ha llegado pues, la hora de que todas las Cámaras de España se unan para formar un fuerte bloque para acudir con todos los respetos a los poderes públicos, pidiendo el retorno a la legislación con sanciones, si se quiere, para los que abusen, pero estas sanciones deben serenamente estudiarse previamente, con espíritu de verdadera imparcialidad, consultando las Cámaras oficiales de la Propiedad Urbana como organismos técnicos de asesoramiento, que siempre se hallan dispuestas a colaborar para el bien de todos y en ayuda del Gobierno de la manera más entusiasta e imparcial que dar se pueda.

Expuesto cuanto antecede, insertamos a continuación el tantas veces dicho Decreto de Alquileres tal como antes indicamos ha de entenderse hoy redactado :

Real Decreto de Inquilinato de 21 de diciembre de 1925, con las modificaciones preceptuadas en el de 26 de diciembre de 1930 y el Decreto de la República de 29 diciembre de 1931.

Hechas las reformas que el último de los RR. DD. y el D. de la República introducen al 21 diciembre de 1925, las disposiciones vigentes en materia de arrendamiento de predios urbanos son las contenidas en el siguiente articulado :

Artículo 1.º Los contratos de arrendamientos de fincas urbanas podrán prorrogarse a voluntad de los inquilinos, y obligatoriamente para los arrendadores, sin alteración en ninguna de las cláusulas, salvo lo que a continuación se dispone.

Art. 2.º Se exceptua 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 ocupadas o alquiladas por nadie con anterioridad a 1.º de enero de 1924.

2.º Los contratos de arriendo otorgados con posterioridad a 1.º de enero de 1925, cuyo precio o merced excediese de 5'00 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 engendrerán 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 primero, alcanzarán, caso de fallecimiento del arrendatario, a los individuos de su familia que con él habitaren, 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

desahucio en la forma regalada por la legislación común. El inquilino podrá evitar el desahucio consignando el descubierto en el Juzgado dentro del término de tercero día, contado desde el 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 desahucio por falta de pago, se continuará el procedimiento si alguna de las partes lo solicitara, para el solo efecto de decidir quien ha de pagar las costas.

Los desahucios que se entablen por causa distinta de la indicada, se tramitarán con arreglo a los artículos 14 y siguientes :

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

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 ellos mismos.

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 seis meses, cuando el arrendamiento sea un local para vivienda, y en el del alquiler de un año, cuando sea por 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 lo hubiere recibido, sino desaloja el local dentro del plazo de aviso que queda establecido.

Si puesto el local arrendado a disposición del propietario, cualquiera que hubiere sido la resistencia del arrendatario, si aquel, 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 duplo de la anterior recibida.

La tasa fijada a las indemnizaciones comprendidas en los párrafos anteriores 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 cree 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 los párrafos anteriores fijan deberá atenerse a tal resultado, perdiendo todo derecho a obtener o viniendo obligado a devolver, si lo hubiese 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.

No se entenderá destinado el local a la industria de hospedería cuando por el número de huéspedes no esté obligado el arrendatario de la vivienda al pago de contribución por dicho concepto.

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

C) 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 él se desarrollen.

2.º Cuando se trate de Colegios o escuelas públicas o particulares, siempre que éstas 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 o Instituciones benéficas de todas clases, con tal de que se hallen legalmente constituidas.

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, insalubres o incómodos.

D) Cuando el arrendatario 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, contado desde el día en que la finca quede libre de todos sus ocupantes. Los inquilinos tendrán derecho a las indemnizaciones marcadas en el párrafo tercero del apartado A) de este 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 pronovido, todos los propietarios y todos los inquilinos de la finca de que se trate, a quienes pueda afectar la declaración de ruina.

En todos los juicios de desahucio cuyas demandas se funden en la excepción de haber sido declarada ruinoso la finca, será indispensable, para estimar aquélla, 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 periciales 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 ruinoso se expresaron como decesarias, los inquilinos lanzados podrán reclamar una indemnización igual a la prevista en el párrafo tercero del apartado A) de este mismo artículo 5.º.

Los plazos de aviso en 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.

Art. 6.º Los contratos sujetos a prórrogas cuyo precio o merced no hubiese aumentado desde 31 de diciembre de 1914 o hubiese sido objeto de un aumento que se juzgue susceptible de elevación, podrán ser revisados, a instancias 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 pesetas en un 15 por 100.

Desde 3,001 pesetas en adelante en un 20 por 100.

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

A) Obras o mejoras que hayan sido hechas en la finca, y principalmente aquellas que hayan contribuido a la higiene y salubridad de la vivienda.

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 facultarán al propietario para elevar en más de un 7 por 100 del coste de la mejora la renta anual legalmente fijada.

B) Elevación en los precios de los suministros y servicios que el propietario presta a los inquilinos, 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.

Art. 7.º Todo inquilino, comerciante o industrial, que se considere perjudicado por el aumento de los precios de arriendo, en el caso de que dicho aumento exceda de lo autorizado, hasta el 31 de diciembre de 1931, en relación con los alquileres que regían en igual fecha 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 lo habiten y que se consideren perjudicados por el precio aceptado de los alquileres, podrán solicitar la revisión 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 posteriormente 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 se hubieran fijado.

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. En ningún caso podrá exceder el importe de las fianzas que se presten por alquiler de viviendas de la renta de un mes cualquiera que sea el plazo y el precio del arrendamiento sin que a pretexto de servicios especiales pueda el arrendador retener en su poder mayor cantidad por el mencionado concepto.

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.

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 desahucio y en todas las cuestiones que se promuevan al aplicarse este Decreto, 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 por 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 se acuerde de oficio, libremente.

Al practicar la de reconocimiento judicial, si la acordase el Juez, cuidará de consignar en acta, además de lo concerniente a las cuestiones deducidas, el estado de la vivienda o local, en cuanto pueda interesar a la higiene o salubridad pública, y lo comunicará 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 dictaran el mismo día del juicio o en el siguiente, serán apelables en ambos efectos para ante el Juzgado de primera instancia.

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

Art. 16. La ejecución de 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 de desahucio hasta dos meses, si se tratara de una casa que habiten el demandado o su familia, y hasta seis meses si es un establecimiento mercantil, fabril o de tráfico, 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, predio o merced, la cantidad global que por todos conceptos haya de abonar el inquilino por razón del arrendamiento y por arrendatario no sólo el que haya contratado con el arrendador sin que en virtud de cesión, subrogación o subarriendo ocupe el local cuando deba ser protegido con arreglo a las normas de este Decreto.

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 existirán disposiciones especiales sobre prórroga o tasa de alquileres que no sean aplicables en beneficio de los españoles residentes en el mismo país.

Art. 21. Las disposiciones que preceden regirán desde el 1.º de enero de 1932 hasta la promulgación de la ley de arrendamientos urbanos que el Gobierno presentará a las Cortes.

Quedan derogadas todas las disposiciones dictadas en esta materia hasta la fecha.

Dado en Madrid a 29 de diciembre de 1931.—*Niceto Alcalá Zamora*.—El ministro de Justicia, *Alvaro de Albornoz y Liminiana*.

(Gaceta 30 diciembre 1931).

Ministerio de Justicia

Decreto aclaratorio del de 29 de diciembre de 1931, sobre el derecho de revisión concedido en su artículo 7.º a los arrendatarios de fincas urbanas.

PARTE DISPOSITIVA

PRIMERA.—Los inquilinos que se acojan al artículo 7.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931 para solicitar la revisión del precio de arrendamiento podrán utilizar este derecho cualquiera que sea el tiempo de vigencia del contrato y la fecha de su celebración, siempre que no les afecten las excepciones contenidas en el artículo segundo.

SEGUNDA.—El artículo 5.º en su apartado g), párrafo tercero, se entenderá rectificado en sentido de que las indemnizaciones señaladas en él son las previstas en el apartado a), párrafo tercero del mismo artículo.

TERCERA.—En defecto de los contratos originales, los Tribunales admitirán toda clase de pruebas, incluso las certificaciones expedidas por las oficinas del Registro Fiscal.

CUARTA.—Los Aranceles judiciales deberán liquidarse por el importe de las cantidades en litigio y no por anualidades completas aunque el precio del arriendo se fije de esta manera.

QUINTA.—Se abre información pública en el Ministerio de Justicia durante un plazo de treinta días a la que podrán concurrir libremente cuantas personas, Asociaciones y Corporaciones lo deseen, a fin de aportar las iniciativas y datos que estimen pertinentes en relación con el arrendamiento de fincas urbanas.

Dado en Madrid a once de marzo de mil novecientos treinta y dos.—*Niceto Alcalá-Zamora y Torres*.—El ministro de Justicia, *Alvaro de Albornoz y Liminiana*.

(Gaceta del 12).

Reclamaciones contra el Decreto de alquileres

Tal ha sido la alarma que el último Decreto de alquileres ha llevado a España entera, alarma que ha venido a ser reforzada por el Decreto aclaratorio de 11 de marzo actual, que todas las Cámaras del territorio han dirigido sendas exposiciones a los poderes públicos pidiendo unas la reforma y otras la supresión de dicho Decreto que coarta la libertad del propietario de manera inesplicable.

En su vista la Junta Consultiva de Cámaras de la Propiedad Urbana citó una Asamblea general de Presidentes a la que, aunque con sentimiento, no pudo asistir el señor don Miguel Frech, nuestro estimado y diligente Presidente por la sencilla razón de haberse recibido el aviso-citación con notable retraso.

Celebrada dicha Asamblea en Madrid, el día 2 de marzo actual dirigiose al Excmo. Sr. Ministro de Justicia la siguiente solicitud:

Excmo. Sr.:

No podía la Junta Consultiva de Cámaras de la Propiedad Urbana, sin hacer dejación de sus deberes, mostrarse sorda al clamor de los propietarios de fincas edificadas al ver que en una situación verdaderamente crítica de la economía nacional, se va a unos presupuestos superiores a todas luces a las posibilidades de la Nación consignando gastos, cuya conveniencia no hemos de discutir, pero que evidentemente no son de absoluta necesidad y que pudieran aplazarse para momentos en que la vida económica del país se hallase más equilibrada, por el reajuste de la producción, hondamente alterada por diversas concausas que no hay para qué señalar, y cuyos gastos han de ser cubiertos con un aumento de tributación, difícil siempre de soportar, pero más en las circunstancias actuales.

Es, seguramente, la propiedad urbana la que entre las distintas fuentes de la riqueza nacional se halle más castigada en el aspecto jurídico y en el tributario.

En el primero, se halla sometido a un régimen de excepción por el Decreto del Ministerio de Justicia y en el segundo, no sólo por las leyes fiscales que gravan la propiedad urbana en mayor cuantía que ninguna otra, puesto que el recargo pesa sobre unas supuestas rentas que el Catastro fija, pero que el Ministerio de Justicia no consiente que se perciban por su régimen de tasa, prohibiendo además, en su último Decreto, que los aumentos tributarios puedan prorratearse entre los inquilinos, resultando de esto, que la Propiedad Urbana contribuye al Estado por una renta que no percibe, y se halla además sometida, sin equidad ni defensa posible, a

la voluntad de los Ayuntamientos que, sin límite legal, pueden imponer arbitrios y tributos de la cuantía que tenga a bien por servicios públicos que, si bien redundan en beneficio de todos los vecinos, paga solamente la propiedad sin compensación posible porque no puede alegarse la plusvalía por las mejoras de servicio y embellecimiento de las poblaciones puesto que, si por los aumentos tributarios de todas clases, sin compensación en aumentos de alquiler, las rentas disminuyen, ha de disminuir forzosamente el valor de la propiedad.

Es otra de las causas del hondo disgusto que la propiedad edificada siente ante el último Decreto de alquileres, su falta de actividad en la retroactividad de la revisión porque si para algunos Juzgados no ofrece duda y respetan los contratos que llevan un año de vigor, otros, interpretando la disposición en sentido contrario, han admitido la revisión, produciendo esto una perturbación perjudicial para todos puesto que nadie puede estar seguro de sus derechos.

Y por último, duélese también la propiedad de ver que por el propio Estado, en algunas ocasiones, y constantemente por las Corporaciones provinciales y municipales, se prescinde en absoluto de lo dispuesto en el artículo 7.º del Reglamento orgánico de las Cámaras de la Propiedad convertido en Ley de la República, en virtud de la promulgado en 10 de julio de 1931, que preceptúa que las Cámaras deberán ser oídas en cuanto trate de materia tributaria que a la propiedad urbana afecta, tanto por el Estado como por la provincia o el municipio.

Para tratar cuestiones de tan capital importancia para la propiedad edificada, la Junta Consultiva de Cámaras de dicha propiedad, reunió en Madrid a todos los Presidentes de aquellas entidades y en esta reunión se acordaron las siguientes conclusiones, que con el mayor respeto someten a la consideración del Gobierno de la República.

CONCLUSIONES

Primera.—En relación con el Ministerio de Hacienda

a) **LOS GRAVÁMENES TRIBUTARIOS Y EL PRESUPUESTO DEL ESTADO.**—Que la autorización concedida al Ministro de Hacienda en la Ley aprobada por las Cortes, para no gravar con el 2'50 por 100 a las poblaciones donde los Ayuntamientos hayan gravado con la décima la cuota del Tesoro para remedio de la crisis obrera, se haga extensiva a todas aquellas otras en que, por cualquier causa distinta de aquella, estén, o sean en lo sucesivo, autorizados los Ayuntamientos para el cobro de tal recargo.

Que el Ministro de Hacienda procure obtener durante la discusión del Presupuesto rebaja en los gastos ordinarios del Estado, pidiendo autorización para procurarla durante el ejercicio económico y que todas las economías así obtenidas, se apliquen a la desgravación de los recargos establecidos.

Que por el Ministerio de Hacienda se comprueben y tramiten con urgencia cuantas declaraciones formulen las Cámaras de la Propiedad para hacer efectiva la desvalorización de riqueza que la tasa de alquileres entraña, en la determinación de los líquidos imponibles consignados en los registros fiscales.

b) GRAVÁMENES MUNICIPALES.—Que no se establezca por los Ayuntamientos ningún nuevo impuesto, arbitrio, tasa o contribución especial, que afecte a la Propiedad Urbana, aunque esté autorizado por las Leyes, sin previo consentimiento del Ministro de Hacienda, el cual deberá oír, antes de otorgarlo, a la Cámara de la Propiedad Urbana correspondiente.

En ningún caso la suma global de los impuestos, arbitrios, tasas o contribuciones especiales con que los Ayuntamientos hayan gravado o graven en lo sucesivo la Propiedad Urbana, podrá exceder del 25 por 100 de la cuota del tesoro, aumentando con el 16 por 100 de recargo para enseñanza y el 7'50 por 100 del recargo transitorio. Dentro de este límite, los arbitrios no fiscales nunca excederán del 1 por 100 del líquido imponible de cada finca. Se establecerá, mediante juicio contradictorio, el valor del respectivo aprovechamiento, en los casos a que se refiere el artículo 45, número 1 del Reglamento de la Hacienda Municipal.

De igual modo, mientras la Propiedad Urbana esté sometida a la tasa del Decreto de alquileres, la suma de los gravámenes que sobre ella perciban el Estado y el Ayuntamiento, con inclusión de las contribuciones especiales, nunca excederá del 30 por 100 del líquido imponible de cada finca.

Segunda.—En relación con el Ministerio de Justicia

Que insistiendo una vez más en la protesta por hallarse sujetos a un régimen de excepción la propiedad urbana, se interese del señor Ministro de Justicia la publicación de una disposición aclaratoria del Decreto de alquileres, considerando prescrita la acción de revisión de los contratos de arrendamiento que llevaren un año de vigencia en 31 de diciembre de 1931, y que se considere mantenido dicho plazo de prescripción para lo sucesivo; así como que se restablezca el apartado b) del artículo 6.º

del anterior Decreto de alquileres, por el que se autoriza al propietario a distribuir el exceso de tributación, por cualquier concepto, y en especial como resultado de la investigación y comprobación de rentas practicadas por el Registro fiscal, entre los inquilinos, proporcionalmente a la renta satisfecha.

Tercera.—Sobre la actuación de las Cámaras de la Propiedad

Que no se prescinda por el Gobierno y por las Corporaciones locales, del cumplimiento de lo prevenido en el segundo párrafo del artículo 7.º del Reglamento orgánico definitivo de Cámaras de la Propiedad Urbana, que tiene carácter de ley, por virtud de la promulgada en 10 de julio de 1931, cuyo artículo dice así: « Deberán informar en cuanto trate de materia tributaria que a la propiedad urbana afecte tanto en relación con el Estado como con la Provincia o el Municipio; sobre los Presupuestos provinciales y municipales; sobre los proyectos de obras públicas que con dicha propiedad se relacionen y, en general, sobre todos los asuntos que puedan afectar a esta propiedad ».

Madrid 2 de marzo de 1932.—El Presidente, *Luís de la Peña*.

Nos sería muy grato insertar las copias de muchas solicitudes dirigidas al Gobierno de la Nación al objeto parecido al de la que antecede pero nos lo veda la falta de espacio.

Desde estas columnas agradecemos a las Cámaras hermanas que han tenido la atención de favorecernos con la copia de sus trabajos; a todas procuraremos corresponder con la copia del nuestro ya que nuestra Corporación, que no ha permanecido sorda al llamamiento de nuestras hermanas ha dirigido la siguiente exposición a los Excmos. Sres. Presidente del Consejo de Ministros y Ministros de Justicia y de Trabajo y Previsión:

Excmo. Señor:

DON MIGUEL FRECH MONJO Y DON FRANCISCO PONSSETÍ Y VINENT, Presidente y Secretario respectivamente de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Menorca, con sede en la Ciudad de Mahón como capital de la isla de aquel nombre, ante V. E. acuden y como mejor proceda exponen: Que ante el nuevo estado de cosas creado por el anuncio del aumento de la contribución urbana; la desvalorización de riqueza que la tasa de los alquileres entraña, sin equivalente disminución de los líquidos imponibles consignados en los registros fiscales; la amenaza constante de gravámenes muni-

cipales, frecuentemente convertidos en realidad; el insosiego a temor de no difíciles demandas en solicitud de disminución de alquileres ya consentidos o fijados legalmente a cambio muchas veces de mejoras costosas u otros dispendios sufragados por el titular de la propiedad urbana; y, el poco respeto que los Poderes y Corporaciones públicas guardan al artículo 7.º del Reglamento orgánico definitivo de las Cámaras de la Propiedad Urbana (que tienen carácter de Ley por virtud de la promulgada en 10 de julio de 1931) ya que frecuentemente se prescinde del informe a que tienen derecho aquellas en todos los asuntos de materia tributaria, presupuestos, obras públicas y demás cuestiones que puedan afectar a la propiedad que representan: Esta Cámara de la Propiedad Urbana de Menorca, ha acordado dirigirse a V. E. en respetuosa protesta y súplica, a la vez, de que cese tan lamentable estado de indefensión y desvalorización en que se halla en España la propiedad sobre la edificación, para conseguir lo cual, entiende, que se impone la derogación de las disposiciones que por vía de excepción regulan nuestra propiedad y la tienen sumida a una categoría inferior en relación a las demás fuentes de riqueza que nutren la economía nacional.

En cambio es de desear que se abran nuevos horizontes legislativos para que, con la colaboración de quienes representan a la propiedad urbana o por lo menos escuchando sus aspiraciones, se produzca la gestación de nuevas leyes, con las cuales devolver a la propiedad sobre la edificación, la normalidad y seguridad que necesitan para subsistir.

Interín pueda lograrse lo anterior, entiende esta Cámara que por lo menos deben atenderse las quejas y remedios provisionales manifestados por la casi totalidad de los organismos oficiales que ostentan la representación de la propiedad urbana, y en este sentido la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Menorca ha acordado asimismo adherirse:

- 1.º A las conclusiones que la Junta Consultiva de las Cámaras de la Propiedad Urbana, elevó al Gobierno de la República después de la reunión celebrada en Madrid por todos los Presidentes de aquellas entidades y en fecha 2 del mes de marzo último.
- 2.º A la solicitud que la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona formuló en 27 de febrero último al Excmo. Sr. Ministro de Hacienda contra las nuevas autorizaciones fiscales que solicitaron los Ayuntamientos.

- 3.º A la solicitud que en fecha 13 del pasado, elevaron al Excelentísimo señor Ministro de Justicia, los señores Presidente y Secretario de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Madrid, en súplica de derogación del Decreto de 11 del mismo mes.
- 4.º A la solicitud que, los propios señores Presidente y Secretario de la Cámara Oficial de la Propiedad de Madrid elevaron el 13 del pasado al Excmo. Sr. Ministro de Trabajo y Previsión, en súplica de que, como Jefe superior de las organizaciones corporativas de la Propiedad Urbana española, recabe en esta ocasión el cumplimiento de lo preceptuado en el Reglamento orgánico de Cámaras, en condiciones tales que la información de estas Corporaciones oficiales pueda ser eficaz, ya exponiendo su criterio sobre los temas concretos que haya de abarcar el proyecto que el señor Ministro de Justicia prepara sobre regulación definitiva del problema de alquileres, ya recogiendo las pretensiones que puedan formular las entidades, los particulares competentes y aún los aficionados que concurren a la información.
- 5.º A las conclusiones aprobadas por aclamación en la Asamblea de representantes de Cámaras de Cataluña y de asociaciones libres de propietarios, celebrada recientemente en la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de la Provincia de Barcelona, en contra del actual Decreto de Alquileres.
- 6.º A las particulares instancias dirigidas a los Delegados de Hacienda en algunas provincias (Málaga entre ellas) por las distintas Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana de España y en súplica de bajas en las contribuciones o arbitrios.
- 7.º A cuantas exposiciones se hayan formulado por las diversas entidades o corporaciones que representen la Propiedad Urbana de España y que tienden a demostrar el desamparo o perjuicio de los intereses que están llamados a defender en bien de aquella Propiedad y de la economía de la Nación.

En méritos de lo expuesto

Suplican los infrascritos, respetuosamente a V. E., se digne tener por hechas las manifestaciones que preceden a efectos legales procedentes. Mahón a cinco de abril de mil novecientos treinta y dos.

El Presidente, MIGUEL FRECH.

El Secretario, F. PONSETÍ Y VINENT.

Mejoras importantes que la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Menorca ha introducido en favor de los señores propietarios menorquines Colegiados a dicha Corporación.

Atenta siempre la aludida Corporación a cuanto pueda favorecer a sus señores Colegiados ha inaugurado dos importantes Secciones : la Jurídica y la Bolsa de la Propiedad.

Para la primera fué nombrado Abogado asesor el ilustrado menorquín don José de Olives Feliu y Procurador al competente don Miguel Alejandro Prieto.

Y para regentar la Bolsa de la Propiedad designóse en calidad de Agente a don Jaime Mesquida Batione, persona muy conocida y competente para los asuntos a que esta Sección se dedica.

Cuanto pudiéramos decir en favor de estas dos secciones lo omitimos puesto que sus reglamentos, que a continuación insertamos, darán clara y más elocuente idea de los beneficios que a los propietarios puede reportar cada Sección.

La sección de « Bolsa de la Propiedad » está abierta al público todos los días laborables de 3 a 5.

Reglamento de la Sección Jurídica de la Cámara Oficial Insular de la Propiedad Urbana de Menorca

Cumpliendo lo previsto en el artículo 9 del Reglamento orgánico de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana, la de Menorca establece un servicio jurídico para el asesoramiento y defensa de sus asociados en las cuestiones de índole jurídica que con la propiedad urbana se relacionen y cuya sección se regirá por el presente Reglamento.

Artículo 1.º En el domicilio social y a la hora y día que señale la Junta de Gobierno, podrán los asociados consultar con el Letrado del servicio jurídico cuantos asuntos tengan relación con la propiedad urbana de Menorca.

Las consultas de los asociados residentes en Mahón, sede de la Cámara, se formularán verbalmente en cuya forma serán contestadas.

Los señores electores de la Cámara que residan en cualquiera de los pueblos del interior, tendrán derecho a consultar por escrito y les serán evacuadas en igual forma dentro de tres días de su recepción.

Art. 2.º Los electores de la Cámara tendrán derecho a que se les represente y defienda gratuitamente en los juicios de desahucio en los de reclamación de alquileres vencidos y no satisfechos, en las reclamaciones por daños que causen los inquilinos en los locales que ocupen o hayan ocupado y en los demás que dimanen de la interpretación de los contratos de arrendamiento o del cumplimiento de la legislación de alquileres, tramitándoseles hasta sentencia definitiva.

Art. 3.º Para el caso de que el Procurador de la Cámara tenga que trasladarse a cualquiera de los Juzgados Municipales del interior de la isla, serán de cuenta del asociado los gastos de locomoción y hospedaje en su caso.

Art. 4.º Los gastos de suplidos por papel sellado y derechos de Juzgado, en su caso, son siempre de cargo del propietario asociado.

Art. 5.º El personal de esta sección se compondrá del señor Letrado asesor y el Procurador o Procuradores que concierte la Cámara.

Auxiliará esta sección el Secretario personalmente y el personal de Secretaría que aquel designe, de acuerdo con el artículo 15 de este Reglamento.

Art. 6.º El Letrado asesor de la Cámara será el Jefe de la sección jurídica y tendrá a su cargo :

a) Defender a la Cámara en cuantos pleitos sostenga o promueva ante los tribunales de jurisdicción ordinaria o contenciosa, cualquiera fuera su clase y en cuantos asuntos precise ante la administración municipal, de rentas públicas, contribuciones, etc., etc.

b) Asesorar verbalmente a la Junta de Gobierno o al Pleno de la misma, cuando para ello fuere requerido y dictaminar por escrito en cuantos asuntos aquella o este determine. Podrá asistir a las sesiones de la Junta de Gobierno o el Pleno a los efectos indicados cuando aquellos lo determinen.

c) Redactar los recursos que formule la Cámara ante cualesquiera autoridades aunque sean Municipales, provinciales y gubernativas si fuere preciso.

d) Asistir los días y horas que la Junta de Gobierno señale para evacuar las consultas que los asociados formulen, preparar las demandas y pruebas así como realizar los servicios jurídicos que el Pleno y la Junta de Gobierno o el señor Presidente ordenen y defender a los asociados de la Cámara en cuanto se relacione en juicios de desahucio y demás asuntos que afecten a la propiedad.

Art. 7.º El Procurador defenderá y representará a los asociados en todos los asuntos relacionados en el artículo 3.º. Representará a la Cá-

mara de la Propiedad y sus filiales en cuanto a asuntos le ordene la Junta de Gobierno, el Pleno o el Letrado asesor.

Art. 8.º A las horas de servicio estará abierto un registro de entradas en el que se inscribirán por orden correlativo todas las demandas que se formulen así como cuantos datos sean necesarios para su redacción y trámite. Juzgado donde debe tramitarse y cuantos detalles disponga el señor Letrado asesor de la Cámara.

Art. 9.º Al presentarse una demanda se entregará al asociado una ficha con el número que corresponda a la presentación de la misma siendo necesaria su exhibición para informarse de la tramitación y estado de la misma.

Podrán también llevarse los libros auxiliares y Registros necesarios que crea prudente el Letrado asesor.

Art. 10. En el acto de presentarse una demanda se abrirá una carpeta cuyo número corresponderá al del Registro, consignándose en ella por escrito cuantos antecedentes sean necesarios para la defensa del asociado, indicando especialmente y salvando con la firma del asociado cualquier deficiencia que sea de notar y pueda perjudicar el éxito del asunto.

Art. 11. El portador de la ficha a que se refiere el artículo 9.º será reputado mandatario del dueño, tanto para informarle de la tramitación del asunto como para proporcionarle cuantos datos e instrucciones sean necesarias para la buena marcha del mismo.

Art. 12. Una vez presentada una demanda la sección jurídica después de agotados los procedimientos por la vía amistosa procederá a la tramitación del asunto que mediante aquella se entable, hasta la ejecución de la sentencia definitiva, salvo instrucciones contrarias que podrán darse por escrito durante su tramitación por el propietario.

El propietario abonará a su presentación los recibos que el Juzgado formule, y sean procedentes sin perjuicio de su reintegro en el caso que pudieran hacerse efectivas las costas del adversario.

Art. 13. El Letrado y el Procurador encargados de un asunto judicial tramitado por la Cámara para la defensa de un asociado prestarán este servicio gratuitamente y sin estipendio alguno, pudiendo solamente percibir los honorarios y derechos de arancel devengados en las actuaciones judiciales en el caso de que recaiga sentencia definitiva y haya condena de costas por la parte adversa procediéndose para ello en la forma prescrita por nuestra legislación vigente.

Art. 14. Los funcionarios de la sección jurídica, para casos de ausencia o enfermedad, deberán designar a su costa y bajo su responsabilidad persona de probada actitud y competencia que les sustituya y merezca el asentimiento de la Junta de Gobierno.

Art. 15. El Secretario de la Cámara personalmente o bien designando uno de los oficiales de Secretaría auxiliará en lo que fuere preciso al señor Letrado asesor por lo que afecta a la sección jurídica.

Art. 16. La Cámara no acepta responsabilidad alguna por los actos que cometan u omisiones en que incurran en el desempeño de sus cargos, los que sean responsables directamente para con los asociados sin perjuicio de las sanciones que pueda decretar contra los mismos la Junta de Gobierno de la Cámara o el Pleno en su caso.

Art. 17. Los funcionarios de la Sección jurídica no podrán, desde luego, aceptar la representación y defensa de asuntos contra asociados que hayan encomendado los mismos al servicio jurídico de la Cámara.

Art. 18. Tampoco podrán encargarse particularmente de asuntos que hubieran sido aportados al servicio jurídico e inscritos en el Registro de que trata el artículo 8.º del presente Reglamento.

Art. 19. Cuantas reclamaciones se formulen por los asociados sobre los asuntos por ellos encomendados a la sección jurídica lo serán por escrito dirigido a la Presidencia o por comparecencia ante el Secretario general de la Cámara pasando a la Junta de Gobierno que previo informe y comprobaciones que estime conducentes someterá la propuesta a la resolución del Pleno, todo ello hasta tanto no se haya constituido en esta Corporación la « Comisión de Legislación y asuntos indeterminados » en cuyo caso las reclamaciones de referencia serán sometidas al estudio de ésta para que sean después aprobadas sus resoluciones por el expresado Pleno.

Art. 20. La aceptación del cargo de Abogado o del de Procurador de esta Cámara implica la aceptación implícita de este Reglamento.

Mahón a 31 de agosto de 1931.—El Secretario, *F. Ponsetí Vinent*.

El Reglamento que antecede fué aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada en 27 de noviembre último.—Mahón 1.º diciembre de 1931.—*F. Ponsetí Vinent*, Secretario.—V.º B.º: El Presidente, *Miguel Frech*.

Art. 14. Los funcionarios de la sección jurídica, para casos de ausencia o enfermedad, deberán designar a su costa y bajo su responsabilidad persona de probada actividad y competencia que les sustituya y merezca el asentimiento de la Junta de Gobierno.

CÁMARA OFICIAL INSULAR DE LA PROPIEDAD URBANA DE MENORCA

Reglamento de la Bolsa de la Propiedad

Artículo 1.º La Cámara Oficial de la Propiedad Urbana da Menorca establece entre los servicios especiales la Bolsa de la Propiedad, con sujeción a lo que se previene en el presente Reglamento, que podrá ser modificado por el Pleno a propuesta de la Junta de Gobierno.

Art. 2.º El servicio de la Bolsa de la Propiedad comprenderá las siguientes operaciones :

- a) Compra-venta de fincas urbanas.
- b) Constitución de préstamos con garantía hipotecaria sobre las fincas de la misma clase.
- c) Administración de fincas urbanas.

Art. 3.º El servicio se realizará por medio de uno o más agentes nombrados por el Pleno a propuesta de la Junta de Gobierno que actuarán a las órdenes inmediatas de la misma, o del Secretario general de la Cámara, por delegación de aquélla.

Art. 4.º Para ser nombrado agente es preciso hallarse en la plenitud de sus derechos civiles y políticos. observar buena conducta pública y privada, tener la aptitud legal necesaria para el desempeño del cargo y residir en la población en que tenga establecida delegación.

Art. 5.º Será obligación de los agentes asistir a las oficinas de la Cámara una o más horas para el despacho del público.

Art. 7.º La hora u horas de oficina que se señalen deberán anunciarse en el tablón de anuncios de la Cámara y en el Boletín Oficial de la misma.

Art. 8.º El documento que deberá firmar el propietario que solicite alguna de las indicadas operaciones contendrá los siguientes requisitos :

Para una operación de compra-venta

- a) Ofrecimiento de la finca urbana, concretando su situación, linderos e inscripción en el Registro de la Propiedad.
- b) Cargas de toda clase que pesen sobre la finca o manifestación de esta libre de ellas.
- c) Renta que produce y contribuciones e impuestos a que esta afecta.
- d) Precio mínimo que desea obtener.
- e) Obligación de satisfacer un tanto por ciento sobre el precio real

que se obtenga en la venta, de acuerdo con la escala del artículo 10 del presente Reglamento.

f) Compromiso de facilitar la entrada a la persona que pretenda adquirirla, siempre que vaya acompañada de un agente de la Cámara.

Para la contratación de un préstamo

Además de los requisitos señalados en las letras a) b) c) e) f) deberán constar en dicho documento las siguientes circunstancias:

Cantidad que solicita, interés que ofrece, y cantidad para costas y gastos en caso de litigio.

Para las operaciones de administración

En el documento que suscriba el propietario que las solicite se hará constar:

a) Descripción de las fincas que ha de comprender la administración, situación, nombres de los inquilinos y alquileres que satisfacen.

b) Contribución e impuestos que afecten a la misma.

c) Obligación de otorgar el correspondiente poder, si fuese indispensable.

d) Obligación de satisfacer el cinco por ciento del producto bruto que se recaude.

Art. 9.º Los anteriores documentos se extenderán por duplicado y se formará libro talonario según modelo confeccionado y aprobado por la Cámara, entregándose un ejemplar al solicitante.

Art. 10. Para los servicios de la Bolsa de la Propiedad deberán satisfacer los señores propietarios además de los gastos particulares que la operación ocasione los siguientes derechos:

En las operaciones de compra-venta, los derechos que percibirá la Cámara, se sujetarán a la siguiente escala:

Hasta 3.000 pesetas de valor de la finca vendida el 1'50 por 100
con un mínimo de 4'25 pesetas.

De 3.001 pesetas a 10.000 pesetas el 1'00 id.

De 10.001 » a 25.000 » el 0'75 id.

De 25.000 » en adelante 0'50 id.

En los préstamos hipotecarios devengarán los prestatarios las siguientes comisiones:

Hasta 5.000 pesetas el 1'00 por 100

De 5.000 » a 25.000 pesetas el 0'75 id.

De 25.000 » a 100.000 » el 0'50 id.

De 100.000 » en adelante 0'25 id.

En las de administración de fincas urbanas el cinco por ciento del producto bruto que se recaude.

Art. 11. Los expresados derechos serán cobrados por los agentes como retribución de sus trabajos debiendo ingresar de los mismos a la Cámara la quinta parte de lo que perciban para atender con ello el gasto de material necesario para el funcionamiento de esta sección y mejoramiento de los servicios de la misma.

Art. 12. La Cámara facilitará un local en sus oficinas para los trabajos de los agentes encargados de la Bolsa de la Propiedad.

Art. 13. Se destinará la parte que sea necesaria en el Boletín de la Cámara para anuncios de operaciones de la Bolsa de la Propiedad. Los expresados anuncios de las operaciones referentes a la Bolsa de la Propiedad serán gratuitos para los señores propietarios.

Art. 14. El agente de la Bolsa de la Propiedad que distrajese operaciones encomendadas por conducto de la Cámara para convertirlas en negocio propio o que cobrarse de los señores propietarios en operaciones realizadas por conducto de la Cámara, mayores derechos de los señalados en los expresados artículos 10 y 11 o en otra cualquiera forma infrinjere lo expuesto en el presente Reglamento, podrá la Cámara destituirle del cargo de agente sin derecho a reclamación alguna.

Art. 15. Cualesquiera dudas o cuestiones que surgieren por aplicación de este Reglamento o no previstos en el mismo relativas al servicio de la Bolsa de la Propiedad serán resueltos por la Junta de Gobierno.

Mahón a 31 de agosto de 1931.—El Secretario, *F. Ponsetí Vinent*.

El Reglamento que antecede fué aprobado por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada en 27 de noviembre último.—Mahón 1.º diciembre de 1931.—*F. Ponsetí Vinent*, Secretario.—V.º B.º: El Presidente, *Miguel Frech*.

SENTENCIA INTERESANTE, dictada por el Juzgado municipal del distrito de San Gervasio de Barcelona en la que sienta la doctrina de la irretroactividad del Decreto de revisión de contratos de inquilinato anteriores al actual Decreto.

En la ciudad de Barcelona a veinte y dos de febrero de mil novecientos treinta y dos. Visto por el señor don José Balaguer y Ribas, Letrado, Juez Municipal del Distrito de San Gervasio de la misma, este juicio verbal civil sobre revisión de alquileres seguido entre partes de la una como demandante don Ricardo Tormo Fernández, mayor de edad y vecino de esta ciudad, y de otra como demandado don Venancio Asbert Buxens, mayor de edad, propietario y vecino de esta propia ciudad representado por el procurador don Manuel Satorras.

Resultando que el actor pidió en su demanda la celebración del juicio y que en su día se dictase sentencia condenando al demandado a disminuirle el alquiler de sesenta y cinco pesetas que paga a veinte pesetas que desea pagar, fundándose para ello en el artículo séptimo del Decreto de Inquilinato vigente.

Resultando que celebrado el acto previo de conciliación sin avenencia señalóse día y hora para la celebración del juicio en cuyo acto por la parte actora se reprodujo su demanda, contestando el demandado que se oponía a la demanda, primero porque el contrato en cuestión no es revisable a tenor de lo dispuesto en el Decreto de 26 de diciembre de 1930 ; que el actor contrató libremente con el propietario en el año mil novecientos veinte y siete sin haber puesto reparo alguno posteriormente, y aunque fuera revisable la demanda está falta de vase pues no se dice siquiera cual era el precio el 31 de diciembre de 1914 que es el único que puede servir de base a toda revisión ; precio que el propietario tampoco conoce por haber adquirido la casa en el año mil novecientos diez y nueve ignorando por tanto cual fué aquél ; que aunque lograrse demostrarlo el actor el propietario tiene derecho al aumento del diez por ciento de los tres quinquenios transcurridos desde aquella fecha y además en dicha finca se han practicado varias obras que importan varios miles de pesetas que han transformado la condición de dicho piso y han aumentado en su valor pidiendo se le absolviera de la demanda con imposición de costas al actor ; solicitándose en dicho acto por los litigantes el recibimiento del juicio a prueba y proponiendo todas las de la Ley.

Resultando que abierto el juicio a prueba por término de doce días por el actor se practicó prueba documental y sin que por el demandado se practicara prueba alguna y habiendo solicitado se dictase sentencia, dejóse el juicio concluso para dictarla.

Resultando que en la sustanciación de este juicio se han observado las prescripciones legales a excepción de no haberse podido dictar la sentencia dentro del término legal.

Considerando que si bien el artículo séptimo del Decreto de 29 de diciembre de 1931, que regula los contratos de arrendamiento de viviendas faculta a todo inquilino que se considere perjudicado por el aumento de los precios de arriendo en relación con los alquileres que regían en 31 de diciembre de 1914 a solicitar la disminución procedente, esa disminución tiene su límite, que el mismo Decreto establece y que consiste en dejar subsistentes los aumentos autorizados hasta 31 de diciembre de 1931, los cuales ha de soportar el inquilino que por prescripción de la disposición legal carece de facultad para impugnarlo.

Considerando que el concepto de aumentos autorizados hasta la fecha que establece el Decreto lo son todos aquellos contenidos en anteriores disposiciones reguladoras de las relaciones entre inquilinos y propietarios, y del exámen de las mismas resulta que, dentro la consideración de aumentos autorizados deben comprenderse los que libremente las partes contratantes consintieron por no haber hecho uso del derecho a reclamar que concedieron aquella disposición al inquilino dentro del año de la vigencia del contrato porque de dejar transcurrir ese lapso de tiempo, la Ley declaraba firme y no sujeto a revisión el precio del arriendo, autorizado el propietario a percibir el pactado en el contrato sin posibilidad de revisión por parte del inquilino.

Considerando además que el propietario por disposición de la anterior legislación había adquirido con el transcurso del año de la vigencia del contrato mediante la conformidad del inquilino un derecho definitivo, nacido antes del primero de enero de 1932, día que entró en vigor el Decreto vigente consistente en la facultad de percibir el precio convenido, y ese derecho adquirido debe ser respetado en virtud del principio sentado en el artículo 3.º del Código Civil, supletorio, según el 16 del mismo cuerpo legal en las materias que se rigen por leyes especiales, de que las leyes no tendrán efectos retroactivos, sino dispusieren lo contrario, principio que equivale al respeto de los derechos adquiridos como lo confirma la disposición 4.ª de las transitorias del Código estatuyendo que los derechos nacidos y no ejercitados antes de regir el mismo subsistirán

Marzo 1 de junio de 1930

con la extensión y en los términos que les reconocieran la legislación precedente.

Considerando que el vigente Decreto de inquilinato no contiene disposición alguna dando efectos retroactivos a sus preceptos, por lo cual los derechos anteriormente adquiridos deben ser respetados, y aparece, acreditado por el contrato de inquilinato aportado, por una y, digo, por el exámen de la prueba toda que el inquilino viene pagando, por lo menos desde mayo de mil novecientos veinte y siete el mismo precio de arriendo que en la actualidad o sea la cantidad de sesenta y cinco pesetas mensuales, sin protesta alguna y sin haber entablado juicio de revisión hasta veinte y cinco de enero, fecha de la demanda origen de este juicio, consintiendo con su conformidad y por el transcurso del plazo legal el precio del arriendo, que por tales circunstancias la legislación anterior autorizaba.

Considerando a mayor abundamiento, que por el actor nada se ha acreditado acerca del alquiler que se satisfacía por el piso de autos en el año 1914, punto de partida para poder determinar en caso de procedencia la rebaja que debería fijarse.

Considerando que no es de apreciar temeridad en ninguna de las partes.

Vistos el artículo 7.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931 y demás disposiciones de aplicación.

FALLO: Que no dando lugar a la demanda debo absolver y absolver de la misma al demandado don Venancio Asbert Buxens sin hacer expresa condena de costas. Así por esta mi sentencia definitivamente juzgando lo pronuncio, mando y firmo.—José Balaguer.—Es Copia.

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 indicación 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.

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.

RECORDEMOS preceptos legislativos

Fijación del líquido imponible

Artículo 143 del Reglamento del Catastro de 30 de mayo de 1928

CUADRO DE DESCUENTO

Clases de edificios	Descuento por huecos y repaso
1.º Edificios destinados a viviendas :	
a) Arrendados	25 %
b) Ocupados totalmente por sus propietarios	20 »
2.º Edificios industriales :	
Sin incluir en arriendo la maquinaria	33 »
3.º Manicomios, sanatorios, balnearios, grandes hoteles, Bancos, edificios de enseñanza, casas sociales y los conventos y templos que estén sujetos a contribución territorial	30 »
4.º Almacenes	35 »
5.º Mercados	25 »
6.º Garages, cocheras, cuadras y vaquerías	25 »
7.º Edificios cubiertos para espectáculos	50 »
8.º Plazas de toros y frontones descubiertos	25 »
9.º Hipódromos, velódromos, autódromos, stadiums y parques de recreos	15 »
10.º Muelles particulares	20 »
11.º Solares con productos.	6 »

Escala de cuotas obligatorias de la Cámara aprobadas por O. del Ministerio de Trabajo y Previsión de 11 de noviembre de 1931, 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 »
De 0'01 a 10	»	.	.	.	.	0'50 »

Pólizas de contratos de arrendamientos arregladamente a las disposiciones del artículo 203 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. ^a	0	15	De 700'01 a 1.000	6. ^a	3	60
De 50'01 a 75	12. ^a	0	25	De 1.000'01 a 1.500	5. ^a	6	00
De 75'01 a 120	11. ^a	0	35	De 1.500'01 a 2.500	4. ^a	12	00
De 120'01 a 150	10. ^a	0	50	De 2.500'01 a 5.000	3. ^a	30	00
De 150'01 a 200	9. ^a	0	60	De 5.000'01 a 8.000	2. ^a	60	00
De 200'01 a 400	8. ^a	1	20	De 8.000'01 a 12.500	1. ^a	120	00
De 400'01 a 700	7. ^a	2	40				

EMINENTE CREACION CIENTIFICA

¡ENFERMOS DE LOS OJOS!

¡OJOS! PRODIGALUZ. PÁRPADOS

Registrado en la D. Gral. de Sanidad con el n.º 6265

MARCA REGISTRADA SEGÚN LAS LEYES

PREPARADO POR EL Dr. J. MENENDEZ, Condecorado con la Cruz del Mérito Militar por méritos profesionales.

Específico único en el mundo, que cura radicalmente las enfermedades de los ojos por graves y crónicas que sean, con rapidez asombrosa, evitando operaciones quirúrgicas que con tanto fundamento atemorizan a los enfermos. Desaparición de los dolores y molestias a la primera aplicación. Eminentemente eficaz en las oftalmias y por excelencia en las granulosas « granulaciones purulentas, blonorragia, queratitis, ulcelaciones de la córnea, etc. ». Las oftalmias originadas por enfermedades venéreas, curándolas en breve tiempo. Maravilloso en las infecciones postoperatorias. Hace desaparecer las cataratas. Destruye microbios, cicatriza y cura para siempre. No más remedios arsenicales, mercuriales, nitrato de plata, azul metileno y otros tan temibles usados en clínicas. Las vistas débiles y cansadas adquieren prodigiosa potencia visual. ¡No más neblina! ¡Siempre vista muy clara! ¡Jamás fracasada! El 98 por 100 de los enfermos de los ojos cúranse antes de concluir el primer frasquito del específico.

PRODIGALUZ evita usar lentes, no más moscas volantes.

PRODIGALUZ eclipsa para siempre el tratamiento por los colirios usados hasta hoy en todos los gabinetes ucolísticos, colirios que en la mayor parte de los casos no hacen más que empeorar el mal, irritando órgano tan importante como la mucosa conjuntival. El nitrato de plata, que causa el verdadero terror de los enfermos y de muchas cegueras lo hace desaparecer.

PRODIGALUZ cura el glaucoma.

PRODIGALUZ es completamente inofensivo, y produce sus estupendos resultados sin causar la menor molestia a los enfermos. Detiene la miopía progresiva. ¡Enfermos de los ojos! estad seguros que curaréis en brevísimo tiempo usando el portentoso PRODIGALUZ. « Exigid la firma y marca en el precinto de la cubierta. »

PRECIO : 50 pesetas. Giro postal a Dirección general

PRODIGALUZ. Calle de SANTA ENGRACIA, 64.-MADRID (España).

ENVIOS A TODAS PARTES DEL MUNDO.—Testimonio de Médicos, Jueces, Fiscales, Jefes de Ejército, comerciantes, obreros, y del Laboratorio Municipal de Madrid.

CERTIFICAR LAS CARTAS QUE CONTENGAN VALORES

UNICO EN EL ORBE

A los señores anunciantes

Los que deseen anunciar en el BOLETÍN de esta Cámara entregarán en la Secretaría de la misma los originales de los anuncios, que se admiten a los siguientes precios :

Página entera.	. . .	10'00 pesetas
Media página.	. . .	6'00 »
Cuarto de página.	. . .	3'50 »
Octavo de página	. . .	2'00 »

Este BOLETÍN se repartirá gratis a los propietarios de fincas urbanas, a todas las autoridades, entidades corporaciones de la isla y a todas las Cámaras de la Propiedad Urbana de España.