

## MINISTERIO DE TRABAJO Comercio e Industria

### EXPOSICION

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

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

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

Se conservan además en esta ley todos los principios de amparo y protección que figuraban ya en la de 12 de Junio de 1911.

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

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

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

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

Al realizarse este trabajo se ha procurado mantenerse en todo lo posible en aquella línea divisoria que separe, de una parte la aspiración de evitar

los numerosos abusos que desgraciadamente pueden existir al utilizarse los auxilios de la ley y los perjuicios innegables que el Estado pueda experimentar si no se exigen las garantías posibles para que pueda recuperar los capitales que otorgue para esta clase de construcciones, y de otra la conveniencia de que se conceda, dentro de los términos antes expuestos, la mayor amplitud y facilidad en la aplicación de la ley para impedir que trabas excesivas pudieran esterilizar los esfuerzos de las personas de buena fé que pretendieran acogerse a sus beneficios. Manera de lograrlo ha de ser el régimen de inspección que se establece en el adjunto proyecto de Reglamento, dentro y además de la que corresponde en el alto juicio de sus funciones al Ministro del Departamento.

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

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

Madrid, 8 de Julio de 1922.

SEÑOR:

A. L. R. P. de V. M.

Abilio Calderón

### REAL DECRETO

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

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

Dado en Palacio a ocho de Julio de mil novecientos veintidos.

ALFONSO

El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria,

Abilio Calderón.

### REGLAMENTO

provisional para la aplicación de la ley de Casas baratas de 10 de Diciembre de 1921.

#### CAPITULO PRIMERO

##### Concepto legal de casa barata

###### SECCIÓN 1.ª—DEFINICIÓN DE CASA BARATA

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

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

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

Se considerarán como parte integrantes de las casas baratas los patios, huertos y parques y los locales destinados a gimnasios, baños, escuelas y cooperativas de consumo, que sean ac-

cesorios de una casa o grupo de casas baratas y guarden con ella la debida proporción en cuanto a su extensión e importancia.

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

Artículo 4.º Podrán construir casas baratas el Estado, los Ayuntamientos y demás Corporaciones oficiales, las Sociedades de todas clases y los particulares.

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

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

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

###### SECCIÓN 2.ª—CONDICIONES JURÍDICAS Y ECONÓMICAS

###### A) De la propiedad y el alquiler.

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

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

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

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

Artículo 8.º En las casas colectivas se podrá exceptuar de baratas, y podrán, por tanto, los propietarios fijar la renta que estimen oportuna, al piso de tiendas y al principal, siempre que se demuestre que esta excepción influye en el abaratamiento del precio del alquiler de los demás pisos. En este caso, aquellos pisos gozarán del beneficio de exención de la contribución

urbana territorial; pero no tendrán derecho los propietarios a percibir ningún otro auxilio, dentro de las prescripciones de la ley, por la cantidad invertida en la construcción de dichos pisos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.º Que la venta se efectúe con arreglo a un plan rigurosamente matemático, de suerte que se especifiquen la cuantía y época de cada uno de los plazos, razonando los conceptos de las cuotas diversas que los constituyan, alquiler, amortización, seguro, etcétera. Esta disposición no se aplicará a las Cooperativas que construyan casas para sus socios.

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

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

Artículo 12. En el caso de venta a plazos de las casas construidas por los Ayuntamientos como consecuencia de

las facultades y obligaciones que se les asignan en la ley, se constituirá, como garantía de pago, una hipoteca sobre la casa de que se trate, que no se cancelará hasta que el precio se haya satisfecho por entero.

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

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

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

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

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

Artículo 14. Las bases de arrendamiento, venta o cesión gratuita de las casas a que se refiere la ley deberán presentarse por los particulares o Sociedades constructoras, arrendadoras o donantes al Instituto, para su examen y aprobación, por conducto de la Junta de Casas baratas, si existiera en la localidad, que emitirá el oportuno informe.

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

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

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

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

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

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

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

#### B) Del beneficiario y su máximo de ingresos

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

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

A los efectos de este artículo, se entenderá por cabeza de familia la persona ligada a ella por vínculo de parentesco, de entre los habitantes de la casa, que tenga a su cargo de un modo principal y directo el sostenimiento de la familia, aunque no ejerza sobre sus miembros los poderes de la autoridad doméstica.

Artículo 18. Para la determinación del concepto de beneficiario, en relación con las casas construidas al amparo de la ley de 12 de Junio de 1911 y que se encuentren ya habitadas, se formulará por el Instituto de Reformas Sociales las oportunas propuestas al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, siempre que los interesados demuestren que reúnan, en general, las condiciones determinadas en este Reglamento o en el de 14 de Mayo de 1921, en cualquier momento a partir desde que forman parte de la Sociedad cooperativa a que pertenezcan, o al serles adjudicadas las casas, o al solicitar la calificación definitiva.

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

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

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

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

Artículo 21. El máximo de ingresos de los beneficiarios de casa barata no

podrá exceder en ningún caso de la cantidad de 6.000 pesetas anuales.

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

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

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

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

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

Artículo 24. Por regla general, el expediente de declaración de beneficiario de casa barata que será resuelto por el Instituto de Reformas Sociales, se formará con la declaración del interesado referente a sus ingresos y bienes y a los de las personas que vivan en su compañía, su cédula personal, los dos últimos contratos de inquilinato, la certificación del Jefe del Centro oficina, fábrica, obra, etc., donde presta sus servicios, indicando el sueldo o salario que percibe; certificación del Administrador de Hacienda de la provincia relativa a la contribución territorial e industrial del interesado y de su esposa y la declaración de dos testigos, vecinos de la localidad y mayores de edad, contraída a los recursos con que cuenten para vivir los individuos de la familia. Los casos de duda sobre las condiciones que acredite el beneficiario los resolverá el Instituto de Reformas Sociales, previo informe de las Juntas de Casas baratas. Contra los acuerdos del Instituto podrá interponerse recurso, en el plazo de un mes, ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria.

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

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

Artículo 26. A los efectos de lo dispuesto en los artículos anteriores, se

revisarán los máximos de ingresos fijados para los beneficiarios en cada localidad, rigiendo hasta tanto los que actualmente se hayan determinado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 31. No se podrá calificar de casa barata la que se construya para darla en alquiler, cuando el importe de éste exceda de la quinta parte del

Juntas de Casas baratas, el Instituto de Reformas Sociales, o el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, y los documentos o certificaciones que por estos organismos se expidan, serán extendidos en papel común, y estarán exentos del impuesto del Timbre del Estado.

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

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

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

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

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

Segundo. Las casas construidas con el producto de los préstamos o de la emisión de obligaciones a que hace referencia la ley, disfrutarán de estas exenciones hasta la amortización de los préstamos o de las obligaciones, sin que en ningún caso pueda exceder el plazo de treinta años.

Tercero. Las casas construidas al amparo del beneficio de garantía de renta disfrutarán de estas exenciones tan solo mientras gocen de dicho beneficio.

Cuarto. Durante diez años, las casas donadas dentro de las prescripciones del artículo 5.º adicional de la ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 160. Los dueños de los solares que reúnan las condiciones fijadas en el último párrafo del artículo 3.º adicional de la ley; podrán solicitar la exención del pago de los arbitrios sobre solares que se crean en el mencionado artículo, dentro del plazo de seis meses

a contar de la fecha de la publicación de la ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria propondrá al de Hacienda lo que estime oportuno, y éste, a su vez, resolverá acerca de la concesión o denegación de la franquicia, y, en caso afirmativo, hará constar en la Real orden las garantías que habrán de exigirse para asegurar que los objetos a los cuales se concede dicha franquicia se dedicarán exclusivamente a la construcción de casas baratas, dentro de las prescripciones de la ley y este Reglamento. Contra la Real orden no se admitirá recurso alguno.

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

## CAPITULO IV

### DE LOS PRESTAMOS DEL ESTADO

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

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

llegar a ser de la propiedad de los inquilinos dentro del mencionado plazo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A la petición se acompañarán por duplicado los siguientes documentos:

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

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

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

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

Como garantías suplementarias pueden ofrecerse la hipoteca de otras casas, con preferencia las que hayan obtenido calificación definitiva de baratas, y el depósito de fondos públicos. No podrá constituirse hipoteca sobre casas dadas en amortización, a menos que los amortizadores lo consientan en documento público.

5.º Todas aquellas circunstancias que estime oportunas el concurrente o que se hayan fijado en la convocatoria para obtener el mayor número

posible de elementos de juicio en relación con el proyecto de que se trate.

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

Si se trata de Sociedades cooperativas:

1.º Relación nominal de los socios.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 171. La Junta de Casas baratas examinará estas peticiones, y después de emitir informe razonado, remitirá dos copias del mismo, en unión de la solicitud y de los ejemplares de los documentos que a la misma se acompañen, al Instituto de Reformas Sociales, quien realizará un estudio de cada una de dichas peticiones, pudiendo formular a los peticionarios todas las observaciones y reparos que se estimen oportunos y solicitar los datos y antecedentes necesarios, y podrá ordenar la inspección tanto de los libros de las Sociedades peticionarias como de los terrenos a que hagan referencia las peticiones, con objeto de efectuar la valoración de los mismos.

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

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

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

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

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

Artículo 173. La propuesta que el Instituto deberá formular al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, para la resolución del concurso deberá contener el examen individual de cada petición, haciendo constar las razones en que se funde para hacerla, indicando además la clase de construcciones a que se va a dedicar el préstamo; la va-

loración que podrá darse a los terrenos en su caso, teniendo en cuenta para ello que, si llegare a incautarse de ellos el Estado por falta de pago, puedan quedar a cubierto las responsabilidades e indemnizaciones que hubieran de exigirse; la cuantía y formas de entrega del préstamo; el tanto por ciento de garantía que se proponga conceder a los terrenos y a las construcciones; los plazos, formas y sistemas de construcción; el interés que deba pagarse; la forma y condiciones de pago del interés y amortización, y todas aquellas que se estimen necesarias para indicar claramente el plan que ha de realizarse y garantías que se ofrezcan al Estado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 180. Las entregas parciales que se realicen a cuenta de cada préstamo no excederán en ningún caso del tanto por ciento fijado para el valor apreciado a los terrenos, obras en curso y casas ya terminadas en la escritura del otorgamiento del préstamo, y

siempre sin exceder de los límites fijados en el artículo 23 de la ley. Esto no obstante, y aun cuando la valoración de las obras realizadas justificase la entrega de la cantidad solicitada podrá acordarse, en relación con la garantía que ofrezca la construcción, por el estado en que ésta se encuentre y por las demás circunstancias que concurran, hacer entrega de una cantidad inferior, sin perjuicio de que, una vez terminada la casa y admitida para los efectos del préstamo, se entregue en totalidad la cantidad que corresponda, según el tanto por ciento de garantía fijado en la escritura de concesión.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 183. Estas peticiones serán examinadas por el Instituto, y se efectuarán por los funcionarios o personas que éste designe las inspecciones

necesarias para comprobar la inversión de las cantidades que se soliciten, la realización de la forma en que éstas se han hecho y si se ajustan a los proyectos aprobados. El Instituto emitirá su informe, proponiendo la cantidad que pueda entregarse a cuenta de aquellas obras y los reparos y observaciones que haya que formular.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 193. Los gastos que ocasionen en el otorgamiento y la inscripción de las escrituras y actas notariales de entrega de préstamos que se extiendan con arreglo a lo dispuesto en este capítulo serán de cuenta de las personas o entidades a quienes se otorguen los préstamos.

#### Sección 3.ª—Del pago de interés y de la amortización.

Artículo 194. La amortización del préstamo habrá de terminarse en el plazo que se fije en la escritura de conceción, que no excederá nunca de treinta años, y dentro de dicho plazo se computará el tiempo que tarde en realizarse el proyecto, comenzando a pagarse, por regla general, la amortización una vez que haya transcurrido el plazo para la terminación del referido proyecto.

Artículo 195. Para determinar la cuota anual de amortización se dividirá el importe total del préstamo por el número de anualidades comprendidas entre las fechas señaladas para acabar el proyecto y para terminar la amortización del préstamo.

Artículo 196. La cuota anual de intereses se determinará de la manera siguiente: se sumarán los intereses devengados y no satisfechos desde que se hizo la primera entrega parcial hasta que se termine el proyecto con los que correspondan a los saldos a favor del Estado en cada uno de los años que haya de durar el préstamo, y esta suma se dividirá por el número de años en los que haya de realizarse la amortización del préstamo.

Artículo 197. Con las cuotas de interés y de amortización se formará una cuota única anual, que habrá de abonarse por trimestres vencidos.

Artículo 198. No obstante las normas de carácter general que se fijan en estos artículos para la determinación y el pago de la amortización del préstamo y de los intereses que devengue, se podrán pactar otras distintas en la escritura de otorgamiento, pero siempre con sujeción a los límites y términos fijados en la ley y en este Reglamento.

Artículo 199. Cuando con arreglo a lo determinado en este capítulo se divida la hipoteca primitiva entre las varias casas construidas, se dividirá también la cuota anual, señalando a toda finca la que corresponda por amortización e intereses.

Artículo 200. Cuando el prestatario o el dueño de una casa deseen realizar amortizaciones en cuantía superior a la fijada, dirigirán al Instituto de Reformas Sociales la oportuna solicitud, en la que se hará la propuesta de que se trata, haciendo constar si consiente en anticipación de los plazos por una entrega única o en aumento de la cuota total trimestral de amortización.

El Instituto de Reformas Sociales informará al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria sobre si procede o no aceptarla.

Artículo 201. Asimismo se podrá solicitar el reintegro total anticipado del préstamo que corresponda a cada casa.

La solicitud se elevará al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, por conducto del Instituto de Reformas Sociales, que informará sobre el caso, practicará la liquidación correspondiente hasta el trimestre natural completo en que se realice el pago y redactará las condiciones de la liquidación de la hipoteca.

Artículo 202. Para la determinación de la forma y condiciones del abono de las cuotas de amortización e intereses en los diversos casos o circunstancias que puedan presentarse, se dictarán, de común acuerdo por los Ministros de Hacienda y el de Trabajo, Comercio e Industria las oportunas instrucciones.

A este efecto, se designarán dos funcionarios de cada uno de estos Minis-

terios para que redacten el conveniente proyecto, que se someterá a ambos Ministros para la oportuna resolución.

#### Sección 4.ª—Del incumplimiento de las obligaciones.

Artículo 203. La hipoteca que se constituya a los efectos de este capítulo garantizará en todo caso, no sólo la devolución de la cantidad prestada y el pago de los intereses y el abono de las costas judiciales que se causen, sino el estricto cumplimiento de las condiciones estipuladas en el contrato, de las obligaciones que en él se pacten relacionadas con el préstamo y de las sanciones que se impongan, en su caso, por razón de préstamo.

Artículo 204. Cuando se trate de casas en construcción, si el prestatario no cumple alguna de las condiciones del contrato, o si, de cualquier manera dejare de satisfacer, en todo o en parte, las obligaciones contraídas, el Instituto de Reformas Sociales le intimará para que cumpla sus compromisos, concediéndole un plazo al efecto, y si no lo hiciera, se procederá a hacer efectiva la garantía del contrato.

Esto no obstante, en casos especiales, y teniendo en cuenta los daños que podrían seguirse de no realizarse algunas obras urgentes en la construcción comenzada, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria podrá incautarse provisionalmente de las obras y terrenos y hacer en ellas, por el procedimiento administrativo que en cada caso juzgue más conveniente y a costa del prestatario, los trabajos indispensables para evitar aquel daño.

Al efecto podrá utilizarse el 10 por 100 de reserva a que se refiere este capítulo.

Cuando se trate de casas en construcción y el prestatario faltare a algunas de las condiciones técnicas importantes de la construcción establecidas en el proyecto, el Instituto de Reformas Sociales le requerirá para que las cumpla, y si no lo consiguiera en el término de cinco días a contar de la notificación, acudirá al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, proponiéndole que dicte la resolución provisional que estime oportuna.

Artículo 205. Una vez terminadas las construcciones y comenzado el período de pago de la cuota total de amortización e interés, si se incumplieran algunas de las obligaciones estipuladas en el contrato, el Instituto de Reformas Sociales dirigirá al interesado el oportuno apercibimiento. Si en el plazo que en éste se fije no cumple sus obligaciones, ni justifica debidamente las causas que le hayan impedido su realización, se procederá en la forma que determinan los artículos siguientes.

Artículo 206. El Instituto examinará las alegaciones formuladas para justificar el incumplimiento de las obligaciones fijadas en el contrato; y si por las circunstancias especiales que concurren, lo estima oportuno, propondrá al Ministerio la concesión de un plazo prudencial de demora para el cumplimiento de dichas obligaciones.

Artículo 207. Si por el Ministerio se negare la demora, o si, concedida, llegare a su término, se procederá a la efectividad de las obligaciones mediante la vía de apremio administrativa, con arreglo a las disposiciones vigentes.

Artículo 208. Las demás cuestiones que se planteen se sustanciarán en el juicio correspondiente con arreglo a lo dispuesto en la ley de Enjuiciamiento civil.

Artículo 209. En la escritura de préstamo hipotecario, se determinará el Juzgado a que los contratantes se sometan expresamente; se señalará el domicilio que fije el deudor para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones que en su caso hayan de hacerse, y si fuere posible, el precio en que se tase la finca hipotecada, para que sirva de tipo en la subasta que haya de celebrarse, cuando llegue el caso de hacer efectiva la obligación.

Se hará constar también en dicha escritura que se faculta al Instituto para

proponer que la entrega de las cantidades parciales, a cuenta del préstamo se haga directamente a los que hubieran realizado las obras, o a los vendedores de los terrenos, en el caso de que el prestatario no les hubiere pagado lo que les debiera, y que si el prestatario dejare de pagar los intereses o cuotas de amortización, podrá exigir a los que habitan la casas hipotecadas, que la entreguen todas las rentas, para atender con ellas al pago de las obligaciones contraídas por el prestatario, entendiéndose que no serán válidas las entregas que a dicho prestatario se hicieren, una vez que hubieran recibido el oportuno requerimiento del Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 210. Cumplidas todas las obligaciones que se deriven del contrato de préstamo, el Instituto de Reformas Sociales, se dirigirá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria para que éste, en vista de los datos que se aporten, dicte en su caso la oportuna resolución, declarando extinguidas las obligaciones pendientes.

Certificación de la Real orden que se dicte servirá en su caso para la cancelación de la hipoteca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 211. El Servicio especial de Casas baratas llevará una contabilidad detallada, en la que se reflejen todas las operaciones que se realicen con motivo de los préstamos. A este efecto abrirá una cuenta a cada uno de los que se concedan.

Por el Servicio especial de Casas baratas se ejercerá la función inventorial conforme el art. 83 de la ley.

Todos estos datos se harán constar de una manera lo más detallada posible en la Memoria anual que habrá de publicarse con arreglo a lo determinado en el artículo 52 de la ley.

Artículo 212. Será obligatorio para los patronos, contratistas y obreros que intervengan en la construcción de casas baratas que se levanten con el producto de los préstamos a que se refiere este capítulo, el efectuar contratos colectivos de trabajo, debiendo someterse ambas partes al arbitraje obligatorio para la resolución de las diferencias en la interpretación de estos contratos.

## CAPITULO V

### DE LA GARANTIA DE RENTA A LOS PROPIETARIOS DE CASAS EDIFICADAS PARA ALQUILARLAS

Artículo 213. Los que se propongan construir casas que puedan ser calificadas legalmente de baratas para darlas en alquiler, podrán solicitar del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria el beneficio de garantía de renta. Este beneficio consistirá en el abono, por parte del Estado al propietario de la finca, de la diferencia que exista entre el producto de las casas, según el presupuesto que apruebe el Ministro, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, al concederse la calificación legal de barata, deducidos los gastos que se calculen para su conservación, y el tanto por ciento que se fije, por el mismo Ministro, previo igual informe de coste del terreno y obras de urbanización y construcción, teniendo en cuenta el interés medio que produzca el capital empleado en construcciones análogas.

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

Artículo 214. Para los efectos de lo dispuesto en los artículos anteriores, el interés fijado por el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria se computará sobre el capital empleado, que habrá de ajustarse al presupuesto aprobado previamente, en terrenos, obras de urbanización y construcción completa del inmueble, descontando en su caso el valor que representa la parte que haya sido exceptuada de barata, a tenor de las normas art. 30 de la ley.

Artículo 215. Se entenderá por producto de la casa la suma de alquileres fijados a los inquilinos de la parte de la misma que tenga, la condición de barata, con arreglo a las bases aprobadas por el Ministerio de Trabajo, Comercio

e Industria en cada caso, deduciendo de dicha suma los gastos que se hayan calculado para conservación del inmueble.

Artículo 216. Los gastos de conservación se dividirán en ordinarios y extraordinarios.

Se entenderá por gastos ordinarios los de porteria, alumbrado de escaleras y dependencias de carácter general, agua, ascensor, y calefacción, si los hubiere.

Se conceptúan gastos extraordinarios los reparos que sea necesario hacer en la finca.

Al conceder el beneficio de garantía, se determinarán los gastos ordinarios y el tanto por ciento que para conservación habrá que conceptuar como gastos extraordinarios.

Artículo 217. Para conceder la garantía de renta, además de los datos que presente el peticionario en justificación del abono del tanto por ciento de interés que solicite, se realizará una información, valiéndose en cada caso de los elementos que se estimen más aptos imparciales, al efecto de conocer el interés medio que produzcan en la localidad los capitales empleados en construcciones análogas a aquella para la cual se solicite la garantía de renta. Los Ayuntamientos, oficinas de Hacienda y todas las demás Corporaciones oficiales, deberán facilitar al Instituto de Reformas Sociales los datos que estimen necesarios a los efectos de este artículo.

Artículo 218. El beneficio de garantía de renta podrá concederse hasta la inversión de tres millones de pesetas anuales, que se consignarán en los Presupuestos del Estado para este fin.

Artículo 219. Para conceder el beneficio de garantía de renta se convocará un concurso cuando lo juzgue oportuno al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales.

Si realizado dicho concurso, no se invirtiere la suma de tres millones de pesetas y quedare algún remanente se convocarán nuevos concursos.

En la convocatoria de dichos concursos se fijarán los trámites para formular la petición y el plazo que se conceda para acudir a ellos.

Artículo 220. Para acudir a estos concursos será necesario que dos aspirantes al beneficio de garantía de renta acrediten que han obtenido las correspondientes Reales órdenes de aprobación de los terrenos y de calificación de condicional de las casas que en ellos hayan de construirse y que han sido aprobados los modelos de los contratos de arrendamiento.

Acompañarán a la instancia, por duplicado, los documentos siguientes:

1.º Una Memoria sobre la situación de la vivienda en la localidad y justificación de la necesidad de construcciones como la que se proyecte realizar.

2.º Indicación de los plazos en que la construcción haya de realizarse.

3.º Relación de los cuartos que haya de tener el inmueble, con el precio detallado que se haya de satisfacer por cada uno de ellos, y los de los pisos exceptuados de baratas.

4.º Un cálculo de los gastos de conservación tanto ordinarios como extraordinarios.

5.º Indicación de la garantía de interés que se solicite, y su justificación en relación con el que produzcan en la localidad construcciones análogas.

6.º Todas aquellas condiciones que la propuesta del Instituto de Reformas Sociales acuerde el Ministro de Trabajo, Comercio, e Industria, que figuren en la convocatoria, para obtener el mayor número posible de datos referentes a las condiciones de la edificación que se proyecte.

Artículo 221. Estas peticiones se dirigirán al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, por conducto de la Junta de Casas baratas, o, en su defecto, del Instituto de Reformas Sociales.

La Junta solicitará todos los datos complementarios que estime oportunos, y emitirá informe razonado, que será remitido, con los dos ejemplares de los documentos, al Instituto

Este examinará todas las peticiones, y, después de practicar las diligencias que estime necesarias, emitirá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria un informe especial, razonado, sobre cada una de las peticiones, haciendo constar en el mismo la propuesta afirmativa o negativa de concesión, las razones en que se funde para formular dicha propuesta, el precio total que deba fijarse al inmueble y el que corresponda, en su caso, a la parte del mismo que esté exceptuada de barata, el alquiler que deba percibirse por esta parte exceptuada, los gastos de conservación ordinarios y extraordinarios que deban apreciarse, el interés que como garantía deba reconocerse al propietario, los plazos en que la construcción haya de realizarse y, en su caso, las modificaciones que convendría introducir en el proyecto para el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias. Al informe se acompañará un ejemplar de los documentos.

Artículo 222. Al emitir este informe se tendrán en cuenta, para la concesión de garantía de renta, entre otras preferencias, las siguientes:

La intensidad del problema de la vivienda en la población de que se trate, el precio de alquiler de cada vivienda, el menor interés que se solicite como garantía, el coste de la casa en relación con los datos anteriores y el número de personas que podrán habitar en ella.

Artículo 223. El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, en vista del informe del Instituto de Reformas Sociales, dictará la oportuna resolución que, además de publicarse en la *Gaceta*, se comunicará al Instituto, para su traslado a los interesados, a fin de que éstos en el plazo que se fije, manifiesten si están dispuestos a realizar la construcción en la forma y condiciones que se determinen en la Real orden de concesión de garantía.

Transcurrido el plazo, si el interesado no hubiera manifestado la aceptación se considerará nula la concesión.

En caso de aceptación, se propondrán por el Instituto de Reformas Sociales al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, los términos y condiciones en que, a su juicio, deba de redactarse la escritura de concesión de garantía y las cláusulas relativas a las obligaciones que correspondan al propietario y a la hipoteca que éste ha de constituir para garantía de dichas obligaciones.

La perfección de este contrato quedará sometida a la concesión o denegación de calificación de casa barata.

Artículo 224. Análogo procedimiento al expresado en los artículos anteriores se seguirá para la convocatoria, tramitación y resolución de los sucesivos concursos para la concesión de garantía de renta.

Artículo 225. La concesión, en cada caso, del beneficio de garantía de renta, constituye materia discrecional, y, por tanto, contra las resoluciones que dicte, en este respecto, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, no procederá ningún recurso.

Artículo 226. Si se concede la calificación definitiva de casa barata, se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Cuando al concederse la calificación definitiva se modifique alguna condición de las que figuren en la escritura relativa a la garantía de renta, contra la Real orden en que así se hiciera, procederá recurso contencioso administrativo.

Artículo 227. Hasta que se haya inscrito en el Registro la escritura de garantía y la calificación definitiva no se podrá hacer entregas como consecuencia de la concesión de la garantía de renta. El servicio de Casas baratas velará por que se realice esta inscripción.

Artículo 228. El beneficio de garantía de renta se abonará al propietario por trimestres vencidos, a cuyo efecto el Instituto de Reformas Sociales propondrá el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria las cantidades que se hayan de satisfacer por este concepto a cada uno de los propietarios. El Ministro ordenará la expedición de los libramientos, que se harán efectivos por la Dele-

gación de Hacienda correspondiente.

El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, comunicará al Instituto de Reformas Sociales una relación de las cantidades libradas.

Artículo 229. Los que soliciten el beneficio de garantía de renta se comprometerán a someterse, durante diez años, y las dos ampliaciones de cinco años cada una a que se refiere este capítulo, y a las prescripciones de la ley.

Artículo 230. En caso de fallecimiento del cabeza de familia que tuviera alquilado un cuarto de una de las casas a que se refiere este capítulo, será obligatorio realizar nuevo contrato con los causahabientes que vivieran en compañía del difunto, y reúnan las condiciones de beneficiario de casa barata.

Artículo 231. Un año antes de expirar los diez de duración obligatoria de la garantía, el Instituto de Reformas Sociales realizará una información acerca de la situación de la vivienda en la localidad de que se trate, y especialmente de todo aquello que haga referencia a las casas objeto de la garantía, y propondrá al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, si las circunstancias lo aconsejan, la prórroga del beneficio de garantía de renta.

El Ministro, en vista de este informe, resolverá lo que estime oportuno, y siempre en plazo tal que pueda notificarse al propietario esta ampliación seis meses antes, por lo menos, de que espere el plazo durante el cual estuviera afecta la casa al beneficio de garantía.

Esta notificación, que se hará por duplicado, firmará el propietario, y una copia de la misma, debidamente autorizada, se fijará en sitio visible en la porteria de la casa de que se trate, para conocimiento de los inquilinos.

Si el Ministro no acordara la concesión de la prórroga o no realizara esta ampliación dentro del plazo de seis meses antes señalado, el propietario lo hará constar debidamente, para conocimiento de los inquilinos, dentro de dicho plazo, por medio de notificación duplicada, que firmarán los inquilinos.

El mismo procedimiento se seguirá un año antes de expirar la primera prórroga para conceder otra de cinco años, que será la última.

Artículo 232. Cada tres años, a partir de la concesión del beneficio de garantía de renta, a instancia del propietario, de los inquilinos, o por su propia iniciativa, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá variar el precio de los alquileres fijado al establecer la garantía de renta. Esta variación no alterará nunca el beneficio líquido concedido al propietario. Una vez que se haya oído al propietario y a los inquilinos de la casa y luego de haber recibido el informe del Instituto, el Ministro dictará la resolución que proceda teniendo en cuenta para ello que el precio del alquiler de cada vivienda no podrá exceder de la quinta parte del ingreso máximo fijado para los beneficiarios en la localidad de que se trate.

La resolución que recaiga se comunicará al Instituto de Reformas Sociales y al propietario, y una copia de la misma se fijará en sitio visible de la porteria de la casa a que se refiera, para conocimiento de los inquilinos.

Si la resolución del Ministro produjere alguna variación en los alquileres, se hará constar en los contratos. El Instituto velará por la aplicación de dicha resolución.

Artículo 233. En la porteria o vestíbulo de toda casa que goce del beneficio de garantía de renta se fijará un plano de la finca, en el que estén perfectamente delimitadas cada una de las viviendas calificadas de baratas que las casa contenga, y en un cuadro, colocado al lado del plano, se hará constar el precio del alquiler que podrá el propietario percibir por cada una de dichas viviendas, y el número máximo de personas que puedan habitar en cada una, especificándose además los servicios a que tenga derecho cada inquilino. Cualquier infracción que se cometa, en este punto, se denunciará ante la Junta

de Casas baratas, si existiera en la localidad, o, en su defecto, ante el Instituto de Reformas Sociales.

Este derecho del inquilino se hará constar también en el cuadro a que antes se hace referencia, y se indicará el domicilio donde funcione la Junta o tenga sus oficinas el Instituto de Reformas Sociales.

Tanto el plano como el cuadro a que se refiere este artículo, serán autorizados con el visto bueno del Director general del Trabajo e Inspección y sellados con el sello correspondiente. A este efecto, los propietarios remitirán por triplicado ejemplares del plano y del cuadro, quedando uno en su poder para colocarlo en la casa, otro en el Servicio especial de Casas baratas, y el tercero en la Junta local de Casas baratas, si la hubiere.

Artículo 234. El beneficio de garantía de renta no será renunciado por el propietario, una vez concedido. Sin embargo, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, a petición del propietario y previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá rescindir el contrato de garantía de renta.

Desde este momento cesará el beneficio de garantía y la exención de los impuestos quedando sujeta la finca a las responsabilidades anteriores.

Artículo 235. El Servicio especial de Casas baratas organizará la contabilidad y estadística de estas edificaciones.

Para los efectos de la contabilidad abrirá una cuenta a cada una de las casas que gocen del beneficio de garantía de renta y sentará en ella las cantidades que se abonen a cada uno de sus propietarios.

A los efectos de la estadística, se llevará un registro de cada casa con el número de cuartos, precio de alquiler de los mismos y número de personas que pueden habitar en cada uno de ellos.

También se llevará un registro de los diferentes modelos de contratos aprobados para cada una de las casas a las que se concede el beneficio de garantía de renta.

De los datos que figuren en la contabilidad y de los registros de la estadística se harán los convenientes resúmenes, que se publicarán en la Memoria anual que preceptúa el art. 52 de la ley.

Artículo 236. Cuando una finca goce o haya gozado del beneficio de garantía de renta no podrá disfrutar de los beneficios que se determinan en los capítulos IV y VI de este Reglamento.

Artículo 237. Los propietarios y los inquilinos de casas que disfruten del beneficio de garantía de renta estarán obligados a suministrar al Instituto de Reformas Sociales todos aquellos datos de contabilidad o estadística que éste les reclame.

## CAPITULO VI

### DEL ABONO DE PARTE DE LOS INTERESES DE PRÉSTAMOS Y OBLIGACIONES Y DE LA SUBVENCIÓN DIRECTA.

#### Sección 1.ª.—Abono de parte de los intereses de préstamos y obligaciones.

Artículo 238. El 50 por 100 de la consignación anual que figure en los Presupuestos generales del Estado con destino al fomento de la construcción de Casas baratas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la ley, se empleará en pagar una parte alícuota de los intereses que devengan los préstamos hipotecarios obtenidos por las Sociedades constructoras y las obligaciones hipotecarias amortizables emitidas por dichas Sociedades, con tal de que los intereses que devenguen unos y otros no exceden del 6 por 100 anual.

El abono de interés que concede el Estado, tanto de los préstamos como de las obligaciones, no podrá exceder en ningún caso del 3 por 100 anual, quedando a cargo de los deudores el pago de la parte restante de los intereses y la totalidad de la amortización de los préstamos obligados.

Las Sociedades cooperativas y los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas que construyan casas para darlas en alquiler a sus

obreros, que tengan invertidas más de 50.000 pesetas en construcciones calificadas de baratas, y las benéficas que hayan invertido más de 500.000 pesetas con este mismo objeto, podrán, previa la oportuna autorización, emitir obligaciones al portador con las garantías de dichas casas baratas o de los solares destinados a su construcción, amortizables en treinta años como máximo y un interés que no podrá exceder del 6 por 100 anual.

Artículo 239. El importe de los préstamos y de las obligaciones a que se refiere el artículo anterior no excederá del 55 por ciento del valor de los terrenos y del 70 por 100 de las construcciones dadas en garantía.

El plazo de amortización no excederá de treinta años a contar éste de la fecha de la Real orden de autorización. Se fijará el plazo máximo dentro del cual habrá de emplearse en terrenos y construcciones la totalidad del préstamo autorizado o realizarse la inversión del producto de la emisión de obligaciones.

Artículo 240. La mitad de la parte dedicada a esta clase de auxilio habrá de destinarse siempre, necesariamente, en favor de las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas con destino a ser de propiedad de sus socios y a los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas que construyan casas para darlas en alquiler a sus obreros.

Artículo 241. Hasta la extinción de los préstamos y obligaciones autorizados al amparo de la ley de 12 de Junio de 1911 se abonarán perfectamente los intereses correspondientes a los mismos con el 50 por 100 de la consignación a que hace referencia el art. 33 de la ley.

Artículo 242. Se respetarán las autorizaciones que se hayan concedido hasta la fecha para emitir obligaciones hipotecarias, así como la garantía de interés que se les haya concedido y los préstamos autorizados o que se autoricen en expedientes incoados antes de la publicación de la ley, al amparo del beneficio del abono del interés del 5 por 100 que concedía la ley de 12 de Junio de 1911.

A este efecto, el Instituto de Reformas Sociales realizará una revisión de todas estas autorizaciones para comprobar si se cumplen todas las condiciones en que fueron concedidas, y propondrá el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria las resoluciones que procedan.

Artículo 243. Cuando exista remanente del primer 50 por 100 de la consignación, después de satisfacer las atenciones correspondientes a las autorizaciones de préstamos y de emisión de obligaciones realizadas al amparo de la ley de 12 de Junio de 1911, si se considera suficiente para ello, se convocará anualmente el oportuno concurso para conceder, por la cantidad que reste, el abono de parte del interés de los préstamos hipotecarios que pretendan realizarse o de las obligaciones hipotecarias que se propongan emitir las Sociedades constructoras de casas baratas. En la convocatoria de este concurso se fijarán los trámites para formular la petición y el plazo que se conceda para acudir a él.

Artículo 244. Para acudir a estos concursos se dirigirá una solicitud al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, por conducto de las Juntas de Casas baratas, si existieran en la localidad, o, en su defecto, por el Instituto de Reformas Sociales.

Si se tratara de solicitar préstamos, se acompañarán a la solicitud, por duplicado, los datos siguientes:

1.º Carácter y circunstancias de las Sociedades constructoras que vayan a realizar los préstamos.

2.º Indicación de las fechas de los Reales órdenes de aprobación de los terrenos y de la calificación condicional de las casas que proyecten construir en ellos con el producto de los préstamos, cuantía de los préstamos, particulares o entidades que los hayan de dar plazo de amortización, interés que deven-

guen, parte de abono de este interés que se solicita del Estado, cuadro de amortización, etc.

3.º Plan financiero que la Sociedad se proponga realizar con el producto de los préstamos y número y condiciones de las construcciones.

4.º Plazo en que ha de realizarse la construcción, número de personas que han de resultar beneficiadas por la misma y todas las condiciones que se estimen necesarias para el mejor conocimiento de las condiciones del préstamo.

5.º Terrenos y construcciones que se den en garantía y valor de los mismos, garantía que se ofrezca y forma y condiciones de las entregas del préstamo para que exista siempre garantía suficiente, computando para ello como máximo hasta el 55 por 100 del valor de los terrenos y hasta el 70 por 100 de las construcciones.

A las solicitudes de concesión de abono de intereses de obligaciones se acompañarán, también por duplicado, los datos exigidos en los números anteriores, sustituyendo aquellos a que hace referencia la segunda parte del número segundo por los siguientes:

1.º Cantidad total por la cual se propongan emitir las obligaciones, condiciones en que se proyecte realizar la emisión, indicando la serie de obligaciones, el valor de cada una, la fecha de amortización, forma de pago, tipo a que se emitan las obligaciones, interés que devenguen, parte del interés que se solicite abone el Estado, bases y cuadros de amortización y todas aquellas condiciones que el Instituto de Reformas Sociales exija.

2.º Demostración, si se trata de Sociedades cooperativas o de dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas, de que tienen invertidas más de 50.000 pesetas en construcciones calificadas de baratas, y si se trata de Sociedades benéficas, de que han invertido más de 500.000 pesetas con este objeto.

Artículo 245. Las Juntas de Casas baratas examinará estas peticiones y emitirán informe razonado por duplicado, que elevarán al Instituto de Reformas Sociales, en unión de la solicitud y de dos ejemplares de los documentos.

El Instituto, a su vez, examinará las peticiones y los informes, y solicitará, en su caso, de los interesados los datos y elementos de juicio complementarios que se estimen necesarios, y emitirá un informe razonado, teniendo en cuenta al hacerlo, que para las preferencias en la concesión del beneficio de abono de interés, habrá de destinarse siempre necesariamente la mitad de la cantidad que exista del remanente del primer 50 por 100 de la consignación, en favor de las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas destinadas a ser de la propiedad de los socios y de los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas que edifiquen casas para darlas en alquiler a sus obreros, y que, para señalar las demás preferencias, se tendrá en cuenta la intensidad del problema de la vivienda en la localidad de que se trate, el plazo de amortización, el tipo de interés y la parte que se solicite abone el Estado, el precio de las casas y de los terrenos, las condiciones de las personas que hayan de ser beneficiarias de las construcciones que se realicen y las garantías ofrecidas.

En el informe del Instituto de Reformas Sociales se detallarán para cada una de las solicitudes las condiciones en que proceda autorizarse cada préstamo o emisión de obligaciones.

Emitido dicho informe, lo enviará, en unión de las solicitudes y de un ejemplar de los documentos, al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, para la oportuna resolución.

Artículo 246. El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria resolverá acerca de esta propuesta, y en la Real orden que dicte se indicarán detalladamente las condiciones en que pueda ser autorizado cada préstamo y cada emisión de obligaciones, entendiéndose siempre sometidas las concesiones al cumplimiento por parte del prestatario,

de las condiciones esenciales de la calificación condicional obtenida para las casas en cuya construcción se haya de invertir el préstamo o el producto de la emisión de las obligaciones.

La Real orden se comunicará al Instituto, quien dará traslado a los interesados para que en el plazo que señalen manifiesten si están conformes con las condiciones marcadas y otorguen el oportuno contrato de préstamo o de emisión de obligaciones, y una vez formalizado en escritura pública, se remitirá con dos copias simples firmadas, al Instituto, para que éste compruebe si en los referidos contratos se cumplen las condiciones de la R. O. de concesión.

En caso afirmativo, se insertará la oportuna nota en los contratos.

Una de las copias se archivará en el Instituto, y la otra se remitirá al Ministro.

Artículo 247. Antes de entregar las cantidades concedidas en pago de intereses de préstamos u obligaciones habrá de acreditarse que se hallan inscritos en el Registro de la Propiedad los contratos o actas respectivos y sus correspondientes aprobaciones.

Artículo 248. El abono de los intereses correspondientes devengados se hará por semestres naturales para lo cual, en el mes siguiente al plazo en que haya expirado el semestre se solicitará por el interesado, del Instituto de Reformas Sociales, el abono de las cantidades a que tenga derecho, acompañando los oportunos justificantes, en los que se demuestre que ya se ha recibido la parte del préstamo a que correspondan y que ésta guarda proporción con la garantía exigida durante el período de construcción, con las deducciones que correspondan por amortización. Una vez invertido todo el préstamo, se solicitará la cantidad correspondiente a todo él, con reducción de las amortizaciones.

Si se trata de la emisión de obligaciones, se acompañarán además certificaciones acreditativas de las que hayan estado en circulación en el semestre anterior, teniendo en cuenta la correspondiente amortización. Dichos justificantes y certificaciones se remitirán por duplicado.

El Instituto informará las solicitudes y las enviará, con un ejemplar de las certificaciones y justificantes, al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, quien resolverá acerca de esta propuesta y ordenará la expedición de los oportunos libramientos.

El Ministerio remitirá al Instituto una relación de estos libramientos.

Artículo 249. El Servicio especial, de Casas baratas abrirá una cuenta para cada uno de los préstamos o emisiones de obligaciones autorizadas, y anotará en ella las cantidades libradas por el Ministerio.

Artículo 250. También conservará, en las respectivas carpetas, todos los datos referentes a las garantías que se hayan ofrecido para responder de las inversiones que se realicen, plazo de amortización, y todos aquellos que se estimen convenientes.

Artículo 251. El abono de intereses de los préstamos y de las obligaciones se entenderá otorgado hasta que termine el plazo señalado en las respectivas concesiones.

En caso de incumplimiento de las condiciones fijadas al préstamo o a la emisión de obligaciones, o de no realizarse las construcciones en los plazos acordados, podrá el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, suspender el abono de intereses o reducir la cuantía de las entregas, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

#### Sección 2.ª.—De la subvención directa

Artículo 252. El segundo 50 por 100 de la consignación que figure en los Presupuestos generales del Estado con destino al fomento de casas baratas, y el sobrante, si lo hubiere, del primer 50 por 100 después de cumplidas las atenciones a que se ha hecho referencia en este capítulo, se empleará en conce-

der subvenciones directas a los particulares, Sociedades y Corporaciones constructoras, y a las edificaciones comprendidas en el último párrafo del artículo 1.º de la ley a prorrata de las cantidades que hubieran invertido en terrenos aprobados a los efectos de este Reglamento para la construcción de casas baratas y en la construcción de estas mismas casas.

Si resultase sobrante de la partida de tres millones de pesetas, a que se refiere el artículo 17 de la ley no podrá dedicarse el exceso para aumentar la cantidad destinada a subvención directa.

Si las circunstancias aconsejasen que se concediera este aumento, se otorgará por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y autorización del Consejo de Ministros.

Artículo 253. Para la concesión de la subvención directa se convocará anualmente el oportuno concurso en la fecha en que determine el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales.

En la convocatoria de este concurso se determinarán todas las condiciones que habrán de cumplir los solicitantes para poder acudir al mismo.

Artículo 254. A la solicitud se acompañará:

1.º Copia de la Real orden de aprobación del terreno.

2.º Copia de la Real orden de calificación definitiva de la casa.

3.º En el caso de que un proyecto comprenda varias construcciones completas que puedan desligarse, bastará que se acompañe la calificación condicional y que se justifique la cantidad que corresponda a la parte que se presente de la totalidad del proyecto. Para justificar este extremo se presentará certificación del facultativo que dirija las obras y un plano detallado de la parte edificada a la misma escala que el del proyecto general.

4.º Si se trata de Sociedades, se hará constar la fecha de la aprobación de sus Estatutos y se presentarán la Memoria, el balance y el desarrollo de la cuenta de pérdidas y ganancias fijados en 31 de Diciembre anterior.

5.º Expresión de la cantidad recibida a título de subvención en el último concurso en que se hubiere obtenido.

6.º Certificación literal de la última inscripción de dominio que la finca haya causado en el Registro de la Propiedad, y en relación de las cargas y gravámenes que pesen sobre ella y estén vigentes.

Artículo 255. La cantidad que se conceda en concepto de subvención directa no podrá exceder del 25 por 100 de la cantidad invertida en solares y en construcciones.

Para la concesión de subvención directa sobre solares será necesario que sean de propiedad del solicitante, y se tendrá en cuenta el coste o valor que se haya apreciado al conceder la aprobación de los mismos.

Cuando se trate de terrenos adquiridos a plazos, sólo se tendrán en cuenta las cantidades correspondientes a los plazos ya pagados.

La subvención directa sólo se concederá sobre casas que estén ya terminadas y que hayan obtenido la calificación definitiva de baratas, salvo lo dispuesto en el n.º 3.º del artículo anterior.

Tampoco se concederá subvención más que a los solares que correspondan a las casas ya edificadas y a la parte correspondiente a patios y huertos, así como a las superficies ya urbanizadas de los grupos y ciudades satélites.

Los que hubieren acudido a los concursos anteriores a la fecha de este Reglamento podrán acudir al primero de los que se convoquen, por la diferencia entre las cantidades recibidas y las invertidas en la terminación de las casas.

En lo sucesivo sólo se acudirá a la subvención directa para solicitar la que corresponda por casas ya terminadas.

Artículo 256. De las cantidades invertidas por las cuales se acuda a cada uno de los concursos se deducirá la cantidad que en concepto de subvención

hayan percibido en el último en que la hubieren obtenido, y esta deducción se realizará a cada solicitante, aunque se trate de casas, construcciones y terrenos adquiridos y realizados en diferentes localidades.

Artículo 257. Las solicitudes para acudir a los concursos de subvención directa se presentarán ante la Junta de Casas baratas o, en su defecto, ante el Instituto de Reformas Sociales, y dentro del plazo que se señale en la convocatoria, que se contará a partir del día en que expire el marcado para la presentación de solicitudes, informarán las Juntas, o quien hiciere sus veces, remitiéndose inmediatamente al Instituto de Reformas Sociales, quien informará a su vez al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria sobre la distribución que proceda dar a la subvención.

Artículo 258. Al emitir el informe de concesión de subvención directa se establecerán las tres categorías siguientes:

1.º Sociedades cooperativas y benéficas.

2.º Ayuntamientos, Corporaciones y Cajas de Ahorro, y los particulares que construyan casas para domicilio propio.

3.º Las demás Sociedades, entidades y particulares que acudan al concurso. Para realizar el prorrateo de las cantidades a que se refiere el artículo 33 de la ley, el Instituto propondrá, en la resolución de cada concurso, las diferencias de tanto por ciento que deban asignarse a estas tres categorías.

Si la distribución de la cantidad dedicada a subvención directa entre el capital invertido, permitiera conceder a todos los concurrentes un 25 por 100 de este capital, no será necesaria la aplicación de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 259. Aunque la cantidad destinada a subvención directa sea suficiente para conceder a todos los capitales invertidos en terrenos y construcciones, por los cuales se acuda a los concursos una subvención directa del 25 por 100, no por ello habrá necesidad de conceder este máximo, pues el tanto por ciento correspondiente se otorgará en relación con las condiciones que ofrezca la petición y clasificando a los peticionarios en diversos grupos, de acuerdo con el lucro o garantía que se propongan obtener, dentro de los límites fijados por la ley, o por los beneficios que hayan de disfrutar directamente.

Artículo 260. Para que el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria pueda expedir los libramientos de las subvenciones directas que se hayan concedido, será indispensable que los interesados acrediten previamente ante el Instituto de Reformas Sociales, y a satisfacción de éste, haber constituido una hipoteca, inscrita en el Registro de la Propiedad sobre la finca subvencionada, para responder su importe de la subvención, en el caso de que procediera su devolución por retirarse a la casa la calificación de barata a consecuencia de alguna infracción de la ley o Reglamento que lleve aparejada esta sanción.

Sección 3.ª—Disposiciones generales.

Artículo 261. Para que las Sociedades y particulares a se refiere el último párrafo del artículo 238 de este Reglamento puedan emitir obligaciones al portador, cuando no se pretenda que el Estado abone parte de los intereses que éstos devenguen, habrán de solicitar la previa autorización del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria. La solicitud se formulará y tramitará en forma análoga a la determinada en la sección primera de éste capítulo.

Artículo 262. En el Servicio especial de Casas baratas del Instituto de Reformas Sociales se llevará una cuenta a los particulares y Sociedades que hayan obtenido subvención directa, en relación con las casas y terrenos subvencionados, indicando las cantidades que hayan percibido. Igualmente se llevarán en dicho Servicio especial todos los datos referentes a los préstamos y emisiones autorizadas, cuantía de los mismos, fecha en que sean celebrados,

plazo de amortización, interés que devenguen, interés abonado por el Estado, pagos que se realicen y todas las demás circunstancias que se estimen oportunas.

Artículo 263. Para una finca sólo se podrá conceder el beneficio de abono de parte de los intereses de préstamos y obligaciones o el de subvención directa o el de préstamo del Estado o garantía de renta. Si percibiera o hubiese percibido alguno de estos beneficios, no podrá disfrutar de los demás.

Se exceptúa de la prohibición contenida en el párrafo anterior a las fincas pertenecientes a Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas con destino a propiedad de sus socios, o a los dueños de fábricas o explotaciones agrícolas o industriales que construyan casas para darlas en alquiler a sus obreros, que podrán disfrutar del abono de intereses de préstamos y obligaciones, y de la subvención directa a un mismo tiempo, pero sin que en este caso puedan gozar de los beneficios que conceden los capítulos IV y V de este Reglamento.

Artículo 264. La concesión, en cada caso, y dentro de las prescripciones contenidas en la ley y en este Reglamento, de los beneficios concedidos en este capítulo constituye materia discrecional, y, por lo tanto, contra las resoluciones que esta materia dicte el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria previo informe del Instituto de Reformas Sociales, no procederá ningún recurso.

Sección 4.ª—Disposiciones transitorias.

Artículo 265. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la ley, el beneficio de subvención directa podrá alcanzarse, por una sola vez y sin necesidad de concurso, al 50 por 100 de la cantidad invertida en la construcción y en los terrenos, siempre que la construcción de las mismas quede comenzada y ultimada antes de un año, a contar de la publicación de la ley de 10 de Diciembre de 1921.

Si los terrenos donde se realicen estas construcciones hubieran ya percibido alguna subvención directa en concursos anteriores se descontará su valor a los efectos de la subvención directa a que se refiere este artículo.

Aparte de esta condición fundamental, para que la subvención se conceda en los términos señalados será necesario:

1.º Que las construcciones por las cuales se solicita dicho beneficio sean realizadas en las capitales de provincia o localidades con núcleos de población mayores de 20.000 almas donde se presente con excepcional urgencia el problema del albergue de las clases menesterosas.

Esta circunstancia se acreditará acompañando a cada petición los datos, documentos e informaciones pertinentes.

A los efectos de este artículo, se considerarán equiparados a las capitales de provincia o localidades a que hace referencia este número aquellos núcleos de población que, por encontrarse muy próximos a las mismas, permitan la construcción de casas baratas a personas que realicen su trabajo diario en aquéllas.

2.º Que los que pretendan acogerse a este beneficio, si han obtenido ya la aprobación de los terrenos y calificación condicional de casa barata, comuniquen al Instituto de Reformas Sociales, antes de dar comienzo a las obras, la fecha en que éstas habrán de empezar, para que se practique la oportuna inspección. En otro caso se solicitará el necesario reconocimiento de los terrenos y la calificación condicional de casa barata con arreglo a los requisitos que señalen las disposiciones reglamentarias vigentes, y, una vez que se haya obtenido, se comunicará la fecha del comienzo de las obras, a los efectos antes mencionados.

Si al ponerse en vigor este Reglamento se hubiera comenzado la construcción de las casas para las cuales se haya obtenido la calificación condicio-

nal de baratas, se remitirán inmediatamente los justificantes a la Junta de Casas baratas, correspondiente, o, en su defecto, al Instituto de Reformas Sociales y se realizará la oportuna inspección, para comprobar que la edificación ha sido comenzada con posterioridad a la promulgación de la ley de 10 de Diciembre de 1921.

Artículo 266. La cifra máxima que podrá destinarse al beneficio mencionado en el artículo anterior será del 50 por 100 de la cantidad consignada en los Presupuestos generales del Estado con destino al fomento de casas baratas, y por consecuencia, no excederá de la cifra de 500.000 pesetas.

Agotada esta cantidad los que no hayan recibido subvención por este concepto podrán optar al beneficio de subvención directa acudiendo a los concursos que oportunamente se convoquen.

Artículo 267. Una vez terminadas las construcciones a que se refieren los dos artículos anteriores, los constructores dirigirán la correspondiente solicitud, acompañada de los oportunos comprobantes, al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria por conducto de la Junta de Casas baratas, o del Instituto de Reformas Sociales en su defecto.

La Junta, a su vez, remitirá la petición, con el informe correspondiente, al Instituto de Reformas Sociales, y éste, previa la práctica de las informaciones necesarias, emitirá el correspondiente dictamen al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, proponiendo el tanto por ciento que podrá concederse, y, en su consecuencia, la cantidad que proceda abonar al constructor o propietario.

Para hacer esta propuesta se tendrán en cuenta las condiciones de construcción, y especialmente de que con ella se beneficie a las clases menesterosas.

Artículo 268. El Instituto emitirá su dictamen después de haber recibido todas las peticiones, una vez transcurrido el plazo del año a que se refiere el último párrafo del art. 33 de la ley.

## CAPITULO VII DE LAS AUTORIZACIONES AL ESTADO Y ENTIDADES OFICIALES Y DE LOS DEBERES DE LOS AYUNTAMIENTOS.

Sección 1.ª—De las autorizaciones al Estado y entidades oficiales.

Artículo 269. El Estado, la Provincia o el Municipio podrán arrendar, vender, dar a censo o ceder gratuitamente los terrenos de su propiedad que sean adecuados para la construcción de casas baratas. Las Diputaciones provinciales y los Municipios harán una relación de los terrenos de su pertenencia que estén dispuestos a dedicar a estas atenciones, indicando la situación, extensión y circunstancias de cada uno de ellos, la forma y condiciones generales en que estarán dispuestos a arrendarlos, venderlos, darlos a censo o cederlos gratuitamente, y la clase de casas baratas que pretendan ser construyas en los mismos, especificando si han de ser colectivas o familiares, o constituir grupos o ciudades satélites.

Las Diputaciones y Ayuntamientos tendrán estas relaciones a disposición de las Sociedades o particulares que deseen construir casas baratas para que puedan adquirir los datos necesarios.

Dos ejemplares de las relaciones de terrenos a que se refiere este artículo se remitirán al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, quien enviará uno de ellos al Instituto de Reformas Sociales, el cual facilitará a los que lo soliciten las informaciones relativas a esta materia.

Artículo 270. Antes de realizarse por el Estado, la Provincia o el Municipio el arrendamiento, venta o cesión de los terrenos de su propiedad para la construcción de casas baratas, se habrá de solicitar la aprobación de los mismos, a los efectos de la ley y de este Reglamento cumpliendo los trámites que en éste se indican.

Artículo 271. Para el arrendamiento, venta o cesión de los terrenos se podrá convocar concursos por parte del

Estado, la Provincia o el Municipio, a fin de adjudicarlos a los que presenten proyectos de construcción en mejores condiciones, tanto económicas como técnicas, en relación con las necesidades de la vivienda de las personas de posición modesta en la localidad de que se trate.

**Artículo 272.** Las Sociedades, entidades, Corporaciones y particulares podrán solicitar del Estado, Provincia o Municipio el arrendamiento, venta o cesión de terrenos aptos para la construcción de casas baratas, y para ello dirigirán las oportunas instancias justificativas de la necesidad de la construcción, en las cuales se indicará el plan que los solicitantes se propongan realizar, y el organismo de cuya pertenencia sean los terrenos.

**Artículo 273.** En los contratos de arrendamiento, venta, censo o cesión de los terrenos, a que se refieren los artículos anteriores, será indispensable hacer constar la condición de que dichos terrenos habrán de dedicarse necesariamente a la construcción de casas baratas dentro de los términos de la ley y de este Reglamento, y se fijará el plazo máximo durante el cual habrán de comenzarse y terminarse dichas construcciones, constituyendo el incumplimiento de esta condición motivo suficiente para la rescisión de dicho contrato.

Los contratos de arrendamiento se realizarán por el plazo y en forma tal, que permitan el cumplimiento del objeto a que se destinan, teniendo en cuenta la finalidad que la ley se propone, y especialmente lo determinado en su artículo 10.

**Artículo 274.** Se autoriza a los Ayuntamientos para que realicen la construcción de casas baratas en terrenos de su propiedad.

Igualmente se les autoriza para realizar la compra de extensiones de terrenos aptos, por su situación y condiciones, para construir en ellas casas baratas, con el fin de urbanizarlos convenientemente y arrendarlos o enajenarlos con destino a este género de edificaciones.

Antes de realizarse la construcción en los terrenos de su propiedad, o la adquisición de aquellos a que hace referencia el párrafo anterior, habrá de obtenerse respecto de los mismos la Real orden de aprobación, en los términos que determina el capítulo II de este Reglamento.

Al solicitar la aprobación de los terrenos para urbanizarlos y arrendarlos e enajenarlos se acompañará el proyecto de urbanización y se especificará lo más concretamente posible la forma en que hayan de ser arrendados o enajenados y la clase de construcciones que en los mismos hayan de realizarse.

**Artículo 275.** Para cumplir los fines que señala este capítulo, los Ayuntamientos podrán acordar empréstitos especiales y solicitar los beneficios económicos que el Estado concede, tanto por la compra de terrenos como por la edificación de las casas así como las exenciones de contribuciones, impuestos y arbitrios.

Los Ayuntamientos habrán de destinar a estos fines, por lo menos, la mitad y podrán hacerlo hasta la totalidad de los ingresos obtenidos mediante el impuesto de plus valía.

También podrán destinarse al mismo fin hasta la mitad de las recaudaciones que obtengan por arbitrios de carácter suuntuario.

**Artículo 276.** Los proyectos de construcción que los Ayuntamientos pretendan realizar deberán obtener la calificación condicional de casa barata en la forma y condiciones que este Reglamento determina.

**Artículo 277.** De todos los actos, así como de las operaciones financieras y administrativas e inversiones de fondos que los Ayuntamientos realicen, por virtud de lo establecido en el presente capítulo, habrán de dar cuenta, por duplicado, anualmente al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria. El Ministerio remitirá una de estas relaciones

al Instituto de Reformas Sociales, a los efectos de que este organismo conozca todas las operaciones realizadas en este orden y pueda tenerlas en consideración, tanto para el desenvolvimiento del servicio como la redacción de la Memoria anual que preceptúa la ley.

**Artículo 278.** Se autoriza al Instituto de Reformas Sociales y a las Juntas de Casas baratas para recibir herencias, legados y donaciones con destino a la realización de los fines de la ley, bien adquiriendo terrenos adecuados y construyendo directamente para ceder aquéllos o a las casas ya construidas en arriendo en venta a plazos o a censo, bien haciendo préstamos para las construcciones, siempre en condiciones análogas a las que en la ley se determinan.

Antes de aceptar un legado o donación para el fin antes señalado, el Instituto y las Juntas de Casas baratas examinarán si en los mismos aparece alguna condición contraria a las prescripciones de la ley y de este Reglamento, y en caso de que exista, no se aceptará el legado o donación. Las herencias deberán siempre aceptarse a beneficio de inventario.

Tanto los terrenos como las construcciones o los préstamos relacionados con estos legados o donaciones, se ajustarán en un todo a las prescripciones de la ley y de este Reglamento.

**Artículo 279.** El Instituto Nacional de previsión, con arreglo a las normas establecidas para sus inversiones sociales y por su propia iniciativa, correspondiendo a instancias del Instituto de Reformas Sociales o de las Juntas de Casas baratas, podrá igualmente promover la expropiación por el procedimiento determinado en el capítulo VIII de este Reglamento, de los terrenos precisos para la construcción de casas baratas, y cederlos después en venta o a censo a quien presente el proyecto más adecuado y conveniente en certamen convocado al efecto.

#### Sección 2.ª.—De los deberes de los Ayuntamientos.

**Artículo 280.** Los Ayuntamientos de aquellas poblaciones donde se sienta la necesidad de construir casas baratas quedarán obligados a redactar en el término de un año, contado desde la publicación de este Reglamento, un proyecto suficiente a llenar aquella necesidad. A este efecto, los mencionados Ayuntamientos practicarán una información para averiguar el estado actual del problema de la vivienda en la localidad de que se trate y examinarán las deficiencias que en este respecto existen, teniendo en cuenta si hay escasez de viviendas o si, aun habiendo suficiente número de éstas, no reúnen condiciones higiénicas.

**Artículo 281.** Para practicar la información a que se refiere el artículo anterior los Ayuntamientos tendrán en cuenta:

1.º El aumento de población media anual que suele experimentar aquella localidad, examinando si el aumento se debe a causas naturales y constantes, o si, por el contrario, procede de circunstancias eventuales que hayan de cesar en un plazo relativamente breve.

2.º El número de casas que existe para gentes de posición modesta en la localidad y las que habrían de construirse para satisfacer por completo las necesidades de la población.

3.º El número de casas en construcción y en proyecto que haya en la localidad para esta clase de personas y los edificios vacíos que pudieran adaptarse, previas las oportunas transformaciones a viviendas de personas de posición modesta.

4.º El número de casas que construidas para una sola familia, estén ocupadas, sin condiciones convenientes, para dos o más familias.

5.º Los alquileres anuales que en general paguen y puedan pagar las personas de modesta posición, refiriéndolos a la parte que corresponde al metro cuadrado de superficie habitable, tomando como base distintos precios y lugares de la población, uno de ellos si-

tuado en el centro y otros en sitios alejados.

6.º Las casas que sería necesario construir para albergar a las personas que habitan casas insalubres y cuyo derribo sea necesario.

7.º Los tipos de casas familiares o colectivas que convendría construir.

8.º Los demás datos que reflejen de una manera exacta las necesidades de la vivienda para las clases modestas.

**Artículo 282.** Practicadas estas informaciones y una vez que se hayan obtenido los datos necesarios, el Ayuntamiento redactará el oportuno proyecto a que se refiere el artículo 57 de la ley, y que habrá de contener:

1.º Un plazo de conjunto parcelario del estado actual de los terrenos que hayan de ser expropiados, indicando sobre él el trazado de los días que se proyecten y numerando correlativamente las parcelas que hayan de ser objeto de la expropiación. Como complemento de este plazo se presentará una descripción de cada uno de los solares o fincas que se estimen necesarios para su realización, expresando la naturaleza, linderos y superficie, indicando cuales de ellos pertenecen al Ayuntamiento y cuales son de propiedad particular, y haciendo constar en cuanto a estos últimos el nombre y domicilio de los propietarios o poseedores de cada uno de ellos y portando las pruebas suficientes para demostrar la necesidad de ocupar tales inmuebles.

Estos terrenos habrán de reunir las condiciones exigidas en el capítulo I de este Reglamento.

2.º Los siguiente documentos especiales referentes a la urbanización proyectada:

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

Planos del trazado, acotando anchos de calles, largos, ángulos de encuentro, radios de curvas y terrenos destinados a edificios públicos, parques, etc.

Perfiles longitudinales y transversales de cada calle en particular, indicando las redes de agua potable y desagües.

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

3.º El proyecto de Ordenanzas municipales que han de regir en el ensanche que se proyecte, que habrán de contener especialmente las alturas que serán permitidas en los edificios, las superficies descubiertas, salientes y vuelos, precauciones sanitarias y contra incendio y alineaciones, así como cuantas prescripciones se crea conveniente rijan en dicho ensanche.

4.º Proyecto de tipos de las casas que se pretendan construir, indicando su número y si han de ser colectivas familiares, grupos de casas o ciudades satélites, acompañando los planos correspondientes a cada uno de estos tipos.

5.º División del proyecto en partes para que su ejecución pueda ser más fácil.

6.º Plan que para la construcción se propongan los Ayuntamientos, indicando si la construcción se ha de realizar directamente o por contrata o si pretenden y con que amplitud hacer uso de la facultad que concede el art. 42 de la ley para subdividir el proyecto en tantas porciones como unidades urbanas contenga y subrogar por contrato, para cada una, la parte de derechos y obligaciones adquiridos, a favor de personas que legalmente tengan la condición de beneficiario de casa barata o de Sociedad que pueda construir con arreglo a la ley y a este Reglamento.

7.º Plan financiero para el desarrollo del proyecto en el que se hagan constar los medios o recursos con que cuente o pueda contar el Ayuntamiento para realizar las obras de urbanización y de edificación.

8.º El plazo durante el cual habrá de realizarse cada una de las unidades que el proyecto contenga, sin que este plazo exceda en ningún caso de veinte años para ejecutar el proyecto en su totalidad.

9.º Todas aquellas circunstancias que se estime oportuno hacer constar, y que figurarán en una Memoria detallada que se acompañará a cada proyecto.

**Artículo 283.** Al redactar estos proyectos los Ayuntamientos, así como al informarlos el Instituto y aprobarlos el Ministerio, se tendrán en consideración muy particularmente los usos, costumbres, climas y circunstancias especiales de cada población, y no sólo se respetarán los edificios artísticos e históricos existentes y las bellezas naturales de la localidad, sino que habrá de procurarse que los proyectos encuadren y entonen en lo posible con los referidos monumentos y edificios.

**Artículo 284.** Si al presentar los proyectos pretendieran los Ayuntamientos obtener calificación condicional de casa barata a favor de las construcciones que hayan de realizarse bien en su totalidad o en alguna de las unidades urbanas en que se subdivida el proyecto, acompañarán todos los documentos exigidos en el capítulo II de este Reglamento, tanto para obtener la aprobación de los terrenos como para la calificación condicional, y a esta petición se le dará la tramitación prescrita en dicho capítulo, resolviéndose acerca de la concesión de dicha calificación en el Real decreto que se dicte para la aprobación del proyecto.

En otro caso, las calificaciones condicionales de casas baratas se solicitarán en el momento oportuno, con sujeción a lo dispuesto en el repetido capítulo.

**Artículo 285.** Los proyectos que redacten los Ayuntamientos se remitirán, por triplicado, al Instituto de Reformas Sociales.

El Instituto concederá un plazo prudencial para que los propietarios de los solares o fincas que hubieren de ser expropiados, así como la Junta de Casas baratas, o en defecto de ésta, el Inspector de Trabajo, formulen por escrito todas las observaciones y reparos que estimen oportuno.

Igualmente abrirá una información pública para que emitan su parecer por escrito acerca del proyecto los particulares y Sociedades que tengan su domicilio en la localidad.

Cumplidos estos trámites, el Instituto, a su vez, realizará el estudio del proyecto en sus distintos aspectos jurídico, económico, higiénico y técnico, que completará con los elementos de juicio que estime conveniente para lo cual tanto los Ayuntamientos como las demás oficinas públicas, habrán de facilitarle los datos que solicite y podrá practicar por medio de las personas o funcionarios que designe las inspecciones y comprobaciones necesarias.

El informe que emita el Instituto estará convenientemente detallado, y en unión de dos de los ejemplares del proyecto, lo remitirá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

**Artículo 286.** Si el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria entendiese que el proyecto del Ayuntamiento debiera ser modificado, dictará la oportuna resolución, detallando las modificaciones que en el mismo hayan de introducirse, y la dirigirá al Instituto de Reformas Sociales para su traslado al Ayuntamiento interesado.

Este, en el plazo que se marque realizará las modificaciones del proyecto ordenadas por el Ministerio y lo devolverá al Instituto, cumpliendo los mismos trámites y requisitos que se señalan en los artículos anteriores, y éste emitirá nuevamente su informe al Ministerio.

**Artículo 287.** Cuando el proyecto merezca la aprobación del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, se dictará un Real decreto, que comprenderá la declaración de utilidad pública y de expropiación forzosa y la de necesidad de la ocupación de los solares o fincas en que hayan de realizarse las obras, así como el plazo en el cual habrán de comenzarse y terminarse éstas y las demás condiciones en que el proyecto haya de ejecutarse.

Uno de los ejemplares del proyecto que obre en el Ministerio se archivará en el mismo, y el otro, con el traslado del Real decreto, se remitirá al Ayuntamiento correspondiente, haciendo en dicho ejemplar la oportuna anotación, en que conste que el proyecto ha sido aprobado y la fecha del Real decreto, de aprobación.

El Instituto, a su vez, hará la correspondiente anotación en el ejemplar del proyecto que obre en su poder.

Artículo 298. Cuando el problema de la vivienda se sienta en dos o más Ayuntamientos contiguos, y para resolverlo, por la situación de los terrenos en que las obras hayan de efectuarse se estimase conveniente que los proyectos se realizaran, de acuerdo, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria podrá disponer que dichos Ayuntamientos preparen, conjuntamente, el proyecto a que este capítulo se refiere, y dictará en su caso, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, las normas y condiciones especiales que hayan de tenerse en cuenta para la redacción de dicho proyecto.

Artículo 289. Para la realización de los proyectos a que se refiere esta Sección podrán disponer los Ayuntamientos de los recursos que les concede el artículo 13 de la ley, y, además estarán autorizados para aumentar y percibir un recargo sobre el vigente impuesto municipal de los solares, que no podrá exceder en ningún caso del 75 por 100 de los actuales tipos fijados en la ley sustitutiva de Consumos de 1911, cuyo producto habrá de destinarse precisamente a la construcción de casas baratas.

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

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

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

Artículo 290. Luego de aprobado por Real decreto el proyecto de construcción de casas baratas, podrá el Ayuntamiento subdividirlo en tantas porciones como unidades urbanas comprenda, y subrogar por contrato para cada una la parte alicuota de los derechos y obligaciones adquiridos, siempre que lo haga a favor de personas que legalmente tengan la condición de beneficiarios de casa barata o de Sociedades que puedan construir las con arreglo a esta ley.

La subrogación, además de las condiciones y garantías que no se pacten, conferirá al Ayuntamiento la facultad de vigilar las obras, quedando en todo caso responsable de la ejecución legal del proyecto, y sin que dicha vigilancia excluya las funciones de inspección que corresponden a las Juntas de Casas baratas y al Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 291. Cualesquiera otras Corporaciones oficiales, las Sociedades de todas clases y los particulares podrán someter también a la aprobación del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria proyectos generales de construcción de casas baratas de manera análoga a como obligatoriamente queda establecido para los Ayuntamientos, y la aprobación de tales proyectos promoverá los expedientes de expropiación forzosa.

Con respecto a estos proyectos se exigirán los mismos requisitos indicados para los proyectos de los Ayuntamientos, y se cumplirán análogos trámites, informes e inspecciones, siendo obligatorio en este caso oír el parecer

del Ayuntamiento de la localidad de que se trate. Con el proyecto será obligatorio solicitar la calificación condicional de casas baratas de las construcciones que hayan de realizarse.

Para realizar la aprobación del proyecto se exigirá a los solicitantes la garantía que en cada caso se estime precisa para que los proyectos se acomoden a los fines de la presente ley, y a este efecto, y para responder del mencionado cumplimiento, se exigirá el depósito de metálico o fondos públicos, o una garantía hipotecaria cuyo importe no podrá exceder del 10 por 100 del valor que represente el coste total del proyecto.

Este depósito o garantía servirá para que, en el caso de que no se cumplan los fines y condiciones que figuren en el Real decreto de aprobación del proyecto, se indemnice a los que resulten perjudicados, y para hacer efectivas en su caso las oportunas sanciones.

Artículo 292. Cuando el Instituto Nacional de Previsión acuerde promover la expropiación de terrenos que determina el artículo 45 de la ley, habrá de dirigirse al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, por conducto del Instituto de Reformas Sociales, acompañando por triplicado los planos y documentos que hagan referencia a los terrenos, expresando su naturaleza, linderos y superficie, y los nombres y domicilios de los propietarios o poseedores de cada uno, la situación en que se encuentran dichos terrenos en lo que hace relación a su urbanización, las razones que justifiquen la expropiación, la forma y condiciones en que pretenda cederlos después en venta o a censo, y todos aquellos datos que sirvan para llegar a un conocimiento perfecto del plan que el Instituto Nacional de Previsión se proponga.

El Instituto de Reformas Sociales examinará esta petición; oír a los propietarios de los solares o fincas que hubieren de ser expropiados y a la Junta de Casas baratas de la localidad, y, en defecto de ésta, al Inspector del Trabajo; comprobará las condiciones de los terrenos para la construcción de casas baratas, y practicará las inspecciones e informaciones que estime necesarias.

Cumplidos estos trámites, emitirá su informe al Ministro, acompañándolo de dos ejemplares de los documentos. El Ministro resolverá el expediente por medio de un Real decreto. Si éste fuera aprobatorio del proyecto, habrá de contener la declaración de utilidad pública y la de necesidad de ocupación de los solares o fincas en que hayan de realizarse las obras.

Uno de los ejemplares de los documentos quedará archivado en el Ministerio, y el otro, con las anotaciones correspondientes, se devolverá al Instituto Nacional de Previsión.

El Instituto de Reformas Sociales archivará, a su vez, el otro ejemplar, haciendo en él también las convenientes anotaciones.

Artículo 293. El Instituto de Reformas Sociales inspeccionará siempre que lo juzgue oportuno las obras y edificaciones que se realicen, de acuerdo con lo determinado en este capítulo, para comprobar que se ajustan en un todo al Real decreto de aprobación del proyecto a las prescripciones de la ley y de este Reglamento.

## CAPITULO VIII

### DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

Artículo 294. El Real decreto de aprobación de los proyectos a que se refieren los artículos 37, 44 y 45 de la ley y la disposición a que hace referencia el artículo 63 de la misma comprenderá la declaración de utilidad pública y la de necesidad de la ocupación de los inmuebles en que las obras hayan de realizarse, así como el plazo en el cual abrán de ser comenzadas y terminadas.

Contra la declaración de necesidad de la ocupación de cualquiera de las fincas podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, pero sin que

por ello se paralice la tramitación del expediente.

Artículo 295. Se concede un plazo de treinta días, contados a partir de la publicación del Real decreto, a que hace referencia el artículo anterior, para que los propietarios de los terrenos que hubieren de ser expropiados manifiesten si se comprometen a realizar el proyecto de casas baratas que es motivo de la expropiación, y están dispuestos a presentar la garantía necesaria de que lo harán en el plazo que se les señale por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

A este efecto, los propietarios dentro del mencionado plazo, dirigirán una instancia por duplicado, enviando un ejemplar al Ayuntamiento, entidad o particular que haya redactado el proyecto objeto de la aprobación, y el otro al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, contrayendo el compromiso de realizar el proyecto de casas baratas en la parte que afecte a los terrenos de su propiedad.

El Ministro, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, resolverá, por Real orden, si estima o desestima la petición de los propietarios.

Para que pueda estimarse será necesario que los solicitantes se comprometan a realizar la totalidad del proyecto o un grupo de unidades urbanas, y se desestimarán en los demás casos.

Cuando se estime la petición, la Real orden habrá de fijar el plazo dentro del cual habrán de terminarse las obras y la garantía que hayan de dar los propietarios, la cual no podrá exceder del 10 por ciento del importe de las obras que los mismos hayan de realizar.

Si los propietarios no constituyen esta garantía en el plazo que el Ministro les señale, se declarará, de Real orden caducado su derecho y se incoará el expediente de expropiación forzosa.

Contra las Reales órdenes a que se refiere este artículo no se admitirá ningún recurso.

Artículo 296. Transcurrido el plazo a que se refiere el primer párrafo del artículo anterior, si los propietarios no hubiesen hecho uso del derecho que el mismo les confiere, el Ayuntamiento, entidad o particular que haya iniciado el expediente intentará la adquisición de las fincas expropiables por convenio con el dueño o dueños de las mismas.

Si se llegare a un acuerdo, se procederá inmediatamente a su cumplimiento.

Artículo 297. Si no se llegare a un acuerdo con los propietarios de las fincas o terrenos comprendidos en el Real decreto de aprobación del proyecto, el Ayuntamiento, entidad o particular que haya iniciado el expediente remitirá al Gobernador civil de la provincia la relación de los propietarios con los que no hubiera podido ultimar el convenio, y el Gobernador, en el término de diez días, requerirá al Ayuntamiento, entidad o particular, a los propietarios y al Instituto de Reformas Sociales para que nombren los Peritos a que hace referencia el artículo 39 de la ley.

Estos nombramientos y la aceptación de los Peritos habrán de hacerse y comunicarse al Gobernador en el término de treinta días, contados desde el siguiente a la fecha del requerimiento. El Gobernador civil, con diez días de antelación por lo menos, señalará el día en que los Peritos designados para justipreciar una misma finca y determinar la fianza a que se refiere el artículo 40 de la ley, hayan de reunirse en la localidad donde radique la finca para realizar estas operaciones.

Artículo 298. Dentro de dicho plazo el Gobernador civil solicitará de los interesados y de las oficinas públicas los datos y antecedentes necesarios para que se realice la tasación a los efectos del artículo 39 de la ley, y los pondrá a disposición de los Peritos el día en que éstos hayan de reunirse.

Artículo 299. Si una de las partes se negara a nombrar Perito u omitiere hacerlo en los plazos antes mencionados, se entenderá que acepta el justiprecio

fijado por los otros Peritos, y el expediente seguirá su curso.

Artículo 300. Para realizar el justiprecio, los Peritos habrán de tener en cuenta la renta que la finca produzca y haya producido en los cinco últimos años, el valor con que figure en los Registros fiscales o Catastro y el valor de las fincas análogas por su clase y situación en el mismo pueblo.

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

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

Artículo 301. La fianza a que se refiere el artículo 40 de la ley podrá prestarse en metálico o fondos públicos, que se depositarán en el establecimiento público que designe el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria.

Cuando se trate de fianza hipotecaria informará acerca de su suficiencia el Instituto de Reformas Sociales.

El Instituto informará también cuando se trate de cancelar estas fianzas, por haberse cumplido la obligación que garantizaban.

En el caso de incumplimiento del compromiso garantizado por la fianza, el importe de ésta se destinará al pago de las indemnizaciones a que hubiere lugar.

Artículo 302. El justiprecio y la determinación de la cuantía de la fianza que haya de ser prestada como garantía de que el proyecto se efectuará en el plazo señalado en el Real decreto de aprobación y se realizarán por los Peritos conjuntamente y en un solo documento; si no se llegase a un acuerdo cada cual deberá formular en el mismo documento su respectiva tasación y la determinación de la fianza que deba exigirse, haciendo constar las razones en que se funda cada uno para emitir su informe, y los antecedentes que les hayan sido remitidos por el Gobernador civil para estos efectos.

Artículo 303. El informe de los Peritos, acompañado de los documentos a que antes se hace referencia, se remitirá al Gobernador civil de la provincia, quien enviará una copia del mismo a los interesados y otra al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Artículo 304. Si al realizarse la peritación existiese conformidad entre los Peritos o entre la mayoría de ellos, acerca del justiprecio, el Ayuntamiento, entidad o particular que inició el expediente podrá tomar posesión de los terrenos o fincas, depositando en el establecimiento público que el Gobernador designe el importe de la tasación y constituyendo la fianza.

A este efecto, el Gobernador civil de la provincia dictará la resolución correspondiente y designará el funcionario que haya de dar la posesión una vez cumplidos dichos requisitos.

Artículo 305. Contra la tasación de la finca y la determinación de la fianza, hechas por unanimidad o por mayoría, no se admitirá ningún recurso.

Artículo 306. Si al realizar el justiprecio disintieran los tres Peritos, el Ayuntamiento, entidad o particular que hubiera incoado el expediente podrá tomar posesión de los terrenos o fincas depositando en el Juzgado de primera instancia del término en que radiquen éstos, el duplo de la tasación del Perito designado por el Instituto de Reformas Sociales o depositará la fianza fijada por dicho Perito, o ambas cantidades si el disentimiento abarcase los dos conceptos.

A este efecto el Gobernador civil dictará la resolución correspondiente y designará al funcionario que habrá de dar la posesión al expropiante de los terrenos o fincas, una vez que se hayan cumplido dichos requisitos.

Artículo 307. En los casos a que se hace referencia en el artículo anterior, el Gobernador civil en vista del informe de los Peritos y de los demás datos aportados al expediente, en el término

de treinta días dentro precisamente del mínimo y del máximo que hayan fijado los Peritos y oyendo a la Comisión provincial, determinará por resolución motivada el importe de la suma que ha de entregarse por la expropiación, o la cuantía de la fianza, o ambas cantidades a la vez, si sobre las dos hubiera habido disenso de los tres Peritos, comunicándose el resultado a cada interesado.

Esta resolución se publicará en el BOLETIN OFICIAL de la provincia, cuando sea consentida por las partes. Cuando la resolución del Gobernador cause estado, será debidamente cumplimentada.

Artículo 308. Contra la resolución motivada del Gobernador podrá reclamarse por las partes interesadas dentro de los treinta días de la notificación administrativa, ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, y su decisión última la vía gubernativa.

El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria podrá reclamar del Gobernador civil el expediente en el mismo plazo y revisar su resolución motivada. En uno u otro caso, la Real orden que corresponda se notificará al Gobernador para su traslado a los interesados, en un plazo que no podrá exceder de treinta días.

La Real orden que se consienta por las partes se publicará en el BOLETIN OFICIAL de la provincia.

Contra la Real orden que termine el expediente gubernativo procede el recurso contencioso-administrativo, tanto por vicio sustancial en los trámites que establece esta ley, como por lesión en la apreciación del valor del terreno expropiado, si dicha lesión representa, cuando menos, la sexta parte del verdadero justo precio.

Artículo 309. Una vez firme la resolución del Gobernador o la del Ministro, se procederá, en su caso, a la devolución, por parte del Juzgado en que estuvieran depositadas de las cantidades que excedan de las señaladas definitivamente como precio y como fianza.

Artículo 310. El Ayuntamiento, entidad o particular que haya iniciado el expediente y los propietarios, pagarán los honorarios de sus respectivos Peritos.

Los del Perito nombrado por el Instituto de Reformas Sociales los pagará el Ayuntamiento, entidad o particular que haya iniciado el expediente.

Artículo 311. El expediente de expropiación no podrá interrumpirse por ninguna causa, incluso el ejercicio de acciones civiles o contencioso-administrativas ante los Tribunales.

Artículo 312. El expediente de expropiación se dirigirá contra la persona o personas que aparezcan como dueños o poseedores del inmueble en los libros del Registro de la Propiedad, o, en su defecto, en el padrón de riqueza; y si por estos medios no pudiesen determinarse, deberán entenderse las diligencias de expropiación con el poseedor actual de la finca, cualquiera que sea el concepto en el que verifique actos posesorios sobre ella, sin perjuicio de las acciones que correspondan a los que ostenten un mejor derecho sobre el inmueble.

Artículo 313. Cuando las personas mencionadas en el artículo precedente no gocen de la plenitud de sus derechos civiles, o se hallen ausentes, serán representados por los que con arreglo a las leyes estén autorizados para suplir su falta de capacidad o representarlos. Al efecto, si para contratar válidamente necesitan por cualquier causa, autorización especial, ésta se entenderá, concedida de pleno derecho, con la única obligación de que las cantidades producto de la expropiación sean depositadas o empleadas conforme derecho.

Artículo 314. La expropiación se dirigirá contra todas aquellas personas que tengan derechos reales sobre la finca, y en el justiprecio habrá de determinarse la parte que corresponda a cada una.

Artículo 315. La expropiación del

inmueble dejará sin efecto los contratos de arrendamiento pendientes al tiempo de realizarse y que afecten al mismo, sin que por ello tengan derecho los interesados a indemnización de ninguna clase, salvo el caso de arrendamientos que estén inscritos en el Registro de la Propiedad.

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, serán de abono, a quien los hubiere sufragado, la siembra y las labores hechas, así como los abonos aplicados, cuyo importe se fijará por los Peritos al determinar el valor del inmueble.

Artículo 316. El expediente de expropiación se dará por terminado con el acta de adjudicación, inscribible en el Registro de la Propiedad.

Artículo 317. Todos los actos, diligencias y resoluciones a que diere lugar el expediente de expropiación, serán previamente notificados a los propietarios de los terrenos a que aquél afecte.

Artículo 318. En el caso de que los Ayuntamientos hagan uso de la facultad que les concede el artículo 42 de la ley, la persona o entidad que quede subrogada en sus derechos, deberá iniciar y sostener, hasta sus últimas consecuencias, el expediente de expropiación forzosa en la parte que les afecte.

Artículo 319. Si el proyecto que hubiese motivado una expropiación no se realizara en el plazo señalado, el antiguo propietario podrá recuperar su finca, devolviendo el precio recibido.

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

Artículo 320. En todo lo que no esté derogado por la ley de Casas baratas de 10 de Diciembre de 1921, se aplicará la tramitación establecida por la de Expropiación forzosa de 10 de Enero de 1879.

CAPITULO IX

DE LA TRANSMISIÓN DE LAS CASAS BARATAS POR HERENCIA Y DE LAS CUESTIONES JUDICIALES.

Sección 1.ª—De la transmisión de las casas baratas por herencia.

Artículo 321. La herencia de las casas baratas dedicadas exclusivamente a vivienda de su dueño, se regirá por las disposiciones siguientes:

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

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

3.ª La propiedad de la casa, tanto en la sucesión testada como en la abintestato, se adjudicará al heredero a quien corresponda, según la legislación civil, siempre que al percibir la herencia pueda acreditar la condición legal de beneficiario de casa barata. Si concurren varios herederos, la propiedad de la casa se adjudicará, en primer término, al que ofreciese pagar en metálico a los demás las partes que les correspondan. Si varios de los coherederos hicieron el ofrecimiento, será preferido el que tenga más hijos y luego el más pobre. En igualdad de circunstancias, decidirá la suerte, verificándose el sorteo ante un Notario.

4.ª Cuando no haya herederos por testamento o abintestato de los mencionados en las disposiciones anteriores, se abrirá un concurso en el que el Instituto de Reformas Sociales propondrá y el Ministerio de Trabajo, Comercio e

Industria acordará la adjudicación de la casa a un inválido del trabajo.

Artículo 322. El derecho de habitación a favor de los hijos o descendientes, en caso de ser éstos dos o más, se entenderá establecido sucesivamente, es decir, en beneficio sólo de los que sobrevivan o de los que no hayan llegado aún a la mayor edad.

Artículo 323. Bajo el concepto de hijos se comprenden los legítimos y los naturales reconocidos.

Respecto a los incapacitados de hecho o de derecho, la reserva durará mientras permanezcan en tal estado.

Artículo 324. La reserva del derecho de habitación a favor del cónyuge viudo o de sus hijos o descendientes a que se refiere el artículo 59 de la ley, se hará por el Juez de primera instancia competente, según la misma, en acto de jurisdicción voluntaria.

Artículo 325. Al expediente que se incoe ante el Juzgado deberá llevarse necesariamente la certificación, en que conste la calidad de casa barata con arreglo a la ley, según lo dispuesto en este Reglamento, de la que sea objeto del expediente, sin cuyo requisito no podrá declararse la reserva de derecho.

Artículo 326. La tasación de la finca, a falta de acuerdo de los interesados respecto del precio, la hará el Instituto de Reformas Sociales, previo informe pericial, oyendo a la Junta de Casas baratas de la localidad de que se trate, y expidiendo el oportuno certificado de tasación.

Artículo 327. En lo relativo a mejoras y reparaciones de la casa, durante el tiempo que la habiten el viudo o los hijos menores o incapacitados, se estará a lo dispuesto en el Código civil acerca del usufructo.

Artículo 328. En las reglas establecidas para la sucesión de las casas baratas, se considerarán comprendidos los jardines, huertos, terrenos y dependencias de cualquier clase, anejos a las mismas casas, reseñados en el artículo 2.º de la ley.

Artículo 329. Cuando el propietario disponga de la nuda propiedad de la casa, tienen o facultades para ello, por no estar comprendida la finca dentro de las prescripciones prohibitivas del artículo 10 de la ley, el favorecido con tal disposición deberá ponerlo en conocimiento de la Junta de Casas baratas del lugar donde radique la finca.

Artículo 330. Para cumplir lo determinado en la disposición 4.ª del artículo 59 de la ley, el Instituto propondrá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, en cada caso, el plazo y condiciones que habrá de figurar en la convocatoria de los concursos para adjudicación de las casas a los inválidos del trabajo, y en ella se harán constar, además, las preferencias que se tendrán en cuenta para la adjudicación de la casa, y los requisitos de esta adjudicación, así como las obligaciones a que quedará sujeta la persona a quien se adjudique, de conformidad con las disposiciones contenidas en la ley y en este Reglamento.

Sección 2.ª—De las cuestiones judiciales

Artículo 331. De todas las cuestiones judiciales civiles a que dé lugar la adquisición de solares o terrenos a que se refiere esta Ley y la construcción de casas baratas entenderán los Jueces de primera instancia por los trámites del juicio verbal, cuando la cuantía no exceda de 1.500 pesetas, y por la de los incidentes, en los demás casos.

Contra las sentencias solamente se dará el recurso de casación.

Artículo 332. La condición legal de los terrenos o solares de las casas, a los efectos de lo determinado en el artículo anterior, se justificará con las oportunas certificaciones de las Reales órdenes de aprobación de los terrenos y de calificación de las casas, y por otra certificación en que se haga constar que dicha aprobación o calificación continúa en toda su fuerza y vigor en el momento de iniciarse las cuestiones judiciales a que hace referencia el mencionado artículo de la ley.

CAPITULO X

DEL SEGURO

Artículo 333. El Instituto Nacional de Previsión organizará, por su parte, las operaciones de seguro que sean garantía complementaria de las de préstamo para la construcción o adquisición de casas baratas con arreglo a las condiciones que se fijen en la ley especial del seguro popular de vida cuando se dicte.

Artículo 334. El Servicio especial de Casas baratas, establecido en el Instituto de Reformas Sociales, funcionará en relación con el que se cree en el Instituto Nacional de Previsión, a los efectos del artículo 80 y concordantes de la ley.

Cuando hubiere que tratar de cuestiones relacionadas con la aplicación de la ley y del Reglamento que puedan interesar a ambos Institutos, serán aquellas examinadas y dictaminadas por una Comisión mixta, que al efecto se constituirá, compuesta por dos miembros de cada uno de los Institutos, designados por ellos, y de la cual será Presidente el Subsecretario del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Artículo 335. El Banco Hipotecario, las Cajas de Ahorro y Montes de Piedad podrán establecer las operaciones de seguro conducentes a garantizar los capitales que se destinen a la construcción de casas baratas, acogiéndose a los beneficios de la ley. De todas las operaciones que realicen en esta materia remitirán una relación por duplicado el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, quien enviará una de ellas al Instituto de Reformas Sociales.

CAPITULO XI

DE LAS JUNTAS DE CASAS BARATAS

Artículos 336. Las Juntas de Casas baratas dependerán del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria y estarán bajo el patronato y dirección inmediata del Instituto de Reformas Sociales, que será además el órgano de comunicación entre las mismas y el citado Ministerio.

Artículo 337. El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, por propia iniciativa, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, o a petición de Corporaciones oficiales o Sociedades patronales u obreras, o de un núcleo de vecinos de la respectiva localidad que lo soliciten, y previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá acordar la constitución en cualquier Municipio de una Junta de Casas baratas.

La Real orden que se insertará en la Gaceta de Madrid, se comunicará al Instituto de Reformas Sociales y al Gobernador civil de la provincia respectiva.

Si no se hiciera la petición por acuerdo del Ayuntamiento de la localidad de que se trate, o ésta no hubiera emitido su parecer acerca de la constitución de la Junta, deberá ser oído en todos los casos en que la constitución no se realice por iniciativa del Ministro o a propuesta directa del Instituto de Reformas Sociales.

Artículos 338. La petición a que se refiere el artículo anterior se formulará razonando la necesidad de crear la Junta de Casas baratas, por las condiciones generales y especiales de la localidad que recomienden crear el servicio, y se acompañarán como justificantes cuantos datos se refieran al problema de la vivienda en el lugar de que se trate.

El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria pasará la petición y sus documentos anexos al Instituto de Reformas Sociales para que, previo el estudio del asunto, informe sobre la conveniencia de acceder a lo solicitado.

Para las comprobaciones que sobre el terreno juzgase necesarias el Instituto, podrá valerse de su personal de Delegados de Estadística e Inspectores del Trabajo.

Artículo 339. Las Juntas de Casas baratas estarán presididas por el Alcalde y constarán de nueve Vocales, a saber: El Inspector municipal de Sanidad, un Concejal y un Arquitecto, o, en su defecto, una persona de profesión

u oficio que se relacione directamente con el ramo de la construcción, nombrados por el Gobernador civil de la provincia, a propuesta del Ayuntamiento respectivo; dos personas competentes, nombradas libremente por el mismo Gobernador, habiendo de ser una de ellas Abogado en ejercicio, si lo hubiere en la localidad; otros dos Vocales nombrados por las Sociedades y particulares constructores de casas baratas, y otros dos por los inquilinos, censatarios o amortizadores de estas casas. Los propietarios tendrán un voto por cada 50.000 pesetas que hayan invertido en este género de construcciones. A este efecto, los adquirentes de las casas, hasta tanto que no las hayan inscrito a su nombre en el Registro de la Propiedad, se considerarán como inquilinos.

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

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

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

Publicada la Real orden de creación de una Junta, el Gobernador civil de la provincia cumplimentará inmediatamente dicha disposición, oficiando al Ayuntamiento respectivo para que proponga al Inspector municipal de Sanidad, al Concejal y al Arquitecto, o en su defecto a la persona de profesión u oficio que se relacione directamente con el ramo de la construcción, que hayan de formar parte de la misma. El Gobernador designará a su vez las dos personas competentes a que se refiere el artículo 54 de la ley y extenderá los oportunos nombramientos, que se comunicarán al Ayuntamiento respectivo y al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Tan pronto como el Alcalde de la localidad de que se trate reciba los nombramientos hechos por el Gobernador civil, procederá a constituir provisionalmente, bajo su presidencia, la Junta de Casas baratas, convocando también al Inspector del Trabajo, en su caso, y al Delegado de Estadística, si los hubiere en la localidad, comenzando a funcionar la Junta desde aquel momento, con todos los deberes y obligaciones que le imponen la ley y este Reglamento. Del acta de la sesión de constitución se remitirá un duplicado al Instituto de Reformas Sociales.

Mensualmente remitirán las Juntas a dicho Instituto una relación en la que se contenga nota de las reuniones celebradas por la Junta de Casas baratas y copia de los acuerdos adoptados.

Constituida la Junta, acordará sin demora y con arreglo a las instrucciones que para este efecto dicte el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, lo procedente para la elección de los Vocales representantes de las Sociedades y particulares constructores de casas baratas, o, en su caso, de los 50 mayores contribuyentes por urbana y de los representantes de los inquilinos, censatarios o amortizadores de dichas casas o de las Sociedades obreras.

Hasta que dichas elecciones se dicten no se celebrará la elección a que antes se ha hecho referencia.

Artículo 341. En los casos de ausencia, enfermedad, o en que sus ocupaciones no permitan al Alcalde presidir la Junta de Casas baratas, le sustituirá en sus funciones el que le sustituya en la Alcaldía, y si no asiste éste a las sesiones las presidirá el Vocal que para cada sección designen los asistentes, no

pudiendo serlo en ningún caso el Inspector del Trabajo.

Artículo 342. Una vez publicado este Reglamento, el Instituto de Reformas Sociales realizará una información acerca de la labor efectuada por las Juntas de fomento y mejora de habitaciones baratas creadas al amparo de la ley de 12 de Junio de 1911, y teniendo en cuenta la forma en que hayan funcionado estos organismos, la escasez de la vivienda en la población y todos los elementos de juicio que pueda reunir, someterá al Ministro una propuesta razonada de las Juntas que deban seguir funcionando y las que deban suprimirse.

El Ministro adoptará la conveniente resolución, que publicará en la *Gaceta de Madrid*.

Como consecuencia de esta disposición, se procederá a la constitución provisional de las Juntas cuyo funcionamiento se haya autorizado, debiendo continuar sus trabajos las antiguas Juntas de fomento y mejora de habitaciones baratas en la forma en que a la sazón estén constituidas, hasta que se realice la nueva constitución provisional, ateniéndose a los preceptos de la vigente ley y este Reglamento, haciendo entrega, previo inventario, la Junta que cese a la de Casas baratas nuevamente constituida, en la sesión siguiente a la de constitución, de todos los documentos y antecedentes que obren en su poder.

Artículo 343. Para la designación de los Vocales electivos de la Junta de Casas baratas en aquellas localidades donde existan Sociedades y particulares constructores de casas baratas e inquilinos censatarios o amortizadores de estas casas, se procederá por la Junta, una vez que se encuentre constituida provisionalmente, a realizar el oportuno censo de las Sociedades o particulares que reúnan estas condiciones, teniendo en cuenta las disposiciones del artículo 54 de la ley.

De este censo se remitirá un ejemplar al Instituto de Reformas Sociales, y una vez que se le dé la tramitación que marquen las instrucciones que al efecto se dicten por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, se procederá a realizar la elección.

En las localidades en donde no se hayan edificado todavía casas baratas, la elección de los Vocales se llevará a cabo igualmente, con arreglo a lo determinado en las mencionadas instrucciones, que se ajustarán en todo lo que sea posible a las disposiciones que rijan para la elección de los Vocales de las Juntas de Reformas Sociales.

Verificada la elección, y aprobada en su caso, se constituirá definitivamente la Junta.

Artículo 344. El cargo de Vocal no electivo de una Junta de Casas baratas será incompatible con el de propietario o beneficiario de casa barata y con cualquier cargo en las Juntas directivas de las Sociedades constructoras, exceptuándose de esta disposición los Vocales natos.

Artículo 345. Los gastos de personal y material indispensable de estas Juntas correrán a cargo de los respectivos Municipios, salvo el caso en que puedan cubrir sus atenciones con recursos propios.

A este efecto, donde hubiere Juntas, éstas formularán anualmente, en tiempo oportuno, el presupuesto de gastos para el ejercicio siguiente, con expresión en su caso de los recursos propios con que cuenten para sus atenciones, y en consecuencia, de la cantidad que ha de quedar a cargo del Municipio. Estos presupuestos serán sometidos, con el respectivo informe del Instituto de Reformas Sociales, a la aprobación del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, y la resolución será notificada a los Ayuntamientos, a fin de que se haga en los presupuestos municipales la consignación precisa. No podrá ser aprobado ningún presupuesto municipal en que no se haya cumplido con lo anteriormente preceptuado.

Entre los gastos se tendrá en cuenta la gratificación que habrá de percibir

el Secretario, aunque desempeñe esta función el Delegado de Estadística, y aquélla no podrá exceder de 3.500 pesetas anuales.

Artículo 346. Constituida provisionalmente una Junta, el Presidente oficiará al Ayuntamiento respectivo, a los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, y se nombrará provisionalmente el Secretario, si no existiera Delegado de Estadística del Instituto de Reformas Sociales en la localidad, y el personal que se estime indispensable hasta tanto que se consignen en debida forma en los presupuestos de los Ayuntamientos los recursos necesarios para los gastos de personal y material de las Juntas, facilitando interinamente el Ayuntamiento este personal de entre el que se encuentre a sus órdenes, en la forma y condiciones que sea posible para el buen servicio.

Artículo 347. Una vez constituida definitivamente una Junta, y cuando cuente con los elementos necesarios, procederá al nombramiento definitivo del personal que habrá de estar a sus órdenes.

Artículo 348. Constituidas definitivamente las Juntas de Casas baratas, redactarán un Reglamento o régimen interior, que elevarán a la aprobación del Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 349. La Junta de Casas baratas se reunirá cuando así lo disponga su Presidente, único que puede convocarla válidamente. El Presidente estará obligado a convocarla:

1.º Cuando lo soliciten tres Vocales.  
2.º Cuando cualquier Autoridad competente solitare su informe sobre aplicación de disposiciones de la ley o de este Reglamento.

3.º Cuando la Junta tuviera que intervenir en cualquiera de los servicios que la ley y el Reglamento le confían.

La Junta se reunirá, por lo menos, una vez al mes, destinando las sesiones que fueren necesarias en el mes de Enero al examen y aprobación de la Memoria reglamentaria del año anterior.

Cuando el Secretario sea el Delegado de Estadística tendrá voz, pero no voto en las sesiones y reuniones de la Junta.

Artículo 350. Para que la Junta pueda tomar acuerdos se necesita la asistencia de la mitad más uno de los Vocales en primera convocatoria. En la segunda bastará que asistan tres.

Artículo 351. Para el estudio y despacho de los asuntos urgentes podrá la Junta delegar en una Comisión ejecutiva.

Artículo 352. Los permisos, autorizaciones y demás documentos y actos que las Juntas deban facilitar o realizar en cumplimiento de la ley y del presente Reglamento serán absolutamente gratuitos.

Los partes, notificaciones y demás documentos que hayan de dirigirse a las Juntas se redactarán en forma concisa y en papel común.

Artículo 353. Cuando no hubiera constituida Junta de Casas baratas, el Instituto ejercerá directamente las funciones que la ley confiere a aquélla en las relaciones con las Sociedades o particulares que pretendan gozar de los beneficios de la presente ley, pudiendo dicho Instituto asesorarse de las Autoridades, Corporaciones o personas que estime oportuno, al efecto de resolver sobre las solicitudes que se le dirijan.

Artículo 354. Cuando la experiencia demuestre que no está justificada la necesidad de una Junta, o el funcionamiento de ésta sea defectuoso, el Instituto de Reformas Sociales podrá proponer al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria la suspensión de dicha Junta. En ese caso, y previo el oportuno inventario, la Junta entregará todo su archivo y documentación al Alcalde del Ayuntamiento respectivo, quien los guardará en el Ayuntamiento a los efectos procedentes.

Artículo 355. Cuando se constituya en una localidad donde se haya realizado la edificación de casas baratas una Junta de esta clase, se remitirán a la misma por el Ministerio de Trabajo y por el Instituto de Reformas Sociales

las copias de la documentación que haga referencia a dichas edificaciones, exigiendo a estos efectos a los interesados los duplicados de la documentación que se estimen necesarios.

Fuera de los casos a que hace referencia el artículo 50 de la ley, las Juntas no podrán dedicarse a la construcción de casas baratas, ni intervenir directa ni indirectamente con carácter de entidad mercantil en la aplicación de la ley.

Artículo 356. La ausencia injustificada y persistente durante tres meses, a las sesiones que celebren las Juntas de Casas baratas, de los Vocales que no sean natos, se considerará como renuncia tácita del cargo; en estos casos, la Junta lo comunicará al interesado, dándole cuenta del acuerdo estimando la renuncia, que se comunicará al Gobernador civil para que proceda a cubrir la vacante en la forma reglamentaria.

Artículo 357. Además de los deberes y obligaciones que les impone la ley y este Reglamento y de las atribuciones que ellos les conceden, corresponde a las Juntas de Casas baratas:

1.º Estimular e ilustrar a la opinión sobre las ventajas de la habitación higiénica y barata por medio de una constante y activa propaganda oral y escrita, prefiriendo los procedimientos gráficos y de vulgarización, y resolviendo cuantas consultas se les formulen sobre el particular.

2.º Formar un archivo de cuantos datos demuestren la conveniencia de la habitación propia e higiénica, teniendo siempre aquel a disposición del público.

3.º Preparar modelos de Reglamentos y Estatutos de entidades constructoras, facilitando en este sentido la constitución de las mismas por cuantos medios estén a su alcance.

4.º Organizar concursos y otorgar premios para favorecer la construcción de casas baratas y la reforma de las insalubres.

5.º Otorgar premios y distinciones a los habitantes de las casas que las tengan en mejor estado de conservación, orden y limpieza.

6.º Formular y proponer al Instituto de Reformas Sociales planes y proyectos y las reformas que consideren necesarias en la legislación vigente, a los fines del fomento y mejora de la habitación barata.

7.º Velar por el exacto cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de higiene y salubridad de la habitación.

8.º Velar por que las casas no pierdan ninguna de las condiciones que determina la ley para merecer el concepto de baratas.

9.º Ejercer la inspección para el cumplimiento de la ley conforme a este Reglamento.

10.º Dar la inversión debida a los legados, donativos y subvenciones que reciban para los fines previstos en la ley.

11.º Cumplir las órdenes e instrucciones que reciban del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria y del Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 358. Las Juntas redactarán anualmente una Memoria detallada en la que se haga constar todo lo relativo a su composición y funcionamiento, disposiciones adoptadas, situación y condiciones del problema de la vivienda en la localidad, efectos de la aplicación de la ley y de este Reglamento en la misma, parte económica de las Juntas, propuestas que estimen más interesantes en relación con el problema de la vivienda y todos aquellos datos y antecedentes que consideren de interés para el perfecto conocimiento de esta materia.

A tal efecto, el Instituto de Reformas Sociales comunicará a las citadas Juntas reglas o formularios para la más adecuada uniformidad en la redacción de dichas Memorias, que facilitará la que por su parte haya de redactar el Instituto conforme a las prescripciones de la ley.

Artículo 359. Las Juntas de Casas

baratas estarán sometidas en todo momento a las inspecciones que acuerde el Instituto de Reformas Sociales, y que realizará la persona que designe.

Artículo 360. Cuando los recursos con que cuenten las Juntas locales lo permitan, percibirán sus Vocales dietas que no excederán de 10 pesetas por cada sesión a que asistan. A este efecto, en el presupuesto que anualmente formulen las Juntas incluirán en el mismo la partida correspondiente.

Artículo 361. Las Juntas de Casas baratas gozarán de plena capacidad jurídica para lo que haga referencia a la aplicación y cumplimiento de la ley y para la reclamación y reconocimiento de los derechos del Estado, ejercitando al efecto las oportunas acciones en la forma determinada en el artículo 51 de la ley.

CAPITULO XII

DE LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO ESPECIAL DE CASAS BARATAS

Artículo 362. La aplicación y cumplimiento de la ley y de este Reglamento y de las disposiciones complementarias que se dicten corresponderá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, y de modo inmediato al Instituto de Reformas Sociales, del cual dependerá el servicio especial de Casas baratas y la inspección necesaria respecto de estas edificaciones, así en construcción como ya terminadas.

Artículo 363. El Servicio especial de Casas baratas, creado por el artículo 49 de la ley, y la Inspección necesaria, dependientes del Instituto de Reformas Sociales, estarán a las órdenes del Director general del Trabajo e Inspección.

Al frente de este Servicio habrá un Jefe, que lo será el actual de la Sección de Casas baratas, a la que correspondían todos los trabajos del Servicio especial de Casas baratas, creado por la ley de 12 de Junio de 1911, y que tendrá la remuneración que el Consejo de Dirección determine.

Artículo 364. El Instituto de Reformas Sociales en el Servicio de Casas baratas, además de la alta dirección y patronato que, en general, ejercerá sobre las Juntas de Casas baratas vendrá concretamente obligado a realizar aquellas funciones que se determinan en la ley y especifican en este Reglamento, a cumplir las disposiciones que en orden a esta materia dicte el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, y a impulsar y dirigir todo lo que hace relación al fomento de la construcción de casas baratas, estudio del problema de la vivienda en las distintas poblaciones, fomento de las diversas formas de crédito y de cuantas instituciones se relacionen con el problema de la habitación.

Estará facultado para proponer y adoptar aquellas iniciativas que se estimen necesarias para la mejor resolución del problema.

Artículo 365. El Consejo de Dirección del Instituto de Reformas Sociales nombrará de su seno una Comisión especial de Casas baratas, compuesta de tres Vocales, uno de los cuales habrá de ser Vocal patrono, y otro Vocal obrero, que se ocupará, del estudio y resolución de los asuntos relacionados con la aplicación de la ley y de este Reglamento que le encomiende el Consejo de Dirección.

La intervención del Instituto en la aplicación de los preceptos de la ley y de este Reglamento se acomodará, en general, a las disposiciones que regulen el funcionamiento de esta Corporación.

Artículo 366. El Consejo de Dirección del Instituto de Reformas Sociales determinará los casos en que para la aplicación de la ley y de este Reglamento sea precisa su intervención, la de la Comisión especial de Casas baratas, a que se refiere el artículo anterior, o la del Presidente del Instituto.

Los asuntos de trámite, información y publicidad serán firmados, en nombre del Presidente del Instituto, por el

Director general del Trabajo e Inspección, quien podrá delegar estas funciones en el Jefe del Servicio especial de Casas baratas.

Artículo 367. El Director general del Trabajo e Inspección será sustituido en los casos de ausencia o enfermedad, por el Jefe del Servicio especial de Casas baratas, y podrá, cuando lo estime oportuno, delegar algunas de sus funciones en el citado Jefe.

Artículo 368. El personal que actualmente presta sus servicios en la Sección de Casas baratas pasará, desde luego, a constituir el Servicio especial de Casas baratas.

Artículo 369. La forma de los nombramientos, remuneraciones, ascensos y separaciones del personal del Servicio especial de Casas baratas, así como sus deberes y derechos, se ajustarán, en general, a lo preceptuado para el personal del Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 370. El Servicio especial de Casas baratas se dividirá en tantas Secciones como estime necesario el Consejo de Dirección del Instituto, creándose por el momento las siguientes:

- 1.ª Financiera.
- 2.ª Jurídica.
- 3.ª De construcción.
- 4.ª De publicidad y estadística.

Estas Secciones estarán a las órdenes inmediatas del Jefe del Servicio especial de Casas baratas, el que servirá de órgano de comunicación con el Director general del Trabajo e Inspección.

Artículo 371. La Sección financiera tendrá a su cargo los siguientes servicios:

- 1.º Estudio y propuesta de los ingresos máximos que deben tener los beneficiarios de casas baratas en cada localidad, e incidencias acerca de este asunto.
- 2.º Contenido económico de las peticiones de aprobación de terrenos y de calificaciones condicional y definitiva de casa barata.
- 3.º Examen de las condiciones económicas y financieras de los expedientes presentados por los particulares y entidades que opten a los concursos que se convoquen para la concesión de la subvención directa, abono de parte alícuota de intereses de los préstamos y obligaciones, préstamos del Estado y garantía de renta, interviniendo en la redacción de las bases económicas que hayan de contenerse en las convocatorias de dichos concursos.
- 4.º Informe sobre la concesión de dichos préstamos, en vista de las condiciones financieras que aparezcan en las distintas peticiones y para las entregas parciales a cuenta de los préstamos que se hayan concedido.
- 5.º Determinación de las cantidades que corresponda pagar en concepto de intereses y de amortización como consecuencia de los préstamos, e intervención del cobro de dichas cantidades.
- 6.º Estudio económico y financiero acerca de las peticiones de concesión de garantía de renta.
- 7.º Fijación de los alquileres que corresponda abonar por el beneficiario y cómputo de las cantidades que deban entregarse en cada trimestre por el Estado a los que disfruten del beneficio de garantía de renta.
- 8.º Informe sobre concesión de abono de intereses de préstamos y de obligaciones hipotecarias, tramitando los concursos que se convoquen para este efecto.
- 9.º Examen de las condiciones financieras de los proyectos de los Ayuntamientos y de los particulares que se redacten para resolver el problema de la vivienda modesta.
- 10.º Examen y estudio de la parte económica de los proyectos que redacten los Ayuntamientos para el saneamiento o derribo de habitaciones insalubres.
- 11.º Propuesta de la parte económica de los proyectos que se redacten para la inversión de los legados y donaciones que reciba el Instituto de Reformas Sociales para la construcción

de casas baratas, y amortización y entrega de estas cantidades.

12. Contabilidad general de todas las materias en que interviene el Servicio de Casas baratas, de conformidad con las disposiciones contenidas en la ley y en este Reglamento.

13. Intervención en las operaciones relacionadas con el seguro, a que hace referencia el art. 80 de la ley.

14. Examen de los balances de las Sociedades constructoras de casas baratas.

15. Todos los demás informes y estudios referentes a la aplicación e interpretación de la ley y de este Reglamento, en sus aspectos financiero y económico, y acerca de las reformas que en dichos preceptos deban establecerse.

Artículo 372. La Sección jurídica tendrá a su cargo los siguientes servicios:

- 1.º Informe sobre demostración de las condiciones de beneficiario de casa barata;
- 2.º Informe sobre el contenido jurídico de las peticiones de aprobación de terrenos y de calificaciones condicional y definitiva de casa barata;
- 3.º Informe acerca de las condiciones jurídicas en que deberá realizarse el otorgamiento de la subvención directa del Estado, del abono de intereses de obligaciones, del otorgamiento de los préstamos y garantía de renta y escrituras para la realización de los mismos;
- 4.º Informe sobre intervención del Estado en el caso de incumplimiento de los contratos que se realicen a los efectos de la ley y de este Reglamento;
- 5.º Estudio de las bases de los contratos de venta y arrendamiento de las casas;
- 6.º Informe sobre concesión de exenciones tributarias;
- 7.º Recursos entablados contra las resoluciones de las Juntas de Casas baratas y las decisiones de los Ayuntamientos en materia de demolición y reforma de habitaciones insalubres;
- 8.º Intervención en todo lo que hace referencia a la materia de expropiación forzosa;
- 9.º Informe y propuesta de todo lo relativo a la imposición de las sanciones por incumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias;
- 10.º Intervención y vigilancia para que se realicen las inscripciones en el Registro de la Propiedad de los derechos y deberes que emanan de las prescripciones de la ley y de este Reglamento;
- 11.º Estudio e informe respecto de los legados y donaciones que reciba el Instituto de Reformas Sociales a los efectos de la ley de Casas baratas;
- 12.º Estudio de los informes para la reclamación y sostenimiento de los derechos del Estado y para el ejercicio de las oportunas acciones en todo aquello que haga referencia a la aplicación y cumplimiento de la ley y de este Reglamento;
- 13.º Estudio e informe acerca de la aprobación y reforma de los Estatutos y Reglamentos de las Sociedades constructoras de casas baratas;
- 14.º Todo lo relativo a la creación, constitución, composición, elecciones, funcionamiento y vigilancia, de las Juntas de Casas baratas y de los servicios en comendados a las mismas;
- 15.º Estudio e informe referente a la aplicación e interpretación de la ley y en lo que hace referencia al aspecto jurídico de sus prescripciones y a las reformas que en las mismas deban introducirse;
- 16.º Estudio y examen de las condiciones de los contratos de seguro a que hacen referencia la ley y este Reglamento, y
- 17.º En general, todo lo que se refiera a las cuestiones relacionadas con el contenido jurídico de las disposiciones sobre casas baratas.

Artículo 373. La Sección de construcción tendrá a su cargo los siguientes servicios:

- 1.º Estudio de las condiciones técnicas e higiénicas de los terrenos cuya aprobación se solicite y de las edificaciones construidas, en construcción o en proyecto que pretendan acogerse a los beneficios de la ley.
- 2.º Estudio de las condiciones de construcción e higiene de las peticiones de calificación condicional y definitiva de casa barata.
- 3.º Estudio de las condiciones técnicas de construcción y urbanización de los proyectos y construcciones que acudan a solicitar subvención directa, abono de interés de préstamos y obligaciones, préstamos del Estado y beneficio de garantía de renta.
- 4.º Intervención en las valoraciones de obras y terrenos para los efectos de la concesión de los beneficios de la ley, de la expropiación forzosa, de las entregas parciales de los préstamos y del abono de garantía de renta.
- 5.º Comprobación de que las casas construidas reúnen las debidas condiciones que figuren en el Reglamento y en los proyectos aprobados.
- 6.º Informe en los recursos interpuestos contra la resolución de los Ayuntamientos en lo que hace referencia al saneamiento de viviendas insalubres.
- 7.º Estudio e informe de los proyectos de los Ayuntamientos acerca de los planes de edificación de viviendas modestas.
- 8.º Informe acerca de los proyectos de urbanización de barriadas, ciudades satélites, etc.
- 9.º Estudio de los tipos de construcción recomendables en cada región y de los materiales y procedimientos de construcción.
- 10.º Estudio del coste de los elementos de construcción de las casas baratas y de la unificación de los principales elementos que integren la edificación de estas casas.
- 11.º Estudio e informe respecto a la aplicación e interpretación de la ley y de este Reglamento, en lo que hace referencia a la parte de construcción, urbanización e higiene, y de las reformas que deban introducirse en los preceptos vigentes en la materia.
- 12.º En general, el estudio y la reforma de todo lo que se relacione con la parte técnica de construcción e higiene de las casas baratas.

Artículo 374. La Sección de publicidad y estadística tendrá a su cargo los siguientes servicios:

- 1.º Redactar estadísticas.
  - a) Sobre la necesidad de la vivienda.
  - b) De la aprobación de terrenos y valoración de los mismos.
  - c) De las calificaciones concedidas, condicionales y definitivas.
  - d) De las casas en proyecto, en construcción o construidas.
  - e) De los precios señalados a las casas en venta o alquiler.
  - f) De los inquilinos y propietarios de dichas casas, y condiciones que reúnan tanto de máximo de ingresos como de personas que habiten la casa, etc.
- 2.º Información acerca de la necesidad de la vivienda en las distintas localidades y de la situación de este problema para los casos de concesión de garantía de renta o de ampliación del plazo concedido a dicha garantía.
- 3.º Llevar la relación de los terrenos que el Estado, la Provincia o el Municipio estén dispuestos a arrendar, vender, dar a censo o ceder gratuitamente, para la construcción de casas baratas, y facilitar informaciones acerca de estos extremos a las personas que lo soliciten.
- 4.º Practicar las informaciones públicas que se estimen necesarias acerca de los proyectos que redacten los Ayuntamientos a los efectos de los artículos 37 y 38 de la ley.
- 5.º Divulgación de la ley y del Reglamento.
- 6.º Preparación de libros, Memorias, instrucciones, folletos y toda clase de publicaciones.
- 7.º Preparación de las Memorias anuales, con los datos que proporcionen las demás Secciones y los que ella obtenga.

Artículo 375. La Sección de construcción tendrá a su cargo los siguientes servicios:

- 1.º Estudio de las condiciones técnicas e higiénicas de los terrenos cuya aprobación se solicite y de las edificaciones construidas, en construcción o en proyecto que pretendan acogerse a los beneficios de la ley.
- 2.º Estudio de las condiciones de construcción e higiene de las peticiones de calificación condicional y definitiva de casa barata.
- 3.º Informe acerca de las condiciones jurídicas en que deberá realizarse el otorgamiento de la subvención directa del Estado, del abono de intereses de obligaciones, del otorgamiento de los préstamos y garantía de renta y escrituras para la realización de los mismos;
- 4.º Informe sobre intervención del Estado en el caso de incumplimiento de los contratos que se realicen a los efectos de la ley y de este Reglamento;
- 5.º Estudio de las bases de los contratos de venta y arrendamiento de las casas;
- 6.º Informe sobre concesión de exenciones tributarias;
- 7.º Recursos entablados contra las resoluciones de las Juntas de Casas baratas y las decisiones de los Ayuntamientos en materia de demolición y reforma de habitaciones insalubres;
- 8.º Intervención en todo lo que hace referencia a la materia de expropiación forzosa;
- 9.º Informe y propuesta de todo lo relativo a la imposición de las sanciones por incumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias;
- 10.º Intervención y vigilancia para que se realicen las inscripciones en el Registro de la Propiedad de los derechos y deberes que emanan de las prescripciones de la ley y de este Reglamento;
- 11.º Estudio e informe respecto de los legados y donaciones que reciba el Instituto de Reformas Sociales a los efectos de la ley de Casas baratas;
- 12.º Estudio de los informes para la reclamación y sostenimiento de los derechos del Estado y para el ejercicio de las oportunas acciones en todo aquello que haga referencia a la aplicación y cumplimiento de la ley y de este Reglamento;
- 13.º Estudio e informe acerca de la aprobación y reforma de los Estatutos y Reglamentos de las Sociedades constructoras de casas baratas;
- 14.º Todo lo relativo a la creación, constitución, composición, elecciones, funcionamiento y vigilancia, de las Juntas de Casas baratas y de los servicios en comendados a las mismas;
- 15.º Estudio e informe referente a la aplicación e interpretación de la ley y en lo que hace referencia al aspecto jurídico de sus prescripciones y a las reformas que en las mismas deban introducirse;
- 16.º Estudio y examen de las condiciones de los contratos de seguro a que hacen referencia la ley y este Reglamento, y
- 17.º En general, todo lo que se refiera a las cuestiones relacionadas con el contenido jurídico de las disposiciones sobre casas baratas.

Artículo 376. La Sección de construcción tendrá a su cargo los siguientes servicios:

- 1.º Estudio de las condiciones técnicas e higiénicas de los terrenos cuya aprobación se solicite y de las edificaciones construidas, en construcción o en proyecto que pretendan acogerse a los beneficios de la ley.
- 2.º Estudio de las condiciones de construcción e higiene de las peticiones de calificación condicional y definitiva de casa barata.
- 3.º Informe acerca de las condiciones jurídicas en que deberá realizarse el otorgamiento de la subvención directa del Estado, del abono de intereses de obligaciones, del otorgamiento de los préstamos y garantía de renta y escrituras para la realización de los mismos;
- 4.º Informe sobre intervención del Estado en el caso de incumplimiento de los contratos que se realicen a los efectos de la ley y de este Reglamento;
- 5.º Estudio de las bases de los contratos de venta y arrendamiento de las casas;
- 6.º Informe sobre concesión de exenciones tributarias;
- 7.º Recursos entablados contra las resoluciones de las Juntas de Casas baratas y las decisiones de los Ayuntamientos en materia de demolición y reforma de habitaciones insalubres;
- 8.º Intervención en todo lo que hace referencia a la materia de expropiación forzosa;
- 9.º Informe y propuesta de todo lo relativo a la imposición de las sanciones por incumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias;
- 10.º Intervención y vigilancia para que se realicen las inscripciones en el Registro de la Propiedad de los derechos y deberes que emanan de las prescripciones de la ley y de este Reglamento;
- 11.º Estudio e informe respecto de los legados y donaciones que reciba el Instituto de Reformas Sociales a los efectos de la ley de Casas baratas;
- 12.º Estudio de los informes para la reclamación y sostenimiento de los derechos del Estado y para el ejercicio de las oportunas acciones en todo aquello que haga referencia a la aplicación y cumplimiento de la ley y de este Reglamento;
- 13.º Estudio e informe acerca de la aprobación y reforma de los Estatutos y Reglamentos de las Sociedades constructoras de casas baratas;
- 14.º Todo lo relativo a la creación, constitución, composición, elecciones, funcionamiento y vigilancia, de las Juntas de Casas baratas y de los servicios en comendados a las mismas;
- 15.º Estudio e informe referente a la aplicación e interpretación de la ley y en lo que hace referencia al aspecto jurídico de sus prescripciones y a las reformas que en las mismas deban introducirse;
- 16.º Estudio y examen de las condiciones de los contratos de seguro a que hacen referencia la ley y este Reglamento, y
- 17.º En general, todo lo que se refiera a las cuestiones relacionadas con el contenido jurídico de las disposiciones sobre casas baratas.

Artículo 377. La Sección de construcción tendrá a su cargo los siguientes servicios:

- 1.º Estudio de las condiciones técnicas e higiénicas de los terrenos cuya aprobación se solicite y de las edificaciones construidas, en construcción o en proyecto que pretendan acogerse a los beneficios de la ley.
- 2.º Estudio de las condiciones de construcción e higiene de las peticiones de calificación condicional y definitiva de casa barata.
- 3.º Informe acerca de las condiciones jurídicas en que deberá realizarse el otorgamiento de la subvención directa del Estado, del abono de intereses de obligaciones, del otorgamiento de los préstamos y garantía de renta y escrituras para la realización de los mismos;
- 4.º Informe sobre intervención del Estado en el caso de incumplimiento de los contratos que se realicen a los efectos de la ley y de este Reglamento;
- 5.º Estudio de las bases de los contratos de venta y arrendamiento de las casas;
- 6.º Informe sobre concesión de exenciones tributarias;
- 7.º Recursos entablados contra las resoluciones de las Juntas de Casas baratas y las decisiones de los Ayuntamientos en materia de demolición y reforma de habitaciones insalubres;
- 8.º Intervención en todo lo que hace referencia a la materia de expropiación forzosa;
- 9.º Informe y propuesta de todo lo relativo a la imposición de las sanciones por incumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias;
- 10.º Intervención y vigilancia para que se realicen las inscripciones en el Registro de la Propiedad de los derechos y deberes que emanan de las prescripciones de la ley y de este Reglamento;
- 11.º Estudio e informe respecto de los legados y donaciones que reciba el Instituto de Reformas Sociales a los efectos de la ley de Casas baratas;
- 12.º Estudio de los informes para la reclamación y sostenimiento de los derechos del Estado y para el ejercicio de las oportunas acciones en todo aquello que haga referencia a la aplicación y cumplimiento de la ley y de este Reglamento;
- 13.º Estudio e informe acerca de la aprobación y reforma de los Estatutos y Reglamentos de las Sociedades constructoras de casas baratas;
- 14.º Todo lo relativo a la creación, constitución, composición, elecciones, funcionamiento y vigilancia, de las Juntas de Casas baratas y de los servicios en comendados a las mismas;
- 15.º Estudio e informe referente a la aplicación e interpretación de la ley y en lo que hace referencia al aspecto jurídico de sus prescripciones y a las reformas que en las mismas deban introducirse;
- 16.º Estudio y examen de las condiciones de los contratos de seguro a que hacen referencia la ley y este Reglamento, y
- 17.º En general, todo lo que se refiera a las cuestiones relacionadas con el contenido jurídico de las disposiciones sobre casas baratas.

Artículo 378. La Sección de construcción tendrá a su cargo los siguientes servicios:

- 1.º Estudio de las condiciones técnicas e higiénicas de los terrenos cuya aprobación se solicite y de las edificaciones construidas, en construcción o en proyecto que pretendan acogerse a los beneficios de la ley.
- 2.º Estudio de las condiciones de construcción e higiene de las peticiones de calificación condicional y definitiva de casa barata.
- 3.º Informe acerca de las condiciones jurídicas en que deberá realizarse el otorgamiento de la subvención directa del Estado, del abono de intereses de obligaciones, del otorgamiento de los préstamos y garantía de renta y escrituras para la realización de los mismos;
- 4.º Informe sobre intervención del Estado en el caso de incumplimiento de los contratos que se realicen a los efectos de la ley y de este Reglamento;
- 5.º Estudio de las bases de los contratos de venta y arrendamiento de las casas;
- 6.º Informe sobre concesión de exenciones tributarias;
- 7.º Recursos entablados contra las resoluciones de las Juntas de Casas baratas y las decisiones de los Ayuntamientos en materia de demolición y reforma de habitaciones insalubres;
- 8.º Intervención en todo lo que hace referencia a la materia de expropiación forzosa;
- 9.º Informe y propuesta de todo lo relativo a la imposición de las sanciones por incumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias;
- 10.º Intervención y vigilancia para que se realicen las inscripciones en el Registro de la Propiedad de los derechos y deberes que emanan de las prescripciones de la ley y de este Reglamento;
- 11.º Estudio e informe respecto de los legados y donaciones que reciba el Instituto de Reformas Sociales a los efectos de la ley de Casas baratas;
- 12.º Estudio de los informes para la reclamación y sostenimiento de los derechos del Estado y para el ejercicio de las oportunas acciones en todo aquello que haga referencia a la aplicación y cumplimiento de la ley y de este Reglamento;
- 13.º Estudio e informe acerca de la aprobación y reforma de los Estatutos y Reglamentos de las Sociedades constructoras de casas baratas;
- 14.º Todo lo relativo a la creación, constitución, composición, elecciones, funcionamiento y vigilancia, de las Juntas de Casas baratas y de los servicios en comendados a las mismas;
- 15.º Estudio e informe referente a la aplicación e interpretación de la ley y en lo que hace referencia al aspecto jurídico de sus prescripciones y a las reformas que en las mismas deban introducirse;
- 16.º Estudio y examen de las condiciones de los contratos de seguro a que hacen referencia la ley y este Reglamento, y
- 17.º En general, todo lo que se refiera a las cuestiones relacionadas con el contenido jurídico de las disposiciones sobre casas baratas.

Artículo 379. La Sección de construcción tendrá a su cargo los siguientes servicios:

- 1.º Estudio de las condiciones técnicas e higiénicas de los terrenos cuya aprobación se solicite y de las edificaciones construidas, en construcción o en proyecto que pretendan acogerse a los beneficios de la ley.
- 2.º Estudio de las condiciones de construcción e higiene de las peticiones de calificación condicional y definitiva de casa barata.
- 3.º Informe acerca de las condiciones jurídicas en que deberá realizarse el otorgamiento de la subvención directa del Estado, del abono de intereses de obligaciones, del otorgamiento de los préstamos y garantía de renta y escrituras para la realización de los mismos;
- 4.º Informe sobre intervención del Estado en el caso de incumplimiento de los contratos que se realicen a los efectos de la ley y de este Reglamento;
- 5.º Estudio de las bases de los contratos de venta y arrendamiento de las casas;
- 6.º Informe sobre concesión de exenciones tributarias;
- 7.º Recursos entablados contra las resoluciones de las Juntas de Casas baratas y las decisiones de los Ayuntamientos en materia de demolición y reforma de habitaciones insalubres;
- 8.º Intervención en todo lo que hace referencia a la materia de expropiación forzosa;
- 9.º Informe y propuesta de todo lo relativo a la imposición de las sanciones por incumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias;
- 10.º Intervención y vigilancia para que se realicen las inscripciones en el Registro de la Propiedad de los derechos y deberes que emanan de las prescripciones de la ley y de este Reglamento;
- 11.º Estudio e informe respecto de los legados y donaciones que reciba el Instituto de Reformas Sociales a los efectos de la ley de Casas baratas;
- 12.º Estudio de los informes para la reclamación y sostenimiento de los derechos del Estado y para el ejercicio de las oportunas acciones en todo aquello que haga referencia a la aplicación y cumplimiento de la ley y de este Reglamento;
- 13.º Estudio e informe acerca de la aprobación y reforma de los Estatutos y Reglamentos de las Sociedades constructoras de casas baratas;
- 14.º Todo lo relativo a la creación, constitución, composición, elecciones, funcionamiento y vigilancia, de las Juntas de Casas baratas y de los servicios en comendados a las mismas;
- 15.º Estudio e informe referente a la aplicación e interpretación de la ley y en lo que hace referencia al aspecto jurídico de sus prescripciones y a las reformas que en las mismas deban introducirse;
- 16.º Estudio y examen de las condiciones de los contratos de seguro a que hacen referencia la ley y este Reglamento, y
- 17.º En general, todo lo que se refiera a las cuestiones relacionadas con el contenido jurídico de las disposiciones sobre casas baratas.

8.º Historiales en que se contengan todos los datos referentes a cada casa barata.

9.º Relaciones con entidades particulares y oficiales del extranjero.

10. Preparación de certámenes, conferencias, Exposiciones y Congresos, y estudio de los que se celebren en el extranjero.

11. Estudio de las legislaciones extranjeras en materia de Casas baratas y examen comparativo de las mismas.

12. Consultas verbales y escritas acerca de la materia de casas baratas.

13. Biblioteca y bibliografía referentes al problema de la habitación.

14. Y, en general todas las estadísticas, publicaciones e informaciones relativas a casas baratas.

Artículo 375. Cada una de estas Secciones se ocupará de los asuntos de su competencia, en la forma que determine un Reglamento de orden interior del Servicio, que aprobará el Consejo de Dirección del Instituto de Reformas Sociales, a propuesta del Director general del Trabajo e Inspección.

Artículo 376. Cuando por estimarlo oportuno el Consejo de Dirección, se amplie el número de Secciones pertenecientes al Servicio especial de Casas baratas, se realizará en la forma que se juzgue oportuno en cada caso la distribución de los servicios en relación con las Secciones que se creen.

Artículo 377. El Consejo de Dirección a propuesta del Director general del Trabajo e Inspección, redactará las instrucciones que se estimen necesarias para el debido funcionamiento del Servicio especial de Casas baratas.

Artículo 378. La inspección necesaria para el cumplimiento de la ley y de este Reglamento se efectuará por las Juntas de Casas baratas y por los funcionarios del Servicio especial de Casas baratas y de la Inspección del Trabajo, en la forma que determine el Presidente del Instituto de Reformas Sociales, a propuesta del Director general del Trabajo e Inspección.

Artículo 379. Cuando los Inspectores del Trabajo ejerzan las funciones que este Reglamento les encomienda, recibirán una gratificación anual, con cargo a la consignación para la aplicación de la ley y según lo dispuesto en este capítulo.

Se nombrará, a las órdenes del Director general del Trabajo e Inspección, un Jefe de los Inspectores del Trabajo para las inspecciones que realicen a los efectos de la ley y del presente Reglamento.

El mencionado Jefe, que se designará de entre los funcionarios del Instituto, tendrá la remuneración que el Consejo de Dirección determine, y estará en relación directa con la Sección de Inspección y con el Servicio especial de Casas baratas.

Artículo 380. Las distintas Secciones del Servicio especial de Casas baratas deberán realizar los servicios de inspección necesarios, y girar o proponer los que hayan de practicarse por los funcionarios y organismos dependientes del Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 381. El Consejo de Dirección a propuesta del Director general del Trabajo e Inspección, fijará las dietas que habrán de asignarse por estos servicios de inspección.

Artículo 382. Los gastos que ocasione el Servicio especial de Casas baratas y los de inspección se abonarán con cargo a la consignación que figure en los Presupuestos del Estado para la aplicación de la ley.

Al efecto, el Instituto formulará anualmente el presupuesto correspondiente.

Artículo 383. El Instituto de Reformas Sociales y las Juntas de Casas baratas gozarán de personalidad jurídica para todo aquello que haga referencia a la aplicación y cumplimiento de la ley y este Reglamento y para la reclamación y sostenimiento de los derechos del Estado, mediante el ejercicio de las oportunas acciones, que deducirán, previo requerimiento, en forma reglamentaria los Abogados del Estado, de acuer-

do con lo que determinen las disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 383. El Instituto de Reformas Sociales redactará y presentará al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria una Memoria anual con todos los datos referentes a la aplicación de esta ley, y, en especial a todos los extremos relativos a la contabilidad.

## CAPÍTULO XIII

### DEL SANEAMIENTO DE HABITACIONES INSALUBRES

#### Sección 1.ª—Denuncia de casas insalubres

Artículo 384. Las Juntas de Casas baratas y las Autoridades sanitarias están obligadas a denunciar a los Ayuntamientos respectivos o al Ministerio del Trabajo, Comercio e Industria, la existencia de viviendas que, por sus malas condiciones, constituyan un grave peligro para la salud de la población en general, o de los que las habiten, especialmente.

A su vez, los Ayuntamientos, por su propia iniciativa, podrán utilizar los procedimientos que se determinan en este capítulo para el saneamiento de habitaciones insalubres, previo dictamen favorable de la Junta de Casas baratas y de la Junta municipal de Sanidad.

Artículo 385. Las Juntas de Casas baratas y las Autoridades sanitarias formularán por triplicado las denuncias acerca de la existencia de las viviendas insalubres, remitiendo un ejemplar al Ayuntamiento respectivo, del que se exigirá el oportuno recibo, y los otros dos al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, quien a su vez enviará uno de ellos al Instituto de Reformas Sociales. Si la denuncia se formulara directamente ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, se remitirá por triplicado, y el Ministerio enviará uno de los ejemplares al Ayuntamiento de la localidad de que se trate y otro al Instituto de Reformas Sociales.

En las denuncias se harán constar, de la manera más detallada posible, los defectos que tengan las casas, para fijar sus condiciones de insalubridad, los motivos en que se han fundado para formular la denuncia y, si fuera posible, la propuesta de las reformas que en las casas deban introducirse, o, en su caso, la necesidad de la demolición de las mismas.

Artículo 386. A los efectos de lo determinado en este capítulo, las Juntas de Casas baratas examinará las habitaciones insalubres existentes en su demarcación, y las clasificarán en susceptibles de saneamiento e inhabitables.

Las susceptibles de saneamiento se dividirán a su vez, en dos grupos, comprendiéndose en el primero aquellas habitaciones cuyos defectos higiénicos puedan ser corregidos fácilmente mediante obras de Reforma que no alteren su estructura o que modifiquen ésta ligeramente. En estas obras pueden comprenderse guarnecidos y blanqueos, reformas en la tabiquería, instalación de servicios sanitarios, red de agua potable, sustitución de pozos negros etc.

Se considerarán incluidas en el segundo grupo aquellas habitaciones que no reúnan condiciones higiénicas y que para cumplirlas necesiten obras de reforma de importancia que modifiquen radicalmente su estructura. En este grupo se comprenderán las casas que por carecer de superficie descubierta, o por tener patios de pequeña superficie, no permitan la iluminación y ventilación suficiente de las habitaciones.

Se considerarán como inhabitables las habitaciones insalubres, cuando las obras que hubieren de practicarse en ellas, para que reunieran condiciones higiénicas, fueran de tal naturaleza que implicaran el derribo de la finca, o cuyo coste no estuviera en prudente relación con el valor que la casa habría de alcanzar, una vez practicadas dichas obras.

Artículo 387. Las Juntas de Casas baratas comenzarán el examen a que se refiere el artículo anterior por aque-

llas casas o barrios donde exista mayor número de viviendas insalubres.

Artículo 388. Las viviendas conceptuadas insalubres por las Juntas de Casas baratas y Autoridades sanitarias, se considerarán para los efectos de la intervención municipal, comprendidas en los dos grupos siguientes:

1.º Una o varias casas, ya estén completamente aisladas de las contiguas, ya formando manzanas con otras no comprendidas en el concepto de insalubres.

2.º Grupo o grupos de casas, formando una o varias manzanas, constituidas en su totalidad o en su mayor parte por casas insalubres.

#### Sección 2.ª—Del saneamiento de casas aisladas

Artículo 389. Cuando la denuncia se refiera a una o varias casas aisladas o formando manzanas con otras no comprendidas en el concepto de insalubres, el Ayuntamiento, después de recibida dicha denuncia, dará cuenta de ella en la primera sesión que celebre, y formulará, en un plazo que no exceda de treinta días, el plan de obras necesario para la reforma de las viviendas denunciadas o propondrá la demolición y el acuerdo que recaiga lo pondrá inmediatamente en conocimiento del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria y lo notificará en forma a los propietarios de la vivienda o viviendas con el plan propuesto y el presupuesto correspondiente.

El acuerdo y el plan, en su caso, se remitirán por duplicado al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, quien enviará uno de los ejemplares al Instituto de Reformas Sociales.

Para realizar el plan de reformas los Ayuntamientos tendrán en cuenta las reglas generales de la higiene.

El plan habrá de comprender el saneamiento del terreno y edificación, red de desagües y aparatos de saneamiento y la reforma de la tabiquería y estructura necesarias, según los casos, a fin de que la finca reúna las debidas condiciones de higiene.

Artículo 390. Hecha la notificación del acuerdo a los propietarios interesados, se les pondrá de manifiesto, por término de veinte días, en la Secretaría del Ayuntamiento el plan de obras propuesto para las reformas necesarias y el presupuesto para la ejecución de las mismas o para la demolición, en su caso.

Si pasados veinte días, los propietarios interesados no comparecieren, se les tendrá por conformes con lo acordado por el Ayuntamiento.

Si los propietarios estuvieran conformes con la propuesta del Ayuntamiento lo comunicarán así, y comenzarán la ejecución de las obras dentro de los dos meses siguientes, debiendo éstas realizarse con la intervención técnica del Ayuntamiento y sometiendo en todo momento a la inspección organizada por la ley y por este Reglamento.

Si los propietarios de una casa denunciada no estuvieran conformes con el acuerdo del Ayuntamiento, acudirán ante él, antes de que expiren los términos fijados y opondrán, en exposición razonada, los reparos que estimen oportunos.

El Ayuntamiento examinará en el plazo más breve posible dichos reparos y después de oír el informe de la Junta de Casas baratas y de la Autoridad sanitaria local, acordará si los acepta en todo o en parte, o si los rechaza.

La Junta de Casas baratas remitirá al Instituto de Reformas Sociales un duplicado de este informe.

En caso de que el Ayuntamiento insistiera en la reforma o demolición de la casa denunciada en la forma acordada en un principio, o no aceptara en su totalidad los reparos formulados por los propietarios, lo comunicará a aquéllos dentro de los cinco días siguientes a la fecha del último acuerdo adoptado, concediéndoles el plazo de quince días para que manifiesten su conformidad, o en otro caso, para que, por conducto del Ayuntamiento, interpongan

recurso de alzada ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria.

Artículo 391. Interpuesto el recurso de alzada, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria remitirá el expediente a la Inspección general de Sanidad y al Instituto de Reformas Sociales, concediendo un plazo prudencial a cada uno de estos organismos para que emitan el oportuno informe, y, una vez emitido éste, el Ministerio, con la mayor urgencia posible adoptará la resolución oportuna, que se comunicará al Ayuntamiento respectivo, quien, en el término de cinco días a partir de su recibo, notificará en forma la resolución recaída al propietario o propietarios. Contra esta resolución ministerial no se admitirá recurso alguno.

Los propietarios, en el plazo de dos meses, a partir de esa notificación, empezarán a cumplir lo resuelto por el Ministro.

Artículo 392. Al mismo tiempo que a los propietarios, se notificará a los inquilinos, las resoluciones que sean precisas, requiriéndoles para que, dentro del mismo plazo de dos meses, desalojen las habitaciones.

Si no las desalojaron en ese plazo, el Alcalde procederá al lanzamiento por medio de sus Agentes. Antes de realizar el lanzamiento, el Ayuntamiento habilitará viviendas a las que puedan trasladarse los habitantes de estas casas.

Una vez desalojada la finca, se prohibirá en absoluto que se vuelva a ocupar sin realizarse en ella las obras señaladas.

Artículo 393. El Ayuntamiento, haciendo uso de la facultad que le concede el artículo 61 de la ley, podrá iniciar el oportuno procedimiento para la realización de las obras correspondientes o demolición, en su caso.

La subasta se anunciará con un mes de antelación en el *Boletín Oficial* de la provincia y en los periódicos de gran circulación de la localidad en que radique la finca, y se verificará ante el Alcalde, sirviendo de tipo para ella el valor con que la finca aparezca en el Registro fiscal vigente, o, en su defecto, la tasación pericial.

Artículo 394. Realizada la subasta se adjudicará al mejor postor, quien entregará el importe de la misma y, además, habrá de constituir, a disposición del Ayuntamiento, en metálico, fondos públicos o hipoteca sobre la misma casa adquirida, una fianza que represente el coste de las obras que hayan de realizarse, debiendo contraer al mismo tiempo la obligación de la realización de dichas obras.

Artículo 395. A falta de postor, el Ayuntamiento podrá incautarse de la finca, entregando previamente al dueño el tipo de la subasta y quedando obligado a realizar la obra proyectada.

Artículo 396. Si se trata de la demolición de una casa, el acuerdo del Ayuntamiento se ajustará a lo que para casos análogos determinen las Ordenanzas municipales, y, en su defecto, al procedimiento señalado en los artículos 390 y 395 de este Reglamento, en cuanto sean aplicables.

Artículo 397. Las obras que se realicen como consecuencia de lo dispuesto en los artículos anteriores estarán exentas del pago de toda clase de licencias y derechos.

#### Sección 3.ª—Del saneamiento de grupos de casas

Artículo 398. Cuando la denuncia se refiera a un grupo de casas, el plazo que se concede al Ayuntamiento para formular el plan de obras proyectado será de dos meses, y a él acompañará una Memoria detallada, en la que se razone su oportunidad y conveniencia, por los motivos especiales que afecten a la localidad, y el presupuesto total de los gastos, con la indicación circunstanciada de los recursos con que se cuenta para cubrirlos.

Este presupuesto total será la suma de los que correspondan a cada una de las casas que compongan la manzana.

De estos documentos se enviará copia por duplicado al Ministro de Tra-

bajo, Comercio e Industria, quien enviará uno de ellos al Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 399. El plan de obras proyectadas a que se refiere el artículo anterior se publicará, apenas formulado, en el *Boletín Oficial* de la provincia y en el *Diario de Avisos* de la población a que se refiere la reforma, si lo hubiera, y se notificará a los propietarios de las fincas a que afecte el plan, indicándoles, al mismo tiempo, la fecha y el periódico oficial en que se hubiese publicado. Cuando el presupuesto de gastos arroje una cifra total de más de 50.000 pesetas, se insertará también el anuncio en la *Gaceta de Madrid*.

Dentro de los treinta días siguientes al de la inserción de los anuncios, los que se creyesen perjudicados con el plan de obras lo manifestarán en escrito fundamentado, dirigido al Ayuntamiento respectivo, quien informará acerca de todas las alegaciones que se le dirijan, y, constituyendo con todas ellas un expediente, lo remitirá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, que, antes de resolver en definitiva, oír a la Comisión permanente del Consejo de Estado y al Real Consejo de Sanidad.

Estos Cuerpos consultivos evacuarán su informe en el plazo máximo que en cada caso se fije.

Artículo 400. El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, por sí o a propuesta de cualquiera de los Centros que informen en el expediente, podrá devolver la propuesta al Ayuntamiento que la haya formulado, para que éste introduzca en el proyecto los modificaciones que se indiquen, dentro del plazo que se señale.

Cumplido este requisito por la Corporación municipal, el expediente seguirá el trámite indicado en el artículo anterior.

Artículo 401. Evacuados los trámites a que hacen referencia los artículos anteriores, se dictará el oportuno Real decreto aprobando, modificando o rechazando la propuesta formulada por el Ayuntamiento.

Las obras que se exijan en dicho Real decreto se considerarán como de utilidad pública para los efectos de la expropiación forzosa, siéndoles además aplicables los preceptos de la ley y de este Reglamento.

Artículo 402. Tan pronto como el Ayuntamiento respectivo reciba el traslado del Real decreto, en el que figure el plan de obras aprobado por el Gobierno, procederá a arbitrar los recursos necesarios para su ejecución. Al efecto, el Ayuntamiento podrá contratar un empréstito amortizable.

Artículo 403. El Ayuntamiento destinará a amortizar este empréstito:

- 1.º El producto de la venta de los materiales de la demolición, o de los terrenos sobrantes, si a ello hubiere lugar.
- 2.º Los arbitrios especiales establecidos, previa aprobación del Gobierno.
- 3.º El producto de la venta al contado o a plazos y los alquileres de las viviendas que se reformen o edifiquen en lugar de las existentes.

Artículo 404. Los Ayuntamientos, para el cumplimiento de los planes de obras de saneamiento aprobadas por el Gobierno, antes de proceder al desalojamiento de las fincas a que dicho plan afecte, habilitarán viviendas a las que puedan trasladarse los inquilinos de las casas comprendidas en el proyecto.

Terminado el plazo concedido para desalojar las fincas, el Alcalde procederá al lanzamiento por medio de sus agentes.

Acto seguido se procederá a realizar las obras o demolición de las casas en los plazos y condiciones fijadas en el Real decreto de aprobación del proyecto.

Artículo 405. Cuando se trate del saneamiento de grupos de casas, y en los casos de negligencia de los Ayuntamientos, bien para redactar el plan de obras a que se hace referencia en esta sección, bien para realizar y cumplir los proyectos aprobados, el Ministro de

Trabajo, Comercio e Industria les apercibirá para que en el plazo que se señale presenten el plan de obras de saneamiento o realicen el proyecto aprobado por el Ministerio.

Si, transcurrido el plazo fijado, no se hubieren cumplido las disposiciones del Ministro, éste, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá acordar, para capitales de provincia y poblaciones de más de 12.000 habitantes, el nombramiento de un Delegado que intervenga con carácter ejecutivo.

Artículo 406. El nombramiento de estos Delegados deberá recaer en personas profesionalmente aptas para el buen desempeño del servicio, libremente designadas por el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, pertenezcan o no a Cuerpos facultativos del Estado. El cumplimiento de la comisión se entenderá ajeno, en su caso, a las funciones propias del Cuerpo de que proceda el Delegado, si bien éste recobrará después en su Escalafón la situación que le corresponda, contándose el tiempo de comisión en sus años de servicios al Estado.

Las dietas que hayan de percibir los Delegados se señalarán en la Real orden de su nombramiento, y no bajarán de 25 pesetas diarias ni excederán de 100.

También señalará dicha Real orden el plazo improrrogable en el cual el Delegado cumplirá la misión que se le confie.

Artículo 407. Las atenciones que requiere la aplicación de las disposiciones contenidas en esta sección, en lo referente a los servicios de los Delegados, se satisfarán con cargo a la cantidad que figure para estos efectos en el presupuesto de gastos del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, de conformidad con lo determinado en el artículo 70 de la ley.

Artículo 408. Las funciones e intervención de los Delegados a que se refiere el artículo anterior tendrá por objeto:

- 1.º Obligar a los Ayuntamientos a que procedan, sin excusa ni dilación, al cumplimiento de las obligaciones impuestas en los artículos de esta Sección, sujetándose en lo posible a la tramitación señalada en los mismos.
- 2.º Cuidar de que se desaloje por vía administrativa las fincas insalubres en los términos que se determinan en este Reglamento, previa la habilitación de viviendas.
- 3.º Ejecutar por sí mismos cuando corresponda, de acuerdo con los preceptos de este Reglamento, respecto de la confección del plan de obras y Memoria adjunta, obras de demolición, reforma, higienización, habilitación de viviendas y demolición de las desalojadas que puedan considerarse como focos de infección.

Artículo 409. Los Delegados del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria asumirán, en todo caso, las funciones que en los artículos anteriores se atribuyen a los Ayuntamientos, y seguirán, en cuanto sea de aplicación, los trámites que en los mismos se establecen, pudiendo dichos Ayuntamientos recuperarlas acreditando ante el Ministerio la posibilidad de cumplir en los plazos legales las obligaciones a que se refiere este capítulo.

#### CAPITULO XIV

##### DE LAS SANCIONES

###### Sección 1.ª—De las infracciones y de su sanción.

Artículo 410. Las infracciones de la ley y de este Reglamento se castigarán con las sanciones determinadas en los artículos siguientes:

Artículo 411. Se impondrá la multa de 25 a 500 pesetas a los propietarios:

- 1.º Cuando no hayan puesto en los portales de las casas baratas el cuadro indicador de los alquileres que correspondan a cada cuarto, y del número máximo de personas que puedan habitar en cada uno de ellos y de los servicios a que tengan derecho.
- 2.º Cuando sin la debida autoriza-

ción introduzcan en la distribución de las casas baratas alguna modificación de poca importancia, contraria a las condiciones exigidas por este Reglamento, sin perjuicio de restablecer las cosas al estado anterior.

3.º Cuando alquilen cuartos antes de obtener la autorización para ello.

4.º Cuando dediquen algún local a taller o tienda sin alcanzar la correspondiente autorización. Si no se pudiera conceder autorización para establecerlos, se obligará al propietario al cierre de dichos talleres y tiendas.

5.º Cuando, sin la necesaria autorización, den en alquiler alguna casa constituida en patrimonio familiar sin perjuicio de las demás sanciones que procedan.

6.º Cuando hayan construido casas para venderlas sometidas a la legislación anterior a la ley de 10 de Diciembre de 1921 y luego las den en arrendamiento, sin perjuicio de la obligación de pedir la autorización correspondiente y de respetar el alquiler que se les señale.

Igual sanción se impondrá a los particulares que hayan construido casas para habitarlas por sí mismos dentro del régimen anterior a la ley actual y las den en alquiler.

7.º Cuando empiecen la construcción de una casa barata sin haber obtenido la calificación condicional de la misma, o teniéndola no hayan dado el aviso que se exige en el capítulo II de este Reglamento.

8.º Cuando habiendo construido casas calificadas de baratas para sus obreros, se las alquilen a otros que no tengan derecho a ello, conforme al artículo 19 de este Reglamento, salvo el caso de excepción que en el mismo se consigna.

9.º Cuando obstruyan el servicio de inspección oficial de las casas baratas; y

10.º Cuando alteren las condiciones aprobadas para la venta o cesión de las casas, si la alteración no llevase aparejada la retirada de calificación.

Artículo 412. A los que vendan terrenos o casas en precio superior al autorizado se les impondrá la obligación de reintegrar, como multa, el duplo del exceso percibido, si el caso no llevare consigo la retirada de calificación de casa barata.

Artículo 413. A los propietarios que cobren alquileres superiores a los autorizados al hacerse la calificación de la casa barata, se les obligará a que reintegren el exceso a los inquilinos, y además se les impondrá una multa del 20 por 100 de lo cobrado indebidamente.

Esta multa será del 30 por 100 cuando se trate de casas que gocen del beneficio de garantía de renta. En este caso, tanto la cantidad que hubiere de devolverse como la multa correspondiente, se deducirá de las entregas que hubieren de hacerse por la garantía de renta.

Artículo 414. A los propietarios que gocen del beneficio de la garantía de renta y no conserven la finca en debida forma hasta agotar la cantidad reservada para gastos ordinarios y extraordinarios de conservación, se les obligará a que hagan las reparaciones necesarias y se les impondrá una multa del 50 por 100 del importe de las mismas que se hará efectiva deduciéndola de las entregas que hayan de realizarse.

Artículo 415. En los casos de suspensión o reducción del abono de intereses de préstamos u obligaciones a que se refiere el artículo 251, podrá imponerse a los propietarios, según la gravedad de la infracción, una multa que no exceda del duplo de los intereses que estuvieran a cargo del Estado desde el momento en que se cometiere la infracción.

Artículo 416. Se impondrá la multa de 25 a 200 pesetas a los inquilinos en los siguientes casos:

- 1.º Cuando hayan subarrendado la casa alquilada para ellos, sin perjuicio

de que desalojen la casa los subarrendatarios.

2.º Cuando consientan que ocupen una vivienda mayor número de personas que el autorizado como máximo en las respectivas calificaciones de las casas, salvo lo dispuesto en el artículo 130 de este Reglamento, sin perjuicio de desalojar el cuarto en el plazo que se les señale.

3.º A la familia del inquilino fallecido que se niegue a firmar nuevo contrato de arrendamiento, o, en otro caso, a desalojar la casa.

4.º A los inquilinos que se obstinen en obstruir el servicio de inspección oficial de las casas baratas.

5.º A los arrendatarios que vendan bebidas alcohólicas en las tiendas de las casas baratas, si es en gran cantidad, o cuando, por pequeña que sea ésta, consientan que se consuman dentro de las mismas tiendas.

Artículo 417. Se impondrá multa de 100 a 250 pesetas a las Sociedades constructoras que se resistan a facilitar al Servicio de Casas baratas los datos de contabilidad que según este Reglamento, deban de entregarle, y a las que no envíen el balance, la Memoria y la cuenta de pérdidas y ganancias que este Reglamento exige.

Artículo 418. Se impondrá multa de 250 a 500 pesetas a las Sociedades reconocidas como constructoras de casas baratas que no lleven su contabilidad con arreglo a lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 419. Se impondrá multa de 50 a 500 pesetas a las Sociedades cuyos Estatutos y Reglamentos hubieran sido debidamente aprobados si introdujeren en ellos cualquier modificación no autorizada expresamente, sin perjuicio de retirarles aquella aprobación si no pudieran ser aprobados.

Artículo 420. A las Sociedades reconocidas como constructoras de casas baratas que repartan beneficios superiores al tipo consentido por la ley de Casas baratas se les impondrá como multa, el duplo del exceso que se haya repartido. Cuando reincidan dos veces en esta multa se les podrá retirar la facultad de actuar como tales Sociedades constructoras de casas baratas.

Artículo 421. Cuando las Sociedades constructoras desnaturalicen los fines para los cuales fueron aprobados sus Estatutos o Reglamentos, se les retirará la facultad de actuar dentro del régimen de la ley de Casas baratas.

Artículo 422. Se retirará la calificación definitiva de casa barata:

1.º Cuando se desnaturalice la casa por no dedicarla a vivienda o a los fines sociales para los cuales fué aprobada.

2.º Cuando el propietario haya sufrido la imposición de más de tres multas por haber aumentado indebidamente los alquileres, si este aumento se hubiere realizado en la mayor parte de los cuartos de que conste la casa, y siempre que se le haya apercibido de que se le retiraría la calificación si en el plazo que se le señalase no reponía los alquileres a los tipos señalados reglamentariamente.

En este caso será potestativo retirar o no la calificación, sin perjuicio de seguir imponiendo las multas correspondientes.

3.º Cuando una casa constituida en patrimonio familiar sea transmitida por actos inter vivos o por testamento, sin la competente autorización a persona a quien no le corresponda este derecho, según la ley de casas baratas.

4.º Cuando una casa barata familiar, sometida a la legislación anterior a la ley de 10 de Diciembre de 1921, pase a ser propiedad de una persona que no reúna las condiciones de beneficiario de casa barata.

5.º Cuando una misma persona haya obtenido calificación de barata para dos o más casas destinadas a vivienda propia, se retirarán las calificaciones de todas ellas.

6.º Cuando al propietario de una casa familiar se le retire la consideración de beneficiario por haberla conseguido ocultando que contaba con ma-

yores ingresos que los señalados como máximos a los beneficiarios, o que procedían en mas del 25 por 100 de sus bienes, y no de sueldo, salario o pensión.

7.º Cuando el que figure como propietario de una casa familiar se le retire la consideración de beneficiario por haberla conseguido no siendo el cabeza de familia, según lo dispuesto en este Reglamento.

8.º Cuando se venda una casa por precio superior al máximo consentido por la ley y el Reglamento en aquella localidad. En este caso, el responsable de la devolución de beneficios será el vendedor, salvo si se tratare de aquellos beneficios cuya devolución estuviera asegurada con garantía inscrita en el Registro de la Propiedad.

Artículo 423. La retirada de calificación definitiva de casa barata producirá los siguientes efectos:

1.º Cesarán desde aquel momento las exenciones de contribuciones, arbitrios e impuestos de todas clases de que viniera disfrutando y los beneficios de abono de intereses y de garantía de renta.

2.º Tendrá que reintegrarse:

a) La subvención directa otorgada a la casa o la parte que correspondiera a ella, en el caso de que se hubiera concedido a otra finca mayor de la cual hubiera sido segregada;

Cuando hubieren transcurrido algunos años desde que se concedió la subvención a la fecha en que se retire la calificación, podrá limitarse la devolución a una parte alicuota de la cantidad recibida.

Si hubieren transcurrido veinte años contados desde la fecha de la calificación definitiva, no se podrá obligar a la devolución.

b) Los arbitrios, impuestos y contribuciones devengados desde que se hubiere cometido la infracción hasta que se imponga la sanción;

c) Los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes, timbre del Estado y Aduanas relativos a los actos en que hubiere intervenido como parte la persona declarada culpable de la infracción que dé lugar a la retirada de la calificación;

d) El importe del préstamo concedido por el Estado, cuyo contrato se considerará rescindido por el hecho de la retirada de la calificación;

e) La diferencia entre la cantidad pagada al Estado como intereses desde que se cometió la infracción, y la cantidad que correspondería a ese mismo período, tomando como base de liquidación el interés a que el Estado haya emitido la Deuda pública para efectuar los préstamos.

Según la gravedad de la infracción, esta devolución podrá llegar al duplo de dicha diferencia;

f) El importe de los beneficios de abono de intereses y de garantía de renta que se hubieren percibido desde que se cometió la infracción.

Según la gravedad de la infracción, esta devolución podrá llegar al duplo de dichos beneficios.

Artículo 424. Se retirará la calificación condicional de casa barata:

a) Cuando no se hayan empezado las obras dentro del plazo señalado en la calificación, o de la prórroga, en su caso;

b) Cuando en la ejecución del proyecto aprobado se hayan cometido faltas graves que no sean subsanables, o que, siéndolo, no hayan sido corregidas en el plazo que se hubiera señalado.

Artículo 425. La retirada de la calificación condicional llevará consigo la obligación de reintegrar los beneficios recibidos del Estado, Mancomunidades, Provincias o Municipios por virtud de las disposiciones legales relativas a casas baratas.

Artículo 426. Se retirará la aprobación dada a los terrenos en todos los casos comprendidos en el artículo 111 de este Reglamento.

Artículo 427. La retirada de la aprobación llevará consigo la obligación de reintegrar los beneficios recibidos en virtud de las disposiciones legales relativas a las casas baratas, procedentes del Estado, Mancomunidades, Provincia o Municipio.

Artículo 428. Las sanciones impuestas con arreglo a lo determinado en este capítulo, que lleven aparejadas la retirada de la aprobación de terrenos y de calificación condicional o definitiva de casa barata, podrán condonarse parcialmente, teniendo en cuenta circunstancias que aconseje la equidad, siempre que exista informe favorable para ello del Instituto de Reformas Sociales y que la condonación se realice mediante acuerdo del Consejo de Ministros.

Artículo 429. Las infracciones análogas a las enumeradas en este capítulo se castigarán con sanciones análogas a las que se señalan en los artículos anteriores, imponiéndoselas a los propietarios, inquilinos o Sociedades que las hubieren cometido.

#### Sección 2.ª—Del procedimiento, recurso y aplicación de las sanciones

Artículo 430. La tramitación de las infracciones de la ley y del Reglamento corresponderá a las Juntas de Casas baratas de la localidad en que se hubiere cometido la infracción y al Instituto de Reformas Sociales.

Corresponderá a las Juntas, cuando las infracciones se refieran a los siguientes casos:

Exceso en los ingresos de los inquilinos considerados como beneficiarios; emisión de la lista de alquileres de los cuartos y del número de personas que puedan habitar en cada uno; venta de bebidas alcohólicas en las tiendas de las casas baratas; instalación de tiendas no autorizadas; admisión en casas construidas por los patronos para sus obreros de personas que no trabajen a sus órdenes; elevación de alquileres; subarriendos; leves alteraciones en la distribución de las casas, y otros análogos.

En los demás casos corresponderá la tramitación al Instituto de Reformas Sociales. También corresponderá a éste, en los casos enumerados en el párrafo anterior, cuando no existiera Junta en la localidad en que se hubiere cometido la infracción.

Artículo 431. Cuando el Instituto tenga que instruir algunas diligencias fuera de Madrid, podrá delegar en el funcionario o Corporación que tenga por conveniente.

Los interesados podrán conferir su representación a cualquier persona mayor de edad que resida en la localidad donde se tramite el expediente.

Artículo 432. Los expedientes se incoarán de oficio o por denuncia. Esta se hará por escrito, habrá de ir firmada por cualquier persona mayor de edad, y se presentará ante la entidad que haya de tramitarla, según lo dispuesto en este capítulo, y si se presentase ante otra que fuera incompetente para conocer de ella, la que la reciba estará obligada a trasladarla a la entidad en quien radique la competencia.

Artículo 433. Luego que se tenga conocimiento de una infracción, se procederá lo antes posible a comprobarla, y si resultara cierta, y fuera subsanable, se requerirá al responsable de ella para que la corrija en el plazo que se señale, bajo apercibimiento de instruir contra él un expediente de infracción.

Artículo 434. Transcurrido el plazo, sin corregirla, se incoará el expediente de infracción, poniendo como

cabeza del mismo las diligencias anteriores, las cuales se completarán con las que se estimen necesarias para puntualizar la infracción cometida.

El expediente así formado se pondrá de manifiesto al interesado para que, en el término de cincuenta días, presente por escrito la contestación a los cargos que se le hagan y proponga y practique la prueba que le convenga.

Este término podrá prorrogarse cuando lo requiera la índole de las pruebas o la distancia a que esté el lugar en donde hubieren de practicarse.

Artículo 435. Terminadas las pruebas y diligencias que se acuerden, las Juntas de Casas baratas remitirán el expediente al Instituto de Reformas Sociales, con un informe que contenga los correspondientes resultandos, considerandos y la propuesta de la parte dispositiva, en la cual se harán constar los hechos que se consideren punibles, las circunstancias que concurran en ellos, las personas que sean declaradas responsables de los mismos y las sanciones que se impongan.

El Instituto de Reformas Sociales, luego de practicadas las pruebas y diligencias complementarias que estime convenientes, dictará su resolución en la misma forma de resultandos, considerandos y parte dispositiva.

Artículo 436. Cuando el Instituto hubiere tramitado el expediente, una vez que haya transcurrido el término de prueba y luego de practicadas las diligencias complementarias que estime convenientes, dictará su resolución en la forma determinada en el artículo anterior.

Artículo 437. Cuando la sanción que corresponda hubiere de modificar o dejar sin efecto alguna Real orden del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, el Instituto se limitará a elevar el expediente al Ministro, acompañado de su informe, que habrá de comprender todos los extremos exigidos en el artículo 435.

Artículo 438. Recibido el expediente por el Ministro, y practicadas las diligencias que éste acuerde en caso necesario para mejor proveer, dictará Real orden comprensiva de los extremos señalados en el artículo 435.

Artículo 439. Contra las resoluciones del Instituto de Reformas Sociales podrá interponerse recurso de alzada, ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, en el plazo de treinta días.

Artículo 440. Contra las Reales ordenes relativas a sanciones podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, en los casos en que proceda, según la ley relativa a esta jurisdicción.

Artículo 441. Luego que sea firme la resolución recaída, el Instituto de Reformas Sociales se encargará de su ejecución adoptando las disposiciones que procedan y practicando lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en la misma resolución.

Artículo 442. Las multas se harán efectivas por la vía administrativa de apremio, y su importe ingresará en el Tesoro público.

Artículo 443. Cuando las resoluciones que se dicten en ejecución de este Reglamento afecten a los ingresos de los Ayuntamientos, Diputaciones provinciales o Mancomunidades, el Instituto dará traslado de ella a dichas Corporaciones. Igual traslado habrá de dar a las correspondientes oficinas de Hacienda cuando las resoluciones afecten a los ingresos del Estado.

## CAPITULO XV

### PRECEPTOS DE CARACTER GENERAL

Artículo 444. Los concursos a que se refiere este Reglamento se anunciarán en la *Gaceta de Madrid*, y en los Bo-

LETINES OFICIALES de las provincias, procurando darles la mayor publicidad mediante la Prensa. Igualmente se publicarán en la *Gaceta* los informes emitidos por el Instituto y la resolución del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, acordando la distribución que se haya de dar a la consignación destinada a subvención directa.

Artículo 445. De las resoluciones que dicte el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria sobre aprobación de terrenos y calificaciones condicionales y definitivas de casas baratas, así como de las retiradas, en su caso, de dichas aprobaciones y calificaciones se remitirá trimestralmente una relación a los Gobernadores civiles, en la que se contengan las disposiciones dictadas en esta materia que afecten a la provincia de su mando, que deberán insertarse en el BOLETIN OFICIAL de la provincia.

Artículo 446. De la consignación que figure en los Presupuestos generales del Estado para el servicio especial de Casas baratas se destinará anualmente la cantidad que el Instituto acuerde para premios de los concursos que se convoquen con objeto de fijar los distintos tipos de edificación familiar más recomendables a los constructores de casas baratas, en cada región, y el material y dimensiones de que deben estar compuestos los elementos que entran en la edificación de las casas, para procurar el abaratamiento de los mismos por la fabricación en serie.

Artículo 447. En las subastas, en pliego cerrado, para las obras de construcción de casas baratas o de reforma o reconstrucción que, para el saneamiento de viviendas insalubres, realicen los Ayuntamientos, según los preceptos de la ley y de este Reglamento, los Sindicatos obreros legalmente constituidos serán preferidos por el tanto a los demás postores. Entre los Sindicatos concurrentes gozarán de preferencia los que tengan carácter cooperativo.

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

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

Artículo 448. Se autoriza a las Cajas de Ahorros, Montes de Piedad, Banco Hipotecario y Sociedades de Seguros para que, sin necesidad de la reforma de sus Estatutos, inviertan sus fondos en la clase de Deuda pública a que hace referencia el artículo 1.º adicional de la ley.

Artículo 449. El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, oyendo al Instituto de Reformas Sociales, resolverá las dudas a que dé lugar la aplicación de la ley y de este Reglamento. Dicho Instituto será oído en las reformas ulteriores de presente Reglamento.

Artículo 450. Conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de la ley, y sin perjuicio de cuanto se establece en el artículo 378 de este Reglamento, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria ejercerá en todo caso la alta inspección de los Servicios de Casas baratas.

Aprobado por S. M.

Madrid, 8 de Julio de 1922.—El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, Abilio Calderón.

(Gaceta 28 de Julio)

PALMA.—ESCUELA-TIPOGRÁFICA