

E. 28-6-1949

Nº 412


CAMARA
OFICIAL
— DE LA —
PROPIEDAD
URBANA
— DE LA —
PROVINCIA
— DE —
LOGROÑO

MEMORIA

DE LA LABOR REALIZADA
POR LA CÁMARA DURANTE
EL EJERCICIO DE 1948



I. OCHOA - HNOS. MOROY, 1

 Biblioteca de La Rioja

NO SE PRESTA

LECTURA EN

SALA

Gobierno de  La Rioja
BIBLIOTECA DE LA RIOJA



1000360779

P. T. 209.742

X

1.412 R
9650

CAMARA OFICIAL
DE LA
PROPIEDAD URBANA
DE LA
PROVINCIA DE LOGROÑO



Memoria

de la labor realizada por la Cámara
durante el ejercicio de 1948




Educación, Cultura y
Deporte

Dirección General de
Cultura

Biblioteca de La Rioja

12.225.310

D. T. 207 742



CÁMARA OFICIAL
DE LA
PROPIEDAD URBANA
DE LA
PROVINCIA DE LOGROÑO

Adjunto tenemos el honor de
enviar a V.____ un ejemplar de la
MEMORIA de la labor realizada por
esta Corporación, en el pasado
ejercicio de 1948.

Dios guarde a V.____ muchos
años.

Logroño y Junio de 1949.

EL PRESIDENTE,
Fernando Martínez

EL SECRETARIO ACCT.
Jesús Martínez

Sr. Jefe Provincial de Estadística

C i u d a d

44-2



PROVINCIA DE LOGROÑO
DE LA
CIUDAD DE
GAMAÑA OFICIAL
DE LA
PROPIEDAD URBANA

Abjuro tenemos el honor de
enviar a V. un ejemplar de la
MEMORIA de la labor realizada por
esta Corporación, en el pasado
ejercicio de 1948.
Dios guarde a V. muchos

años,

Logroño y Junio de 1949

El Presidente
Fernando Martínez

El Secretario Adj.
José Martínez

El Jefe Provincial de Estadísticas

C i n c o

Preámbulo

Finalizado el ejercicio económico de 1948, es obligación, como cada año, dar cuenta la Corporación a la Superioridad y a sus colegiados de la labor realizada en el indicado período, según queda establecido en el artículo 69 del Reglamento de Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana de 6 de Mayo de 1927.

Más que deber, es una satisfacción para la Cámara, redactar las páginas de esta Memoria en las que queden plasmadas las actividades de nuestro Organismo en defensa de los intereses que representamos, a fin de que llegando a conocimiento de los propietarios urbanos, sean ellos mismos los que juzguen los desvelos de la Cámara para defender su patrimonio.

Queremos en primer lugar mostrar nuestro agradecimiento a la Superioridad, Sección de Cámaras del Ministerio de Trabajo, Junta Consultiva y Corporaciones hermanas, por la ayuda recibida en todo momento, que ha contribuido a que sea más fructífera la labor de la Entidad; las primeras con su acertada dirección por los caminos a seguir para el exacto cumplimiento de las obligaciones y disposiciones vigentes emanadas de las mismas, y las últimas por su estrecha e íntima relación sostenida y cooperación en cuantos problemas colectivos se nos presentaron.

No es menor la deuda de gratitud de la Cámara con los Señores componentes de la Junta de Gobierno y sus Empleados, ya que ellos fueron los verdaderos artífices de la ingente tarea desarrollada, aquéllos por su desinteresada colaboración en pro solamente de los intereses generales de la Corporación y sus fines perseguidos, y éstos, los Empleados, por su asiduidad en los trabajos confiados excediéndose en el cumplimiento de sus obligaciones.

Ha sido preocupación constante de la Junta de Gobierno de la Cámara, convertir ésta, sin perder su carácter de Oficial, en la casa particular de los propietarios urbanos, ya que entendió siempre, era éste el deseo unánime de sus colegiados, y así, en los dos años y medio que aquélla

lleva de actuación, se ha dedicado a establecer Servicios y reorganizar los ya existentes, dando a sus asociados toda suerte de facilidades en el disfrute de los mismos. De esta forma, los propietarios acuden hoy a la Cámara, libres del recelo que produce la presencia en Organismos Oficiales, y con toda confianza exponen sus pequeños o grandes problemas planteados a su propiedad, que son resueltos fielmente por la Sección o Negociado correspondiente, dentro del marco de la legalidad y disposiciones en vigor.

No ha descuidado la Cámara la defensa de los intereses generales, sino muy al contrario ha estado siempre alerta acudiendo en todo momento al estudio de las cuestiones de tipo colectivo de la propiedad urbana, apuntando las sugerencias estimadas como viables que fueron transmitidas a nuestra Junta Consultiva y a los Altos Poderes.

La Función Social encomendada, también fué cumplimentada en orden a su posibilidad económica, concediendo las exenciones de alquileres a sus peticionarios, obreros en paro, con espíritu de verdadera benignidad. Subvencionó al Patronato de Formación Profesional de la Capital, concediendo becas para cursar estudios a obreros pobres; ayudó al sostenimiento de los Centros de Caridad locales y acudió siempre a todas las suscripciones y actos benéficos que se dieron en su jurisdicción y fué invitada.

Para dar fin al Preámbulo de esta Memoria que hemos de someter a la Superioridad por si merece su aprobación, queremos ofrecer la modesta colaboración de la Entidad a la magna tarea de reconstrucción nacional, impuesta por el Nuevo Estado, a cuya obra estamos todos obligados, en la medida de nuestro esfuerzo, por razones de patriotismo y lealtad al Caudillo.

Logroño, 30 de Marzo de 1949.

JESUS MARTINEZ

(Vice-Secretario en funciones de Secretario)



CÁMARA OFICIAL
DE LA
PROPIEDAD URBANA
DE LA
PROVINCIA DE LOGROÑO

Excmo. Sr.:

En cumplimiento de lo ordenado en el artículo 69 del Reglamento de 6 de Mayo de 1927, por el que se rigen las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana, adjunto tenemos el honor de elevar a V. E., por si merece su aprobación, la MEMORIA que resume los trabajos realizados por esta Corporación en el pasado ejercicio de 1948.

Siguiendo el formato de años anteriores para la ordenación de las materias que en esta MEMORIA se exponen, hemos convenido dividirla en la siguiente forma: **Régimen interior, Régimen económico, Servicios de la Cámara y defensa de los intereses generales de la Propiedad Urbana, finalizando con un anexo que recopila algunas disposiciones oficiales del pasado año que interesan a los propietarios y afectan a estos Organismos.**

Al cumplir esta obligación, tenemos el honor de renovar, una vez más, nuestra inquebrantable adhesión a V. E. a la par que ofrecemos nuestro modesto esfuerzo para la defensa de los intereses urbanos confiados.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Logroño, 31 de Marzo de 1949.

EL PRESIDENTE,

Fernando Martínez

EL SECRETARIO ACCT.,
Jesús Martínez

EXCMO. SR. MINISTRO DE TRABAJO

MADRID



CÁMARA OFICIAL
DE LA
PROPIEDAD URBANA
DE LA
PROVINCIA DE LOGROÑO

Ilmo. Sr.:

En cumplimiento de la obligación que me impone el apartado 7.º del artículo 45 del Reglamento de Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana de 6 de mayo de 1927, adjunto tengo el honor de elevar a V. S. la MEMORIA recopiladora de los trabajos realizados por la Corporación, en el pasado ejercicio de 1948, por si tiene a bien someterla a la aprobación de la Junta de Gobierno y, en su caso, sea elevada a la Superior aprobación del Ministerio de Trabajo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 del citado Reglamento.

Dios guarde a V. S. muchos años.

Logroño, 27 de marzo de 1949.

EL SECRETARIO ACCT.,
Jesús Martínez

ILTMO. SR. PRESIDENTE DE LA CÁMARA OFICIAL
DE LA PROPIEDAD URBANA

C I U D A D



SUMARIO

CÁMARA OFICIAL
DE LA
PROPIEDAD URBANA
DE LA
PROVINCIA DE LOGROÑO

La Junta de Gobierno de esta Cámara, en sesión celebrada por la misma en el día de hoy, acordó por unanimidad prestar la aprobación de la presente MEMORIA que resume los trabajos efectuados por la Entidad en el pasado ejercicio de 1948, redactada por el Secretario en funciones, según queda establecido en el número 7 del artículo 45 del Reglamento de 6 de mayo de 1927, por el que se rigen estos Organismos, así como acordar su impresión, para lo que será solicitada la correspondiente autorización Ministerial, que determina el párrafo 2.º del art. 69 del citado Reglamento y elevarla al Excmo. Sr. Ministro de Trabajo, para su ulterior aprobación.

Logroño, 30 de marzo de 1949.

EL PRESIDENTE,

Fernando Martínez

EL SECRETARIO ACCT.,

Jesús Martínez

SUMARIO

PREÁMBULO

PRIMERA PARTE.—Régimen interior

- I. Junta de Gobierno de la Cámara.
- II. Representaciones de la Cámara.
- III. Delegaciones en la Provincia.
- IV. Personal de la Corporación.
- V. Extracto de las sesiones celebradas por la Junta de Gobierno.

SEGUNDA PARTE.—Régimen económico

- I. Recursos permanentes de la Cámara.—Censo y Escala de cuotas.
- II. Presupuesto de Ingresos y Gastos para 1949.
- III. Cuentas de liquidación del Presupuesto 1948.
- IV. Balance-Inventario de 31 de Diciembre de 1948.
- V. Aportaciones voluntarias de la Cámara.

TERCERA PARTE.—Servicios de la Cámara

- I. Servicio Jurídico.
- II. Servicio de Arquitectura.
- III. Requerimiento de pago a morosos.
- IV. Anuncios de locales vacantes.
- V. Informes de inquilinos.
- VI. Administración de Fincas.
- VII. Cédulas de Habitabilidad.
- VIII. Exenciones de alquileres.
- IX. Servicio Papel de Fianzas.
- X. Limpieza de Chimeneas.
- XI. Servicios prestados en la Provincia a través de las Delegaciones.

CUARTA PARTE.—Defensa de los intereses generales de la propiedad urbana

- I. Registro general de documentos Oficiales.
- II. Repercusión en los alquileres del aumento producido en la Contribución.
- III. Relación de la Cámara con la Delegación Provincial de Industria.
- IV. Intervención de la Corporación con el Excmo. Ayuntamiento.
- V. Sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- VI. Sugerencias al proyecto de reorganización de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana.
- VII. Estudios de los elementos que influyen en el problema de la Vivienda.

ANEXOS.—Disposiciones oficiales de 1948, de interés a los propietarios y que afectan a nuestros Organismos.

ORGANIZACION DE LA CAMARA

I. - Junta de Gobierno

PRESIDENTE

D. Fernando Martínez Corcuera

VICE-PRESIDENTE 1.º

D. Luis Castellanos Múgica

VICE-PRESIDENTE 2.º

Primera Parte

D. Ángel Suárez Badillos Alba

TESORERO

REGIMEN INTERIOR

CONTADOR

D. Fidel Mendoza Jiriguez

VOCALES

D. Cruz García Lafuente

D. Alberto Valenzuela Martínez

D. Manuel Lafuente Casas

SECRETARIO

Vacante

ORGANIZACION DE LA CAMARA

I. - Junta de Gobierno

PRESIDENTE

D. Fernando Martínez Corcuera

VICE-PRESIDENTE 1.º

D. Luis Castellanos Múgica

VICE-PRESIDENTE 2.º

D. Angel Sáenz Badillos Alba

TESORERO

D. Eloy Orive García

CONTADOR

D. Fidel Mendoza Iñiguez

VOCALES

D. Cruz García Lafuente

D. Alberto Valenzuela Martínez

D. Manuel Lafuente Casas

SECRETARIO

Vacante

II. - Representación de la Cámara en Juntas y Organismos

COMISION MIXTA DE VALORACIONES SOBRE
INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS

D. Luis Castellanos Múgica

PATRONATO DE FORMACION PROFESIONAL

D. Fidel Mendoza Iñiguez

JUNTA DE SOLARES SIN EDIFICAR

D. Eloy Orive García

D. Manuel Lafuente Casas

JUNTA PARA CONSERVACION
CATASTRO PARCELARIO

D. Moisés Torrealba

JUNTA PROVINCIAL DE CENSO ELECTORAL

Señor Presidente

JUNTA CONSULTIVA DE LA
DELEGACION DE TRABAJO

Señor Presidente

JUNTA DE RECURSOS DE
EXENCION DE ALQUILERES

Señor Presidente

III. - Delegaciones de la Cámara en la Provincia

DELEGACIÓN DE CALAHORRA

PRESIDENTE

D. Antonio Buil

SECRETARIO

D. Pedro Madorrán

DELEGACION DE HARO

DELEGADO PROCURADOR

D. Máximo Delgado Oñate

IV. - Personal de la Corporación

VICESECRETARIO

D. Jesús Martínez Moreno

LETRADO-ASESOR

D. Mariano Castellón Palacios

ARQUITECTO

D. José María Carreras Yellectich

PROCURADOR

D. Luis Sáez-Benito Sánchez

OFICIALES

D. Mariano Marqués del Río

D. Fernando Zabala San Andrés

D. Alfredo Fernández Sáenz

AUXILIAR

D. José Luis Martínez Martínez

ORDENANZA-PORTERO

D. Amancio Marín Gil

BOTONES

D. José Luis Escalona Marco

V. - Extracto de las Sesiones celebradas por la Junta de Gobierno de la Cámara en 1948

Sesión del 30 de Enero.

Dada cuenta de la invitación recibida del Ayuntamiento de Tarazona, para acudir a Asamblea que había de celebrarse en aquella Ciudad, pro-construcción del ferrocarril Tarazona-Calatayud, se acordó enviar escrito, apoyando la Cámara el citado proyecto y prestando su adhesión al mismo.

Se acordó nombrar Procurador asesor de la Delegación de la Cámara en Calahorra a D. Luis Angel de Garro, supeditado este nombramiento a la existencia de la citada Delegación, de acuerdo con el vigente Reglamento de Delegaciones.

De la Cámara de Tarragona le leyó escrito copia del enviado al Ilustrísimo Sr. Subsecretario del Ministerio de Trabajo, Presidente de la Comisión Recopiladora de lo legislado sobre Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana, en relación con las Cámaras Locales y Comarcales, suplicando que al hacer la nueva reglamentación de estos Organismos, sea dictada la oportuna disposición legal que derogue lo publicado en cuanto a estas Cámaras Locales o Comarcales, fusionándolas a las Provinciales.

Se dió cuenta de un escrito del Ministerio de Trabajo de 30 de Diciembre pasado, aprobando los Presupuestos de la Cámara para el corriente ejercicio, quedando pendiente para su validez, de la aprobación definitiva de la Intervención General de Hacienda.

En virtud de la Orden del Ministerio de Trabajo de 30 del pasado mes de Diciembre, fué acordado conceder a todo el personal de la Cámara, una paga extraordinaria correspondiente a un mes de haber, con cargo a las consignaciones pendientes del Presupuesto de 1947.

Por lectura se dió cuenta del Decreto de 19 de Diciembre último publicado en el B. O. del Estado de 11 de Enero actual, regulando los nuevos sueldos de los Secretarios de Cámaras, que han de entenderse con independencia de los pluses o gratificaciones que vengán disfrutando y teniendo efectos retroactivos de 1.º de Julio de 1946.

Sesión del 28 de Febrero.

Se dió cuenta del escrito de la Junta Consultiva de Cámaras, dando traslado de la comunicación de la Inspección General de Trabajo, por la que se declara preceptiva la posesión del Libro de Visita por los propietarios de fincas urbanas, que tengan servicio de portería. Y de otro escrito de la misma Junta Consultiva solicitando certificación de cuotas recaudadas en el pasado ejercicio, a efectos de aplicación de la cuota que corresponda abonar a esta Cámara, para sostenimiento de aquella Junta. Fué acordado notificar a los propietarios la obligación a que se alude en el primero de los escritos y enviar a la Junta Consultiva la certificación solicitada por su segundo escrito.

Dióse lectura a un atento escrito de la Cámara de Cádiz, agradeciendo a esta Corporación el donativo que fué enviado para engrosar la supcripción de los damnificados de la catástrofe del mes de Agosto del pasado año.

En relación con lo que previene el Decreto del Ministerio de Trabajo de 19 de Diciembre último, fué acordado conceder al Vicesecretario don Jesús Martínez Moreno, en funciones de Secretario desde el 10 de Junio de 1946, las diferencias que puedan corresponderle con la aplicación del citado Decreto.

Se leyó escrito del Ministerio de Trabajo comunicando haber sido aprobadas las cuentas de liquidación del Presupuesto de la Corporación del año 1946, por estar confeccionadas con arreglo a las disposiciones vigentes sobre el particular.

Igualmente se dió cuenta por lectura del escrito del mismo Ministerio por el que se comunica a efectos de la aprobación definitiva del Presupuesto de 1947, haber sido anulados por la Intervención General de Hacienda, debiendo causar baja en el citado Presupuesto los aumentos de haberes que para los empleados fueron consignados, basando esta denegación en tener excedido el tanto por ciento que la Cámara ha de disponer para gastos generales. La Junta de Gobierno lamentó esta decisión de la Superioridad y encargó al Secretario hiciera las gestiones conducentes a la validez de dichas mejoras para los empleados, por lo menos para el corriente ejercicio de 1948.

Fueron aprobadas la Memoria y cuentas de liquidación del pasado ejercicio; presentadas por la delegación de la Cámara en Calahorra, así como el Presupuesto ordinario de Ingresos y Gastos para el año en curso.

El Secretario da cuenta de haber quedado totalmente acabadas las obras del entresuelo del Edificio Social, acondicionado para Salon de Actos y Despacho de la Presidencia, siendo satisfechas todas las obligaciones de pago que en total han ascendido a 63.370 pesetas, mostrando su conformidad la Junta de Gobierno y deseos de que en el año actual, pueda darse por terminada la dotación del mobiliario necesario en dichas dependencias.

Fué acordada remitir impresa al Ministerio, la Memoria de la labor realizada por la Corporación en el pasado ejercicio de 1947, acordándose solicitar de la Superioridad el plazo suplementario citado en el artículo 69 del Reglamento orgánico de Cámaras.

Sesión del 30 de Marzo.

Se dió cuenta por lectura de los siguientes escritos de la Junta Consultiva: Uno, participando la cuota que corresponde pagar a la Cámara durante el año, para sostenimiento de dicho Centro, en virtud de la recaudación obtenida por cuotas obligatorias en el pasado ejercicio. Otro, dando instrucciones para la anulación del Papel de Fianzas cancelado, y el último adjuntando Boletín recopilativo de sentencias dictadas por el Tribunal Supremo en relación con la aplicación de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Fué informada la Junta de Gobierno de la invitación recibida de la Junta Diocesana de Acción Católica, para la gran Fiesta Eucarística a celebrar con motivo del IX aniversario de la Coronación del Gran Pontífice Pío XII, a la que asistió una representación de la Cámara, dando cuenta del telegrama que fué enviado al Nuncio de S. S. con el ruego de que trasladase al Papa los sentimientos de devoción y felicitación más sincera de nuestra Entidad.

Se acordó conceder un donativo por importe de 100 pesetas al Círculo Católico de Obreros, atendiendo la petición formulada, para mejorar la comida de los obreros pobres el día de San José.

El Secretario dió cuenta de que cumpliendo lo ordenado en la sesión anterior, de realizar las gestiones necesarias para conseguir la validez de los aumentos de haberes para los empleados que fueron consignados en el Presupuesto, había redactado un escrito para enviar al Ministerio, al cual no se había dado curso, por haber recibido noticias de otros compañeros de Cámaras afectadas de la misma forma, que colectiva y personalmente habían hecho unas gestiones en Madrid, cerca del Subsecretario del Ministerio de Trabajo con resultado positivo, esperando en breve plazo la publicación de un Decreto que anulase la limitación establecida por el artículo 63 del Reglamento orgánico, para atenciones de gastos generales.

Se dió cuenta, de haberse adherido la Cámara y la totalidad de empleados al proyectado homenaje a don Patricio Abad, Secretario de la Cámara de Huesca, que también lo fué de esta, de Logroño, con motivo de celebrar sus bodas de de plata con aquella Corporación.

El señor Presidente informó, que atendiendo la solicitud de los propietarios de la calle Mayor, trozo comprendido entre la calle de Sagasta y Hospital Provincial, les había sido redactado por la Cámara un escrito que acompañado de informe del Arquitecto señor Carreras presentaron en el Ayuntamiento, interesando, que al hacer la pavimentación de la calle, se hicieran las aceras con asfalto en lugar de loseta, como se tenía proyectado.

Fueron leídas las siguientes disposiciones oficiales: Decreto Ley de la Jefatura del Estado de 20 de Febrero último, por el que se regula la propiedad de las viviendas acogidas a las leyes de 25 de Junio de 1935 y 25 de Noviembre de 1944, prohibiendo la venta por pisos. Decreto del Ministerio de Gobernación de 2 de Marzo, por el que se prohíbe destinar las habitaciones de los hoteles a cualquier otro uso distinto de aquél. Y Orden del Ministerio de Trabajo de 28 de Febrero complementaria a la Ley de 6 de Junio de 1927 sobre préstamos a construcciones de casas destinadas a la clase media.

Quedaron aprobadas las Cuentas de Liquidación del Presupuesto del ejercicio de 1947, acordándose su envío al Ministerio para su superior aprobación, según está ordenado.

Se vieron los presupuestos aportados por los industriales de la Plaza, señores Ochoa, Terroba, Merino y Gráficas Cantabria, para la confección de mil talonarios de recibos de alquiler, acordándose conceder la contrata al señor Merino, por su oferta más ventajosa.

Sesión del 30 de Abril

Se dió lectura a la copia del escrito enviado por la Presidencia de esta Cámara, a la Junta Consultiva, con el ruego de que se hiciese llegar al Gobierno el deseo unánime de nuestras Corporaciones de celebrar una Asamblea en Madrid, para exponer y discutir las diversas cuestiones planteadas a la propiedad urbana, con la aplicación práctica de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos.

Se leyó escrito de la Fiscalía de la Vivienda, dando traslado a otro de la Fiscalía Superior, participando que a partir de 1º de Abril, en las Cédulas de Habitabilidad, se cobrará cincuenta céntimos sobre el precio normal de aquéllas, para atender al gasto del papel empleado.

El Secretario da cuenta, de que el Excmo. Ayuntamiento, había accedido a la petición solicitada por los propietarios de la calle Mayor, de

pavimentar las aceras con asfalto, según se interesaba por aquéllos, en escrito que presentaron redactado por la Cámara e informe técnico del Arquitecto señor Carreras.

Se leyeron las siguientes disposiciones oficiales: Orden del Ministerio de Trabajo de 14 de Abril, por la que se modifica la de 7 de Febrero de 1945 para aplicación de la Ley de 25 de Noviembre de 1944, relativa a la construcción de viviendas de la clase media. Y Decreto del mismo Ministerio, de fecha 12 de Marzo, por el que se dispone que los aumentos que se consignen en los Presupuestos de las Cámaras de la Propiedad Urbana, para mejora de haberes de su personal, no estén sujetos a la proporcionalidad que establece el artículo 63 del Reglamento de 6 de Mayo de 1927.

Fué acordado solicitar del Ministerio, la correspondiente autorización, para realizar una transferencia de crédito dentro del vigente Presupuesto, a fin de abonar a los empleados como gratificación, las diferencias de sueldos del año 1947, que no percibieron.

Examinadas las cuentas de liquidación rendidas por el Delegado de la Cámara en Haro, referentes al año 1947 y Memoria de la labor realizada en el citado ejercicio, fueron aprobadas íntegramente y se acordó conceder al Delegado, la subvención anual presupuestada.

Al dar cuenta del reciente fallecimiento de doña María Bretón Preciado (q e p d) esposa del Presidente de la Corporación, don Fernando Martínez Corcuera, el señor Vice-Presidente 1.º dijo, que el día de su inhumación, la Cámara había guardado luto, no abriendo las oficinas, colocando crespones negros en los balcones y enviando una corona de flores naturales. La Junta de Gobierno asintió la decisión del señor Castellanos, y acordó por unanimidad hacer constar en acta el sentimiento de la Corporación, y comunicarlo así por el escrito al señor Martínez Corcuera.

Se vió el proyecto presentado por el Arquitecto señor Carreras a solicitud del señor Presidente, para colocación de una escalera interior que uniera el entresuelo del Edificio Social con la planta del primer piso, así como el diseño de unos bancos tapizados destinados al Salón de Actos. Se acordó que el señor Presidente resuelva sobre el particular como mejor proceda.

Sesión del 28 de Mayo.

Fué leído escrito de la Junta Consultiva de Cámaras, invitando a la Corporación a formular reclamación contra Hacienda, por las cantidades que se abonaran por timbre de las cuotas obligatorias.

De la Jefatura Provincial de Industria, se leyeron dos escritos, solicitando información de la Cámara sobre el aumento que en el alquiler de los contadores de agua potable pretende cobrar el Ayuntamiento, y que oscilan entre una cincuenta y dos pesetas mensuales y sobre la implantación de la tarifa de energía reactiva por las Empresas de Electricidad, «Salto de Cortijo», «Electra Recajo» y «Electra Posadas». Se acordó informar a la Jefatura de Industria, con respecto a lo tratado en el primero de los escritos, considerar la Cámara que los aumentos en los alquiles de contadores de agua potable debe limitarse a los de nueva instalación, y sobre todo que no lo ve procedente en los contadores antiguos que los propietarios cedieron en su día gratuitamente a la Corporación Municipal. En cuanto a la tarifa de energía reactiva, se acordó solicitar

de la Cámara de Comercio el criterio sustentado, ya que ello afecta mayormente al Comercio y la Industria, y contestar a la Jefatura, de acuerdo con el parecer de aquella Cámara.

El Presidente da cuenta de la atenta invitación recibida de la Cámara de Vizcaya, para asistir a una reunión que se celebraría en Bilbao, con asistencia de todas las Cámaras del Norte, para tratar de los temas que han de llevarse a la Asamblea General de Madrid, habiendo delegado en el Vice-Presidente 1.º para que acompañado del Secretario acudieran a la misma.

Por el Secretario se dió lectura a los distintos temas que fueron tratados en la reunión de Bilbao, y de los cuales se ha hecho un estudio en esta Cámara habiendo intervenido en ello, el Letrado, Arquitecto y Procurador, además del Secretario, de cuyas sugerencias apuntadas por los mismos, se dió cuenta a la Junta que mostró su conformidad, siendo enviada una copia de los trabajos a la Cámara de Vizcaya.

Se dió lectura a la Orden del Ministerio de Trabajo de 12 de Mayo por la que se dispone que la recopilación legislativa de Cámaras, sea remitida a la Junta Consultiva, y se proceda a la convocatoria de Plazas de Secretarios de estos organismos.

A propuesta del Presidente fué acordado adquirir sillones curvados individuales para el Salón de Actos, en lugar de los bancos tapizados, que fueron desechados por su elevado costo. Igualmente se acordó no realizar de momento la escalera interior para unir el entresuelo con el primer piso del Edificio Social y estudiar la forma de ser sustituida por un ascensor.

Sesión del 28 de Junio

Se dió cuenta de dos escritos de la Junta Consultiva de Cámaras dando instrucciones para proceder en el Servicio de Papel de Fianzas. Y de otro escrito informando del acuerdo de aquella Junta de celebrar una Asamblea de Cámara que estudie a fondo los distintos problemas creados a la propiedad urbana, acompañando para ello copia de los distintos temas a tratar y notificando se esté a las órdenes de la Cámara de Zaragoza, donde ha quedado agrupada esta Cámara por su proximidad geográfica.

Fué dado cuenta de las invitaciones recibidas del Excmo. Señor Gobernador Civil y del Excmo. señor Presidente del Consejo del Instituto Nacional de Previsión, la primera para la Misa solemne del Corpus Christi y la segunda con motivo de la colocación de la primera piedra en la Residencia Sanitaria que va a construir la Caja Nacional del Seguro de Enfermedad, a cuyos actos acudió representación de la Cámara.

Fué acordado acceder a la petición del Presidente de la Asociación de la Prensa que solicitaba un regalo para la tómbola benéfica que había de instalarse en la verbena próxima a celebrar.

Por lectura se dió cuenta de las disposiciones oficiales siguientes: Orden del Ministerio de Trabajo de 20 de Mayo sobre provision de vacantes de Secretarías de Cámaras. Otra orden del mismo Ministerio de 15 de Junio ampliando el plazo para la provision de las Plazas citadas en la Orden anterior. Decreto del Ministerio de Hacienda de 21 de Mayo, por el que se concede un plazo a los propietarios de fincas urbanas ocupadas en su totalidad por los mismos, o de solares, estén o no arrendados para declarar a la Hacienda a efectos de contribución territorial, sus valores

en renta y en venta. Y Orden del mismo Ministerio de 25 de Mayo, por la que se dictan normas para el cumplimiento del Decreto anterior.

El señor Presidente dió cuenta de la invitación recibida de la Cámara de Zaragoza para acudir a una reunión preparatoria de la Asamblea, que había de celebrarse en aquella Ciudad, con asistencia de las Cámaras de Aragón, Navarra y Soria, y que había delegado en el Vice-Presidente 1.º y Secretario para que asistieran a la citada reunión. Con relación a la misma, el Secretario informó a la Junta de Gobierno de que habían sido tratados los mismos temas que fueron objeto de estudio en la anterior reunión de Bilbao y que había sido acordado solicitar de la Junta Consultiva restringir el programa reduciéndolo a los puntos de vital importancia.

Para conocimiento de la Junta, se dió lectura a la parte primera del temario en lo que se refiere al régimen interno de las Cámaras, con el estudio que del mismo ha hecho el Secretario de la Cámara, mereciendo todo él la aprobación de la Junta de Gobierno.

Se dió cuenta de haber sido impresa la Memoria de la labor realizada por la Cámara en el pasado ejercicio y de haberse enviado al Ministerio de Trabajo en cumplimiento de lo preceptuado.

Fué acordada la concesión de una paga extraordinaria correspondiente a una mensualidad para todo el personal de la Cámara, el día 18 de Julio, Fiesta de la Exaltación al Trabajo.

Se acordó vacar la Junta de Gobierno durante los meses de Julio y Agosto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 51 del Reglamento orgánico.

Sesión del 7 de Septiembre

Dióse lectura al estudio que se había hecho del temario presentado por la Junta Consultiva, sobre régimen interno de las Cámaras y problemas que afectan a la propiedad urbana, trabajo que fué dirigido por el Secretario y mereció la aprobación de la Junta de Gobierno, acordándose su envío a la Cámara de Zaragoza.

También se dió lectura a las contestaciones al mismo temario aprobadas por las Cámaras de Vizcaya, Burgos, Santander, Guipúzcoa, Oviedo, Gijón, Torrelavega, Guecho, Irún y Baracaldo, apreciándose con satisfacción que coinciden plenamente con las apreciaciones hechas por nuestra Corporación.

Se acordó contestar a la Cámara de Reus, que había interesado parecer de la Corporación sobre la absorción de las Cámaras Locales o Comarcales por las Provinciales, que esta Cámara no puede sentar criterio firme en tal asunto, ya que únicamente será la Junta Consultiva o el Ministerio, quienes dispongan sobre el particular.

Quedó enterada la Junta de Gobierno de un escrito del Ministerio de Trabajo, comunicando que por la Intervención General de Hacienda habían sido denegados los aumentos que para los empleados de la Cámara, fueron establecidos en el Presupuesto de 1948, encargándose al Secretario, viese si podía resolverse algo en favor, gestionándolo en la Sección de Cámaras.

Se dieron a conocer las siguientes disposiciones oficiales: Orden del Ministerio de Trabajo de 30 de Junio, anunciando las vacantes de Secretarías de varias Cámaras, entre ellas la de Logroño, dando un plazo de un mes para presentar solicitudes a las mismas. Decreto del Ministerio

de Justicia y de Trabajo de fecha de 25 de Junio sobre el alcance de la prohibición de venta por piso de las fincas construídas al amparo de las Leyes de 25 de Junio de 1935 y 25 de Noviembre de 1944. Orden del Ministerio de Hacienda de fecha 24 de Agosto prorrogando el plazo hasta el 15 de Septiembre, para declarar el valor en renta y en venta de las fincas ocupadas por sus propios dueños. Y por último de la Orden del Ministerio de Trabajo de 9 de Agosto reglamentado el personal de las Cámaras de la Propiedad Urbana.

Con respecto a la última de las disposiciones citadas, el señor Presidente dió cuenta a la Junta de Gobierno, de los trabajos preliminares que han venido haciéndose para cumplir con lo establecido en la misma de confeccionar la Plantilla Escalafón de empleados con arreglo a las normas establecidas, habiendo quedado aprobadas en principio las plantillas del personal Técnico y el Subalterno, quedando la clasificación del personal Administrativo para la próxima sesión en vista de los trámites precisos para poder asignar a cada empleado la categoría precisa que corresponda con arreglo al trabajo desarrollado y normas para su clasificación.

Sesión del 16 de septiembre.

Convocada esta sesión principalmente para aprobar la Plantilla-Escalafón de empleados, en la misma se dió cuenta a la Junta de Gobierno, del estudio que se ha hecho con las vicisitudes de cada empleado teniendo en cuenta el trabajo que desempeña y años de servicio en la Corporación, que acoplado a las normas establecidas en la Orden de 9 de Agosto, se ha llegado a la clasificación propuesta y aceptada de antemano por todo el personal, quedando por tanto formada la Plantilla de acuerdo con los empleados de la Cámara en la siguiente forma: Letrado, don Mariano Castellón Palacios antigüedad en el cargo 1.º de Septiembre de 1948;— Arquitecto don José M.ª Carreras Yllestich, antigüedad 20 de Diciembre de 1941;— Procurador, don Luis Sáez-Benito Sánchez, antigüedad 20 de 1941;— Jefe de Negociado (Vicesecretario), don Jesús Martínez Moreno, antigüedad 4 de Noviembre de 1943;— Oficial 1.º, don Mariano Marqués del Rfo, antigüedad 1.º de Septiembre de 1948;— Oficiales segundos, don Fernando Zabala San Andrés y don Alfredo Fernández Sáenz, con antigüedad respectivamente de 15 de Mayo de 1944 y 1.º de Septiembre de 1948;— Auxiliar, don José Luis Martínez Martínez, antigüedad 19 de Mayo de 1944;— Conserje Ordenanza, don Amancio Marín Gil, antigüedad 1.º de Septiembre de 1946;— Botones, don José Luis Escalona Marco, antigüedad 4 de Julio de 1948 y Encargada de Limpieza, Francisca San Román, antigüedad 1.º de Enero de 1936.

La Junta de Gobierno quedó conforme con esta clasificación y se acordó aprobar íntegramente la Plantilla escalafón del personal de la Cámara en la forma que queda expuesta.

Igualmente quedó aprobado el horario de servicio establecido para todo el personal, en jornada de mañana y tarde, acordándose enviarlo a la Inspección Provincial del Trabajo para su superior aprobación.

Fué nombrada la Ponencia encargada del estudio y confección del Presupuesto de la Corporación para el venidero ejercicio de 1949, compuesta por don Luis Castellanos; don Alberto Valenzuela y don Eloy Orive además del Secretario.

Se acordó que siendo preciso resolver ciertos puntos interesantes antes de proceder a la formación del Presupuesto, se trasladen a Madrid

el señor Presidente y Secretario para gestionar cerca del Ilmo. señor Jefe de Cámaras, ciertas normas a seguir en relación a la nueva reglamentación de empleados

Sesión del 29 de Octubre.

Se dió cuenta del escrito enviado al Ministerio de Trabajo, con el informe del Delegado Interventor de Hacienda solicitando autorización para una operación de crédito dentro del actual Presupuesto para poder abonar a los empleados en concepto de gratificación las diferencias de sueldos no percibidas en el año 1947.

Leyéronse dos escritos de la Junta Consultiva de Cámaras en relación con el proyectado homenaje de las Cámaras al Excmo. Sr D. Federico Mayo Gayarre, Presidente de aquella Junta, con ocasión de haberle sido otorgada por el Gobierno la Medalla del Mérito al Trabajo en su categoría de oro, por su intensa labor en defensa de la propiedad urbana, así como de una atenta carta del interesado, agradeciendo el acuerdo de la Junta Consultiva adoptado en su ausencia y el interés despertado en las Cámaras, pero negándose por completo a aceptar tal homenaje. Se acordó dirigir escrito al señor Mayo felicitándole por el máximo galardón alcanzado del Gobierno, como tributo a su trabajo, al propio tiempo de hacerle patente la admiración de esta Cámara por su modestia, al no aceptar homenaje alguno.

Por escrito de la Junta Consultiva se conoció la decisión del Ministerio de Gobernación, de haber sido denegada la petición de las Cámaras de la Propiedad Urbana, de formar parte de las Comisarias de Urbanismo.

Fué dada lectura a una circular de la Sección de Cámaras, del Ministerio de Trabajo, dando normas para consignar en los Presupuestos para 1949 las diferencias correspondientes al período de tiempo comprendido entre 1.º de Septiembre y 31 de Diciembre de 1948 por los sueldos reglamentados para los empleados en la Orden de 9 de Agosto último y los percibidos por éstos.

Se dió cuenta de haber sido aprobado por la Inspección Provincial de Trabajo, el horario de trabajo para el personal de la Cámara, que había sido aprobado por la Junta de Gobierno en la sesión anterior

El Secretario informa que reintegrado a la Cámara, después de cumplido el Servicio Militar, el Auxiliar D. José Luis Martínez Martínez, había tomado posesión de su Plaza el pasado día 20, cesando en el desempeño de la misma el interino D. José Burgos, al que fué concedida en concepto de gratificación el importe de una mensualidad de las que disfrutaba. De esta forma ha quedado completa la Plantilla-escalafón de empleados aprobada por la Cámara.

El señor Presidente dió cuenta de que en la visita que en compañía del Secretario se hizo al Ilmo. señor Jefe de la Sección de Cámaras, recogeron ciertos pareceres e impresiones del mismo, precios de tener en cuenta para la formación de los Presupuestos, los que fueron transmitidos a la Ponencia encargada de la redacción de éstos.

Seguidamente fueron examinados los Presupuestos para el ejercicio de 1949, quedando aprobados por unanimidad acordándose su envío al Ministerio de Trabajo e Intervención General de Hacienda para la superior aprobación.

A continuación se dió a conocer por lectura el Reglamento de Régi-

men Interior de Trabajo, redactado por el Secretario, para dar cumplimiento a lo previsto en la Orden de 9 de Agosto último, siendo todo él de conformidad de la Junta de Gobierno prestando su aprobación, acordando enviarlo al Director General de Trabajo para su visado, de acuerdo con lo ordenado.

Sesión del 30 de Noviembre

Se dió cuenta de la reorganización que se ha hecho del Servicio Jurídico, ampliando los beneficios del mismo a los colegiados de la Cámara y controlando todas las consultas y asuntos que se lleven por el citado Servicio, modificando el Reglamento en los artículos necesarios al fin perseguido.

Igualmente se dió a conocer el acuerdo del señor Presidente de habilitar un Despacho para el señor Arquitecto a fin de que el Servicio prestado por el mismo en las Oficinas de la Cámara, sea diario para comodidad de los asociados.

La Junta de Gobierno vió con agrado estas innovaciones en los Servicios Especiales, en beneficio directo de los propietarios, y acordó prestar su aprobación a las mismas, estableciendo el horario de cinco a siete para el Servicio Jurídico y de cinco a seis para el de Arquitectura, todos los días laborables, excepto los sábados.

El señor Presidente informó a la Junta de Gobierno de que aceptando la invitación de la Cámara de Zaragoza, había acudido en compañía del Secretario a una reunión celebrada en dicha Cámara, con asistencia de las Cámaras de Aragón, Navarra y Soria, siendo informados por el Presidente de aquella como Vocal de la Junta Consultiva de los trabajos preparatorios que han venido realizándose en torno a la anunciada Asamblea nacional, dando cuenta detallada de los estudios realizados por las Ponencias a los temas que han de ser objeto de discusión en la Asamblea, para elevar los que se aprueben, al Gobierno. De estos estudios que vienen haciéndose se dió cuenta a la Junta de Gobierno, que mostró su conformidad e hizo votos porque la anunciada Asamblea llegue a realizarse en fecha breve y se consigan algunas de las mejoras que se solicitan, tan necesarias a la propiedad urbana.

Sesión del 30 de Diciembre

Se dió cuenta de las invitaciones del Excmo. Ayuntamiento y señor Párroco de Santiago para acudir a los actos religiosos y procesión celebrados en honor de Nuestra Señora de la Esperanza, a los cuales acudió una representación de la Cámara.

Se leyó escrito del Ministerio de Trabajo de 15 de Diciembre, trasladando resoluciones de la Dirección General de Trabajo, de carácter interpretativo de varios puntos relacionados con la nueva reglamentación de empleados de Cámaras de 9 de Agosto último.

Fué dado cuenta de haber comunicado por escrito a los señores Letrado y Procurador, el acuerdo de la sesión anterior de implantar el Servicio Jurídico en la jornada de la tarde y horario de cinco a siete, y de haber hecho entrega a los mismos de copias del Reglamento aprobado.

Seguidamente el Secretario da cuenta por lectura de las siguientes disposiciones oficiales: Decreto Ley de la Jefatura del Estado de 19 de

Noviembre por el que se modifica la Ley de 25 de Noviembre de 1944 sobre viviendas bonificadas. Orden del Ministerio de Trabajo de 12 de Diciembre sobre composición del Pleno de la Junta Nacional del Pavo. Y Ley de la Jefatura del Estado de 23 de Diciembre sobre declaración de no sujetas a contribución territorial las fincas urbanas cuyo líquido imponible no exceda de 25 pesetas, y de las que su líquido imponible por rústica y pecuaria que perteneciendo a un mismo propietario no exceda de 50 pesetas en un mismo término municipal.

Con relación a la última de las citadas disposiciones oficiales, el Secretario informa a la Junta de Gobierno, que ella afecta de manera directa a la Cámara, puesto que en nuestra Provincia existen muchas fincas en pueblos y aldeas de las características señaladas y que ello ha de repercutir grandemente en el Censo de propietarios, acordándose en su vista, que durante el próximo año se proceda a la rectificación y revisión del Censo, dando de baja en el mismo a las fincas exentas de contribución por la Orden de 23 de Diciembre citada.

i. Recursos permanentes de la Cámara

Escala de cuotas que rigió durante el año 1945

CONTRIBUCIÓN AL TESORO	CÓMPUTO A LA CÁMARA					
	Cuotas		Derechos		Total Cuota	
	Pres.	Ext.	Pres.	Ext.	Pres.	Ext.
Más de 25 000 pesetas anuales	400	00	31	00	431	00
De 20 000/01 a 25 000 pesetas	300	00	21	00	321	00
De 15 000/01 a 20 000	200	00	15	00	215	00
De 10 000/01 a 15 000	100	00	11	00	111	00
De 5 000/01 a 10 000	50	00	7	00	57	00
De 3 000/01 a 5 000	30	00	5	00	35	00
De 2 000/01 a 3 000	20	00	3	00	23	00
De 1 000/01 a 2 000	10	00	2	00	12	00
De 500/01 a 1 000	5	00	1	00	6	00
De 250/01 a 500	2	00	0	00	2	00
De 100/01 a 250	1	00	0	00	1	00
De 50/01 a 100	0	00	0	00	0	00
De 25/01 a 50	0	00	0	00	0	00
De 10/01 a 25	0	00	0	00	0	00
De 5/01 a 10	0	00	0	00	0	00
De 2/01 a 5	0	00	0	00	0	00
De 1/01 a 2	0	00	0	00	0	00

Segunda Parte

RÉGIMEN ECONÓMICO

Censo de sociedades colegiadas de la Corporación para el año 1945

NÚMERO DE PROPIETARIOS			CANTIDAD		PORCENTAJE	
Capital	Personas	Total	Pres.	Ext.	Pres.	Ext.
4	*	4	400	00	1 000	00
2	*	2	200	00	500	00
2	2	4	200	00	200	00
11	2	13	200	00	1 200	00
60	25	85	60	00	4 200	00
120	30	150	60	00	6 000	00
167	44	211	60	00	6 200	00
365	169	534	60	00	18 000	00
504	209	713	60	00	24 000	00
760	320	1 080	60	00	36 000	00
839	1 620	2 459	60	00	36 000	00
370	3 230	3 600	7	00	27 000	00
340	6 002	6 342	7	00	37 800	00
139	7 332	7 471	7	00	27 000	00
150	6 260	6 410	7	00	27 000	00
61	7 628	7 689	7	00	27 000	00
192	10 260	10 452	0	00	0	00
Totales 4.378	44 821	49 201			415 200	00

Noviembre por el que se modifica la Ley de 23 de Noviembre de 1941 sobre viviendas bonificadas. Orden del Ministerio de Trabajo de 12 de Diciembre sobre composición del Pleno de la Junta Nacional del Puro. Y Ley de la Jefatura del Estado de 23 de Diciembre sobre declaración de no sujeta a contribución territorial las fincas urbanas cuyo líquido imponible no exceda de 25 pesetas, y de las que su líquido imponible por rústica y pecuaria que perteneciendo a un mismo propietario no exceda de 50 pesetas en un mismo término municipal.

Con relación a la última de las citadas disposiciones oficiales, el Secretario informa a la Junta de Gobierno, que ella afecta de manera directa a la Cámara, puesto que en nuestra Provincia, existen muchas fincas en pechos y aldeas de las características señaladas y que ello ha de repercutir grandemente en el Censo de propietarios, acordándose en su vista, que durante el próximo año se proceda a la recatificación y revisión del Censo, dando de baja en el mismo a las fincas exentas de contribución por la Orden de 23 de Diciembre citada.

Segunda Parte

RÉGIMEN ECONÓMICO

I. - Recursos permanentes de la Cámara

Escala de cuotas que rigió durante el año 1948

CONTRIBUCIÓN AL TESORO	CUOTAS A LA CÁMARA					
	Generales		Especiales (En la Capital)		Total Cuota	
	Ptas.	Cts.	Ptas.	Cts.	Ptas.	Cts.
Más de 25.000 pesetas anuales ...	400	00	21	00	421	00
De 20.000'01 a 25 000 pesetas ...	300	00	21	00	321	00
De 15.000'01 a 20 000 » ...	200	00	21	00	221	00
De 10.000'01 a 15.000 » ...	100	00	21	00	121	00
De 5.000'01 a 10.000 » ...	80	00	21	00	101	00
De 3.000'01 a 5.000 » ...	60	00	21	00	81	00
De 2.000'01 a 3.000 » ...	50	00	18	00	68	00
De 1.000'01 a 2.000 » ...	35	00	18	00	53	00
De 500'01 a 1.000 » ...	20	00	14	00	34	00
De 250'01 a 500 » ...	13	00	14	00	27	00
De 100'01 a 250 » ...	10	00	10	00	20	00
De 50'01 a 100 » ...	7	50	10	00	17	50
De 25'01 a 50 » ...	4	50	10	00	14	50
De 15'01 a 25 » ...	3	50	5	00	8	50
De 10'01 a 15 » ...	2	50	5	00	7	50
De 5'01 a 10 » ...	1	00	»	»	1	00
De 0'01 a 5 » ...	0	25	»	»	0	25

Censo de asociados colegiados de la Corporación para el año 1949

NÚMERO DE PROPIETARIOS			CUOTAS		IMPORTE TOTAL	
Capital	Provincia	Total	Ptas.	Cts.	Ptas.	Cts.
4	»	4	400	00	1.600	00
2	»	2	300	00	600	00
2	2	4	200	00	800	00
11	2	13	100	00	1.300	00
60	25	85	80	00	6.800	00
120	20	140	60	00	8.400	00
141	44	185	50	00	9.250	00
368	109	477	35	00	16.695	00
504	207	711	20	00	14.220	00
768	516	1.284	13	00	16.692	00
833	1.650	2.483	10	00	24.830	00
570	3.250	3.820	7	50	28.650	00
246	6.932	7.178	4	50	32.301	00
139	7.535	7.674	3	50	26.859	00
150	6.342	6.492	2	50	16.230	00
61	7.652	7.713	1	00	7.713	00
191	10.215	10.406	0	25	2.601	50
Totales 4.170	44.501	48.671			215.541	50

II. Presupuesto ordinario de Ingresos y Gastos para 1949

Cuenta	DESCRIPCION	TOTAL POR CUENTA	
		APROPIACION	CANTIDAD
		Importe	Porcentaje
INGRESOS			
CAPITULO I			
Recursos Permanentes			
1	Contribuciones	247,795	34
2	Impuestos	201,725	28
Suma del Capítulo I			
CAPITULO DE			
Recursos Provisionales			
3	Reservas	250	0
4	Venta de terrenos de dominio	1,400	0
Suma del Capítulo II			
CAPITULO III			
Recursos Administrativos			
1	Por el Ayuntamiento	2,141	0
2	Por el Ayuntamiento de Pineda	2,500	0
3	Por el Ayuntamiento de Pineda	1,000	0
4	Por el Ayuntamiento de Pineda	2,200	0
5	Por el Ayuntamiento de Pineda	200	0
Suma del Capítulo III			
CAPITULO IV			
Otros			
1	Por cuotas pendientes del ejercicio de 1947	1,000	0
2	Por cuotas pendientes del ejercicio de 1948	2,500	0
3	Por cuotas pendientes del ejercicio de 1949	7,000	0
4	Por cuotas pendientes del ejercicio de 1948	2,100	0
5	Por cuotas pendientes del ejercicio de 1947	7,000	0
Suma del Capítulo IV			

Ingresos y Gastos

PARA EL AÑO 1949



II.-Presupuesto ordinario de Ingresos y Gastos para 1949

Artículos	DESIGNACION	TOTALES POR			
		ARTICULOS		CAPITULOS	
		Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.
	INGRESOS				
	CAPÍTULO I				
	Recursos Permanentes				
1	Sobrante que se calcula del ejercicio anterior	52.253	78	267.795	28
2	Cuotas obligatorias	215.541	50		
	<i>Suma el Capítulo I ...</i>			267.795	28
	CAPÍTULO II				
	Recursos Eventuales				
1	Rentas	8.857	80	16.910	66
2	Venta de talonarios de recibos de recibos de alquiler	2.000	—		
3	Retenciones a funcionarios por seguros y subsidios sociales	3.952	86		
4	Imprevistos	2.100	—		
	<i>Suma el Capítulo II ...</i>			16.910	66
	CAPÍTULO III				
	Recursos por Servicios Especiales				
1	Por cuotas especiales de Servicios Jurídico Administrativo	45.141	—	62.141	—
2	Por Administración de Fincas	8.000	—		
3	Por Bolsa de la Propiedad	1.000	—		
4	Por Limpieza de Chimeneas	7.500	—		
5	Por recuperación de costas	500	—		
	<i>Suma el Capítulo III ...</i>			62.141	—
	CAPITULO IV				
	Atrasos				
1	Por cuotas pendientes del ejercicio de 1943	4.001	50	35.686	80
»	Por cuotas pendientes del ejercicio de 1944	8.548	10		
»	Por cuotas pendientes del ejercicio de 1945	7.019	60		
»	Por cuotas pendientes del ejercicio de 1946	8.148	70		
»	Por cuotas pendientes del ejercicio de 1947	7.968	90		
	<i>Suma el Capítulo IV...</i>				

Artículos	DESIGNACIÓN	TOTALES POR			
		ARTICULOS		CAPITULOS	
		Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.
Resumen de Ingresos					
	Suma el Capítulo Primero.....			267.795	28
	» » Segundo.....			16.910	66
	» » Tercero.....			62.141	—
	» » Cuarto.....			35.686	80
	TOTAL			382.533	74
	Deducción del 10 por 100 por bajas y fallidos de cuotas obligatorias ...			21.554	15
	Resumen Líquido de Ingresos...			360.979	59
GASTOS					
CAPITULO I					
Personal					
1	Personal administrativo	99.362	95	220.938	59
2	» técnico.....	20.450	—		
3	» subalterno y recaudadores.....	30.836	50		
4	Jubilaciones y pensiones	12.000	—		
5	Seguros y Subsidios sociales.....	51.929	14		
6	Personal eventual y horas extraordinarias.....	6.000	—		
7	Quebranto de moneda	360	—		
	Suma el Capítulo I			220.938	59
CAPITULO II					
Material					
8	Material de oficina, impresos y otros.....	15.300	—	15.300	—
	Suma el Capítulo II....			15.300	—
CAPITULO III					
Local de la Cámara					
8	Obras, alumbrado, agua, calefacción, mobiliario y otras	13.450	—	13.450	—
	Suma el Capítulo III...			13.450	—
CAPITULO IV					
Viajes					
1	Para servicios de la Cámara.....	10.000	—	10.000	—
	Suma el Capítulo IV...			10.000	—

Artículos	DESIGNACION	TOTALES POR			
		ARTICULOS		CAPITULOS	
		Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.
	CAPITULO V				
4	Contribuciones, abitrios, cuota Junta Consultiva e impuesto personas jurídicas.....	9.850	—	9.850	—
	<i>Suma el Capítulo V....</i>			9.850	—
	CAPITULO VI				
	Obras y servicios de interés para la propiedad urbana				
2	Adquisición de valores del Instituto Nacional de la Vivienda y subvenciones a Delegados de la Cámara en la Provincia.....	13.000	—	13.000	—
	<i>Suma el Capítulo VI..</i>			13.000	—
	CAPITULO VII				
	Servicios especiales				
7	Servicio Jurídico, Arquitectura, Gestión de Asuntos y otros.....	62.141	—	62.141	—
	<i>Suma el Capítulo VII..</i>			62.141	—
	CAPITULO VIII				
	Desenvolvimiento del Decreto de exención de alquileres				
1	Para pago de los gastos que ocasione y alquileres que se condonen.....	8.000	—	8.000	—
	<i>Suma el Capítulo VIII.</i>			8.000	—
	CAPITULO IX				
	Imprevistos				
1	Para atender a los gastos ineludibles que se ocasionen durante el ejercicio	5.000	—	5.000	—
	<i>Suma el Capítulo IX ..</i>			5.000	—
	CAPITULO X				
	Para pago de anualidades por obligaciones contraídas				
4	Subvención y becas al Patronato de Formación Profesional, a la Caridad Logroñesa y a la Cocina Económica.....	3.300	—	3.300	—
	<i>Suma el Capítulo X....</i>			3.300	—

RESUMEN DE GASTOS

Suma el Capítulo	Primero	220.938'59
»	» Segundo	15.300'00
»	» Tercero	13.450'00
»	» Cuarto	10.000'00
»	» Quinto	9.850'00
»	» Sexto	13.000'00
»	» Séptimo.	62.141'00
»	» Octavo	8.000'00
»	» Noveno	5.000'00
»	» Décimo	3.300'00
	<i>Total general de gastos . . .</i>	<i>360.979'59</i>

RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO

Importan los	INGRESOS	360.979'59
» los	GASTOS	360.979'59
	<i>Diferencia</i>	<i>» » »</i>

III - Cuenta de liquidación del Presupuesto de 1948

Cuentas	Presupuesto		Realizado	
	Presup.	Ex.	Presup.	Ex.
INGRESOS				
CAPÍTULO I				
Recursos Permanentes				
1	Salarios y su equivalente del personal			
	Autoridad	37,251	78	49,704
2	Costos administrativos	21,261	68	131,879
	Suma de Capítulo I	58,512	146	181,583
3	Impuestos	1,963	50	9,523
4	Ventas de inmuebles	1,230	—	1,125
	Suma de Capítulo II	3,193	50	10,648
CAPÍTULO III				
Recursos de Capital				
1	Capital especificado en pago del	44,100	—	44,100
2	Ahorros de la Fianza	7,601	—	7,601
3	Boletín de la Fianza	1,000	—	1,000
4	Liquidación de Cuentas de Capital	—	—	-7,253
5	Recuperación de gastos realizados	200	—	1,510
	Suma de Capítulo III	53,901	—	42,958
CAPÍTULO IV				
Deudas				
1	Pagos de los intereses de los préstamos	20,000	—	20,000
	Años 1944, 1945, 1946 y 1947	20,000	—	20,000
	Suma de Capítulo IV	20,000	—	20,000
RESUMEN POR CAPÍTULOS				
1	Suma de Capítulo Permanente	61,705	196	192,231
2	Segunda	3,193	50	10,648
3	Tercera	3,193	—	10,648
4	Cuarta	53,901	—	70,932
	Suma de Deudas	20,000	—	20,000

CUENTAS

DE LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO

DEL AÑO 1948

III. - Cuenta de Liquidación del Presupuesto de 1948

Artículos	CONCEPTOS	PRESUPUESTO		INGRESADO	
		Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.
INGRESOS					
CAPÍTULO I					
Recursos Permanentes					
1	Sobrante que se calcula del ejercicio anterior	57.751	03	19 209	49
2	Cuotas obligatorias	211.561	50	131 829	—
	<i>Suma el Capítulo I ...</i>	<u>269.312</u>	<u>53</u>	<u>151.038</u>	<u>49</u>
CAPÍTULO II					
Recursos Eventuales					
1	Rentas	8.805	80	8.809	70
2	Venta de taionarios	1.640	—	1.825	—
3	Retenciones a funcionarios	3.809	70	2.427	98
4	Imprevistos	2.100	—	462	50
	<i>Suma el Capítulo II ...</i>	<u>16.355</u>	<u>50</u>	<u>13.545</u>	<u>18</u>
CAPÍTULO III					
Recursos por Servicios Especiales					
1	Cuotas especiales de pago fijo	38.150	—	44 000	—
2	Administración de Fincas	8 000	—	7.812	55
3	Bolsa de la Propiedad	1 000	—	»	»
4	Limpieza de Chimeneas	6.000	—	7.253	30
5	Recuperación de costas judiciales ...	500	—	1.038	20
	<i>Suma el Capítulo III ..</i>	<u>53.650</u>	<u>—</u>	<u>60.104</u>	<u>05</u>
CAPÍTULO IV					
Resultas					
	Perdiente por cuotas de los ejercicios 1943, 1944, 1945, 1946 y 1947 ..	133 375	40	97.924	85
	<i>Suma el Capítulo IV ..</i>	<u>133 375</u>	<u>40</u>	<u>97.924</u>	<u>85</u>
RESUMEN POR CAPÍTULOS					
	Suma el Capítulo Primero	269 312	53	151.038	49
	» » Segundo	16 355	50	13 545	18
	» » Tercero	53 650	—	60.104	05
	» » Cuarto	133 375	40	97.924	85
	<i>Sumas totales</i>	<u>472.693</u>	<u>43</u>	<u>322.612</u>	<u>57</u>

Artículos	DESIGNACION	PRESUPUESTO		GASTADO	
		Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.
	GASTOS				
	CAPITULO I				
	Personal				
7	Personal administrativo, técnico, subalterno, recaudadores, pensiones, personal eventual y seguros y subsidios sociales.....	144 851	12	103.082	30
	<i>Suma del Capítulo I...</i>	144 851	12	103.082	30
	CAPITULO II				
	Material				
8	Material de escritorio, impresos y fichas y otros.....	17.300	—	13.445	57
	<i>Suma del Capítulo II..</i>	17.300	—	13.445	57
	CAPITULO III				
	Local de la Cámara				
8	Obras de reparación, alumbrado, agua, calefacción, mobiliario, teléfonos, seguros y limpieza	39.250	—	35.388	90
	<i>Suma el Capítulo III...</i>	39.250	—	35.388	90
	CAPITULO IV				
	Viajes				
1	Servicios de la Cámara autorizados.	8 000	—	6.143	—
	<i>Suma el Capítulo IV...</i>	8 000	—	6.143	—
	CAPITULO V				
	Impuestos				
4	Contribuciones, arbitrios municipales, Cuoto Junta Consultiva e impuesto sobre Personas Jurídicas ..	7.600	—	7.317	05
	<i>Suma el Capítulo V....</i>	7.600	—	7.317	05
	CAPITULO VI				
	Obras y servicios de interés para la Propiedad Urbana				
3	Obras del Edificio Social, adquisición de valores del Instituto Nacional de la Vivienda y subvenciones a Delegados de la Cámara en la Provincia	45.000	—	37.726	—
	<i>Suma el Capítulo VI...</i>	45.000	—	37.726	—

Artículos	CONCEPTOS	PRESUPUESTO		GASTADO	
		Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.
	CAPITULO VII				
	Servicios especiales				
7	Servicios Especiales prestados por la Cámara	49.041	67	34.211	76
	<i>Suma el Capítulo VII..</i>	49.041	67	34.211	76
	CAPITULO VIII				
	Desenvolvimiento del Decreto de Exención de Alquileres				
1	Por pago de los ocasionados y abono de alquileres, condonados	8.000	—	3.898	55
	<i>Suma el Capítulo VIII..</i>	8.000	—	3.898	55
	CAPITULO IX				
	Imprevistos				
1	Atención de gastos ineludibles ocasionados durante el ejercicio	3.000	—	2.974	75
	<i>Suma el Capítulo IX...</i>	3.000	—	2.974	75
	CAPITULO X				
	Pago de anualidades por obligaciones contraídas por la Cámara				
4	Subvención y becas al Patronato de Formación Profesional de Logroño y subvenciones a la Caridad Logroñesa y Cocina Económica	3.300	—	3.300	—
	<i>Suma el Capítulo X....</i>	3.300	—	3.300	—
	RESULTAS				
3	Premio de cobranza a los recaudadores, mensualidad extraordinaria a los funcionarios y subvenciones a Delegados de la Cámara	27.005	28	21.342	39
	<i>Suma el Capítulo de Resultas..</i>	27.005	28	21.342	99

Resumen por Capítulos	PRESUPUESTO		GASTADO	
	Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.
Suma el Capítulo Primero.....	144 851	12	103.082	30
» » Segundo.....	17.300	—	13.445	57
» » Tercero.....	39.250	—	35.388	90
» » Cuarto.....	8 000	—	6.143	—
» » Quinto.....	7 600	—	7.317	05
» » Sexto.....	45.000	—	37 726	—
» » Séptimo....	49 041	67	34.211	76
» » Octavo.....	8.000	—	3.898	55
» » Noveno.....	3.000	—	2.974	75
» » Déctimo.....	3 300	—	3 300	—
» » de Resultas.....	27.005	28	21.342	39
Total general de Gastos.....	352.348	07	268.830	27

RESUMEN GENERAL

INGRESOS

Total realizado pesetas. 322.612'57

GASTOS

Total invertido, pesetas 268.830'27

Existencia disponible para 1949 53.782'30

Logroño, 31 de Diciembre de 1948.

**IV. - Balance-Inventario de la situación económica al
31 de Diciembre de 1948.**

	Pesetas	Cts.	TOTAL	
			Pesetas	Cts.
ACTIVO				
Metálico				
En caja y cuentas corrientes	241.009	15		
Valores				
En recibos pendientes de cobro y talonarios de recibos de alquiler.....	102.422	30		
Mobiliario				
Valor del existente en las Oficinas y Depen- dencias y valor atribuido a la Biblioteca.	106.894	34		
Inmuebles				
Valor del Edificio Social con las mejoras realizadas.....	415.445	21		
<i>Total Activo.</i>			865.771	00
PASIVO				
Fondo de Función Social, procedente de la venta de obligaciones del Banco de la Propiedad.....	10.345	60		
Saldo de la cuenta de alquileres de morosos a disposición de los propietarios.....	1.740	40		
Saldo de la cuenta de Administración de fincas a disposición de los propietarios..	11.148	01		
Saldo de la cuenta del 30% del Servicio de Fianzas a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda ..	162.942	84		
Saldo de la cuenta de Costas Judiciales a liquidar con los depositantes.....	1.050	00		
<i>Total Pasivo.</i>			187.226	85
RESUMEN				
Importa el Capital ACTIVO.....	865.771	00		
Importa el Capital PASIVO.....	187.226	85		
<i>Capital Líquido.</i>	678.544	15		

V.- Aportaciones voluntarias de la Cámara

Durante el pasado ejercicio de 1948, la Cámara acudió a cuantas suscripciones de tipo benéfico, fué requerida, y concedió donativos y subvenciones de carácter fijo por un importe total de 4 310 pesetas, distribuidas de la siguiente forma:

Círculo Católico de Obreros, en su festividad de San José.....	100 Ptas.
Asociación de la Prensa (donativo de un obsequio para la Tómbola benéfica).....	155 »
Junta Diocesana de Acción Católica.....	100 »
Parroquia de Santiago, en la Festividad de la Esperanza.....	100 »
Junta de Caridad, para la Navidad del Pobre.....	200 »
Guardia Municipal, donativo por información de beneficiarios de la exención de alquileres.....	100 »
Varios donativos en cantidades inferiores a 100 ptas.	255 »
Patronato de Formación Profesional de Logroño, subvención anual para ayuda de su sostenimiento.	1.000 »
Al mismo para dos becas de obreros pobres que cursen estudios en el mismo.....	1.500 »
Caridad Logroñesa (Subvención anual).....	300 »
Cocina Económica (Idem).....	500 »
<hr/>	
Total donativos y subvenciones.....	4 310 Ptas.

Servicios Especiales prestados por la Cámara a sus Colegiados

1.- Servicio Jurídico

Por su destacada importancia, contemplamos en primer lugar de los Servicios Especiales prestados por la Corporación a sus colegiados, el Jurídico, ya que por el mismo son resueltos muchos problemas que forman parte de los propietarios, relativas a la propiedad, y que son las acciones judiciales precisas a la resolución de dichos asuntos relativos a aquellos.

Permitida la Cámara de la transcurrida de este Servicio parte sus asociados, estudió la posibilidad de ampliar el todo lo posible sus facultades y al efecto acordó modificar el Reglamento por el cual se crea el propio eliminando las limitaciones que hasta ahora se contemplaban de forma que el Servicio opere gratuitamente en favor de los asociados de la Cámara en cualquiera de los casos siguientes:

1.º - Acciones de desahucio sobre inmuebles pertenecientes a los asociados con la propiedad.

2.º - Redacción de cualquier instrumento que requiera la intervención de cualquier Organismo del Poder Judicial, y de todo lo que se refiera a demandas judiciales, y de todo lo que se refiera a procedimientos administrativos o contenciosos, en materia de los temas en que tiene precedentes.

Tercera Parte

SERVICIOS DE LA CÁMARA

1.º - Representación y defensa ante el Juzgado Municipal, en los casos de la Vivienda, si la petición que el propietario solicita se resuelve por escrito por la Dirección del Servicio, más en su caso el Director del Departamento de la Corporación.

2.º - Representación y defensa ante el Juzgado Municipal, en los casos de resolución de contrato de arrendamiento, de desahucio y por cualquiera de las causas que autoriza la vigente legislación. 3.º En los casos de reclamación de alquileres vencidos y no satisfechos. 4.º En los casos de reclamaciones por daños que causen los inquilinos en los locales o viviendas que ocupen o hayan ocupado, y 5.º En todos los que se refieren a la interpretación de los contratos de arrendamiento y al cumplimiento de la legislación de alquileres.

Todos estos juicios se instruirán por los señores Abogado y Procurador de la Cámara, según preceda, hasta la resolución de los mismos, caso en primera instancia ante el Juzgado Municipal, más en segunda ante el Juzgado de Primera Instancia.

3.º - Representación por el Procurador de la Cámara, en los casos de conciliación que haya de celebrarse en el Juzgado Municipal, durante los contratos de arrendamiento, siempre que se trate de la primera obligación de los mismos, prevista en el artículo 1.º de la Ley de Alquileres, de todas aquellas que se celebren entre el propietario y el inquilino, con excepción de los casos en que el inquilino ocupe su casa propia o de familia.

En los juicios a que se refieren los artículos 1.º y 2.º de este artículo, cuyo resultado no repase la cifra de mil pesetas, se instruirán en primer instancia ante el Juzgado Municipal, más en segunda ante el Juzgado de Primera Instancia, en caso de

Servicios Especiales prestados por la Cámara a sus Colegiados

I. - Servicio Jurídico

Por su destacada importancia, consignamos en primer lugar de los Servicios Especiales prestados por la Corporación a sus colegiados, el Jurídico, ya que por el mismo son resultas cuantas consultas se formulan por los propietarios, relativas a la propiedad, y ejercita las acciones judiciales precisas a la resolución de litigios urbanos creados a aquellos.

Percatada la Cámara de la trascendencia de este Servicio para sus asociados, estudió la posibilidad de ampliar en todo lo posible sus beneficios y al efecto, acordó modificar el Reglamento por el que se venía rigiendo eliminando las limitaciones que hasta ahora se establecían, de forma que el Servicio actúe gratuitamente en favor de los colegiados de la Cámara en cualquiera de los casos siguientes:

1.º - Asesoramiento verbal sobre cuantas cuestiones jurídicas de relaciones con la propiedad urbana.

2.º - Redacción de instancias o reclamaciones que con motivo de sus fincas urbanas haya de formular el propietario inscrito en la Sección, ante cualquier Organismo Oficial, como trámite previo a la interposición de demandas judiciales, reclamación o recurso gubernativo, económico-administrativo o contencioso-administrativo, en los casos en que fuera procedente.

3.º - Redacción de contratos de arrendamientos urbanos.

4.º - Redacción de escritos y escritos contra decisiones de la Fiscalía de la Vivienda, si la petición que el propietario solicite se estimase procedente por la Dirección del Servicio, oído en su caso el dictamen del Señor Arquitecto de la Corporación.

5.º Representación y defensa ante el Juzgado Municipal: a) En los juicios de resolución de contrato de arrendamiento, de desahucio o por cualquiera de las causas que autoriza la vigente legislación. b) En los juicios de reclamación de alquileres vencidos y no satisfechos. c) En las reclamaciones por daños que causen los inquilinos en los locales o viviendas que ocupen o hayan ocupado, y d) En todos los que dé origen la interpretación de los contratos de arrendamiento o el cumplimiento de de la legislación de alquileres.

Todos estos juicios se tramitarán por los señores Letrado y Procurador de la Cámara, según proceda, hasta la ejecución de la sentencia, tanto en primera instancia ante el Juzgado Municipal, como en apelación ante el Juzgado de Primera Instancia.

6.º - Representación por el Procurador de la Cámara en los actos de conciliación que hayan de celebrarse en el Juzgado Municipal, referentes a contratos de arrendamientos urbanos, avisos negando la prórroga obligatoria de los mismos, precarios de fincas urbanas y en general, en todos aquellos que se celebren entre el propietario y quien por cualquier concepto o título, ocupe su finca urbana o parte de ella.

En los juicios a que se refieren los apartados a) y b) del caso 5.º, cuya cuantía no rebasa la cifra de mil quinientas pesetas, las costas causadas en el Juzgado Municipal, así como en el de Primera Instancia, en caso de

apelación, que deban ser a cargo del propietario, serán sufragadas por los fondos de esta Sección de la Cámara.

Al frente del Servicio Jurídico vienen actuando los señores Letrado y Procurador don Mariano Castellón Palacios y don Luis Sáez-Benito Sánchez, respectivamente.

Al objeto de hacer compatible las horas de consulta en la Cámara por los técnicos que figuran al frente del Servicio, con sus servicios profesionales en los Juzgados y Organismos Oficiales donde generalmente su presencia es requerida por la mañana, fué habilitada la jornada de la tarde y horario de cinco a siete para atender a los propietarios en nuestras Oficinas.

La labor realizada por el Servicio en el pasado ejercicio, prescindiendo de las consultas verbales que fueron incontrolables, queda resumido en el estadillo que a continuación se copia.

Resumen de los asuntos tratados por este Servicio durante el año 1948

CLASE DE ASUNTO	Judiciales			Extrajudiciales			Desistidos	Denegados	Suspendidos	TOTAL
	Resultado favorable	Resultado desfavorable	En trámite	Resultado favorable	Resultado desfavorable	Completados				
Desahucio por falta de pago	35	1	4	52			2	1		95
Requerimientos amistosos				8		49	1	1		59
Desahucio por subarriendo	1	1	2					2	1	7
Asuntos varios	1		1	2				1	2	7
Desahucio por cesión de vivienda.	1		2	1					2	6
Reclamación de rentas			1	2			2			5
Desahucio por necesidad			3	1						4
Desahucio por petición mayoría de vecinos			1						1	2
Defensa en demandas interpuestas por arrendatarios		1		1						2
TOTALES	38	3	14	67		49	5	5	6	187

De los 38 asuntos judiciales resueltos favorablemente, se llevaron a efecto 9 ejecuciones de sentencia.

II. - Servicio de Arquitectura

Este Servicio gratuito para los colegiados de la Cámara, a cargo del Arquitecto titular de la Corporación don José María Carreras Yellestich se desarrolló durante el pasado año de 1948, hasta mediados del mes de Noviembre, en forma análoga a la de los ejercicios anteriores, atendiendo a cuantas consultas y servicios fueron solicitados por los señores propie-

tarios, en nuestras Oficinas, los martes y viernes, de doce a una de la mañana.

A mediados del expresado mes de Noviembre, se reorganizó este Servicio como otros de la Cámara, ampliándolo en beneficio de los asociados, pasando a establecer la consulta de cinco a seis de la tarde, todos los días de oficina.

La labor de este Servicio, creciente cada año, se resume en lo referente al de 1948 en el siguiente estadillo:

Consultas emitidas en las Oficinas de la Cámara	148
Reconocimientos de fincas, practicados	63
Dirección de obras menores	7
Valoraciones de medianiles y otras obras	9
Informes emitidos sobre obras ordenadas por la Fiscalía de la Vivienda	4
Informes emitidos sobre asuntos planteados por el Ayuntamiento ..	6
Informes emitidos sobre cuestiones entre conlindantes o condueños de una misma finca	5
Informes emitidos sobre cuestiones con inquilinos	14
Instancias preparadas recurriendo contra disposiciones de la Fiscalía de la Vivienda o del Ayuntamiento	24

III. - Requerimiento de pago a inquilinos morosos

En la reclamación de alquileres vencidos y no satisfechos, la Cámara antes de entablar acción judicial por medio de su Sección Jurídica, efectúa el requerimiento amistoso a los inquilinos que se hallan al descubierto de alquileres, evitando con ello infinidad de litigios judiciales dado su resultado positivo en la mayoría de los casos

El resumen del citado Servicio en el año a que se refiere esta Memoria es el siguiente:

Requerimientos de pagos efectuados	336
Número de inquilinos que pagaron.	201
» de recibos reclamados.....	925
» de » cobrados en la Cámara.....	478
» de » retirados por los propietarios por abono directo a los mismos.	211
» de » que pasaron a la Sección Jurídica por impagados	236
Importe total de los recibos reclamados.....	103.702'05
» de los recibos cobrados en la Cámara. ...	49.334'90
» » retirados por los propietarios.	22.297'85
» » que pasaron a la Sección Jurídica por impagados.....	32.069'30

IV. - Anuncios de locales vacantes

En el pasado año en que la escasez de viviendas dejó sentirse más levemente en nuestra Capital, sobre todo en lo que se refiere a construcción moderna, fueron anunciados en alquiler, en la cartelera-vitrina, instalada en el portal del Edificio Social de la Cámara,

21 pisos de vivienda
y 14 locales de planta baja.

V. - Informes de Inquilinos.

Solamente 28 informes de inquilinos fueron despachados durante el año a solicitud de los propietarios interesados, habiendo sido todos ellos favorables.

No guarda relación los informes de inquilinos emitidos, con las 910 Cédulas de Habitabilidad expendidas que se refieren a otros tantos contratos bien de viviendas o de locales, ya que entiende esta Cámara debieran ser en número igual, los arrendos efectuados por los propietarios y los informes de vecinos solicitados.

Queremos llamar una vez más, la atención al propietario, indicándole la conveniencia de solicitar informes a la Cámara respecto al futuro inquilino de su casa pues de esta forma, puede evitarse de albergar en sus viviendas inquilinos de dudosa solvencia o moralidad, que hayan sido con anterioridad desahuciados por tales motivos de otras habitaciones; al propio tiempo; con ello se ponen al cubierto de desembolso alguno en caso de tener necesidad de proceder judicialmente contra sus arrendatarios.

Para conocimiento de los propietarios desconocedores y recuerdo de los olvidadizos, copiamos a continuación el artículo 7.º del Reglamento de la Sección Jurídica que dice así: *Para tener derecho al pago de las costas en los juicios de desahucio por falta de pago o de alquileres vencidos y no satisfechos, será preciso que el propietario demandante haya solicitado informes del inquilino demandado a la Cámara de la Propiedad Urbana, y que por esta, no se le hayan dado desfavorables del citado inquilino*

VI. - Administración de Fincas.

Ninguna variante tuvo el Servicio de Administración de Fincas en su Censo de asociados inscritos y fincas administradas, en el pasado año, con relación al anterior y si bien resulta algo insólito el hecho de no haberse producido alta alguna, no deja de ser satisfactorio el que tampoco haya habido ninguna baja, lo que demuestra bien claramente la congruencia de los propietarios afiliados al Servicio con la cuidada y escrupulosa administración de sus fincas, que por una módica cuota mensual se ven libres de las gabelas propias de la mayordomía.

El Censo de la Sección en el año que nos ocupa es como sigue:

Número de propietarios inscritos.....	41
» de fincas administradas	51
» de recibos puestos al cobro.....	3 112
Importe total de estos recibos ptas.....	362 901

VII - Cédulas de Habilitación.

El Servicio implantado en la Cámara para gestionar de la Fiscalía de la Vivienda las Cédulas de Habitabilidad solicitadas por los propietarios para sus viviendas o locales, atendió como en años anteriores cuantas peticiones de las mismas solicitaron los propietarios colegiados, entendiéndose con toda la tramitación producida por cada expediente hasta la obtención del citado Organismo del documento de habitabilidad.

A continuación queda reflejado el movimiento del Servicio en el ejercicio de 1948.

Movimiento de Cédulas de Habitabilidad en el año 1948

MESES	Cédulas solicitadas	Obras ordenadas y pendientes de ejecución	Solicitudes anuladas	Cédulas expedidas
Enero.....	109	—	—	109
Febrero.....	118	1	—	117
Marzo.....	90	—	1	89
Abril.....	69	—	—	69
Mayo.....	66	—	—	66
Junio.....	78	2	—	76
Julio.....	70	1	—	69
Agosto.....	55	2	—	53
Septiembre.....	56	2	1	53
Octubre.....	64	1	2	61
Noviembre.....	79	1	2	76
Diciembre.....	76	4	—	72
TOTALES.....	930	14	6	910

VIII. - Exención de Alquileres

Dando cumplimiento al Decreto de Exención de Alquileres de 17 de Octubre de 1940, la Corporación atendió durante el año las peticiones que al amparo del mismo fueron solicitadas en la Provincia, denegando tan sólo dos de las tarjetas demandadas por no reunir los peticionarios de las mismas los requisitos exigidos para el disfrute de la exención.

El total de las exenciones disminuyó considerablemente con relación al año anterior, lo cual demuestra claramente la baja experimentada en el paro obrero de nuestra Provincia.

Reproducimos en el estadillo aparte el movimiento del Servicio en el ejercicio de 1948.

MESES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Diciembre.....	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Noviembre.....	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Octubre.....	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Septiembre.....	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Agosto.....	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Julio.....	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Junio.....	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Mayo.....	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Abril.....	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Marzo.....	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Febrero.....	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Enero.....	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTALES.....	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

Exención de Alquileres en el año 1949

MESES	Expedientes promovidos			Tarjetas concedidas			Tarjetas denegadas			Tarjetas prorrogadas			Importe Alquileres condonados			TOTAL			
	Logroño	Haro	Ezcaray	Logroño	Haro	Ezcaray	Logroño	Haro	Ezcaray	Logroño	Haro	Ezcaray	Logroño	Haro	Ezcaray	Ptas. Cts.	Ptas. Cts.		
Enero	2			2						4	2		6	34		274	20		
Febrero		4		4						5	2		7	121 05		296	20		
Marzo										5	3		8	50 15		225	30		
Abril	1			1						4	2		6	34 15		246	95		
Mayo	1			1			1			4	2		6	34 15		209	35		
Junio										3	1		4	16 15		148	75		
Julio	4		1	5	4	1			1			1	1	372 70	26 25	398	95		
Agosto	1	5		6	1	5			4		1	5	408 10	120 90	26 25	555	25		
Septiembre ..	1			1	1				6		1	7	519 10		26 25	545	35		
Octubre	1			1	1				6		1	7	563 90		26 25	590	15		
Noviembre ..	2			2	1		1		6		1	7	575 35		26 25	601	60		
Diciembre ..		1		1					3		1	4	190 95	19 55	26 25	236	75		
TOTALES ..	13	10	1	24	11	9	1	21	2	2	51	12	5	68	430	3.741	20	4.328	80

Papel de Fianzas vendido durante el año de 1948

M E S E S	Serie B	IMPORTE	Serie C	IMPORTE	Serie E	IMPORTE	Núm. total	TOTALES
	de 100 pesetas	Pesetas	de 50 pesetas	Pesetas	de 5 pesetas	Pesetas	de Efectos vendidos	Pesetas
Enero.....	180	18.000	31	1.550	406	2.030	617	21.580
Febrero.....	178	17.800	21	1.050	426	2.130	625	20.980
Marzo.....	83	8.300	70	3.500	359	1.795	512	13.595
Abril.....	57	5.700	16	800	183	915	256	7.415
Mayo.....	109	10.900	23	1.150	168	840	300	12.890
Junio.....	130	13.000	26	1.300	205	1.025	361	15.325
Julio.....	100	10.000	22	1.100	135	675	257	11.775
Agosto.....	131	13.100	4	200	199	995	334	14.295
Septiembre.....	74	7.400	13	650	158	790	245	8.840
Octubre.....	118	11.800	21	1.050	148	740	287	13.590
Noviembre.....	133	13.300	16	800	286	1.430	435	15.530
Diciembre.....	99	9.900	20	1.000	325	1.625	444	12.525
TOTALES.....	1.392	139.200	283	14.150	2.998	14.990	4.673	168.340

Papel de Fianzas devuelto durante el año de 1948

M E S E S	Serie B de 100 pesetas	IMPORTE — Pesetas	Serie C de 50 pesetas	IMPORTE — Pesetas	Serie D de 10 ptas.	IMPORTE — Pesetas	Serie E de 5 pesetas	IMPORTE — Pesetas	Núm. total de Efectos anulados	TOTALES — Pesetas
Enero.....	21	2.100	20	1.000	18	180	28	140	87	3.420
Febrero....	10	1.000	10	500	7	70	41	205	68	1.775
Marzo.....	18	1.800	7	350	20	200	30	150	75	2.500
Abril.....	22	2.200	5	250	4	40	28	140	59	2.630
Mayo.....	9	900	5	250	—	—	29	145	43	1.295
Junio.....	12	1.200	3	150	13	130	10	50	38	1.530
Julio.....	66	6.600	12	600	19	190	36	180	133	7.570
Agosto.....	2	200	4	200	3	30	31	155	40	585
Septiembre.	28	2.800	2	100	10	100	16	80	56	3.080
Octubre...	16	1.600	18	900	2	20	34	170	70	2.690
Noviembre.	39	3.900	16	800	12	120	45	225	112	5.045
Diciembre .	48	4.800	9	450	25	250	27	135	109	5.635
TOTALES...	291	29.100	111	5.550	133	1.330	355	1.775	890	37.755

X. - Limpieza de chimeneas.

Este Servicio creado en el año 1947, continuó en el pasado ejercicio con la misma aceptación por parte de los propietarios que tuvo al iniciarse, debiéndose ello, por una parte a la comodidad que el uso del mismo reporta al propietario y por otra, la economía hallada con su utilización, ya que la Cámara tiene establecidas unas Tarifas tan sumamente reducidas que no llegan sino a cubrir el coste del servicio prestado.

A continuación damos a conocer los datos estadísticos de este Servicio en los dos años que lleva establecido:

	<u>Año 1947</u>	<u>Año 1948</u>
Número de conductos en los que se han efectuado limpiezas.....	1.990	2 390
Número de fincas a que corresponden los citados conductos de humos.....	403	457
Número de propietarios inscritos en el Servicio.....	318	353

Por ser este Servicio desconocido aún, por no pocos propietarios que de otro modo no dudarían en incrírse en la mismo, copiamos seguidamente las Tarifas establecidas y garantías que comprende:

- 1.º Limpiezas periódicas dentro de los plazos marcados, o cuando el propietario lo desee.
- 2.º Encargo de obtener el permiso municipal.
- 3.º Comunicar a los inquilinos con 24 horas de antelación, la próxima limpieza a efectuar.
- 4.º Dar cuenta al propietario, la realización de aquélla.
- 5.º Abonar por su cuenta las sanciones que pudiera poner el Ayuntamiento, por demora en la limpieza.
- 6.º Reparar igualmente por su cuenta, los desperfectos que ocasionen en los tejados los encargados de la limpieza.
- 7.º Pasar a domicilio el cobro del servicio prestado.

Las tarifas establecidas por el Servicio son las siguientes:

Tarifa 1.^a - Casas de Habitación

Una sola chimenea (cada limpieza)....	5'00	ptas.
Dos solas chimeneas	íd.8'00 »
De tres a seis chimeneas	íd.3'25 » por cada una de ellas.
De seis chimeneas en adelante	... 3 00	» por cada una de ellas.

Tarifa 2.^a - Comercios o Pequeñas Industrias

A diez pesetas por chimenea y limpieza efectuada.

Tarifa 3.^a - Fábricas y Talleres

A quince pesetas por chimenea y limpieza efectiva.

XI. - Servicios prestados en la Provincia a través de las Delegaciones

Delegación de Haro

Durante el ejercicio de 1948, continuó al frente de la misma, el Delegado Procurador don Máximo Delgado Oñate, que con la colaboración del Letrado asesor don José García Medina, resolvieron todas las cuestiones planteadas por sus asociados, realizando una meritoria labor en defensa de sus intereses urbanos.

El Censo de asociados fué aumentado durante el año en 10, quedando actualmente constituido por 269 colegiados que abonan de cuotas especiales 2 814'75 pesetas.

El Servicio Jurídico, si bien no tuvo necesidad de intervenir en los Juzgados realizó una lucida labor en la resolución por la vía amistosa o extrajudicial de infinidad de asuntos, en su mayoría faltas de pago, que satisfizo por completo a los propietarios e inquilinos demandados.

La exención de alquileres alcanzó a 10 beneficiarios en total, importando las cantidades condonadas 430'10 pesetas.

Los demás Servicios establecidos en favor de los colegiados cumplieron su finalidad atendiendo los requerimientos que fueron objeto por parte de los usuarios.

Delegación de Calahorra

Encauzado el Servicio Jurídico de la Delegación en el año 1947, bajo el asesoramiento técnico del Procurador nombrado al efecto, don Luis Angel de Garro, tuvo en el pasado ejercicio una intensa labor atendiendo las consultas de 642 propietarios de aquella demarcación que acudieron durante el año a las oficinas, interesando informes, en cuestiones relacionadas con la propiedad urbana.

Fueron llevados a cabo por el citado Servicio, dos juicios de desahucio por falta de pago, habiendo arreglado extrajudicialmente otros 15. De igual forma, fueron evitados gran número de asuntos judiciales merced a las acertadas gestiones amistosas realizadas con los inquilinos morosos, llegando a cobrar sin necesidad de trámite alguno judicial, los alquileres vencidos y no satisfechos a 74 inquilinos.

En el transcurso del año, la Delegación sumó a su Censo de asociados 15 nuevos socios, sumando en total 150; con un total de cuotas especiales de 1.525 pesetas

La Delegación repartió entre sus colegiados cartas impresas para comunicar a los inquilinos los aumentos procedentes por la repercusión del aumento producido en la contribución urbana, e intervino en la tramitación de 212 Cédulas de Habitabilidad que fueron solicitadas por los propietarios.

En los locales de la Delegación fueron realizadas en el pasado año, las obras necesarias de reforma, al objeto de aislar las oficinas generales, del Despacho de consultas, del Servicio Jurídico.

El ejercicio económico fué liquidado con un superavit de 2.388'57 pesetas y el Presupuesto para el año 1948, nivelados los Ingresos con los Gastos, asciende a la suma total de 8.913'57 pesetas

Guatemala

DEFENSA DE LOS INTERESES GENERALES
DE LA PROPIEDAD URBANA

En defensa de los intereses generales de la propiedad urbana, la Cámara tuvo durante el ejercicio de 1948, la siguiente actuación.

I. - Registro General de Documentos Oficiales.

Documentos registrados de Entrada.....	297
» » de Salida	549

II. - Repercusión en los Alquileres del aumento producido en la Contribución Urbana

Por Decreto-Ley de la Jefatura del Estado de 7 de Noviembre de 1947 (B. O. del día 19) fué autorizada la elevación de un diez por ciento, en la cuota del Fondo de Corporaciones Locales, quedando cifrada en el cincuenta y cinco por ciento de las cuotas al Tesoro por contribución urbana, aumento que empezó a regir a partir de 1.º de Enero de 1948.

La Cámara, estudió el porcentaje que el citado aumento suponía sobre el total de la contribución urbana y halló el tanto por ciento a repercutir en los alquileres, de conformidad con la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de Diciembre de 1946 y Decreto de 11 de Enero de igual año, informando a sus colegiados del derecho que les asistía.

Para cumplir con el precepto de comunicar a los inquilinos los aumentos, fueron repartidas en nuestras Oficinas, cartas impresas, entre los propietarios que las solicitaron.

III.-Relación de la Cámara con la Delegación Provincial de Industria.

Como en ejercicios anteriores y cumpliendo lo prevenido en el Reglamento de Verificaciones, la Cámara estudió detenidamente e informó a la Delegación Provincial de Industria, las Tarifas de alumbrado y fuerza motriz con las elevaciones pretendidas en la mismas, por la Empresa «Electra Pilar» de Anguiano, propiedad de los señores García Baquero.

Del mismo modo informó, sobre la ampliación de sus Tarifas con inclusión de la energía reactiva de las Empresas de Electricidad «Salto del Cortijo S. A.», «Electra Recajo S. A.», «Electra Cárcar S. A.» y «Electra Posadas S. A.»

Y del Excmo. Ayuntamiento de Logroño, sobre la elevación del alquiler de los contadores para el suministro de agua potable.

IV. - Intervención de la Corporación con el Excmo. Ayuntamiento.

En las fechas oportunas de exposición al público, fueron examinados por la Cámara, los Presupuestos, Ordenanzas, proyectos y acuerdos del Excelentísimo Ayuntamiento que afectaron a la propiedad urbana, no siendo necesaria reclamación alguna, por no haber lugar a ello.

Ello no obstante, a lo largo del ejercicio, fueron varias las veces que la Corporación hubo de intervenir en la redacción de instancias o escritos a nombre de sus colegiados, formulando reclamaciones al Ayuntamiento

por causas diversas. Entre ellas, hemos de hacer constar el escrito que les fué redactado acompañado de informe del Arquitecto de la Cámara, a los propietarios de la calle Mayor, trozo comprendido entre Sagasta y el Hospital Provincial, con motivo de la pavimentación de la calle, solicitando de la Corporación Municipal, que el pavimento de las aceras fuera de capa asfáltica en lugar de loseta, por el interés común que en ello tenían los propietarios afectados. Consignamos con agrado la decisión del Ayuntamiento de acceder a lo solicitado.

V.- Sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos

Además de prestar la adhesión debida a varios escritos de Cámaras hermanas dirigidos a la Superioridad, relacionados con la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, nuestra Corporación envió a la Junta Consultiva el escrito siguiente:

Ilmo. Sr.

Habiendo llegado a conocimiento de esta Corporación que se pretende la suspensión de la primera causa de excepción a la prórroga obligatoria de los contratos de arrendamientos urbanos, recogida por el art. 76 de la vigente Ley, cuando afectan a pisos en casas de varias viviendas y no pertenezcan todas ellas a un mismo propietario, solicitada, al parecer, de la Presidencia de las Cortes por los señores Procuradores representantes de la Organización Sindical, ante el temor, de que esta pretensión pudiera llegar a estimarse, aunque sólo sea temporalmente o con carácter transitorio, esta Cámara velando por los intereses de sus más modestos asociados y de la propiedad urbana en general, tiene el honor de dirigirse a esa Junta Consultiva de su digno cargo, a fin de que se proceda con la máxima urgencia a estudiar y proponer a los Poderes Públicos una solución para esos casos en que se funda la suspensión ahora interesada, pues es indudable, que precisamente, los propietarios de un sólo piso, llegan a la adquisición de los mismos, por su imperiosa necesidad de ocuparlos y en buena ley y recta aplicación del derecho, siempre será más digno de protección el dueño que necesita ocupar su piso, que el inquilino en que también concorra la misma necesidad. En algunas ciudades se ha buscado la solución a estos casos recurriendo a las Entidades de crédito, con el fin de que facilitarán dinero a los ocupantes de los pisos y así lograr el acceso de éstos a la propiedad de sus viviendas, con las consiguientes garantías hipotecarias

Por si esa Junta Consultiva, lo estima acertado, hacemos la sugerencia de convocar a una Asamblea o reunión en esa Capital, de representantes de todas las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana, o al menos de las más caracterizadas, con objeto de estudiar no sólo esta cuestión, sino también toda la serie de problemas planteados por la vigencia de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, y entre otros, la de urgir la implantación de los aumentos de rentas aludidos por el artículo 118 de la misma, incrementados en la cuantía máxima prevista en el párrafo 2.º de la disposición transitoria undécima

ma, ya que transcurrido un año de su vigencia y superadas las dificultades económicas que obligaron a su suspensión, parece lógico que se permita nivelar la rentabilidad de la propiedad urbana con los tipos que rigen en otros sectores del capital.

En su virtud, confiadamente espera esta Cámara, que sabrá hacerse eco esa Entidad y compenetrarse con el deseo de los Organismos a quienes representa en el ámbito nacional y que procederá con la máxima brevedad, bien a recabar de los Poderes Públicos la vigencia de todos los preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, o a convocar la reunión indicada, para adoptar en la misma los trabajos y gestiones a realizar conducentes a la finalidad indicada.

Dios guarde a V. S. I. muchos años.

Logroño, a catorce de Abril de mil novecientos cuarenta y ocho.—El Presidente, Fernando Martínez —Itmo. Sr. Presidente de la Junta Consultiva de Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana.—Madrid.

La Junta Consultiva de Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana, Organismo Superior de nuestras Corporaciones, tomando en consideración nuestro escrito, acordó en sesión celebrada el 21 de Mayo de 1948, un Temario compuesto de 25 Puntos, que había de ser estudiado por todas las Cámaras de España y tratarse en una Asamblea General de éstas, que había de celebrarse en Madrid.

De los 25 puntos que consta el citado Temario, 8 de ellos se refieren al proyecto de reorganización de las Cámaras de la Propiedad Urbana y los 17 restantes a los elementos que influyen en el problema de la vivienda.

A continuación damos a conocer las sugerencias apuntadas por esta Cámara que fueron aprobadas en sesión de 7 de Septiembre y remitidas a la Cámara de Zaragoza que dirige colectivamente los trabajos de las Cámaras agrupadas por proximidad geográfica, y a nuestra Junta Consultiva.

VI. - Al proyecto de reorganización de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana.

PUNTO 1.º

Composición de las Cámaras

La composición de las Cámaras estará supeditada a la colegiación obligatoria en el seno de las mismas de todos los propietarios de fincas urbanas de la provincia de su demarcación, excepto la región que abarquen las Cámaras Locales o Comarcales, que se hallen ya creadas y su funcionamiento sea normal a juicio de la Provincial y del Ministerio de Trabajo. A las Cámaras contribuirán los asociados con las cuotas que se establezcan, ya sean por propietarios o bien por fincas, aun cuando estas se hallaren exentas de contribución temporal o perpetuamente.

Creación de Nuevas

Para crear nuevas Cámaras, no siendo en Capitales de provincia, será necesario, no solo que la Localidad donde haya de establecerse cuente

con un censo superior a 20.000 habitantes, sino que será requisito indispensable el informe técnico al Ministerio de la Cámara Provincial a fin de conocer exactamente la situación económica en que ésta quedare de segregarse el partido judicial o comarca donde la Cámara nueva había de crearse.

Extinción. - Fusión

Abogamos por la extinción de las Cámaras Locales, ya que por lo reducido de sus Presupuestos no tienen vida propia o al menos se deslizan lánguidamente, debiendo quedar fusionadas a las Provinciales, y seguir funcionando como Delegaciones de éstas bajo el control y dirección de las mismas. Las Cámaras Comarcales que no estorben económicamente a las Provinciales y se administren holgadamente, pueden seguir funcionando en tanto no soliciten su extinción y fusión las Cámaras de radio en la provincia, por interesar así a la mejor marcha de éstas, quedando entonces como Delegaciones, como se ha dicho de las Locales.

Estudio del Sistema más conveniente para la designación de sus miembros

Para la designación de los miembros que constituyen las Juntas de Gobierno de estos Organismos, nos parece lo más indicado volver al antiguo sistema de votación. Para ello, pudiera concederse derecho al sufragio a los propietarios colegiados que tuvieran la condición de tales con una antigüedad de diez años por ejemplo, los cuales votarían un determinado número de compromisarios candidatos a la Presidencia, entre los cuales serían propuestos dos o tres para el cargo de Presidente y elevados para su aprobación al Ministerio de Trabajo, con el informe del Gobernador Civil de la Provincia y del Delegado Provincial de Trabajo. Nombrado que fuera el Presidente de la Cámara, aquél había de elegir libremente entre los asociados los miembros que formarían las Juntas de Gobierno, pudiendo reelegir entre los componentes de las Juntas salientes dos como máximo, pero renovados los cargos. Constituidas las Juntas de Gobierno y hecha la distribución de los cargos, éstas llevarían el mismo trámite que la designación de Presidente, hasta llegar a la aprobación Ministerial.

La renovación de las Juntas de Gobierno de las Cámaras, por el sistema indicado, debiera hacerse cada cinco años, aconsejándose la conveniencia de reelegir en cada Junta nueva, uno o dos miembros de la Junta saliente.

Reuniones de las Juntas de Gobierno

Las Juntas de Gobierno de cada Cámara, deben reunirse en sesión por lo menos una vez cada mes, para tratar de los asuntos de régimen interior y problemas que se planteen a la propiedad urbana, pudiendo hacerlo cuantas veces lo estime conveniente el Presidente, para la buena marcha de la Corporación, asesorado en su caso, por el Secretario.

Obligatoriedad

La asistencia a las sesiones debe ser obligada para todos los componentes de las Juntas de Gobierno, debiendo ser separados de sus cargos los que no asistieren a tres sesiones seguidas o cinco alternas durante el año, sin causa justificada entendiéndose por ésta, la ausencia o enfermedad.

Periodicidad

Las sesiones han de ser periódicas, como antes decimos, celebrándose cada mes, o cuando el Presidente lo acuerde por convenir así a los intereses generales de la Corporación, o por tener que tratar asuntos de urgencia.

Publicidad

Las sesiones que celebren las Cámaras, deben ser públicas pero, para tener acceso a la Sala de Juntas en día de celebrar sesión un colegiado cualquiera, ha de solicitarlo por escrito del señor Presidente por lo menos con cinco días de antelación a la celebración de aquélla. No obstante, si a juicio del señor Presidente no interesase dar publicidad a un asunto o acuerdo a tomar, a pesar de figurar en el orden del día, podrá dejarse sobre el tapete para otra sesión, cuando a aquélla acudan colegiados que no pertenezcan a la Junta de Gobierno.

Límites a que debe ajustarse los acuerdos de las Cámaras

Los acuerdos que se adopten en las sesiones, han de limitarse precisamente a asuntos que conciernan únicamente a la propiedad urbana o al régimen interno de cada Organismo, absteniéndose de tomar acuerdo alguno que no vaya a tono con los intereses perseguidos por estas Corporaciones o vaya en detrimento de los mismos o de la Superioridad. El Secretario como técnico y representante del Ministerio, será el responsable de los acuerdos que se adopten, encargándose de llamar al orden a la Presidencia en aquellos acuerdos que pretendan acordarse que pequen de ilegalidad o arbitrariedad haciendo constar en acta la advertencia, de hacer la Junta de Gobierno, caso omiso a su requerimiento.

PUNTO 2º

Actividades de las Cámaras en las localidades de su jurisdicción distinta a la de su residencia

En las localidades distintas a la de su residencia pero jurisdicción de las Cámaras, la labor ha de ser siempre defectuosa y poco eficaz de tener que obrar directamente desde el seno de la Cámara, aun cuando sea por mediación de Delegados o Procuradores que sean es abledidos en las cabezas de partido, creemos que en todas las ciudades de alguna importancia de la demarcación de una Cámara, ésta debe establecer Delegaciones Locales o Comarcales en beneficio de los colegiados de la Provincia.

Delegaciones Locales.

Como antes apuntamos, las Delegaciones Locales de las Cámaras, deben ser instaladas en cada ciudad, cabeza de partido de su jurisdicción, o por lo menos en las localidades más importantes para el mejor desenvolvimiento de la Corporación en la provincia. Estimamos que estas Delegaciones en lugar de ser Locales debieran ser Comarcales, con radio de acción en todo el partido de su demarcación.

Organización y funcionamiento

Al frente de cada Delegación que se establezca debe figurar un Procurador en ejercicio con residencia en la misma localidad, percibiendo de la

Cámara los haberes o gratificaciones que se estipulen como recompensa de sus trabajos. La obligación de los Delegados abarcará: a) Evacuar los informes que la Cámara solicite sobre extremos relacionados con la propiedad urbana de su demarcación. b) Hacer cumplir los acuerdos de la Cámara. c) Atender cuantas reclamaciones se formulen por los propietarios urbanos en su jurisdicción. d) Elevar a la Cámara cualquier disposición o acto que en el territorio de su demarcación considere perjudicial para los intereses de la propiedad urbana, a fin de que por la Corporación se realicen las gestiones que sean necesarias y reclamaciones oportunas. e) En caso necesario gestionará el cobro de las cuotas obligatorias que han de satisfacer los propietarios, entablando las reclamaciones oportunas. f) Cumplirá los Reglamentos de la Cámara y cuantas disposiciones emanen de la misma, Presidencia o Secretaría. g) Tramitará los juicios de desahucios y reclamaciones judiciales en que la Cámara haya de intervenir en representación y defensa de sus asociados, ante los Juzgados y Tribunales de la residencia de la Delegación. h) Asesorará a los propietarios en cuantas consultas, reclamaciones, etc. relacionadas con la propiedad urbana le formulen. i) Dará cumplimiento al Decreto de exención de alquileres, tramitando los expedientes que se presenten en solicitud de los beneficios. j) Mensualmente enviará a la Cámara estado de cuentas y anualmente la liquidación y Memoria de los trabajos realizados.

Los Procuradores encargados de las Delegaciones, podrán establecer con la autorización de las Cámaras, cuotas especiales para los propietarios de su demarcación incluyéndolos en la Sección de Servicios Especiales, con los mismos derechos que disfruten los asociados de la Capital.

Los gastos de instalación de las Delegaciones así como todos los que origine su administración, correrán a cargo de las Cámaras, para lo cual, los Delegados llevarán los Libros de contabilidad que se precisen.

PUNTO 3.º

Personal de las Cámaras.—Estudio de la situación actual y posibles modificaciones para el mejor fin de las mismas

a) SECRETARIOS.—Se regirán por las normas establecidas en el Reglamento del Cuerpo Nacional, con las modificaciones o variantes que se consideren necesarias introducir.

b) PERSONAL TÉCNICO.—El que precise cada Cámara para su funcionamiento, será acordado por la Junta de Gobierno, siendo adquirido por concurso-oposición dentro de los de la categoría que se necesite. Los sueldos así como las obligaciones serán estipuladas libremente por las Cámaras. Formarán como Personal técnico: Los Vice Secretarios, Procuradores, Abogados, Arquitectos, Aparejadores e Intendentes mercantiles.

c) PERSONAL ADMINISTRATIVO.—El que actualmente cuente cada Cámara será respetado en sus respectivas categorías y sueldos, estableciendo para los de nuevo ingreso las mismas bases que para el personal técnico; ingresando siempre por la categoría de Auxiliar, salvo en el caso de tener que promover a un Auxiliar a la categoría de Oficial y no resultara apto, en cuyo caso pudiera convocarse el concurso para la plaza de Oficial.

INGRESOS.—Ya hemos indicado anteriormente que los nuevos ingresos en la Cámara tanto para el personal técnico como para el administrativo o subalterno, debe hacerse por concurso-oposición, designando

la Cámara los Vocales que han de integrar el Tribunal calificador, que será presidido por el Presidente de la Cámara o Vice-Presidente que le sustituya y formará parte del mismo, el Secretario de la Corporación. Los Vocales serán los que en cada caso se designen, pudiendo ser los miembros de la Junta de Gobierno o personas técnicas sean o no pertenecientes a la Cámara. El Tribunal calificador visto el resultado de la prueba de aptitud elevará su propuesta a la Junta de Gobierno para la decisión que proceda, que habrá de adoptarse por mayoría absoluta de votos.

SUELDOS.— Los sueldos de los funcionarios de las Cámaras ya sean técnicos, administrativos o subalternos, serán libremente establecidos por las Corporaciones, consignándolos en sus Presupuestos no debiendo ser nunca inferiores a los establecidos para las Oficinas y Despachos particulares.

ASCENSOS.— Los ascensos deben ser siempre por riguroso turno de antigüedad dentro del personal administrativo, siempre que el que haya de ascender reúna méritos suficientes para el nuevo empleo, a juicio del Secretario de la Cámara o su Junta de Gobierno.

CESES. Los ceses podrán ser solicitados voluntariamente por los empleados a petición propia, comunicándolo por escrito al Secretario con ocho días de antelación. Los ceses forzosos serán decretados por la Junta de Gobierno a solicitud e informe del Secretario y previo expediente que será incoado al cesante; por repetidas faltas graves a juicio de la Cámara.

SANCIONES.— Las sanciones para los empleados de las Cámaras serán calificadas de leves, graves y muy graves, entendiéndose cada una por sus motivos y siendo impuestas por el Secretario, las leves, con apercibiendo verbal o por escrito, y las graves o muy graves por la Junta de Gobierno, pudiendo llegar por estas últimas, desde la cesantía de empleo y sueldo por un mes hasta la separación definitiva del cargo, mediante expediente incoado al efecto.

RECOMPENSAS.— Las recompensas por buenos servicios prestados, o por determinados años de servicios prestados a satisfacción del Secretario o Junta de Gobierno, serán establecidas por medio de notas favorables que se harán constar en los expedientes personales, o por gratificaciones temporales o permanentes, según la importancia a juicio del Secretario o Junta de Gobierno. También se darán votos de gracias que se harán constar en acta, y en los expedientes personales.

LA MUTUALIDAD DE PREVISIÓN DE SECRETARIOS Y EMPLEADOS DE CÁMARAS.— Nada hemos de oponer al funcionamiento de esta Entidad que recoge las aspiraciones máximas de los empleados de estos Organismos, al no ser, que las cuotas que resultan bastante elevadas para los beneficios que se conceden, son motivadas por haber incluido en la Mutualidad a todos los empleados actuales de Cámaras, sin haber tenido en cuenta la edad y siendo sus beneficios calculados a base de primas técnicas establecidas por actuarios de seguros de vida, resultan perjudicados los empleados de menor edad, entendiendo que las cuotas deben ser satisfechas según la edad de cada empleado.

PUNTO 4.º

a) Asesoría, Defensa y Representación Jurídica

La asesoría, defensa y representación jurídica de las Cámaras con sus colegiados debe extenderse a toda la Provincia de su jurisdicción, en las

localidades, por medio de sus Delegaciones o Procuradores Delegados y en la Capital donde radique por mediación de sus Secciones Jurídicas establecidas dentro de los Servicios Especiales, al frente de las cuales estará el Secretario de la Cámara y los Abogados o Procuradores que se precisen.

La asesoría ha de entenderse sobre el asesoramiento verbal de cuantas cuestiones jurídicas se relacionen con la propiedad urbana, interpretación de Leyes y disposiciones oficiales sobre la materia.

Debe abarcarse la defensa y representación jurídica ante los Juzgados, en todos los juicios a que dé origen la interpretación de los contratos de arrendamientos urbanos o el cumplimiento de las disposiciones vigentes.

La representación de la Sección Jurídica, además de la defensa ante Juzgados y Tribunales, debe ampliarse en beneficio de los colegiados ante las Corporaciones Oficiales administrativas, con redacción de escritos e instancias precisas, como trámite previo para la interposición de demandas judiciales, reclamaciones o recursos gubernativos, económico-administrativos o contencioso-administrativos, en los casos en que fueran procedentes, así como en recursos contra las Fiscalías de la Vivienda contra resoluciones de las mismas, en los casos en que sea un atropello manifiesto para el propietario o la propiedad urbana.

b) Administración de Fincas

Dentro de la Sección de Servicios Especiales, las Cámaras deberán establecer el Servicio de Administración de Fincas, encargándose mediante el percibo de una módica suma en concepto de administración, de satisfacer a su debido tiempo las obligaciones, contribuciones, impuestos, arbitrios y demás cargas que sobre las fincas administradas pesen; cobrar los alquileres mensuales, y rendir cuentas de liquidación a los administrados, mensual o trimestralmente, según se establezca; alquilarán los pisos vacantes, después de dar cuenta a los propietarios por si estiman ellos arrendarlos directamente. A los propietarios administrados que lo soliciten, podrán concederse anticipos de los alquileres mensuales cobrados, mediante firma de un recibo que será cargado en la cuenta al hacer la liquidación.

c) Construcción y reparación de edificios

Las Cámaras podrán encargarse de la construcción de edificios, al amparo del Decreto del Ministerio de Trabajo, de fecha 23 de Mayo del pasado año, por el que fueron calificadas de Entidades Constructoras, o bien directamente por su cuenta, así como de la reparación de los mismos a requerimiento de los propietarios, para lo cual habrán de contar con una brigada de obreros especializada, que funcionará bajo la dirección del Arquitecto o Aparejador de la Cámara, pudiendo realizar las obras por precio inferior al normal, ya que no habian de ventilar beneficio alguno, sino ventaja para el propietario.

d) Préstamos de las Cámaras y tramitación por éstas de los que se obtengan de Entidades (Banco Hipotecario, de Crédito para la Construcción, etc.)

Las Cámaras de la Propiedad que cuenten con fondos disponibles deben establecer una Sección de préstamos sin intereses para los propietarios modestos que hayan de reformar o mejorar sus fincas, bien volun-

tariamente o por mandato de las Fiscalías de la Vivienda u otros Organismos, con reintegros mensuales por parte de los propietarios, en relación con las rentas que por alquileres obtengan. También deben encargarse las Cámaras de la tramitación necesaria para la obtención de préstamos para sus colegiados, haciendo las gestiones precisas cerca de las Entidades de Ahorros y Préstamos.

PUNTO 5.º

Bolsa de la Propiedad

Deben nuestros Organismos establecer Bolsas de la Propiedad, para la fácil contratación directa de compra venta de edificios y solares enclavados dentro del término municipal de su demarcación. Las Bolsas pueden operar haciendo gestiones cerca del comprador y vendedor de las fincas con la autorización por escrito por parte del vendedor con los plazos que sean establecidos, concertando la venta en firme del edificio o solar, bajo las condiciones estipuladas en el contrato suscrito al efecto, sin que la Bolsa pueda firmar las escrituras de venta, sino que lo hará precisamente el dueño o encargado.

Cuando así lo acuerde el propietario vendedor, la Bolsa podrá vender una finca por el procedimiento de subasta con las formalidades propias de esta clase de ventas, dando fe pública un notario.

Las comisiones que perciban las Bolsas de la Propiedad de sus colegiados, no han de ser superiores a la mitad establecida como premio de corretaje por los agentes corredores de fincas que operen en la misma Plaza. Las comisiones a cobrar por las ventas efectuadas por el procedimiento de subasta pueden ser el doble de las establecidas para las ventas por el procedimiento corriente.

Para cubrir el personal que la Bolsa de la Propiedad precise, la Cámara designará a los funcionarios de la misma que crea conveniente, sin que ello entorpezca el funcionamiento normal de los demás servicios de la Corporación, pues en este caso, pudiera nombrar empleados ajenos a la Cámara.

Gestoría de la Propiedad

La Gestión de asuntos relacionados con la propiedad urbana, que deben establecer las Cámaras en beneficio de sus colegiados, puede ser: a) Altas y bajas de contribución, impuestos y arbitrios; b) Licencias de obras, documentos, antecedentes y certificaciones que hayan de obtenerse en Centros Oficiales y Oficinas Públicas y en general cuantos documentos precisen los propietarios en asuntos relacionados con la propiedad urbana.

Este servicio, ha de ser prestados gratis a los usuarios que se hallen inscritos en la Sección de Servicios Especiales, pero serán de su cuenta los derechos que devenguen los Centros Oficiales, así como las pólizas y timbres y demás gastos que se originen en la adquisición de documentos por cuenta de los colegiados.

Gestoría de las Cámaras en las localidades ajenas a su residencia. -Donde haya otra Cámara

Como ya hemos dicho anteriormente que las Cámaras Locales o Comarcales deben ser fusionadas a las Provinciales y quedar convertidas en

Delegaciones de éstas, la Gestoría de estos Organismos en aquellas localidades, se haría igual que en la Capital, por mediación de sus Agencias. Sin embargo en las localidades que aún existan Cámaras independientes de las Provinciales, podrá la Cámara efectuar la Gestoría a través de aquéllas por el sistema de compensación o con abonos de derechos correspondientes.

Servicio Bancario, Obtención de Fondos e Inversión de Préstamos para Construcciones e Hipotecas

Este Servicio puede quedar ligado al concebido en el apartado d) del punto 4.º sobre préstamos de las Cámaras a los propietarios de los fondos propios de la Corporación, y obtención de fondos de los Bancos sobre hipotecas de edificios o construcciones de los colegiados de las Cámaras, obrando éstas de intermediarias.

PUNTO 6.º

Servicio de Seguro de Incendios. — Posibilidad de constituir una Mutualidad Nacional de Seguros de Incendios vinculada a las Cámaras de la Propiedad Urbana y regida por éstas. — Primas, Riesgos e Indemnizaciones.

La Mutualidad Nacional de Seguros, de no ser con carácter obligatorio la pertenencia a ella de los propietarios urbanos, creemos no había de dar resultado, pues es grande la competencia ejercida por las muchas Compañías de Seguros Nacionales y Extranjeras que operan en España y había de ser una labor dura y poco floreciente máxime si se tiene en cuenta que hoy está ordenado por el Sindicato Nacional de Seguro, cobrar las mismas primas técnicas las Mutualidades, que las Compañías mercantiles. Por ello, estimamos que si cobrando las mismas primas la Mutualidad, que otra cualquier Compañía de seguros, todavía han de estar los mutualistas expuestos a dividendos pasivos con que han de contribuir en casos de siniestros graves que no puedan ser abonados con las pequeñas reservas de la Mutualidad, se verá fácilmente que ningún beneficio ha de reportar a los propietarios la constitución e ingreso en la Mutua.

De no buscar la Mutualidad la fórmula para que el ingreso en la misma fuese obligatorio para los propietarios urbanos — y ésto es muy difícil — sus principios habían de ser bien duros, hasta conseguir una cartera y constituir un fondo de reserva suficiente para afrontar cualquier siniestro de importancia, habiendo de transcurrir su vida lánguidamente, que haría pensar en desistir de su continuidad. Hablamos así por experiencia con la Sociedad de Seguros Mutuos contra Incendios de Casas de Logroño, que bajo el control de la Cámara de la Propiedad Urbana venía funcionando desde el año 1917 que la reorganizaron unos propietarios de buena voluntad y amantes del sistema mutualista, pues su antecesora Seguro Mutuo, funcionaba en esta Capital, desde el año 1.800; pues bien, esta simpática Sociedad a la que todos los afiliados queríamos, en 1.943 hubo de procederse a su extinción por las causas apuntadas, vista la inutilidad de su funcionamiento.

PUNTO 7.º

Control de funcionamiento de las Cámaras y organización de las que contando con medios económicos no tengan instalados los servicios correspondientes a las mismas

El control del funcionamiento de las Cámaras debiera llevarse por medio de visitas de inspección periódicas examinando los ingresos y gastos de cada Cámara, con relación a sus Presupuestos y obligando a las Cámaras que se encuentran en situación económica de ello, a establecer servicios en beneficio de los colegiados, so pena de obligarlas a ingresar en Hacienda anualmente las cantidades con que liquiden sus Presupuestos, por saldo a favor, siempre que el mismo no fuere destinado a Servicios Especiales, Fondo de Función Social o para constituir Fondo Pro-Edificio Social.

¿Cómo y por quién debe hacerse el control?

Creemos, que nada más lógico para efectuar el control de las Cámaras, que la creación de un cuerpo técnico de Inspectores que pudiera ser formado por Secretarios de Cámaras, o funcionarios del Ministerio de Trabajo y de Hacienda, los cuales efectuarían inspecciones periódicas a las Cámaras, dando cuenta de sus resultados al Ministerio, procediendo en consecuencia en cada caso.

Cuotas de asociados.—Cuotas personales.—Cuotas por fincas

La experiencia viene demostrando, que las cuotas con que los colegiados contribuyen al sostenimiento de las Cámaras, es mucho más fácil a efectos de contabilización y fiscalización, hacerlas por fincas que por propietarios como se viene haciendo. Extendiéndose los recibos de cuotas por fincas, es casi imposible que queden recibos pendientes de cobro, ya que la mayoría de las Cámaras tienen establecido el servicio de cobranza con las Diputaciones o recaudadores de contribuciones, los que al mismo tiempo de cobrar éstas, hacen efectivas las cuotas de las Cámaras, que haciéndolo por el sistema de fincas facilita grandemente la labor de recaudación, ya que aun cuando una finca haya cambiado de dueño, puede fácilmente transferirse el recibo a su nuevo propietario, sin necesidad de tener que andar con segregaciones de los recibos como ahora ocurre. Al hacer los recibos por fincas se hace necesario, el reajuste de la escala actual de cuotas, reduciendo su proporcionalidad con la contribución.

Proporción entre los Ingresos de las Cámaras y el Importe de los Gastos por Servicios Especiales y por Personal

La proporcionalidad entre los ingresos de una Cámara y sus gastos generales o de personal, es muy relativa y se halla supeditada a mil inconvenientes que niegan por completo el pensar en la limitación de sus gastos. Cada Cámara, estimamos que su máxima aspiración después de pagar al personal lo mejor posible (esto quedaría solventado con la reglamentación nacional en proyecto) restringe sus gastos en lo posible, al objeto de poder unas, constituir un fondo para adquisición de Edificio Social, que generalmente todas persiguen, y las que ya cuentan con él, se esfuerzan en mejorarlo notablemente cada año, a la vez que se preocupan de la construcción de viviendas para sus funcionarios, casas protegidas para las clases humildes, etc., etc.

Por esto creemos que el limitar a las Cámaras la proporcionalidad de sus ingresos con sus gastos, no viene a razón, siendo privativo de las mismas, y ejerciendo sobre ellas el control establecido al principio de este Punto, quedaría totalmente zanjada esta cuestión.

PUNTO 8.º

Representación de las Cámaras en Organismos y Corporaciones. —Conveniencia y necesidad

AYUNTAMIENTOS — Observando con frecuencia que los acuerdos de los Ayuntamientos afectan muchas veces a las fincas urbanas, en lo que se refieren a proyectos de urbanizaciones, apertura de calles, etc., sería conveniente establecer la representación de las Cámaras en las Corporaciones Municipales, o establecer como preceptiva la información técnica de nuestras Entidades, en cuantos expedientes inicien los Ayuntamientos sobre modificaciones urbanas.

DIPUTACIONES — Otro tanto que lo indicado en el párrafo anterior refiriéndonos a los Ayuntamientos debemos anotar con respecto a las Diputaciones, pues también muchas veces los proyectos de éstas, en Obras Públicas, afectan a fincas urbanas, cuyos propietarios se ven en la mayoría de los casos indefensos y se hallan a merced de los acuerdos de las Corporaciones Provinciales

COMISARIAS DE URBANISMOS. Quizá con mayor razón que nadie, tienen las Cámaras de la Propiedad Urbana, perfecto derecho a tener una representación en las Comisarias de Urbanismos, pues como Entidades Oficiales, técnicas en materia urbana y en todo cuanto se relacione a ensanches y embellecimiento de las poblaciones, pueden ser una ayuda eficaz para aquéllas, acudiendo a los Congresos tanto Nacionales como Internacionales, que celebren las Comisarias de Urbanismos.

CORTES.—Sobre la representación de las Cámaras de la Propiedad Urbana en las Cortes Españolas, se ha venido hablando ya mucho en estos últimos tiempos, en que con insistencia se ha solicitado la inclusión al igual que se hizo con las Cámaras Agrícolas, ya que ostentando nuestras Corporaciones la denominación de Cuerpos Consultivos de la Administración Pública, con obligación de informar en cuanto afecte a la propiedad urbana en materia de tributación, parece indicadísimo se establezca con carácter de obligatoriedad, el dictamen previo de las Cámaras de la Propiedad Urbana en los estudios y proyectos de Ley, Decretos u Ordenes Ministeriales que se refieran a la propiedad inmobiliaria, con el fin de que no se eluda la opinión más autorizada sobre esta materia, como sucedió últimamente con la reciente Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de Diciembre de 1946.

OTROS ORGANISMOS. — Por las causas que venimos apuntando, creemos que las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana, han de tener entrada representativa en todos los Organismos Oficiales que tengan o guarden relación con la propiedad urbana, ya que estas Corporaciones como personas jurídicas y ostentando la denominación de Cuerpos Consultivos de la Administración Pública, han de ser siempre una reconocida firma que cuenta con elementos esencialísimos para poder afrontar y resolver los problemas o cuestiones que se plantéen a la propiedad urbana que representa.

VII. - Elementos que influyen en el problema de la vivienda.

ESTUDIOS

PUNTO 9.º

Solares.—La Ley de 15 de Mayo de 1945.—La calificación por los Ayuntamientos a terrenos que parecen de servicios urbanos.

La Ley de 15 de Mayo de 1945, sobre Ordenación de Solares, intentando buscar solución a la actual carencia de viviendas, compete a los propietarios de solares a la edificación de viviendas en el término de dos años, prorrogables por otros dos. Reconozcamos que ha sido un acierto del legislador en cuanto, que por la aplicación de los preceptos de dicha Ley y su Reglamento, se dispone de superficie suficiente para la construcción del número de viviendas precisas para solucionar el problema angustioso de la carencia de ellas, pero convengamos que la urgencia de los preceptos de esta Ley, ha sido totalmente inoportuna, por cuanto hallándose ligada al extremo más fundamental de la total carencia de materiales a precios normales, es absurdo e inoperante a los fines de construcción pretendidos, coaccionar a los propietarios para edificar viviendas sin disponer de materiales. Por lo tanto, o que se suspenda la vigencia de esta Ley hasta que los precios de los materiales entre en cauce del valor normal, o al menos el del cómputo del plazo de libre disposición del solar por su propietario, cuando a éste no se le proporcionen los materiales a su precio oficial de tasa.

El Registro de Solares de edificación forzosa que compete a los Ayuntamientos, habrá de ajustarse estrictamente a la inclusión en el mismo de los Solares calificados como tales, previstos en el artículo primero de la Ley y tercero del Reglamento, sin incluir en aquel Registro los terrenos que no se hallen enclavados dentro del casco urbano o en barrios donde todavía no han sido urbanizados por los Ayuntamientos, ni haya trazado de calles

Como soluciones a este Tema proponemos:

1.º Quede en suspenso la vigencia de la Ley de 15 de Mayo de 1945, sobre Ordenación de Solares, por ser inoperante en los momentos actuales,

2.º Que el plazo concedido de dos años para edificar un terreno por los propietarios actuales o su declaración en venta forzosa, se ampliado por el tiempo que se precise hasta tanto puedan conseguirse materiales de construcción en los mercados nacionales, a precios de tasa.

3.º Que los Ayuntamientos no incluyan en los Registros creados al efecto, los solares enclavados en terrenos donde no estén urbanizados por las Corporaciones Municipales

PUNTO 10.

Problema de la tributación

A) SOBRE LOS TERRENOS EN QUE SE HA DE EMPLAZAR LA CONSTRUCCION.

En orden al fomento de la construcción de viviendas económicas y dando por logrado, anteriormente, la disposición de materiales de construcción a su justo precio, debe arbitrarse una exención de tributos fiscales, para aquellas construcciones de viviendas de renta reducida, lo más amplia posible.

1.º Municipales: Exención total de impuestos de Plus valía sobre el incremento del valor de los terrenos.

2.º Estatales: Bonificaciones, sino exención total, en el pago de Derechos Reales.

B) SOBRE LA CONSTRUCCION DE INMUEBLES.

1.º Municipales y 2.º Estatales: En la construcción de edificios urbanos destinados a viviendas, una vez concedidas las exenciones máximas a los terrenos, debe tenderse igualmente a la exención por los Ayuntamientos de los permisos de obras y licencias de construcción.

Lograda la normalidad en los materiales de construcción, cabría incrementar las contribuciones e impuestos a los Solares susceptibles de ser edificados.

C) SOBRE LAS FINCAS UNA VEZ TERMINADAS.

1.º Municipales y 2.º Estatales: Una vez terminadas las fincas urbanas, destinadas a vivienda, debiera ampliarse el plazo de un año concedido de exención de contribución urbana, siendo esta exención proporcional a las rentas que se establezcan, de acuerdo con el espíritu concebido en la Ley de viviendas de la «clase media». Los Ayuntamientos y Corporaciones que perciben impuestos de la propiedad urbana, supeditarán la exención de los mismos al tiempo acordado por las Haciendas.

Resumen de los tributos que gravan la propiedad urbana y su relación con el valor de dicha riqueza urbana, y con los presupuestos de los Ayuntamientos y del Estado.

La tributación de la propiedad urbana llega a alcanzar un porcentaje sin duda alguna, por muy encima de cualquier otra rama de la economía nacional, pudiendo calcular sin temor, que la mitad de las rentas obtenidas por la propiedad urbana, es satisfecha en concepto de contribuciones e impuestos al Estado, a los Ayuntamientos y a las Corporaciones.

Por necesitar para ello un estudio minucioso y reunir estadísticas diversas que por la premura del tiempo no pueden ser exactas, no damos cuenta del valor de la riqueza urbana española, ni su relación con los Presupuestos del Estado y de los Ayuntamientos, pero podemos adelantar que siendo la propiedad urbana uno de los ingresos más saneados para el Estado y Corporaciones Provinciales, ha de limitarse únicamente con producir a sus legítimos propietarios, un excaso dos por ciento de promedio.

PUNTO 11

El problema de los materiales de construcción.—Necesidad de materiales intervenidos.—Sus clases.—Ritmo de suministros oficiales. — Precio en el mercado libre en relación con el oficial. — Imposibilidad de sustituir los materiales intervenidos

En estos últimos años se ha desarrollado en esta Provincia como en casi toda España, una gran actividad constructiva encaminada en su mayor parte a la creación de nuevas viviendas, pero hoy, esta actividad tiende a decrecer de modo alarmante, y la causa principal entendemos

que procede del problema de los materiales de construcción. Este problema ha alcanzado caracteres tan agudos, que de no resolverse acarrearía inevitablemente la paralización de la industria de la edificación, especialmente en lo referente a casas de renta.

Hoy son tales las dificultades que hay que vencer para conseguir los materiales de construcción que las obras precisan, que éstas en muchos casos sufren largas paralizaciones y siempre hay que llevarlas a un ritmo impropio por su lentitud, con mengua en el rendimiento de la mano de obra y aumento en los gastos generales, de modo que estos factores vienen a sumarse al del elevado costo de los materiales, dando por resultado, el elevadísimo costo actual de la edificación. Este costo, que como término medio es más de cinco veces al de 1.936 se comprende que es completamente imposible para las viviendas de tipo medio o modesto, puesto que salvo un reducido sector social que ha amoldado sus ingresos al nivel de precios, el gran núcleo constituido por los obreros, empleados, rentistas y clases pasivas, los ha aumentado en una proporción muy inferior y por lo tanto es incapaz de pagar por vivienda, los alquileres que hay que señalar a los pisos que produzcan una renta razonable capaz de atraer el capital privado.

Se impone pues a toda costa, el reajuste de precios en los materiales de construcción y antes de indicar las soluciones que se nos ocurren para conseguirlo, vamos a hacer un ligero análisis del estado actual de la cuestión en los materiales fundamentales

a) **HIERRO.**—Este material ha alcanzado un valor en el mercado que debe proveerse normalmente la construcción privada, de 10 a 15 veces al que tenía en época normal y como es natural, dicha carestía repercute a todos los productos elaborados a base del mismo que se emplean en la construcción, como tuberías, cocinas, calderas y radiadores de calefacción, bañeras, herrajes para la carpintería de taller, clavazón, etc., etc., los cuales son de difícil adquisición en el mercado.

b) **CEMENTO Y PRODUCTOS ELABORADOS DERIVADOS.**—El cemento que se obtiene a precios oficiales, cuesta unas tres veces más que en 1.936 pero como es muy reducida la cantidad que puede obtenerse a este precio y en el mercado negro se cotiza a un precio que oscila entre dos y tres veces más que el oficial, resulta que en conjunto, su coste es de más de cinco veces que el que tenía en época normal. En proporción algo inferior han aumentado los múltiples productos como mosaico, tubería, piedra artificial, etc.

c) **MADERAS.**—Este material es de más fácil adquisición pero su precio ha aumentado también extraordinariamente cotizándose hoy alrededor de ocho o diez veces que en 1.936.

d) **MATERIALES CERÁMICO.—LADRILLOS Y TEJAS.**—De estos materiales está regularmente surtido el mercado y, salvo dificultades temporales nacidas de deficiencias en el suministro del carbón, su producción cubre las necesidades del consumo. Sin embargo su precio ha aumentado también considerablemente.

e) **PLOMO, ZINC, ESTAÑO Y MATERIALES PARA LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA.** Estos productos que prácticamente no tienen sustitución se habían podido adquirir con relativa facilidad hasta mediados del año 1 947, pero actualmente, su adquisición es un problema en muchos casos y su coste elevado.

Después de esta sucinta exposición y para terminar este tema, nos permitimos enumerar las medidas que a nuestro modesto criterio pueden contribuir a resolver el problema y que son las siguientes:

1.^a Incremento en la producción actual de los materiales deficitarios especialmente de los básicos. A tal fin, consideramos obligada la atención del Estado que deberá procurar sobre todo que las industrias productoras de materiales de construcción no carezcan de los elementos necesarios para alcanzar un máximo rendimiento.

2.^a Alcanzado o en vías de alcanzarse dicho incremento productivo, el Estado debe abandonar su intervención en la distribución de dichos materiales y productos, sancionando ejemplarmente a quienes no hagan buen uso de la libertad otorgada en este aspecto.

3.^a Fomentar el empleo de sistemas constructivos correctos que se sirvan de materiales más abundantes en el mercado, como por ejemplo, en los núcleos rurales, el tapial o el adobe, que han sido de uso tan arraigado en muchos pueblos de esta Provincia.

PUNTO 12

Los Préstamos Hipotecarios. - Organismos que realizan tales Préstamos. - Estudio de las Particularidades de Interés, Plazo que cada uno sigue y Conveniencia de introducir alteraciones en Sistema Actual

Se consideran aptos y competentes los Organismos existentes en la actualidad que realizan los préstamos hipotecarios, pero por el contrario, se aprecia cada día con más intensidad, la necesidad de un procedimiento más flexible con ampliación en la cuantía de los préstamos y en el plazo de reintegro, desde luego, si fuese preciso, con aumento de las garantías incluso con firma de personas solventes responsables.

En estos aspectos y siguiendo la pauta que van marcando a sus antecesores el Instituto Nacional de la Vivienda y Nacional de Colonización, debe proponerse la modificación de la legislación y estatutos actuales de las Entidades bancarias e hipotecarias.

Por el procedimiento de préstamos con garantía hipotecaria, del piso en venta, debe arbitrarse un procedimiento que permita a los inquilinos lograr la propiedad del piso habitado y como consecuencia ir a la supresión de la impugnación de ventas del piso que les faculta el artículo 67 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

PUNTO 13

La Mano de Obra en las Construcciones de Edificios

La mano de obra en la construcción, no ofrece de momento ningún problema de consideración en esta Provincia, si bien es de notar que se ha dejado y se deja sentir todavía la falta de oficiales albañiles, principalmente y en menor grado de otros ramos, de los llamados de primera, debidamente capacitados para el cumplimiento de su misión, lo cual se traduce en un poco esmerado, acabado de los edificios.

El importe de la mano de obra está regulado, como en todo territorio nacional por la Reglamentación de Trabajo en la construcción y obras públicas, de Abril de 1946, debiendo observarse sin embargo, que en esta Capital se vienen pagando normalmente jornales algo superiores a los consignados como mínimos en la expresada Reglamentación, sobre todo a los buenos oficiales, y que en la mayor parte de los pueblos de la Provincia

no se halla peonaje buena parte del año, si no es a base de salarios superiores en un cincuenta y hasta en un cien por cien de los señalados en la citada Reglamentación.

A continuación indicamos como medida comparativa el jornal legal del oficial albañil de 1.^a en el año 1936 y en 1946, antes de la Reglamentación y en la actualidad:

Año 1936, Jornal base	9'00 pesetas	
» Cargas Sociales	<u>0'72</u>	»
<i>Total</i>	9'72	»
 Año 1946, antes Reglamentación	14'00	»
» Cargas Sociales	<u>6'33</u>	»
<i>Total</i>	20'33	»
 Año 1948, después Reglamentación	15'50	»
» Cargas Sociales	7'04	»
» Pluses	<u>11'56</u>	»
<i>Total</i>	34'10	»

Vemos pues, que el aumento ha sido de un 67 % sobre el de 1946, y de un 251 % sobre el de antes de nuestra guerra de liberación.

Porcentaje de su importe en relación con el del Presupuesto total del inmueble y de los otros elementos que intervienen en dicho presupuesto total (Solar, materiales, impuestos, etc.)

En cuanto al importe de la mano de obra en relación con el coste total del inmueble, suele oscilar en un 20 ó 25 % y hasta un 35 % según el tipo y clase de construcción, manteniéndose en las casas de renta entre un 24 y un 28 % para el sistema constructivo que normalmente se emplea en ellas y según sea mayor o menor categoría. Como es natural, este porcentaje ha disminuído con relación al que tenía anteriormente que era de un 30 a un 35 %, lo cual explica fácilmente, si se tiene en cuenta que aun siendo muy grande la subida de los precios de la mano de obra, la de los materiales ha sido mayor.

Rendimiento del personal

El rendimiento de la mano de obra puede considerarse como normal y hasta bueno en cuanto a la cantidad de obra realizada si bien como ya se ha dicho tiene en general algo que desear en cuanto a su calidad. Consignamos finalmente, que el rendimiento del personal en las circunstancias actuales, se ve en muchos casos obstaculizado por la falta de materiales, que muchas veces obligan a emplearlo en labores que no son las más apropiadas a sus facultades y que impiden, o alteran la racional organización del trabajo.

Coefficiente de Cargas Sociales en relación con los Salarios Base de la Construcción

Las cargas sociales se han ido incrementando en estos últimos años de manera extraordinaria, alcanzando hoy el porcentaje elevadísimo que se deduce del anterior estado comparativo y aunque no desconocemos la

importancia del fin social que se persigue, creemos francamente que se ha ido demasiado lejos y que con ello, no se satisface debidamente al obrero, y en cambio se recarga excesivamente el costo de la construcción, y todavía no es lo peor la elevadísima cuantía de dichas cargas sino la complicación que por su gran diversidad supone su aplicación de modo que para las empresas modestas, que son la gran mayoría de esta Provincia, constituye un verdadero problema el cumplir correctamente con lo legislado a este respecto.

El problema de los transportes en la construcción

De todos es conocido el grave problema de transportes que existe en nuestra Nación, cuyas causas son igualmente conocidas y las dificultades que ha presentado su resolución, lo cual ha hecho que a pesar de los esfuerzos del Gobierno y de la iniciativa privada, el estado de anormalidad se haya hecho crónico. Dicha anomalía y encarecimiento consiguiente, alcanza por igual a los transportes ferroviarios y a los de carretera e incluso aunque menor grado, a los transportes urbanos por tracción de sangre.

Se comprenderá pues, que dicho estado de cosas en el ramo de transportes afecta muy considerablemente a la construcción, hasta considerar el gran volumen de materiales que se emplean en la misma, que es de unas ciento cincuenta toneladas métricas por vivienda, en las casas de tipo medio y el relativo poco costo de los mismos en relación a su peso, lo que hace que la partida transporte suponga siempre un porcentaje muy elevado, sobre todo en los materiales que en mayor cantidad se emplean en la construcción.

Así por ejemplo tenemos, como término medio en esta Ciudad y eso que afortunadamente tiene próximos los puntos de producción de los materiales corrientemente usados, que el importe del transporte en relación a su costo en origen es:

Para el cascajo y demás áridos empleados en morteros y hormigones del 200 a 300 %

Para los materiales cerámicos que se producen en la localidad, del 20 al 25 %

Para los materiales cerámicos que no se producen en la localidad, teja plana, ladrillo prensado, etc., del 50 al 80 %

Para el yeso, el 60 %

Para las maderas del país para armar, del 25 al 75 %

En el cemento la variación del porcentaje es muy diferente según el porte se verifique por ferrocarril con vagón de fábrica o por carretera, no siendo en el primer caso más que de un 10 a un 15 % y llegando en el segundo a un 100 por 100. Por lo tanto, si no fuese ínfima la cantidad que se recibe por el primero de dichos medios, no haría falta insistir especialmente en esta materia, a pesar de ser el que procede en su totalidad de centros apartados, lleva consigo una mayor cuantía en el transporte pero el caso es que según se ha dicho, las fábricas, por falta de material o por lo menos tomando por pretexto este motivo, no remiten en sus vagones más que una proporción muy pequeña en relación al consumo, y como por otra parte normalmente es imposible obtener vagones de la Renfe, para este material ni pueden mandar vagones particulares a fábrica porque son reposados para servir pedidos oficiales, resulta que no hay más remedio en muchos casos que valerse para el porte, de camiones lo que

supone como ya se ha dicho, gravar el importe de este producto en el 100 por 100.

No se hace mención de los demás materiales empleados en la construcción, porque aunque en su transporte existen los mismos inconvenientes, su mayor precio en origen hace que tenga poco interés relativo el encarecimiento que les ocasiona el transporte.

Finalmente indicaremos que en las poblaciones de la provincia, el problema presenta análogas características que en la Capital más agravadas en general, salvo en algunos casos, en lo referente a materiales cerámicos, y en cambio más favorable en lo que afecta a la madera de construcción.

PUNTO 14

Rentas y amortización

La propiedad urbana antigua (nos referimos a la construida antes de 1936) en esta Provincia escasamente viene rentando un dos por ciento, lo que coloca a sus preceptores en un grado de inferioridad manifiesta con la propiedad moderna, que aun cuando no mucho viene a rentar aproximadamente el doble. La amortización de los inmuebles no debemos creer deba considerarse en ningún caso por la rentabilidad obtenida, pues por el mismo sistema igualmente debían estar amortizadas las fábricas y talleres o negocios de cualquier índole establecidos años atrás, que cerraron ejercicios con dividendos activos repartidos entre sus dueños o accionistas en mayor cuantía, siempre que la rentabilidad percibida por los propietarios de fincas urbanas.

Huecos y reparos

Los huecos y reparos de las fincas urbanas, estimamos deben ser aumentados en atención al coste actual de las obras, ya que el 25 % que actualmente viene aplicándose a las fincas arrendadas, data de tiempo atrás cuando la vida no había alcanzado las cifras actuales.

Gastos de calefacción, agua, portería, luz, etc.

Los gastos de suministros de servicios prestados a los inquilinos, deben en todo momento ser repercutidos en los alquileres de las viviendas, por ser directamente los arrendatarios los que se benefician de los servicios que les presta el propietario del inmueble.

PUNTO 15

El gravísimo problema de la exención de alquileres a los parados y su repercusión económica sobre la propiedad urbana.—El Decreto de 1.º de Mayo de 1937 y la Legislación posterior sobre la materia.

El primitivo Decreto de exención de alquileres de 1.º de Mayo de 1937, fué creado principalmente, como cosa excepcional para favorecer a los movilizados de nuestra Cruzada que siendo cabezas de familia, no fueran clases del Ejército o la Milicia. Su aplicación en el territorio Nacional fué llevado con espíritu de verdadera benignidad, costando cantidad de millones a la propiedad urbana, que fué únicamente la que cargó con el

peso del desenvolvimiento del citado Decreto. Terminada la guerra en España y con ella la desmovilización, parecía inoportuno la vigencia del Decreto de exención de alquileres, por lo que fué derogado al mismo tiempo que se publicaba el de 17 de Octubre de 1940, como continuación del anterior número 264 de fecha 1.º de Mayo de 1937, que siguió concediendo los beneficios de exención a los obreros en paro forzoso

Esta exención de pago que la propiedad urbana, viene costeando a los obreros en paro, durante once años consecutivos, dando prueba de patriotismo, viene ya a ser en los momentos actuales, una pesadísima carga por los numerosos gravámenes que pesan sobre la propiedad urbana, que no obstante (refiriéndonos a la propiedad antigua) sigue rentando lo mismo que en el año 1936, apareciendo como única rama de la economía nacional que se halla intangible. Por ello, estimamos que ha llegado la hora de relevar de esta carga que gravita únicamente sobre la propiedad urbana, de una forma que se considere acertada.

Teniendo en cuenta que los obreros en paro forzoso son ciudadanos dignísimos a quienes todos estamos obligados a ayudar en su penuria, proponemos:

Que a las exenciones de alquileres que se produzcan en cada provincia, contribuyan las Cámaras de la Propiedad Urbana, en nombre de sus colegiados; las Cámaras de Comercio, en representación de sus asociados; las Cámaras Agrarias, en nombre de sus representados, y las Asociaciones de Inquilinos igualmente por los suyos, o bien directamente éstos, y así de esta forma será menos gravosa la carga repartida entre todos, librando a la propiedad urbana de un gravamen que ha sostenido ella sola durante once años.

PUNTO 16

Limitaciones al Derecho de Propiedad. - Función Social de la Propiedad Urbana. - La Prórroga Forzosa sin aumento de renta. - Fundamento Jurídico. - Fundamento Económico

En términos generales, al derecho de la propiedad no debe ponerse limitación ni merma alguna, y así nuestro Código Civil en el artículo 348 la define diciendo, que propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por las Leyes.

Dado el fin social que las fincas urbanas tienen que cumplir es lógica una limitación a tal derecho, pero debe abogarse, ya que las circunstancias no permiten la libre disposición y contratación, por una mejora sensible que estimule tanto a la adquisición en el mercado inmobiliario, como a la construcción, que tiende a desaparecer.

La prórroga forzosa sin autorización de venta, debe aplicarse tan sólo a aquellos propietarios que han tenido acceso a la propiedad mediante el ejercicio del derecho nacido de su carácter de arrendatario, y ya que en la propiedad urbana arrendada constituye un freno para la venta la circunstancia de hallarse arrendada, es natural que aquel que ha adquirido esta propiedad valiéndose de la facilidad de acceso a ella por su condición de arrendatario, se le ponga freno igual o mayor que al anterior propietario. Si se establece comparación entre las condiciones en que se encuentra un propietario neto y otro intruso - llamado así al arrendatario convertido en propietario - se verá a simple vista la superioridad en que se encuentra éste sobre aquél, pues la pequeña traba que le impone el

artículo 65 es insuficiente y se difumina ante la sencillez con que se puede hacer desaparecer. Debe pues, someterse la prórroga forzosa sin autorización de venta de la propiedad adquirida así a un mayor plazo y no solamente ésto, sino que también debe someterse a la obligación de caso, de una venta nueva, que su precio no pueda ser nunca superior al de adquisición, y que en caso de cederse en arriendo, en todo o en parte, el alquiler no pueda ser superior bajo ningún pretexto al que satisfacía su arrendatario, convertido en propietario.

La prórroga forzosa sin aumento de renta en los arrendamientos de fincas ya sean viviendas o locales de negocio, aun cuando cambien de dueño por transmisión, es ya bien dura para el propietario, si se tienen en cuenta los derechos que la Ley concede a los arrendatarios en lo referente a subarriendos y cesión de viviendas, subrogando los derechos arrendaticios a sus parientes hasta el segundo grado, pero en fin, si se limita a los inquilinos los derechos de subrogar la cesión de vivienda solamente de padres a hijos y vicversa y se concede a los propietarios el derecho a percibir sobre los subarriendos cantidades que [vayan en armonía con la explotación que de las viviendas de su propiedad, se hace, pasamos sin que nos hiera gravemente, por la prórroga forzosa.

Lo que no puede ni debe tolerarse, es la anulación de la venta de una vivienda o local de negocio por el hecho de que el inquilino arrendatario de éste o aquélla impugnase el precio fijado en el contrato de transmisión por considerarlo excesivo, capitalizando al tres por ciento la vivienda que fuera arrendada por primera vez antes de 1.º de Enero de 1942 y al cuatro por medio si es con posterioridad a esta fecha.

Muy razonable es, que en el caso de venta por pisos de una finca, se conceda al inquilino el derecho de preferencia para poder optar a la compra, pero prescindiendo por completo de la valoración del piso por capitalización de la renta, ya que en primer lugar habrá que proceder a asignar la renta que correspondiese a esa vivienda por capitalización de la finca, que es precisamente la inversa y lo que procedía en justicia.

Podemos alegar en nuestra defensa, lo generalmente concedido, que si la vida en 1939 costaba 100, hoy cueta 450 ó 500 y sin embargo — sin explicarnos por qué — aparecen inamovibles los alquileres. Cómo ha de ser capitalizada una finca por los alquileres que produce, que han quedado tan torpemente rezagados?

Como consecuencia de los anteriores razonamientos, con relación a lo tratado en este Tema, proponemos las siguientes soluciones:

1.ª Que la prórroga forzosa en los arrendamientos urbanos puede continuar pero sin subrogar los derechos sino de padres a hijos del titular arrendatario.

2.ª Que en la venta por pisos de una finca se conceda al inquilino el derecho preferente de compra, pero en el precio que estipule el vendedor.

3.ª Que quede sin efecto la anulación de venta que se produce con la impugnación del inquilino en el precio de venta de una vivienda, por capitalización a los tantos por cientos que se han establecido en la Ley de Arrendamientos.

PUNTO 17

La prórroga forzosa y la desvalorización del dinero.—La periódica reducción de la capacidad económica de los propietarios de fincas urbanas

Como hemos tratado en el Tema anterior n.º 16, las prórrogas forzosas en los arrendamientos urbanos, vienen a ser una continuidad en el disfrute de las viviendas y locales de negocio por sus arrendatarios sin autorización alguna para elevar el precio de los alquileres, viniendo a desvalorizar ello la propiedad urbana, que queda injustamente rezagada financieramente con relación a todas las demás ramas de la economía nacional.

Una finca arrendada en 17 de Julio de 1936, de las que pudiéramos llamar clase media, propiamente dicha, que constara de diez pisos y aboraran un promedio de 100 pesetas mensuales, nos daría una renta bruta anual de 12 000 pesetas y hallada su rentabilidad líquida descontado el 25 por 100 de huecos y reparos nos encontraríamos con 9.000 pesetas Capitalizada esta finca al normal 4 por 100 de aquella fecha, debía ser valorada en 225.000 pesetas. Hoy, esta misma finca, con las mismas rentas brutas del año 1936 (por que no han sido elevadas en un solo céntimo) teniendo necesidad de descontar por huecos y reparos cuando menos el 50 por 100—ya que las obras de consolidación e higiene que la Fiscalía de la Vivienda está siempre presta a ordenar, se han elevado en esa proporción—nos encontramos que se obtendrá por esa finca una rentabilidad líquida anual de 6 000 pesetas; capitalícese al 3 por 100 previsto en la Ley de Arrendamientos para que los inquilinos puedan salir al retracto y hallaremos que sólo vale 200.000 pesetas, es decir 25.000 pesetas menos que en el año 1936. La realidad, es lastimosa.

Estimamos para hacer nuestros cálculos con esta finca, que si en el año 1936, que la vida costaba 100 enteros y la finca valía 225.000 pesetas, en Diciembre de 1947 que la vida subió a 445—según datos del Instituto Nacional de Estadística—la finca en cuestión debe valer 1.001.250 pesetas. Por ello si el propietario solicita por ella en venta 500 a 600.000 pesetas o su equivalencia en la distribución por pisos. ¿Por qué razón ha de considerarse abusivo el precio y se autoriza al inquilino para impugnar la venta? Equipárense los alquileres al nivel de vida actual y entonces tendremos la compensación exacta; todo lo demás es llegar a un estado de cosas que acarreará consigo la ruina total de la economía nacional en el sector urbano.

PUNTO 18.

Excepciones a la prórroga

Prescindiendo de enjuiciar lo establecido para la segunda de las causas de excepción a la prórroga, nos limitamos a comentar someramente la causa primera por ser la más interesante a los propietarios y la que generalmente por darse más frecuente, interesa más.

Es negar el más fundamental derecho de propiedad el obligar al propietario de una finca que necesita forzosamente ocupar un piso de la misma, tener que seguir el orden de prelación citado en el artículo 79 de la Ley de Arrendamientos, no permitiéndole ocupar el piso que siendo de su pertenencia, le convenga.

Nos parece muy justo que al inquilino que haya de despedirse de la

vivienda ocupada, haya de notificarse de manera formal y con los plazos previstos en la Ley, así como indemnizarle con las cantidades que correspondan según establece la misma, pero lo que parece y resulta una arbitrariedad es que, el propietario no pueda elegir el piso que más le convenga en la casa, pues aun cuando por su profesión o quebrantada salud, necesitare el piso primero, si no es el citado en primer término en el orden de prelación, no puede hacerlo y habrá de ir en busca quizá del último piso de la casa.

No queremos extendernos en consideraciones, por no hacer demasiado pesado este trabajo, pero sí queremos solicitar que el desahucio por necesidad del propietario, debe llevarse a cabo libremente, en los casos de necesidad acreditada, para él o sus ascendientes o descendientes, sin necesidad de seguir el orden de prelación que ahora impone la Ley de Arrendamientos, para escoger su vivienda, ya que con ello es como si no se autoriasse el desahucio dadas las limitaciones existentes.

Al propio tiempo hemos de hacer constar, que no vemos el por qué a los propietarios de una sola vivienda, siempre más necesitados de ella que los que poseen varias, haya de marcárseles un plazo superior para poder desahuciar por necesidad. Estimamos que precisamente debiera ser al contrario, es decir, el plazo debiera ser menor para estos propietarios que contando con una sola vivienda de su propiedad, en la mayoría de los casos han sacrificado el producto de sus ahorros para conseguir ésta, y llegar a ocuparla cuanto antes, por carecer de otra.

El pretendido Patrimonio Mercantil y el Derecho de Traspaso de Locales de Comercio.

El patrimonio mercantil en contadas veces se traspasa. Un negocio próspero cuesta mucho al propietario deshacerse de él; normalmente continúa en la explotación del negocio mientras se considera con energías, sucediéndole después en el mismo sus hijos o descendientes. Cuanto mayor es el patrimonio mercantil y mayor el prestigio y solidez comerciales de un negocio, más lejos se halla el traspaso.

El traspaso de comercio o industria, ha quedado reducido en estos últimos años, a un comercio ilegal de desaprensivos que nada tienen de comerciantes y mucho de judíos, que han encontrado un filón en el continuo ajetreo de alquilar locales, decorarlos y equiparlos caprichosamente para proceder a su traspaso y embolsarse unas pesetas a cuenta de la propiedad privada de quien le arrendó el local, ya que únicamente negocia con las paredes y explota, no, el patrimonio mercantil que no existe, sino la inmejorable situación del local y la reducida renta del mismo.

Por ello, parece una enorme equivocación, el autorizar libremente a los arrendatarios a traspasar los locales —sobre todo cuando éstos fueron tomados en alquiler, sin previo pago de prima de traspaso.— Si al propietario arrendador le está prohibido percibir prima alguna al alquilar sus locales (Decreto-Ley de la Jefatura de Estado de 28 de Abril de 1946). ¿Por qué razón no ha de alcanzar esta prohibición a los arrendatarios?

Como modificaciones aconsejables en las excepciones a la prórroga y los traspasos de locales de negocio, proponemos:

1.^a Que los desahucios por necesidad del propietario deben ser autorizados en los plazos y con las indemnizaciones señaladas en la Ley de Arrendamientos, pero sin fijar el orden de prelación establecido, esto es, dejando libremente al propietario [para elegir la vivienda que más le interese.

2.^a Que la necesidad quede suficientemente probada con el hecho de que el propietario o sus ascendientes o descendientes quieran ocupar una vivienda de la finca de su propiedad, con la obligación de ocuparla por lo menos durante cinco años.

3.^a Que se autorice a los inquilinos desahuciados por necesidad del propietario, para revisar el cumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior, pudiendo recurrir de no haber cumplido el propietario aquella obligación.

4.^a Que a los propietarios de una sola vivienda por el motivo de generalmente ser más necesitados de ella, se les conceda hacer uso de los mismos plazos establecidos para los que poseen cierto número de ellas, para desahuciar por necesidad.

5.^a Que queden prohibidos los traspasos de negocios sin autorización previa del propietario, para aquellos casos en que el arrendatario lo tomara de manos del arrendador, sin pago de prima alguna de traspaso.

6.^a Que sea autorizado el traspaso, consultando al propietario y cediéndole el derecho preferente, en los casos que exista precedente de anteriores traspasos con abono de primas.

7.^a Que efectuados los traspasos concebidos en una u otra causa, el arrendador tendrá derecho al percibo por lo menos de un 30 por 100 del importe que medie como prima de traspaso y a elevar el alquiler en la cuantía que se acuerde.

8.^a Que en los traspasos de locales donde precisamente no sea el patrimonio mercantil la parte principal, la percepción del propietario en sus derechos, quede a resolver por la Junta de Estimación citada en el artículo 96 de la Ley de Arrendamientos, la cual decidirá teniendo en cuenta, el valor del negocio y del local, así como la prima de traspaso, elevando la parte a percibir por el propietario en la proporción que corresponda por las características del local, en comparación con el desarrollo del negocio.

PUNTO 19

Subarriendo y cesión de viviendas.—Derechos que goza el subarrendador sobre la estipulación de renta y prórroga forzosa. Sus consecuencias de carácter social.

El subarriendo siempre que lleve implícita la autorización del propietario, nos parece acertado, ya que ello contribuye a aminorar la escasez de viviendas, dando albergue a familias necesitadas. Lo que no debe tolerarse es que el subarriendo de viviendas sirva de negocio a inquilinos poco escrupulosos que negocian a rienda suelta con la propiedad ajena.

El subarriendo total, debe desaparecer, ya que su práctica únicamente conduce al aprovechamiento del inquilino arrendador en perjuicio directo del subarrendatario y del propietario de la vivienda. En cuanto al subarriendo parcial, autorizado por el propietario creemos que la percepción de éste por el subarriendo debe ser un tanto por ciento, no sobre la renta, sino sino sobre el precio del subarriendo, menos gravoso para el inquilino, ya que sólo entrega una parte de lo que percibe y más beneficioso para el propietario, que en la mayoría de los casos es siempre mayor el precio del subarriendo que el del alquiler. Al propio tiempo es mucho más equitativa esta solución, pues si el inquilino percibe una

cantidad, cualquiera que fuere, por arrendar una pieza de su vivienda —sin exponer nada— es muy lógico que aquella cantidad, sea repartida con el propietario del inmueble.

No acertamos a hallar la causa por la que el propietario que no autoriza el subarriendo y ha de proceder a la resolución del contrato con el inquilino que ha vulnerado la prohibición, haya de respetar el subarriendo en el disfrute de la vivienda, por el tiempo que faltare de cumplir. Creemos que si el subarrendatario sufre perjuicios, debe ser el inquilino subarrendador quien responda de ellos, pero nunca el propietario, que no tomó parte en el asunto.

Si la cesión de vivienda queda prohibida por la nueva Ley de Arrendamientos, nada más arbitrario que la subrogación de los derechos arrendaticios del inquilino a los parientes del mismo hasta el segundo grado, que convivieren con él con un año de antelación, como previene el artículo 34 de la citada Ley.

Muy humano nos parece que la subrogación en los derechos de continuidad en una vivienda, alcance a padres e hijos del arrendatario, siempre que éste desaparezca y aquellos estuvieren conviviendo con él, cierto número de años, pero lo demás, el conceder los mismos derechos a las personas que convivieren con el inquilino dentro del segundo grado de parentesco, es fomentar el estraperlo de viviendas, entre los inquilinos y negar al propietario el más elemental derecho de propiedad. Por este sistema la sucesión en los derechos de arrendamiento de una vivienda, sería indefinida, constituyendo una eslabonada cadena sin final.

En defensa de lo establecido sobre subarriendos y cesión de viviendas, se propone:

1.º Que debe ser considerado subarriendo cualquier acto realizado por el inquilino de una vivienda para albergar en su casa personas ajenas a su familia, derogando el artículo 27 de la Ley de Arrendamientos

2.º Que la participación del propietario por los subarriendos autorizados previamente por el mismo, deben ser del tanto por ciento que se establezca, pero siempre sobre el precio del subarriendo, no del alquiler.

3.º Que el subarriendo sin autorización del propietario estará siempre sujeto a la acción del arrendador para poder ir a la resolución del contrato, sin tener para nada en cuenta al subarrendatario, en cuanto al plazo del disfrute de la vivienda contenido en el artículo 29, párrafo final de la Ley, pudiendo efectuar el lanzamiento en la fecha de ejecución de la sentencia, del inquilino subarrendador y de las personas que clandestinamente convivieran en aquel momento con el mismo.

4.º Que la cesión de viviendas quede prohibida totalmente y que los derechos arrendaticios sean subrogados únicamente a los padres o hijos que convivieren en la misma vivienda, pero solamente por defunción del titular arrendatario, siempre que aquéllos llevaran conviviendo cierto número de años en la vivienda.

PUNTO 20

El plazo para el lanzamiento tras la sentencia de desahucio.—Su trascendencia económica.

Sin perjuicio de que podrían introducirse mayor número de causas para decretar el desahucio y consiguiente lanzamiento, se impone una modificación en la tramitación y plazos establecidos en la legislación ac-

tual, pues se han hecho sensibles, a los pocos procedimientos que se tramitaron, los perjuicios y dilaciones que tiene que sufrir el propietario hasta lograr disponer de la cosa objeto del desahucio.

El procedimiento judicial a seguir para la tramitación del juicio de desahucio debe de tener carácter sumario y toda vez que los Juzgados Municipales y Comarcales están dotados de jueces competentes, debe de concederse a éstos toda competencia y jurisdicción para conocer de cualquier asunto que en materia de arrendamientos se plantee; y dados los dos procedimientos existentes en vigor de juicio verbal y cognición, debe de optarse siempre por el primero, con apelación ante el Juzgado de Primera Instancia donde debe morir el procedimiento sin más trámite.

Los plazos establecidos para el lanzamiento son excesivos, pero aún se dilatan más con las normas que se siguen para su ejecución. La introducción más acertada a la legislación actual sería la de considerarlos improrrogables, y que su ejecución se llevará a efecto sin necesidad de petición de parte, es decir, que decretado un desahucio y fijado el plazo al condenado para que desaloje el local objeto del juicio, se lleve a cabo por el Juzgado a la terminación de dicho plazo a contar desde la firmeza del fallo que lo decretó, sin esperar a que se abra el período de ejecución de la sentencia, ni a la petición que preceptivamente se impone en la actualidad. Con ello se conseguiría una economía procesal y un mayor respeto y autoridad a las decisiones judiciales, que muchas veces se malogra su fin ante las salidas que se facilitan al condenado y vencido en la litis, amén de los cuantiosos perjuicios que sufre el propietario.

La facultad ampliatoria y discrecional de los Juzgados, debe suprimirse, porque ello se presta a hacer eternas las soluciones, o en todo caso, de mantenerse y en un incidente brevísimo resolver el juzgador en conocimiento de la exposición, alegaciones e incluso pruebas que puedan aportarse por ambos litigantes, para evitar así sorprender la buena fe o buena disposición del Juzgado en conceder una moratoria a la que no sería acreedor el peticionario y que por su elegancia o ficción en la petición pueda impresionarse el Juzgado y decretarla indebidamente.

Con relación a este tema insinuamos las siguientes modificaciones:

1.^a Procedimiento sumario. Juicio verbal, no de cognición, con última y definitiva instancia en los Juzgados de Primera Instancia.

2.^a De no poder conseguir una aminoración en los plazos establecidos para el lanzamiento, intentar lograr que éstos sean improrrogables y que se lleven a su ejecución fulminantemente por el Juzgado sentenciador sin necesidad de petición por la parte demandante, contando el lapso de tiempo desde el momento que se hizo firme la resolución donde decretaba el desahucio.

3.^a Supresión de la facultad ampliatoria y discrecional de los Juzgados y de poder lograrse conseguir audiencia a la parte demandante para alegaciones, e incluso pruebas en un incidente brevísimo que lleve consigo resolución de tipo sanción (costas, pérdida de indemnización, etc.)

PUNTO 21

El alquiler obligatorio de viviendas y desahucio por causa de necesidad social.—Los aumentos del artículo 118 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y la disposición transitoria núm. 11 de la misma

El alquiler obligatorio de las viviendas, se hace necesario a fin de coo-

perar todos a la solución del problema de escasez de viviendas, por ello encontramos acertadísima la medida de poner en práctica el apartado a) de la base vigésimo tercera de las transitorias de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero, estimamos debe ponerse igualmente en práctica sin dilación, el apartado b) de la misma disposición transitoria de la Ley. puesto que también existen muchas viviendas que aun cuando estén arrendadas no lo están ocupadas.

El desahucio por necesidad social debe autorizarse a llevarlo a efecto por el propietario en los casos de necesidad acreditada por el mismo o sus ascendientes o descendientes, pero sin necesidad del orden de prelación que ahora impone la Ley de Alquileres para escoger su vivienda, ya que con ello es como si no se autorizase el desahucio con las limitaciones existentes.

En cuanto a la puesta en vigor de los aumentos citados para las viviendas; previstos en el artículo 118. estimamos no deben ponerse en práctica por considerarlos tan insignificantes que a nada conducen. Creemos que los aumentos legales para las viviendas han de hacerse a base de un reajuste de los alquileres por capitalización de las fincas, asignando a cada vivienda la renta justa que le corresponda, ya que de hacerse como medida general un tanto por ciento de aumento, sea cualquiera que fuere, no llegaría nunca a representar nada en los alquileres anteriores al año 1936, que como se sabe son la mayoría.

En consonancia con los puntos tratados anteriormente, proponemos lo siguiente:

1.º Que se haga obligatorio el alquiler de las viviendas, concediendo un plazo de dos meses a sus propietarios para arrendarlas y de seis si las viviendas estuvieran en venta, a contar de la terminación total de la construcción si se tratara de nueva edificación, o de quedar vacantes si estuvieran anteriormente arrendadas.

2.º Que sea puesto en vigor el apartado b) de la disposición transitoria vigésimo tercera, procediendo al desahucio rápido de las viviendas que aun cuando estén arrendadas, no se hallen prácticamente ocupadas por sus arrendatarios.

3.º Que los aumentos de las viviendas previstos en el artículo 118 de la Ley, sean suprimidos y en su defecto, de conformidad con una revisión catastral asignar las rentas precisas que correspondan a cada vivienda por capitalización de las fincas, al cinco por ciento, después de deducir contribuciones, impuestos, conservaciones y demás gabelas que gravan la propiedad urbana.

4.º Que el tanto por ciento que ha sido asignado para los locales de comercio o industria, de no seguir la misma pauta que para las viviendas que se solicita en el apartado anterior, si ha de ser el 40 por 100 que previene la Ley, se aplique sobre los locales que no hayan sufrido aumento después del año 1941, que fué cuando la vida tomó su rápida ascensión.

PUNTO 22

La renuncia de beneficios de las viviendas de «Clase Media»

De la Ley de 25 de Noviembre de 1944 son los beneficios de reducción de 90 por 100 de impuestos y contribuciones; los de concesión de créditos a interés limitado y larga amortización; el de suministros preferentes de materiales de construcción; el de expropiación de solares en algunos casos y el de no tener obligación de construir refugios.

De este último que hemos citado no cabe decir nada, puesto que en muy buen criterio se dejó en suspenso con carácter general la orden de construcción de refugios antiaéreos.

De los restantes beneficios puede decirse que hasta hoy, por lo menos en nuestra Provincia, sólo se obtiene normalmente el de las reducciones tributarias, puesto que de la experiencia que tenemos, resulta que los préstamos sólo tardía e irregularmente pueden alcanzarse y en cuanto al suministro de materiales podemos afirmar que sólo en casos excepcionales y después de muchos esfuerzos y algún que otro desembolso irregular puede conseguirse una mínima parte de los mismos. De expropiación forzosa de solares no conocemos ningún caso y habiéndose establecido como medida extraordinaria es natural que su trámite sea difícil y violento el intentar obtener estos beneficios; por otra parte dadas las limitadas posibilidades de ensanche de esta Capital de Logroño, única población de la provincia que tiene aplicación, no era de esperar que dicho beneficio alcanzase transcendencia.

Por lo tanto, resulta que de todos los beneficios concedidos por la Ley que comentamos, sólo ha alcanzado efectividad práctica el de las reducciones tributarias, considerando no obstante que si la concesión de préstamos se llevara con más regularidad y el suministro de materiales, fuese un hecho, aumentando un poco más el tope señalado para los alquileres, creemos firmemente que la Ley sería admirable haciendo volver a su ser a los reacios a construir con esta modalidad. Son muchos los beneficios que reporta, sobre todo la exención de impuestos y gravámenes en un 90 por 100 durante 20 años, lo cual es un gran estímulo.

Si se moldea un poco la Ley y se cumplen los ofrecimientos que en la misma se hacen a sus beneficiarios, aumentando como antes decimos las rentas establecidas y se deroga la prohibición de venta por pisos, la efectividad de la Ley puede ser:

1.º Contribuir a la resolución del problema de escasez de viviendas, ya que aun cuando sean vendidas por pisos, siempre serán ocupadas, de fortuna que tanto da, que sea un inquilino u otro el ocupante.

2.º Ayuda eficaz al paro obrero, que de otra forma, había de sentirse muy gravemente.

3.º Empleo de capitales retraídos que lógicamente de no ser así, serían empleados en otros negocios, controlados por empresas quizá de nacionalidad extranjera.

4.º Resolver el plan de reconstrucción nacional, dando vida con sus modernas construcciones de manzanas enteras de casas a las Capitales y ciudades de España.

5.º Un ingreso saneado para el Instituto Nacional de la Vivienda, por las cantidades a percibir por fianzas de alquileres.

6.º Un fabuloso ingreso para Hacienda y demás Organismos que se nutren de la propiedad urbana, al término de los 20 años que se conceden de exención.

Las revisiones de renta

Sobre las revisiones de renta hemos de hacer hincapié aun cuando no es necesario, para hacer constar que éstas se dan siempre en las viviendas que se arriendan al vacar, cuyo contrato era anterior al año 1936 y que los propietarios ven la forma de resarcirse de la poca rentabilidad de la finca, recargando el alquiler de la vivienda que vaca.

Dice la Ley de Arrendamientos Urbanos en su artículo 120 que cuando una vivienda que tuviera la misma renta que en 17 de Julio de 1936, y fuera desalojada, puede el nuevo contrato recargarse en la cantidad que proceda según el artículo 118 más una cantidad equivalente al 20 por 100 del total. Estos aumentos que en algún caso aislado pueden representar mejora manifiesta, generalmente no suponen nada, pues de todos son conocidas las rentas que existían antes de 1936 y no digamos nada, si retrocedemos al año 1915. Por ello parece inoportuno que a una vivienda desalojada que fuera y cuyo arriendo fuese anterior a 1936, autorizar a elevar tanto por ciento alguno si este es limitado, pues en pocos casos han de equipararse con esta medida al nivel de rentabilidad actual.

Si a una vivienda construída u ocupada después de 1.º de Enero de 1942 se deja en libertad para asignarle la renta que se tenga por conveniente, por la misma razón debe autorizarse esta facultad a las viviendas desalojadas después de aquella fecha, tomando como renta base la que se pacte con el primer arrendatario, tal como se indica para aquéllas en el art. 112 de la Ley, siempre que sea declarada a Hacienda la nueva renta que ha de percibirse. Todo menos que el contrato que se formalice en una vivienda desalojada después de 1936 y elevada en una cantidad sin considerarla abusiva y que sólo compense en parte los ínfimos alquileres de las viviendas de la misma finca y que los propietarios por olvido o negligencia no declararon, sea novado a petición del inquilino, limitando el pago a la cantidad declarada a Hacienda.

Téngase además en cuenta, que si la declaración de rentas a Hacienda, no crea en favor del arrendador derecho alguno a su aumento, como previene el artículo 127 de la citada Ley de Arrendamientos Urbanos. ¿Quién va a ser el propietario que declare estos aumentos?

Como modificaciones aconsejables en la Ley a este respecto, indicaremos:

1.ª Que desalojada que fuera una vivienda, cuyo contrato fuese anterior al año 1941 se deje en libertad al propietario para pactar con el primer ocupante la renta que se estime por conveniente, tal como se dice para las construídas o habitadas por primera vez después de 1.º de Enero de 1942, siempre que la declaración a Hacienda sea formulada en el mismo momento de suscribir el contrato sin ningún derecho por parte del inquilino para poder pedir la revisión.

2.ª Que sean concedidos nuevos plazos a los propietarios para que puedan declarar los aumentos habidos en sus viviendas y aminorar el rigor que establece el artículo 133 de la Ley, en cuanto a la novación de contratos por parte de los inquilinos.

El problema de la propiedad Horizontal.—Reglamento de Sanidad y Servicios.

No vemos ningún inconveniente para que siga su curso la nueva modalidad de venta por pisos de una casa. La venta así encauzada proporciona beneficios a la Hacienda, a los Ayuntamientos y a las Corporaciones relacionadas con la propiedad urbana, por las numerosas transacciones que se realizan. Facilita a sus propietarios a ir deshaciéndose de su propiedad paulatinamente en sus reveses económicos y le facilita igualmente el recuperarla si se rehace. Proporciona facilidades a los compradores por las ventajas que reporta el hacerse propietario del piso donde vive, permitiéndole salir al reducto y comprarlo en el precio de venta o

capitalizado. El propietario ocupante de su mismo piso lo cuidará y mejorará con más gusto que cuando en él estaba a renta.

Somos pues, partidarios de que siga la propiedad horizontal imperando; únicamente y esto creemos muy interesante debe reglamentarse de forma que cada uno de los copropietarios de una misma finca vendida por pisos se obliguen mutuamente a la observancia del Reglamento evitándose con ello los posibles litigios que pueden entablarse entre ellos.

Para la reglamentación de las fincas divididas en propiedad horizontal, proponemos:

1.º Quedar bien delimitadas las copropiedades de cada uno asignadas en las escrituras de compra con arreglo al tanto por ciento que representan cada una con arreglo a la finca matriz.

2.º Obligarse a contribuir a los gastos comunes de la finca tanto normales como de conservación y mejora en la proporcionalidad que interese cada uno en las partes referentes a portal, escalera, fachada y tejado o azotea.

3.º Para las obras de reforma, ornato, consolidación y mejora de las partes comunes de la finca, será necesario la conformidad de la mitad más uno de los copropietarios.

4.º Exigir a cada copropietario la obligación de actuar de administrador gratuitamente por tiempo de un año, encargándose de satisfacer los gastos comunes y prorratearlos entre todos, sucediéndose esta obligación a todos los propietarios de la colectividad.

PUNTO 23

La Hacienda Pública y la Propiedad Urbana.—Declaración de Rentas.—Comprobación e Investigaciones.—Las Valoraciones Catastrales y su influencia en la renta y en los impuestos de Derechos Reales, Contribución sobre la renta, etc.

Siendo uno de los ingresos más saneados para Hacienda, el que le proporciona la propiedad urbana por contribución, Derechos Reales, etc. se hace necesario conceder a los propietarios urbanos los plazos que se precisen para que puedan en todo momento declarar las rentas que perciben, con los aumentos que en las mismas introduzcan.

Estimamos muy acertada la valoración catastral aumentando los líquidos impositivos de todas las fincas equiparándolos a la situación actual, por capitalización de las mismas; de esta forma, se conseguiría la rehabilitación de la propiedad urbana antigua, abonando cada piso lo que justamente correspondiese, evitando los abusos por una parte de los inquilinos y por otra de los propietarios.

Haciendo la valoración catastral y modificando los líquidos impositivos de las fincas, obtendría Hacienda unos ingresos fabulosos por contribuciones urbanas, con cifras que no nos atrevemos a comentar por parecernos de escándalo. Para la venta de una finca capitalizada por Hacienda, resultaría mucho más fácil la inteligencia entre comprador y vendedor, y Hacienda mejoraría en mucho los Derechos Reales.

Aumentados que fueran los líquidos impositivos de todas las fincas urbanas, equiparándolos al nivel de la vida actual, tanto Hacienda como Ayuntamientos y Organismos que se nutren de la propiedad urbana, incrementarían considerablemente sus ingresos, resultando factible el re-

bajar los tipos contributivos, sin merma de sus intereses y en beneficio de los propietarios.

Relacionado con lo expuesto en este Tema, proponemos:

1.º Que la Hacienda conceda los plazos necesarios para que los propietarios declaren en todo momento la renta que perciben por sus fincas, imponiendo las sanciones que se estimen, a los contraventores.

2.º Que se haga la revisión catastral de todas las fincas urbanas y sean aumentados los líquidos impositivos en la cuantía que corresponda para equipararlos en lo posible al nivel de vida actual.

3.º Que aumentados los líquidos impositivos, sean rebajados los tipos contributivos en Hacienda y demás Organismos que gravan la propiedad urbana.

4.º Que sea aumentado el 25 por 100 actual establecido por huecos y reparos por Hacienda, teniendo en cuenta el costo de las obras en los momentos actuales.

PUNTO 24

Relación entre las condiciones económicas de la construcción en el momento en que fué dictada la Ley de 25 de Noviembre de 1944, los costes en el momento en que se comenzaron las construcciones y los actuales, todo ello en relación con el aumento del 20 por 100 autorizado en la Ley de 8 de Junio de 1947.

Prescindimos en este Tema de exponer los precios de la construcción, tanto de materiales como de mano de obra en los últimos años, por haber quedado ya plasmados en el Punto 13 al tratar de estas cuestiones, limitándonos por tanto a comentar brevemente la Ley de 25 de Noviembre de 1944 como continuación del Punto 22, opinando sobre el aumento del 20 por 100 fijado para rentas topes.

Dos fundamentos razonados tiene la Ley de 25 de Noviembre de 1944. El aminoramiento del paro obrero, fomentando la construcción y la solución en parte del problema de escasez de viviendas.

Nada hemos de oponer en contra de tan acertada disposición máxima cuando estamos viendo, que precisamente la mayoría de las construcciones de estos últimos tiempos han venido realizándose al amparo de la referida Ley, pero sí consideramos, que las rentas establecidas como tope resultan ya insuficientes, puesto, que después de la promulgación, fué reglamentada nuevamente la construcción aumentando considerablemente la mano de obra e impuestos sociales, con la consabida alza progresiva de los materiales que a pesar de admitir la Ley la concesión a sus beneficiarios, o por lo menos la preferencia de adquisición, la realidad lamentable, pero es así, es que los constructores han de acudir por hierro y cemento al mercado negro, aumentando considerablemente el cálculo del presupuesto que para una construcción de esta índole puede hacerse. Por ello estimamos que el 20 por 100 autorizado para las viviendas de las llamadas «clase media» por Decreto de 8 de Junio del pasado año 1947, resulta insuficiente, si quiere seguirse fomentando esta clase de construcciones de fincas urbanas que han venido a desempeñar un gran papel en reconstrucción nacional.

Por ello, nos parece indicado insinuar:

1.º Que el aumento del 20 por 100 que fué autorizado para las vi-

viviendas, sea elevado por lo menos al 35 que puede calcularse, fué lo que salió la mano de obra y materiales.

2.º Que este aumento se haga extensivo a las fincas construídas con anterioridad a la publicación del Decreto de 8 de Junio de 1947, si no en su totalidad, por lo menos en una parte, que pudiera quedar cifrada en un 20 por 100.

3.º Que el Decreto Ley de la Jefatura del Estado de 20 de Febrero del año en curso, prohibiendo la venta por pisos de esta clase de fincas, sea derogado, ya que con su aplicación no se hará sino ahuyentar a los constructores que fabricando manzanas enteras de estas edificaciones y con el sistema de venta por pisos al ser concluídas, podían empezar otras construcciones análogas con el producto obtenido en las anteriores.

4.º Que trate de darse toda clase de facilidades, procurando materiales o preferencia para su adquisición a quienes construyan fincas de esta naturaleza ya que prácticamente, se ha venido demostrando que cooperan grandemente a la desaparición del paro obrero y aminoran en gran parte la escasez de viviendas.

PUNTO 25

Las Fiscalías de la Vivienda.—Legislación.—Resoluciones y recursos contra sus acuerdos

Las Fiscalías de la Vivienda fueron creadas principalmente, para velar por la higiene y salubridad de las viviendas, evitando los hacinamientos dentro de las moradas, atribuciones que han sido ratificadas en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de Diciembre de 1946 al tratar de las personas cohabitantes dentro de una habitación. Por ello, entendemos que la finalidad de las Fiscalías de la Vivienda, es limitarse a cumplir con el fin social encomendado, absteniéndose por entero de ordenar obras de reparación o reforma en las viviendas ya ocupadas, obediendo denuncias de los inquilinos que en la mayoría de los casos son los únicos causantes o promotores de los deterioros o deficiencias, que unas veces de mala fe y las más, por el mal uso, producen en las piezas arrendadas.

El espíritu del legislador al crear las Fiscalías de la Vivienda, conveníamos en que no fué otro que, extender la función social con la justicia sanitaria a todo el pueblo español de forma que sus habitantes tuvieran todos y cada uno, la morada que le corresponde, reuniendo las condiciones de higiene precisas y determinadas por la Ley, sin pensar por un momento que el móvil que le indujo a establecer las Fiscalías de la Vivienda, fuera convertir estos Organismos en perseguidores acérrimos de la propiedad urbana, o más concretamente, del propietario modesto.

No pueden ni deben las Fiscalías de la Vivienda obrar bruscamente contra la propiedad urbana modesta—que generalmente es donde existen las deficiencias sanitarias—sin antes armonizar la situación económica de sus propietarios por la rentabilidad que obtienen, con los intereses higiénicos de la vivienda donde han de ordenar obras, de forma que pueda ser compatible éstas con aquélla.

En su doble aspecto de fiscalizadoras de la higiene y los hacinamientos de las viviendas, deben las Fiscalías en los momentos actuales que tanto se prolifran los subarriendos—corrientemente en las casas modestas—intervenir en la prohibición de la convivencia excesiva de personas den-

tro de una vivienda, procediendo al desahucio de acuerdo con las facultades conferidas en la Ley de Arrendamientos y en el apartado b) del artículo 6.º del Decreto de 23 de Noviembre de 1940. Creemos firmemente, que había de ser mucho más fructífera la labor de estos Organismos obrando en este sentido, que ordenando obras aun cuando sean de higiene si la estructura de las casas no permiten su realización o aquéllas resultan altamente antieconómicas.

Los recursos contra las decisiones de las Fiscalías, entendemos quedan bien definidos en el reciente Decreto del Ministerio de Gobernación de 27 de Febrero del año en curso, estimando se darían en menor escala, si las Fiscalías de la Vivienda delegadas en cada Provincia, formasen un criterio cierto sobre sus resoluciones en orden al mandato de realización de obras, limitándose sola y exclusivamente a las que se refieran a higiene y salubridad, y aun reduciendo éstas, a las precisas y de viable solución, teniendo en cuenta la clase de finca de que se trate y posición económica de su propietario.

De todo lo anteriormente expuesto en el desarrollo y estudio de los 17 Temas tratados que afectan a problemas de la vivienda, se obtiene la siguiente

CONCLUSIÓN

Que existen dos problemas gravísimos relacionados con la propiedad urbana, a cuya resolución debe tender el Gobierno por todos los medios, en la inteligencia de que no ha de faltarle el apoyo de nuestros Organismos y la cooperación de los propietarios urbanos. Uno de ellos «RENTABILIDAD DE LA PROPIEDAD URBANA ANTIGUA» afecta directamente a los propietarios, el otro «ESCASEZ DE VIVIENDAS y PARO OBRERO» tiene caracteres alarmantes para la Nación

El primero de los problemas expuestos, es de vital importancia para los propietarios y de conseguirse su resolución, como hemos tratado en varios Temas, logrando equiparar la rentabilidad de las fincas al nivel de vida actual, se dejarían satisfechas las aspiraciones máximas de los propietarios, ya que todo lo demás, como subarriendos, cesiones de viviendas, traspasos de locales, obra de reforma y mejora, venta por pisos de las fincas con derecho de los inquilinos al retracto e impugnación y en general todo lo legislado en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos que presiona y oprime al propietario urbano, será secundario y resultará mucho menos lesivo consiguiendo establecer los alquileres acorde a las necesidades de la vida actual.

En cuanto al segundo de los puntos que consta de dos facetas, ESCASEZ DE VIVIENDAS - PARO OBRERO, forzosamente ha de preocupar al Gobierno su resolución, por lo catastrófico de su desenlace. El paro obrero puede suprimirse o por lo menos sostenerse como

hasta ahora, dando facilidades para construir, con el abaratamiento de los materiales necesarios, surtiendo los mercados a los precios oficiales de tasa y estimulando a los propietarios con la obtención de una rentabilidad acorde a las circunstancias. Conseguido fomentar la construcción se habrá logrado hacer desaparecer el paro obrero y aminorar lógicamente la escasez de viviendas y por último desaparecer.

Como representantes de la propiedad urbana, una de las ramas más ricas de la economía nacional, suplicamos al Gobierno tome en consideración nuestras alegaciones y trate de resolver los problemas planteados que afectan a todos los habitantes de la Nación, por el bien de la misma, que los buenos españoles deseamos.

Logroño y Julio de 1948.

POR LA CÁMARA OFICIAL DE LA PROPIEDAD URBANA

El Presidente,

Fernando Martínez

El Secretario acct.,

Jesús Martínez

Disposiciones del año 1948 que interesan
a los Propietarios

DECRETO del Ministerio de Hacienda de 26 de Febrero de 1948 (B. O. del Estado de 11 de Marzo) por el que se regula la propiedad de las viviendas adquiridas en virtud de la Ley de 25 de Enero de 1948 y de la Ley de 25 de Septiembre de 1948.

DECRETO de la Junta del Estado de 26 de Febrero de 1948 (B. O. del Estado de 11 de Marzo) por el que se regula la propiedad de las viviendas adquiridas en virtud de la Ley de 25 de Enero de 1948 y de la Ley de 25 de Septiembre de 1948.

Legislación

ORDEN del Ministerio de Hacienda de 26 de Febrero de 1948 (B. O. del Estado de 11 de Marzo) por el que se regula la propiedad de las viviendas adquiridas en virtud de la Ley de 25 de Enero de 1948 y de la Ley de 25 de Septiembre de 1948.

**Disposiciones del año 1948 que interesan a los
Propietarios y afectan a las Cámaras Oficiales
de la Propiedad Urbana**

ORDEN del Ministerio de Hacienda de 26 de Febrero de 1948 (B. O. del Estado de 11 de Marzo) por el que se regula la propiedad de las viviendas adquiridas en virtud de la Ley de 25 de Enero de 1948 y de la Ley de 25 de Septiembre de 1948.

DECRETO del Ministerio de Hacienda de 26 de Febrero de 1948 (B. O. del Estado de 11 de Marzo) por el que se concede un plazo a los propietarios de viviendas adquiridas en virtud de la Ley de 25 de Enero de 1948 y de la Ley de 25 de Septiembre de 1948 para el pago de los impuestos de la Contribución Territorial Urbana.

ORDEN del Ministerio de Trabajo de 21 de Mayo de 1948 (B. O. del Estado de 11 de Junio) por el que se dictan normas para expedientes del Estado de una línea, por el que se concede un plazo a los propietarios de viviendas adquiridas en virtud de la Ley de 25 de Enero de 1948 y de la Ley de 25 de Septiembre de 1948 para el pago de los impuestos de la Contribución Territorial Urbana.

Disposiciones del año 1948 que interesan a los Propietarios

DECRETO-LEY de la Jefatura del Estado de 20 de Febrero de 1948 (B. O. del Estado de 10 de Marzo), por el que se regula la propiedad de las viviendas acogidas a las Leyes de 25 de Junio de 1935 y 25 de Noviembre de 1944.

+

DECRETO-LEY de la Jefatura del Estado de 20 de Febrero de 1948 (B. O. del Estado de 15 de Marzo) —Rectificado— por el que se regula la propiedad de las viviendas acogidas a las Leyes de 25 de Junio de 1935 y 25 de Noviembre de 1944.

+

ORDEN del Ministerio de la Gobernación de 2 de Marzo de 1948 (B. O. del Estado de 6 de Marzo), por la que se prohíbe destinar las habitaciones de los hoteles a oficinas, despachos o cualquier otro uso distinto a aquél.

+

ORDEN del Ministerio de Trabajo de 28 de Febrero de 1948 (B. O. del Estado de 8 de Marzo), complementaria a la Ley de 8 de Junio de 1947 sobre préstamos a construcciones de casas destinadas a la clase media.

+

ORDEN del Ministerio de Trabajo de 14 de Abril de 1948 (B. O. del Estado de 20 de Abril) por la que se modifica la de 7 de Febrero de 1945, para aplicación de la Ley de 25 de Noviembre de 1944 relativa a la construcción de viviendas para la clase media.

+

DECRETO del Ministerio de Hacienda de 21 de Mayo de 1948 (B. O. del Estado de 11 de Junio), por el que se concede un plazo a los propietarios de fincas urbanas ocupadas por sus propios dueños y a los de solares para declarar los verdaderos valores en venta y renta a los efectos de la Contribución Territorial Urbana.

+

ORDEN del Ministerio de Trabajo de 21 de Mayo de 1948 (B. O. del Estado de 12 de Junio) por la que se dictan normas para cumplimiento del Decreto de esta fecha, por el que se concede un plazo a los propietarios de fincas urbanas ocupadas por sus propios dueños y a los de solares para declarar los verdaderos valores en venta y renta a los efectos de la Contribución Territorial.

DECRETO conjunto del Ministerio de Justicia y de Trabajo de 25 de Junio de 1948 (B. O. del Estado de 14 de Julio) por el que se determina el alcance del de 20 de Febrero último sobre venta de pisos de casas acogidas a las Leyes de 25 de Junio de 1935 y 25 de Noviembre de 1944.

+

ORDEN del Ministerio de Trabajo de 24 de Agosto de 1948 (B. O. del Estado de 25 de Agosto) por la que se prorroga el plazo para que los propietarios de fincas urbanas ocupadas por sus propios dueños y los de solares declaren los verdaderos valores en venta y renta a los efectos de la Contribución Territorial, hasta el 15 de Septiembre próximo inclusive.

+

DECRETO-LEY de la Jefatura del Estado de 19 de Noviembre de 1948 (B. O. del Estado de 13 de Diciembre), por el que se modifica la Ley de 25 de Noviembre de 1944 sobre viviendas bonificadas.

+

LEY de la Jefatura del Estado de 23 de Diciembre de 1948 (B. O. del Estado del 25 de Diciembre), sobre declaración de no sujetas a contribución territorial las fincas urbanas cuyo líquido no exceda de 25 pesetas y de la riqueza imponible por rústica y pecuaria que perteneciendo a un propietario no exceda de 50 pesetas en un mismo término municipal.

+

ORDEN del Ministerio de Trabajo de 12 de Diciembre de 1948 (B. O. del Estado de 19 de Diciembre), sobre composición de la Junta Nacional del Paro.

+

DECRETO del Ministerio de Hacienda de 11 de Mayo de 1948 (B. O. del Estado de 11 de Junio) por el que se concede un plazo a los propietarios de fincas urbanas ocupadas por sus propios dueños y a los de solares para declarar los verdaderos valores en venta y renta a los efectos de la Contribución Territorial Urbana.

+

ORDEN del Ministerio de Trabajo de 11 de Mayo de 1948 (B. O. del Estado de 11 de Junio) por el que se dictan normas para cumplimiento del Decreto de esta fecha, por el que se concede un plazo a los propietarios de fincas urbanas ocupadas por sus propios dueños y a los de solares para declarar los verdaderos valores en venta y renta a los efectos de la Contribución Territorial.

Disposiciones del año 1948 que afectan a las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana

DECRETO del Ministerio de Trabajo de 9 de Diciembre de 1947 (B. O. del Estado de 11 de Enero de 1948), por el que se aprueban los nuevos emolumentos a los Secretarios de Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana.

+

DECRETO del Ministerio de Trabajo de 12 de Marzo de 1948 (B. O. del Estado de 19 de Abril), por el que se dispone que los aumentos que se consignen en los Presupuestos de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana para mejoras de haberes de su personal no estén afectos a la proporcionalidad que establece el artículo 63 del Reglamento orgánico de 6 de Mayo de 1927

+

ORDEN del Ministerio de Trabajo de 12 de Mayo de 1948 (B. O. del Estado de 16 de Mayo), por la que se dispone que la recopilación legislativa de Cámaras, sea remitida a la Junta Consultiva de Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana y se proceda a la convocatoria de vacantes de Plazas de Secretarios de estos Organismos

+

ORDEN del Ministerio de Trabajo de 20 de Mayo de 1948 (B. O. del Estado de 6 de Junio), sobre provisión de vacantes de Secretarios de Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana.

+

ORDEN del Ministerio de Trabajo de 15 de Junio de 1948 (B. O. del Estado del 16 de Junio), por la que se amplía el plazo para provisión de Plazas del Cuerpo Nacional de Secretarios de Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana.

+

ORDEN del Ministerio de Trabajo de 30 de Junio de 1948 (B. O. del Estado de 13 de Julio) por la que se declaran vacantes las Secretarías de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana de Madrid, Valencia, Guipúzcoa, Murcia, Logroño, Soria, Baracaldo, Jerez de la Frontera, Torrelavega e Irún, y convocando concurso para su oposición.

+

ORDEN del Ministerio de Trabajo de 9 de Agosto de 1948 (B. O. del Estado de 29 de Agosto), por la que se aprueba la Reglamentación de Trabajo del personal al servicio de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana.

FE DE ERRATAS

			DICE	DEBE DECIR
Página 20.	Párrafo 3.º	Línea 8.ª	Conducentes	Conducentes
> 22.	> 5.º	> última	Por el escrito	Por escrito
> 22.	> 7.º	> última	Abonaran	Abonaron
> 23.	> 6.º	> 4.ª	Asamblea de Cámaras	Asamblea de Cámaras
> 25.	> 1.º	> 2.ª	venta por piso	venta por pisos
> 25.	> 1.º	> 7.ª	Reglamentado	Reglamentando
> 27.	> 3.º	> 1.ª	habi-itar	habilitar
> 49.	> 1.º	> 3.ª	son resultas	son resultas
> 49.	> 3.º	> 1.ª	de relaciones	se relacionen
> 49.	> 6.º	> 1.ª	escritos y escritos	escritos y recursos
> 52.	Epígrafe		Cédulas de Habilitación	Cédulas de Habitabilidad
> 54.	Epígrafe		año 1949	Año 1948
> 58.	Párrafo 1.º	Línea 5.ª	Tariras	Tarifas
> 58.	> 5.º	> última	Servibio	Servicio
> 59.	> 5.º	> 2.ª	os requerimientos	los requerimientos
> 59.	> último.	> 2.ª	año 1948	Año 1949
> 71.	> 7.º	> 1.ª	prestados	prestado
> 75.	Epígrafe		que parecen	que carecen
> 75.	Párrafo 4.º	Línea 2.ª	se ampliado	sea ampliado
> 76.	> 5.º	> 4.ª	Prasupuestos	Presupuestos
> 76.	> 5.º	> última	excaso	escaso
> 81.	> 4.º	> 10.ª	siempre que	siempre mayor que
> 83.	> 5.º	> 1.ª	concedido	conocido
> 83.	> 5.º	> 2.ª	cueta	cuesta
> 86.	> último	> 6.ª	sino sino sobre	sino sobre
> 89.	> 3.º	> 1.ª	pasa	para
> 89.	> 3.º	> 5.ª	alqui eres	alquileres

R
9650

Gobierno de  La Rioja
BIBLIOTECA DE LA RIOJA



10000360779



