

Memoria histórica

Presentación: Tras los diez años de vigencia de la primera y precedente Ley de Casas Baratas de 1911 el Gobierno en 1921 propone una reforma instrumental fijando nuevas normas para solucionar la crisis de la vivienda atendiendo, en primer lugar, a facilitar el crédito, favoreciendo la construcción de gran número de casas que, con el tiempo, pasen á ser propiedad de sus habitantes, estimulando la de otras para alquiler, garantizando á los constructores la renta del capital empleado y removiendo los obstáculos para la expropiación con los fines de la ley. Dada su extensión, de nuevo hemos de dividir su publicación en dos partes iguales, reservando los capítulos III a VII para el próximo número. (JGB).

§1. Exposición de Motivos del Proyecto de Ley de Casas Baratas que justificaría la Ley definitiva de 10 de diciembre de 1922, presentado a las Cortes por RD de 25 de febrero de 1921 (Gaceta de Madrid de 27 febrero de 1921, Ministro del Trabajo, Carlos CAÑAL Y MIGOLLA).

«Real Decreto, de acuerdo con Mi Consejo de Ministros, Vengo a autorizar al del Trabajo para que presente a las Cortes un Proyecto de ley sobre casas baratas. Dado en Palacio a veinticinco de Febrero de mil novecientos veintiuno. ALFONSO. El Ministro del Trabajo, Carlos Cañal y Migolla.

A LAS CORTES:

«De los problemas sociales que en la vida actual se plantean con caracteres de generalidad, ninguno presenta interés tan primordial como el de la vivienda, pues la habitación es el complemento de la efectividad del derecho a la vida, inherente a la personalidad humana, base inmediata de todos los derechos fundamentales del hombre, y elemento esencial para la afirmación de las instituciones familiares, que reconocen su más firme asiento en el hogar doméstico.

Si la realidad, con la fuerza de los hechos, no atestiguase la importancia del problema, bastaría a afirmarla el hecho de que no sean únicamente los publicistas y sociólogos quienes con rara unanimidad de criterio se preocupan de la cuestión en el terreno especulativo y en el práctico, sino que las Naciones representativas de una superior cultura y especialmente significadas por sus programas en el campo social, dirigen sus esfuerzos, a veces superiores a las disponibilidades económicas, a resolver el problema de la vivienda, que estiman de atención preferente e inaplazable. Serviría para acreditarlo el ejemplo de Inglaterra que, apenas concluido el periodo de lucha de la Gran Guerra, y después de haber realizado gastos cuya expresión en números parece producto de la fantasía, piensa dedicar ahora, con la cooperación del Estado y de las

organizaciones locales, la suma de 3.000 millones de pesetas, facilitadas en un periodo de sesenta años, para contribuir a la construcción de 500.000 casas.

En el Congreso de Urbanización y Planeamiento de Poblaciones, celebrado en Londres en el mes de junio del año último, con asistencia representativa de veintidós países, adoptáronse conclusiones que revelan un estado de opinión unánime, dirigido a solucionar la crisis de la vivienda, y por lo que se refiere a la acción de los Poderes públicos, es interesante reproducir el texto de una de las conclusiones aprobadas sin discrepancia por aquella Asamblea, que dice así:

“El Congreso estima necesario que los Gobiernos tomen las medidas legislativas y económicas conducentes a la reforma metódica de la vivienda, colaborando el Estado con las Autoridades locales y Sociedades privadas. La política de la vivienda que se acepte debe obedecer a un plan capaz de asegurar a todas las familias en un plazo máximo de veinte años, un alojamiento que responda a sus necesidades, y que esté emplazado en un medio que reúna condiciones higiénicas, morales y estéticas satisfactorias”, doctrina que no puede sorprendernos teniendo en cuenta que el intervencionismo del Estado en el problema de la habitación, significa una forma del ejercicio de las funciones jurídica y social integradoras del poder en el gobierno de las actividades ciudadanas.

Entre nosotros la intervención del Estado en este orden ha tenido su manifestación en normas especiales y concretas, por primera vez, en la ley de 12 de junio de 1911 [*cf.* *CyTET*, nº 126, invierno 2000, Memoria Histórica], hoy vigente, que contiene, sin duda, plausibles orientaciones con resultados apreciables, dentro de la modestia de su alcance legal, de los recursos disponibles y de las dificultades de aplicación por las anomalías producidas en todos los órdenes a causa de la guerra.

El desarrollo de la construcción de viviendas económicas e higiénicas ha de ser ayudado sobre todo por el crédito. Así lo reconocen todas las legislaciones al acentuar sus reglas precisamente en este punto; y con tal criterio ha coincidido

también nuestra ley de 1911 concediendo el abono de intereses a los préstamos que las Cajas de Ahorro, Montes de Piedad y Banco Hipotecario, instituciones que considera como más perfectas y adecuadas para realizarlos, hagan a las Sociedades Cooperativas. Sin embargo, como la acción de aquellas entidades no se dejaba sentir, ampliése el concepto de prestamista, autorizando, a los efectos de la ley, los préstamos realizados por particulares y Sociedades; pero, aun con la amplitud concedida, el retraimiento del capital para facilitar esta clase de empresa persiste, y valga como demostración, que al convocar los concursos para 1919, sólo se habían ofrecido en total préstamos por valor de 4.970.250 pesetas, a cuenta de los cuales se efectuaran entregas por la cantidad de pesetas 1.116.053,93, cifra reducida y a todas luces insuficiente para la magnitud de la empresa que se trata de acometer.

Teniendo en cuenta estas necesidades y los medios eficaces que se ofrecen para vencerlas, el Instituto de Reformas Sociales, preocupado siempre por el estudio de los problemas que le están encomendados y por la más acertada aplicación de soluciones prácticas a los mismos, ha redactado un proyecto de reforma de la ley de Casas Baratas de 1911, en el que, aceptando las disposiciones vigentes, cuya bondad y eficacia ha comprobado la experiencia, da cabida a principios y orientaciones que suponen fundamental novedad en el régimen actual, y de los que se espera una contribución directa a la solución de la crisis de la vivienda.

En el proyecto que el Ministro tiene el honor de someter a las Cortes, atiéndese en primer lugar á facilitar el crédito; y para conseguir este fin se adoptan simultáneamente dos procedimientos compatibles en cuanto se aplican a situaciones económicas diversas. Consiste uno en favorecer la construcción de gran número de viviendas, que, con el tiempo, pasen á ser propiedad de sus habitantes; mientras que por el otro procedimiento se estimula la edificación de las que aun permaneciendo en poder de los constructores que no sean beneficiarios de casa barata, puedan alquilarse, durante un plazo de tiempo determinado, con ventajas económicas, á cambio de las que se proporcionan al propietario.

Así, con esta doble orientación, se atiende no sólo á hacer propietarios á los que viviendo del producto de su trabajo cuentan con ingresos que les permiten convertirse en dueños de casas baratas, sino á proporcionar á las clases modestas una habitación en alquiler en las mejores condiciones de economía. Y como para la realización de lo primero hácese necesario allegar recursos á los constructores en amplias formas de crédito y facilitarlos á un interés reducido, se ha creído que la intervención del Estado en este orden puede tener lugar de un modo conveniente

(...) emitiendo deuda pública amortizable, con todas las probabilidades de éxito, ya que si, de una parte, ha de devengar un interés no inferior al tipo corriente en esta clase de operaciones, de otra, la seguridad hipotecaria de las inversiones atribuye una firme garantía á la operación financiera.

Para darse cuenta de la exigüidad del sacrificio económico realizado por el Estado con el concurso que se intenta, baste saber que realizando los préstamos á los constructores á un interés del 3 por 100, mediante una consignación en presupuestos de 2.000.000 de pesetas en el primer año (que disminuiría en los posteriores, gracias á las amortizaciones), se facilitará la construcción de viviendas por valor de 160 millones de pesetas próximamente, que á su vez representan una fuente de riqueza para la Nación y de ingresos para el Estado, transcurridos que sean los términos de duración de las exenciones tributarias.

En cuanto al otro aspecto de la cuestión, ó sea el de facilitar viviendas económicas para los que no pueden llegar á ser propietarios de una casa en las circunstancias actuales, acúdense á resolverlo facilitando las construcciones de casas para alquiler, y para asegurar un interés remuneratorio, que no podría satisfacer íntegramente el inquilino, el Estado garantizará á los constructores la renta del capital empleado, abonándoles la diferencia que existe entre el precio fijado en concepto de alquiler á las casas, debidamente comprobado, y el 6 por 100 como máximo del coste del terreno y obras de urbanización y construcción, teniendo en cuenta el interés medio del capital empleado en construcciones análogas en la localidad, pero sin que en ningún caso pueda exceder la diferencia del 3 por 100.

Esta garantía que se concede con las debidas limitaciones de tiempo, supondrá para el Estado un gasto anual de tres millones de pesetas, equivalentes a una construcción por valor de más de 100 millones, que, como en el caso antes examinado, representa una creación de riqueza nacional fuente segura de futuras tributaciones.

Elemento principal para la construcción de las viviendas es el suelo, y la práctica ha señalado los obstáculos que á la expropiación voluntaria oponen las inconsideradas exigencias de algunos propietarios. En todos los países, frente á una ley de Expropiación forzosa de alcance general, existen otras disposiciones contenidas en leyes especiales tendentes á facilitar la expropiación por motivos de necesidad, también especial, y no puede sorprender, por lo mismo que, careciéndose en España de legislación moderna directamente aplicable al caso, inspirada en criterios de evidente necesidad, se dedique un capítulo del Proyecto de ley á la expropiación forzosa, limitada á los fines del mismo é inspirado en las corrientes

más modernas en orden á tan principal problema, pues cuida del respeto á la propiedad privada al mismo tiempo que lo armoniza con las naturales exigencias de los derechos de colectividad.

Finalmente, se incorporan al proyecto algunas modificaciones de la ley anterior de casas baratas, ya dando un mayor alcance á sus preceptos, ya variando ciertos conceptos legales, de acuerdo con las enseñanzas de la práctica, concediendo la cantidad que se estima indispensable para atender á las necesidades del nuevo régimen y organización del servicio de casas baratas, y manteniendo normas de la vigente ley, como las que regulan la intervención de las entidades locales para contribuir á la resolución del problema que, si en realidad no tuvieron eficacia, ha sido antes que por insuficiencia por la actitud poco activa, en general, de los Ayuntamientos.

El Gobierno, al someter á las Cortes este proyecto de la ley de Casas baratas, que confía sea discutido y aprobado con toda la urgencia que la agudización del problema requiere, pretende fijar las grandes normas que habrán de seguirse para dar pronta solución á la crisis de la vivienda, que tanto influye en la vida nacional en estos momentos, y cree al mismo tiempo que su realización contribuirá en buen grado á poner remedio á muchos aspectos de la crisis general del trabajo.

Fundado en estas consideraciones, el que suscribe, de acuerdo con el Consejo de Ministros, autorizado por S.M., tiene el honor de (...)

§2. Ley de Casas Baratas de 10 de diciembre de 1921. (Ministro de Trabajo Leopoldo MATOS MASSIEU; *Gaceta de Madrid* de 11 diciembre de 1921)

[PARTE I]

Capítulo Primero. Concepto legal de casas baratas

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

Podrán estar aisladas, unidas á otras ó formando grupos ó barrios, y podrán tener uno ó varios pisos.

Gozarán también de los beneficios que se conceden á las casas baratas, en lo que hace relación á la exención de impuestos y al derecho á optar á la subvención directa, las que construyan las instituciones sociales de reeducación de inválidos para el trabajo y de anormales, y los edificios que se destinen á Cooperativas de consumo, siempre que funcionen sin lucro mercantil.

Art. 2.º Se considerarán como parte integrante de las casas baratas los patios, huertos y parques, y los locales destinados á gimnasio, baños, Escuelas y Cooperativas de consumo que sean accesorios de una casa ó grupo de casas baratas y guarden con ellas la debida proporción en cuanto á su extensión é importancia.

Art. 3.º Los beneficiarios de casas baratas, ya sea en concepto de inquilinos, en el de amortizadores ó en el de propietarios, no podrán disfrutar un ingreso anual superior al que por el Reglamento se señale para cada localidad.

La mayor parte de dicho ingreso total habrá de proceder especialmente de salario, sueldo ó pensión.

Art. 4.º No se podrá conceder calificación de casa barata á aquella en que los beneficiarios hayan de pagar un alquiler anual superior á la quinta parte del máximo de ingresos á que se refiere el artículo anterior.

Art. 5.º Tampoco se podrá considerar como barata la que se construya para darla en amortización ó para habitarla su dueño, si su coste verdadero, incluidas las obras de urbanización indispensables, excede del quintuplo del ingreso máximo anual señalado á los beneficiarios en la localidad de que se trate.

Art. 6.º Podrán construir las casas baratas: el Estado, los Ayuntamientos, las demás Corporaciones oficiales, las Sociedades de todas clases y los particulares.

Art. 7.º Podrán ser construídas para habitarlas sus propios dueños ó para cederlas gratuitamente, en alquiler, ó á censo ó en venta al contado, ó á plazos.

Art. 8.º Igualmente podrán ser cedidos á censo, ó en venta al contado ó á plazos, los terrenos para la construcción de casas baratas. Esto se entiende sin perjuicio de lo prevenido en el art. 10.

Art. 9.º Cuando se trate de un número considerable de viviendas ó de grupos de casas será obligatorio, para las entidades constructoras, hacer las obras de urbanización indispensables, para el buen servicio de aquéllas, salvo el caso de que los terrenos estén situados dentro del plan municipal de urbanización debidamente aprobado, caso en el cual aquellas obras serán obligatorias para los Ayuntamientos.

Art. 10. La casa barata que haya llegado á ser patrimonio de quien la habite en el concepto definido en el art. 3.º, no podrá ser embargada, salvo cuando se trate de hacer efectivos los plazos no satisfechos por la compra del inmueble ó los derechos reservados al Estado, Provincia ó Municipio, á los efectos de la presente ley. Tampoco podrá ser transmitida á título distinto del

de herencia ó del de donación al heredero á quien corresponda el derecho de sucesión, según las reglas y con las condiciones que se establecen en el art. 66 de esta ley.

Capítulo II. Medios para fomentar la construcción de casas baratas

A) Autorizaciones al Estado y organismos locales.

Art. 11. El Estado, la Provincia ó el Municipio podrán arrendar, vender dar á censo ó ceder gratuitamente los terrenos de su propiedad que sean adecuados para la construcción de casas baratas.

Art. 12. Asimismo podrán los Ayuntamientos realizar la construcción de casas baratas en terrenos de su propiedad, y la compra de extensiones de terreno á propósito para esta clase de construcciones, á fin de urbanizarlos convenientemente y arrendarlos ó enajenarlos después con destino á casas baratas.

Para realizar estos fines, los Ayuntamientos podrán acordar empréstitos especiales.

Art. 13. A más de los recursos económicos que acuerden y de los auxilios que el Estado les conceda con arreglo á esta ley, los Ayuntamientos habrán de destinar á la realización de estos proyectos por lo menos la mitad, y podrán hacerlo hasta la totalidad de los ingresos obtenidos mediante el impuesto de la *plus valía*. También podrán destinar al mismo fin hasta la mitad de los rendimientos que obtengan por arbitrios de carácter suntuario.

Art. 14. De todos los actos, así como de las operaciones financieras y administrativas é inversiones de fondos que los Ayuntamientos realicen por virtud de lo establecido en el presente capítulo, habrán de dar cuenta anualmente al Ministerio del Trabajo.

B) Exenciones tributarias

Art. 15. Quedarán exentos de los impuestos de derechos reales y transmisión de bienes y del Timbre del Estado:

- a) Los contratos que se celebren para la adquisición de terrenos destinados á la edificación de casas baratas, y los de venta de las mismas otorgados por los particulares ó Sociedades constructoras. La segunda y posteriores ventas de estos solares y casas no gozarán de esta exención.
- b) Los contratos de arrendamiento hechos dentro de veinte años, contados desde la fecha de declaración de casa barata.

- c) Los contratos de préstamo, sean ó no hipotecarios, y la emisión de obligaciones con destino exclusivo á la construcción de casas baratas ó á la adquisición de terrenos para construirlas. Asimismo quedará exenta la cancelación de los primeros y la amortización de los segundos.
- d) Las instituciones testamentarias, donativos y legados exclusivamente á esta clase de construcciones y á la adquisición de solares para ellas, siempre que los herederos, legatarios ó donatarios den las garantías que el Reglamento determine de que emplearán en este fin dichos donativos y legados.
- e) La constitución ó modificación de las Sociedades civiles ó mercantiles que tengan por único objeto la construcción de casas baratas y la concesión de préstamos para la edificación de las mismas.
- f) Los contratos de seguros de vida y demás actos por consecuencia de ellos, celebrados á los efectos de esta ley.
- g) Toda institución testamentaria hecha cinco años antes de la fecha de esta ley con objeto de construir casas baratas, siempre que se den las garantías que el Reglamento determine de que el producto de los impuestos eximidos se empleará exclusivamente en la construcción de casas baratas.

Art. 16. Quedarán exentas del impuesto de pagos del Estado las subvenciones, préstamos y entregas de cantidades por parte del Estado en cumplimiento de las disposiciones de esta ley.

Art. 17. Las casas calificadas como baratas estarán exentas, en su construcción, de todos los derechos de licencia para edificar y, ya construídas, lo estarán igualmente de toda contribución, impuesto y arbitrio, sin excepción, ya sea del Estado, de la Mancomunidad, de la Provincia ó de los Ayuntamientos, en general, durante veinte años á contar desde su calificación; y si la casa permaneciera en poder de una Sociedad constructora este plazo se entenderá ampliado por todo el tiempo que la casa permanezca en el dominio de la misma.

Si pasara á poder de otra persona, sólo quedará exenta por el tiempo que falte para cumplirse los veinte años.

Esto no obstante, las casas construídas con el producto de los préstamos ó emisión de obligaciones á que hace referencia la presente ley, ó que se acojan al beneficio de garantía de renta, disfrutarán de estas exenciones hasta la amortización de los préstamos ó de las obligaciones, sin que en ningún caso pueda exceder ese plazo de treinta años, y las que gocen de garantía de renta, tan sólo mientras disfruten de este beneficio.

Art. 18. Las transmisiones *mortis causa* de las casas baratas habitadas exclusivamente por sus dueños y las *inter vivos* en el caso previsto en el art. 10, estarán siempre exentas del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes, cuando se trate de la sucesión directa, y pagarán solamente la cuarta parte de los tipos asignados á las colaterales, cuando se trate de éstas y no haya más inmueble en la herencia.

Art. 19. En casos especiales, el Ministerio de Hacienda, á propuesta del Ministerio del Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y audiencia de la Comisión Protectora de la Producción Nacional, podrá conceder, mediante acuerdo del Consejo de Ministros, franquicia de derechos arancelarios á los materiales destinados á la construcción de casas baratas, ó á estas mismas casas desarmables, siempre que ni unos ni otras tengan fabricación similar en el país, y dentro de las condiciones de protección á la industria nacional contenidas en las leyes vigentes.

C) De los préstamos del Estado

Art. 20. Se autoriza al Ministro del Trabajo para que, previo informe, en todos los casos, del Instituto de Reformas Sociales, conceda préstamos con garantía de primera hipoteca, amortizables en un plazo que no exceda de treinta años, hasta la cantidad de 100 millones de pesetas, con destino exclusivo á la construcción de casas que obtengan previamente la calificación legal de baratas y que hayan de llegar á ser de la propiedad de los inquilinos dentro del mencionado plazo.

Art. 21. Los préstamos podrán concederse á particulares, Corporaciones legalmente constituídas ó Sociedades, ya sean cooperativas, benéficas ó mercantiles, destinándose preferentemente el 25 por 100 á las Cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas con destino á la propiedad de sus socios.

Art. 22. Los préstamos que se concedan con arreglo á lo dispuesto en el artículo anterior devengarán un interés anual de 3 por 100.

Este tipo de interés podrá reducirse hasta el 2 por 100, previo acuerdo del Consejo de Ministros.

Art. 23. El importe total de los préstamos que se concedan no podrá exceder en ningún caso del 55 por 100 de los terrenos; y del 70 por 100 de las casas ya terminadas. Cuando se trate de la compra de solares, la hipoteca se constituirá en el acto de la entrega del préstamo. Si se trata de edificaciones, la hipoteca se concretará á las obras que se hayan de realizar en cada entrega, entendiéndose ampliada la hipoteca que se constituya al número de entregas parciales que

acrecienten el capital prestado, con todas las preferencias de los créditos hipotecarios y refaccionarios, circunstancias que se harán constar en el Registro de la Propiedad. Las entregas parciales que se realicen a cuenta del préstamo no podrán exceder del 50 por 100 del valor de los terrenos sin urbanizar, ni del 55 por 100 si estuviesen urbanizados, ni del 60 del valor de lo ejecutado si se trata de obras en curso.

Art. 24. El Reglamento determinará los trámites que hayan de seguirse para formular la petición, así como para la concesión, entrega y reintegro de los préstamos y sus intereses; las preferencias que hayan de tenerse en cuenta para otorgar los préstamos; el modo cómo el Instituto de Reformas Sociales habrá de inspeccionar las obras para asegurar el debido empleo de las cantidades prestadas, y las condiciones en que se procederá á la incautación de las fincas, en caso de incumplimiento de las condiciones que figuren en el contrato de concesión de los préstamos.

En el orden de preferencia para el otorgamiento de los préstamos se antepondrán á los particulares y Sociedades mercantiles, las cooperativas ó benéficas que no persigan ningún fin de lucro directo ó indirecto.

Igualmente se señalarán en el Reglamento los casos en que podrá proceder el Estado por la vía de apremio y aquellos que hayan de someterse á los Tribunales de justicia ó al juicio de amigables componedores.

Art. 25. El Instituto podrá proponer que la entrega de las cantidades parciales se realice directamente á los que hubiesen efectuado las obras ó á los vendedores de terrenos, y encargarse de la recaudación de las cuotas que habrán de satisfacer los inquilinos para amortización del valor de las casas.

D) De la garantía de renta á los propietarios de casas edificadas para alquilarlas

Art. 26. Los que se propongan construir casas que puedan ser calificadas legalmente de baratas, para darlas en alquiler podrán solicitar del Ministerio del Trabajo el beneficio de garantía de renta. Este beneficio consistirá en el abono por parte del Estado, al propietario de la finca, de la diferencia que exista entre el producto de las casas según el presupuesto que apruebe el Ministerio del Trabajo, á propuesta del Instituto de Reformas Sociales, al concederse la calificación legal de barata, deducidos los gastos que se calculen para su conservación y el tanto por ciento que se fije por el Ministerio del Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, del coste del terreno y obras de urbanización y construcción, teniendo en cuenta el interés medio que produzca

el capital empleado en construcciones análogas en la localidad.

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

Art. 27. El beneficio de garantía de renta solamente podrá concederse á los propietarios hasta la inversión de tres millones de pesetas anuales, que se consignarán en los Presupuestos generales del Estado para este fin.

Art. 28. Los que soliciten el beneficio de garantía de renta se comprometerán á someterse durante diez años á las prescripciones de esta ley, pudiendo el plazo ser ampliado en períodos de cinco en cinco años cuando se estime conveniente por el Ministerio del Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, teniendo en cuenta en cada caso las circunstancias de los inquilinos y el problema de la vivienda en la localidad respectiva. Esta ampliación de plazo habrá de notificarse al propietario seis meses antes, por los menos, de expirar el período durante el cual estuviere la casa afecta al beneficio de garantía.

Art. 29. Los que soliciten el beneficio de garantía de renta someterán los oportunos proyectos en la forma que el Reglamento para la aplicación de esta ley determine, haciendo constar en ellos de una manera clara y precisa el valor total de la construcción, teniendo en cuenta además el terreno en que se edifique, y detallando el precio del alquiler mensual que se propone percibir por cada cuarto.

El Reglamento determinará las preferencias que habrán de tenerse en cuenta para la concesión de la garantía de renta.

Art. 30. Podrán ser exceptuados del concepto de baratos, y, por consecuencia, los propietarios, fijar la renta que estimen oportuna, el piso de tienda y el piso principal de las casas, y por ellos no percibirán beneficios de ninguna garantía, á cuyo efecto el valor que representen ambos pisos se descontará del valor total del inmueble para los efectos de la garantía de la renta, que sólo alcanzará á los demás pisos habitados por personas que habrán de reunir necesariamente el concepto de beneficiarios de casa barata.

Art. 31. Cada tres años, á instancia del propietario, de los inquilinos ó del Estado, el Ministerio del Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá variar el precio de los alquileres fijados al establecer la garantía, sin que por esto se altere el beneficio del propietario.

El Reglamento determinará los elementos que habrán de tenerse en cuenta para fijar los aumentos ó disminuciones de los alquileres, de conformidad con las oscilaciones que experimenten en la localidad y teniendo en cuenta lo determinado en el art. 3.^o

El beneficio de garantía no será renunciable una vez concedido.

Art. 32. El Reglamento determinará las obligaciones á que estarán sujetos los dueños de estas casas para garantizar que no se cobra á los inquilinos más que la cantidad que haya fijado previamente el Instituto de Reformas Sociales, y estas casas estarán sujetas siempre á la inspección de la persona ó personas que designe para este efecto dicho Instituto.

El Reglamento determinará también la forma en que el servicio especial de casas baratas, encomendado al Instituto de Reformas Sociales, habrá de llevar la contabilidad y estadística referente á estas edificaciones, para fijar las cantidades que corresponda abonar á cada propietario, como garantía de renta, los requisitos que deberán reunir los contratos de alquiler y todas las prescripciones necesarias para el exacto cumplimiento de las disposiciones contenidas en este capítulo.

E) Abono de intereses de préstamo, obligaciones y subvención directa

Art. 33. Se consignará anualmente en los Presupuestos generales del Estado la cantidad de un millón de pesetas con destino al fomento de casas baratas.

El 50 por 100 de esta cantidad se empleará en pagar una parte alícuota de los intereses que devenguen los préstamos hipotecarios obtenidos por las Sociedades constructoras, y las obligaciones hipotecarias amortizables al portador, emitidas por dichas Sociedades, con tal de que esos intereses no excedan del 6 por 100 anual; que el importe de los créditos ú obligaciones no excedan del 55 por 100 del valor de los terrenos, ó del 70 de las construcciones dadas en garantía, y que el plazo de pago no exceda de treinta años. La mitad de dicho 50 por 100 se destinará siempre, necesariamente, a favor de las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas, con destino á propiedad de sus socios.

En ningún caso podrá exceder del 3 por 100 anual la parte que el Estado pueda tomar á su cargo, quedando al de los deudores el pago del resto de los intereses y el del importe de los préstamos ú obligaciones.

El sobrante de este 50 por 100, más el otro 50 por 100, se emplearán en subvenciones á los particulares y Sociedades constructoras, á prorrata de lo que hubieran invertido en terrenos declarados útiles para la construcción de casas baratas y en la construcción de éstas. A tal efecto se celebrará un concurso anual. La subvención no podrá exceder del 25 por 100 de lo invertido en solares y construcciones.

Si resultare sobrante de la partida de tres millones de pesetas á que se refiere el art. 27 de esta ley, se podrá dedicar el exceso para aumentar el segundo 50 por 100 de la consignación anual destinada á subvención directa, limitándose siempre dicha subvención al 25 por 100 á que se hace referencia el párrafo anterior.

El Ministerio del Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y autorización del Consejo de Ministros, podrá, si las circunstancias lo aconsejan, ampliar hasta la totalidad del remanente la cifra de 500.000 pesetas á que se refiere el párrafo anterior.

El Reglamento determinará las condiciones que hayan de ser exigidas para la concesión del pago de parte de los intereses y las formalidades con que haya de celebrarse el concurso anual para las subvenciones.

Sin embargo, podrá alcanzar al 50 por 100, sin necesidad de concurso, para la construcción de casas que queden comenzadas y ultimadas antes de un año, contado desde la publicación de esta ley, en las capitales donde se presente con excepcional urgencia el problema del albergue de las clases menesterosas.

Art. 34. Para una misma finca solamente se podrá conceder uno de los auxilios de que tratan los apartados C), D) y E) de este capítulo, á excepción de las de pertenencia de las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas con destino á propiedad de sus socios, las cuales podrán optar á los dos subsidios comprendidos en este apartado.

F) Carácter discrecional de estas concesiones

Art. 35. La concesión, en cada caso y dentro de las prescripciones establecidas en esta ley, de los

beneficios de subvención y de pago de parte de intereses de los préstamos y obligaciones al portador, así como la concesión de préstamos y garantía de renta, constituirá materia discrecional, y, por tanto, contra las resoluciones que dicte el Ministro del Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, no procederá ningún recurso.

G) Sanciones

Art. 36. Las infracciones cometidas por los constructores, propietarios ó inquilinos de casas baratas, de las disposiciones contenidas en esta ley y Reglamento para su aplicación, ó en las estipulaciones especiales establecidas al conceder la calificación de casa barata ó los beneficios que otorga la presente ley, podrán ser castigadas con la privación de estos beneficios, con la anulación de las calificaciones y con multa, ó solamente con multa, en la forma siguiente:

La multa no excederá en ningún caso de la subvención percibida y del duplo de los beneficios de que se haya disfrutado ó de los perjuicios que se hayan ocasionado desde el momento en que empezó á cometerse la infracción. En los casos en que se disfrute del abono de intereses ó de la concesión de préstamos, podrán suspenderse estos beneficios y obligarse á la devolución de las cantidades percibidas ó de parte de las mismas.

El Reglamento para la aplicación de esta ley determinará la tramitación que seguirá el Ministerio del Trabajo para imponer estas sanciones, la cuantía de las mismas, la forma de inversión que han de tener y los recursos que podrán entablarse contra dichas resoluciones.

(Continúa)