

## Memoria histórica

**Presentación:** Continúase con la segunda parte de la publicación integral de la ley de Casas Baratas de 1921, con los capítulos III a VII y disposiciones adicionales, ley que introdujo el tema clave persistente hasta hoy de las garantías hipotecarias a las rentas del capital invertido, pudiendo participar los Ayuntamientos y Cajas de Ahorro en estas promociones sociales. La no obligatoriedad de participación de las Cajas con una cuota mínima en préstamos subvencionados dificultó el desarrollo de esta ley, además de la crisis económica iniciada ese mismo año. Con la Dictadura de Primo de Rivera en 1923 se disuelve el Instituto de Reformas Sociales, inspirador de las dos leyes de casas baratas del 11 y del 21 (JGB).

**§1. 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 II]

#### Capítulo III. Deberes de los Ayuntamientos y expropiación forzosa

**Art. 37.** Los Ayuntamientos de aquellas poblaciones donde se sienta la necesidad de construir casas baratas quedarán obligados a redactar, en el término de un año, contado desde la publicación del Reglamento para la aplicación de esta ley, un proyecto suficiente a llenar aquella necesidad.

El proyecto contendrá la descripción de cada uno de los solares ó fincas necesarios para su realización; y si estos terrenos ó fincas fuesen de propiedad particular por no poseerlos el Ayuntamiento lo suficientemente adecuados para atender al fin perseguido, se expresará el nombre y domicilio de los propietarios ó poseedores de cada uno de aquéllos y se aportarán las pruebas suficientes para demostrar la necesidad de ocupar tales inmuebles.

Si los terrenos no estuvieran urbanizados se habrán de incluir en el proyecto las obras de urbanización que sean indispensables.

También se hará constar en el proyecto el plazo en el cual podrá el Ayuntamiento realizarlo. Dicho plazo no podrá exceder de veinte años.

**Art. 38.** Los proyectos con todos estos datos, serán sometidos a la aprobación del Ministerio del Trabajo, que la concederá o denegará, previo informe del Instituto de Reformas Sociales. Antes de dar su informe esta Corporación habrá de oír a los propietarios de los solares ó fincas que hubieren de ser expropiados y a la Junta de Casas Baratas de la localidad ó, en defecto de ésta, al inspector del Trabajo.

El Real decreto de aprobación de los proyectos comprenderá la declaración de utilidad pública y la de necesidad de la expropiación forzosa y de la ocupación de los solares ó fincas en que han de

realizarse las obras, así como el plazo en el cual habrán de comenzar y terminar estas obras.

Contra las declaraciones de necesidad de expropiación forzosa y ocupación de solares ó fincas podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, pero sin que por ello se paralice la tramitación de los expedientes.

**Art. 39.** Una vez aprobado el proyecto, se procederá al justiprecio de cada finca, el cual, á falta de concierto, lo realizará un perito de cada parte y un tercero designado por el Instituto de Reformas Sociales, suscribiendo los tres el informe en un solo acto y conjuntamente.

Para la tasación habrá de tenerse en cuenta la renta que la finca produzca y haya producido en los cinco años últimos, el valor con que figure en los Registros fiscales y el valor de las fincas análogas por su clase y situación en el mismo pueblo.

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

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

**Art. 40.** Los mismos Peritos determinarán la cuantía de la fianza que haya de ser prestada como garantía de que el proyecto se realizará en el plazo señalado en el R.D. de aprobación.

**Art. 41.** Tan pronto como sea hecha la peritación, si hay conformidad entre los Peritos ó entre la mayoría de ellos, podrá el Ayuntamiento tomar posesión de los terrenos ó fincas pagando á los propietarios el importe de la tasación, y, si no se conformaren, depositando el duplo de ella en el Juzgado.

Cuando los tres Peritos desientan, servirá de base, á los efectos del párrafo anterior, la tasación del Perito designado por el Instituto de Reformas Sociales.

En todo lo que no está derogado por la presente ley se aplicará la tramitación establecida por la Ley de Expropiación Forzosa de 10 Enero 1879.

**Art. 42.** Luego de aprobado el proyecto, podrá el Ayuntamiento subdividirlo en tantas porciones como unidades urbanas comprenda y subrogar por contrato para cada una la parte alícuota de los derechos y obligaciones adquiridos, siempre que lo haga á favor de personas que legalmente tengan la condición de beneficiarios de casa barata ó de Sociedades que puedan construirla con arreglo á esta ley.

La subrogación, además de las condiciones y garantías que se pacten, conferirá al Ayuntamiento la facultad de vigilar las obras, quedando en todo caso responsable de la ejecución legal del proyecto, y sin que dicha vigilancia excluya las funciones de inspección que corresponden á las Juntas de Casas Baratas y al Instituto de Reformas Sociales.

**Art. 43.** El expediente de expropiación se dará por terminado con el acta de adjudicación, inscribible en el Registro de la Propiedad, y no podrá interrumpirse por ninguna causa, incluso el ejercicio de acciones civiles ó contencioso-administrativas ante los Tribunales.

Todos los actos á que diere lugar el expediente de expropiación serán previamente notificados á los propietarios de los terrenos á que aquél afecte.

**Art. 44.** Cualesquiera otras Corporaciones oficiales, las Sociedades de todas clases y los particulares podrán someter también á la aprobación del Ministerio del Trabajo proyectos de construcción de casas baratas de manera análoga á como obligatoriamente queda establecido para los Ayuntamientos; y la aprobación de tales proyectos promoverá los expedientes de expropiación forzosa, en la forma expuesta en los artículos anteriores.

El Reglamento determinará las garantías necesarias para que los proyectos se acomoden á los fines de la presente ley.

**Art. 45.** El Instituto Nacional de Previsión, con arreglo á las normas establecidas para sus inversiones sociales, y por su propia iniciativa, ó respondiendo á instancia del Instituto de Reformas Sociales ó de las Junta de Casas baratas, podrá igualmente promover la expropiación, por el mismo procedimiento, de los terrenos precisos para la construcción de casas baratas, y cederlos después en venta ó á censo á quien presente el proyecto más adecuado y conveniente en certamen convocado al efecto.

**Art. 46.** Si los propietarios de los terrenos que hubieren de ser expropiados, en virtud de los artículos anteriores, se comprometen á realizar el proyecto de Casas baratas que es motivo de la expropiación, y dan la garantía necesaria de que lo harán en el plazo que se les señale por el

Ministerio del Trabajo, quedará en suspenso aquélla.

**Art. 47.** Si el proyecto que hubiese motivado una expropiación no se realizara en el plazo señalado, el antiguo propietario podrá recuperar su finca devolviendo el precio recibido.

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

**Art. 48.** El Reglamento determinará con todo detalle los trámites del expediente de expropiación forzosa, según las normas establecidas por esta ley, así como los requisitos y formalidades de los actos y documentos que han de constituirlo.

#### **Capítulo IV. De la organización del servicio de casas baratas**

**Art. 49.** La aplicación y cumplimiento de esta ley corresponderá al Ministerio del Trabajo, y de modo inmediato al Instituto de Reformas Sociales, del que dependerá el servicio especial de casas baratas y la inspección necesaria en estas edificaciones, así en construcción como ya terminadas.

**Art. 50.** Se autoriza al Instituto de Reformas Sociales y á las Junta de Casas baratas para recibir legados y donaciones con destino á la realización de los fines de esta ley; bien adquiriendo terrenos adecuados y construyendo directamente, para ceder aquéllos ó las casas ya construídas, en arriendo, en venta á plazos ó á censo, bien haciendo préstamos para las construcciones, siempre en condiciones análogas á las que en esta ley se determinan.

**Art. 51.** El Instituto de Reformas Sociales y las Junta de Casas baratas gozarán de plena capacidad jurídica para todo aquello que haga referencia á la aplicación y cumplimiento de la presente ley y para la reclamación y sostenimiento de los derechos del Estado, mediante el ejercicio de las oportunas acciones, que deducirán, previo requerimiento, en forma reglamentaria, los Abogados del Estado, de acuerdo con lo que determinen las disposiciones vigentes en la materia.

**Art. 52.** El Instituto de Reformas Sociales redactará y presentará al Ministro del Trabajo una Memoria anual con todos los datos referentes á la aplicación de esta ley, y en especial á todos los extremos relativos á la contabilidad.

**Art. 53.** El Ministro del Trabajo, por propia iniciativa, ó á petición de Corporaciones oficiales ó privadas, Sociedades patronales ú obreras ó de un núcleo de vecinos de la respectiva localidad que lo soliciten, y previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá acordar la constitución en cualquier Municipio de una Junta de Casas baratas.

**Art. 54.** Estas Juntas se constituirán por Real orden; serán presididas por el Alcalde, y constarán de nueve Vocales, á saber: el Inspector municipal de Sanidad, un Concejal y un Arquitecto ó, en su defecto, una persona de profesión ú oficio que se relacione directamente con el ramo de la construcción, nombrados por el Gobernador de la provincia, á propuesta del Ayuntamiento respectivo; dos personas competentes, nombradas libremente por el mismo Gobernador, habiendo de ser una de ella Abogado en ejercicio, si lo hubiere en la localidad; otros dos Vocales nombrados por las Sociedades y particulares constructores de casas baratas, y otros dos por los inquilinos, censatarios ó amortizadores de estas casas. Los propietarios tendrán un voto por cada 50.000 pesetas que hayan invertido en este género de construcciones.

En las localidades donde no se hayan edificado todavía casas baratas, elegirán á los Vocales representantes de los constructores los 50 mayores contribuyentes por contribución urbana, y á los representantes de los inquilinos las Sociedades obreras que figuren en el censo publicado por el Instituto de Reformas Sociales.

Cada elector, sea individual ó social, no podrá votar más que á un candidato.

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

**Art. 55.** Los gastos de personal y material indispensables de estas Juntas correrán á cargo de los respectivos Municipios, salvo el caso en que puedan cubrir sus atenciones con recursos propios.

A este efecto, donde hubiere Juntas, ellas formularán anualmente, en tiempo oportuno, el presupuesto de aquellos gastos para el ejercicio siguiente, con expresión, en su caso, de los recursos propios con que cuenten para sus atenciones, y, en consecuencia, de la cantidad que ha de quedar á cargo del Municipio. Estos presupuestos serán sometidos, con el respectivo informe del Instituto de Reformas Sociales, á la aprobación del Ministerio del Trabajo, y la resolución será notificada á los Ayuntamientos, á fin de que se haga en los presupuestos

municipales la consignación precisa. No podrá ser aprobado ningún presupuesto municipal en que no se haya cumplido con lo anteriormente preceptuado.

**Art. 56.** Las Junta de Casas baratas dependerán del Ministerio del Trabajo, y estarán bajo el patronato y dirección inmediata del Instituto de Reformas Sociales, que será además el órgano de comunicación entre las mismas y el citado Ministerio. El Reglamento determinará el modo de funcionar de estas Juntas.

**Art. 57.** Las Juntas informarán sobre todos los asuntos referentes á la construcción de casas baratas en la localidad de que se trate; desempeñarán las funciones que el Reglamento les atribuya y las que el Instituto les encomiende, y todos los años elevarán al Instituto una Memoria detallada de los trabajos realizados.

**Art. 58.** Cuando no hubiera constituida Junta, el Instituto ejercerá directamente las funciones que la ley confiere á aquélla en las relaciones con las Sociedades ó particulares que pretendan gozar de los beneficios de la presente ley, pudiendo dicho Instituto asesorarse de las Autoridades, Corporaciones ó personas que estime oportuno, al efecto de resolver sobre las solicitudes que se le dirijan.

#### Capítulo V. De las casas baratas y de su transmisión por herencia

**Art. 59.** La herencia de las casas baratas dedicadas exclusivamente á vivienda de su dueño se regirá por las disposiciones siguientes:

- 1.<sup>ª</sup> Se reservará al cónyuge superviviente no divorciado, ó divorciado, pero no culpable, el derecho de habitación de la casa mientras permanezca viudo, aunque el valor de aquélla exceda de la cuota viudal que le corresponda, con obligación de alojar á los hijos y descendientes del causante menores de edad.
- 2.<sup>ª</sup> En defecto del cónyuge, se reservará aquel derecho á los hijos ó descendientes del difunto, hasta que lleguen á la mayor edad. Del mismo beneficio disfrutarán aquéllos cuando se encuentren incapacitados de hecho, á juicio de la Junta local, ó de derecho, cuando se haya hecho la declaración que establece el art. 213 del Código civil.
- 3.<sup>ª</sup> La propiedad de la casa, tanto en la sucesión testada como en la *ab intestato*, se adjudicará al heredero á quien corresponda, según la legislación civil, siempre que al

percibir la herencia pueda acreditar la condición legal de beneficiario de casa barata. Si concurrieran varios herederos, la propiedad de la casa se adjudicará en primer término al que ofreciese pagar en metálico á los demás las partes que les correspondan. Si varios de los coherederos hicieran el ofrecimiento, será preferido el que tenga más hijos y luego el más pobre. En igualdad de circunstancias, decidirá la suerte, verificándose el sorteo ante un Notario.

- 4.<sup>a</sup> Cuando no haya herederos por testamento ó *ab intestato* de los mencionados en las disposiciones anteriores, se abrirá un concurso en el que el Instituto de Reformas Sociales propondrá, y el Ministerio del Trabajo acordará, la adjudicación de la casa á un inválido del trabajo.

#### Capítulo VI. Saneamiento de habitaciones insalubres

**Art. 60.** Las Junta de Casas baratas y las Autoridades sanitarias están obligadas á denunciar á los Ayuntamientos respectivos ó al Ministerio del Trabajo la existencia de viviendas que, por sus malas condiciones, constituyan un peligro grave para la salud de la población en general ó de los que las habiten especialmente.

**Art. 61.** Enterado el Ayuntamiento de la denuncia, formulará, en un plazo que no exceda de treinta días, el plan de obras necesarias para demolición ó reforma de las viviendas denunciadas, y este acuerdo lo pondrá en conocimiento del Ministro del Trabajo y del propietario ó propietarios de la vivienda, con el plan propuesto y su presupuesto.

Contra la resolución del Ayuntamiento cabrá recurso de rápida tramitación, que determinará el Reglamento, ante el Ministerio del Trabajo, el cual resolverá, previa audiencia de la Inspección general de Sanidad y del Instituto de Reformas Sociales.

Una vez firme la resolución correspondiente, si el propietario no comienza la realización de las obras, se procederá, desde luego, de oficio, si fuere preciso, á desalojar, por vía administrativa, la finca, por insalubridad, y, dentro de un plazo de dos meses, á la demolición ó ejecución de las obras de reforma, en su caso.

A este fin, los Ayuntamientos iniciarán el oportuno apremio contra el dueño del inmueble, y adjudicarán éste al mejor postor, con la obligación para el mismo de realizar las obras correspondientes, á cuyo efecto consignará la fianza que el Reglamento determine.

A falta de postor, podrá el Ayuntamiento realizar las obras por sí, incautándose del inmueble, previa la oportuna tasación.

En cuanto á la demolición, se estará á las normas reglamentarias.

**Art. 62.** Cuando se trate de denuncia referente á un grupo de casas, al plan de obras proyectadas, que se formulará en término de dos meses, se acompañará una Memoria razonándolo, y el presupuesto de gastos, con la indicación de los recursos con que se cuente para cubrirlos.

Dicho plan se publicará oportunamente, y el Reglamento determinará la forma en que deba oírse á los que se creyeren perjudicados por aquél. Seguidamente se remitirá el expediente al Ministerio del Trabajo, quien, antes de resolver, oirá á la Comisión permanente del Consejo de Estado y al Real Consejo de Sanidad.

**Art. 63.** Aprobado por el Gobierno lo propuesto por el Ayuntamiento, las obras acordadas se considerarán como de utilidad pública para los efectos de la expropiación forzosa, siéndoles, además, aplicables los preceptos de la presente ley.

**Art. 64.** Recibido por el Ayuntamiento el plan de obras aprobado por el Gobierno, procederá aquél á arbitrar los recursos necesarios para su ejecución. Al efecto, el Ayuntamiento podrá contratar un empréstito amortizable.

**Art. 65.** El Ayuntamiento destinará á amortizar este empréstito:

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

**Art. 66.** Si los Ayuntamientos, por su propia iniciativa, quisieran utilizar los procedimientos establecidos en este capítulo, necesitarán el dictamen favorable de la Junta de Casas baratas y de la Junta municipal de Sanidad.

**Art. 67.** Cuando se trate del saneamiento de grupos de casas, en caso de negligencia de los Ayuntamientos, y previo apercibimiento á éstos, podrá el Ministro del Trabajo, con informe del Instituto de Reformas sociales, acordar, para capitales de provincia y poblaciones de más de 12.000 habitantes, el nombramiento de un Delegado, que intervenga con carácter ejecutivo:

- 1.<sup>o</sup> Para que los Ayuntamientos procedan sin excusa ni dilación al cumplimiento de las

obligaciones impuestas en los artículos anteriores.

- 2.º a) Para desalojar por vía administrativa las fincas insalubres en los términos que se determinarán en el Reglamento. b) Para ejecutar por sí cuanto corresponda, según los preceptos anteriores, respecto á confección del plan de obras y Memoria adjunta; obras de demolición, reforma, higienización, habilitación de viviendas y destrucción de las desalojadas que puedan considerarse como focos de infección.

La habilitación de las viviendas, que será también ordinariamente obligación de los Ayuntamientos, habrá de preceder al desalojamiento y destrucción de las casas insalubres.

**Art. 68.** El nombramiento de Delegados deberá recaer en personas profesionalmente aptas para el buen desempeño del servicio, libremente designadas por el Ministro del Trabajo, y pertenezcan ó no á Cuerpos facultativos del Estado. El cumplimiento de la Comisión se entenderá ajeno, en su caso, á las funciones propias del Cuerpo de que proceda el Delegado, si bien éste recobrará después en su escalafón la situación que le corresponda, contándose el tiempo de comisión en sus años de servicios al Estado.

Los Delegados percibirán una dieta cuya cuantía se determinará en la R.O. de su nombramiento, dentro de los límites que fijará el Reglamento.

En la misma R.O. se señalara el plazo improrrogable en el cual habrá de cumplir el Delegado la misión que se le confíe.

**Art. 69.** Los Delegados del Ministerio del Trabajo asumirán en todo caso las funciones que en los artículos anteriores se atribuyan á los Ayuntamientos, y éstos podrán recuperarlas acreditando ante el Ministerio la posibilidad de cumplir en los plazos legales las obligaciones á que se refiere este capítulo.

**Art. 70.** Para el cumplimiento de las atenciones que requiere la aplicación de los art. 67 y 68 en lo referente á los servicios de los Delegados, se consignará en el presupuesto de gastos del Ministerio del Trabajo la cantidad que se considere precisa.

## Capítulo VII. Disposiciones generales

**Art. 71.** La calificación condicional y la definitiva de casa barata será concedida por el Ministerio del Trabajo, á propuesta del Instituto de Reformas Sociales y previo informe de la Junta local de Casas baratas correspondiente.

**Art. 72.** El reconocimiento de los terrenos y las bases para el arrendamiento y venta de las casas baratas habrán de someterse á la aprobación de la respectiva Junta local.

**Art. 73.** Los Estatutos de las Sociedades constructoras, para que éstas puedan gozar de los beneficios de la ley, habrán de ser aprobados por el Instituto de Reformas Sociales, previo informe de la correspondiente Junta local.

Si estas Sociedades, además de dedicarse á las operaciones relativas á casas baratas, hicieran operaciones de otra clase, tendrán que llevar por separado una contabilidad especial para todo lo concerniente á las casas baratas.

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

**Art. 74.** En el caso de venta á plazos de las casas construídas por los Ayuntamientos como consecuencia de las facultades y obligaciones que se les asignan en esta ley, se constituirá como garantía del pago una hipoteca sobre la casa de que se trate, que no se cancelará hasta que el precio se hubiese satisfecho por entero.

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

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

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

**Art. 75.** Será obligatorio para los patronos contratistas y obreros que intervengan en la construcción de casas baratas que se levanten con el producto de los préstamos que concede esta ley, el efectuar contratos colectivos de trabajo, debiendo someterse ambas partes al arbitraje obligatorio para la resolución de las diferencias en la interpretación de estos contratos, en la forma que determine el Reglamento para la aplicación de la presente ley.

**Art. 76.** En las subastas en pliego cerrado para las obras de construcción de casas baratas ó de reforma ó reconstrucción que para el saneamiento de viviendas insalubres realicen los Ayuntamientos, según los preceptos de esta ley, los Sindicatos obreros legalmente constituídos serán preferidos por el tanto á los demás postores. Entre los Sindicatos concurrentes gozarán de preferencia los que tengan carácter cooperativo.

Los Sindicatos de distintos oficios podrán concertarse para acudir á las subastas á que se refiere el párrafo anterior.

Los Sindicatos estarán exentos de prestar fianza cuando la totalidad de la obra contratada no exceda de 30.000 pesetas, reduciéndose aquélla á la mitad de lo establecido si la obra excediera de dicha cantidad.

**Art. 77.** Será obligatorio para el constructor ó propietario la inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos y casas que gocen de los beneficios de esta ley. En la inscripción se harán constar, además de las circunstancias exigidas por la ley Hipotecaria, la R.O. de calificación de baratos de los terrenos ó casas, y las obligaciones á que quedan afectadas, en cada caso, por los actos que sus dueños realicen dentro de las prescripciones de la ley.

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

**Art. 78.** El Banco Hipotecario y las Cajas de Ahorro y Montes de Piedad, además de las inversiones que en su caso puedan y deban hacer aquéllas y éstos, con arreglo á la base 4.<sup>a</sup> del R.D. 11 marzo de 1919, sobre intensificación de retiros obreros, quedan autorizados para destinar una parte de su capital circulante á favorecer é impulsar la construcción de casas baratas, por medio de préstamos hipotecarios á los particulares y á las entidades constituídas con tal fin.

**Art. 79.** Las Instituciones citadas y cualquiera otras, podrán destinar los capitales que juzguen oportuno á las construcciones de casas baratas, acogiendo á los beneficios generales de esta ley, así como establecer las operaciones de seguro conducentes á garantizar el cumplimiento de aquel fin y los capitales entregados para el mismo.

**Art. 80.** El Instituto Nacional de Previsión organizará, por su parte, las operaciones de seguro que sean garantía complementaria de las de préstamos para la construcción ó adquisición de casas baratas, con arreglo á las condiciones que fije una ley especial del seguro popular de vida.

**Art. 81.** De todas las cuestiones judiciales civiles á que dé lugar la adquisición de solares ó terrenos á que se refiere esta ley y la construcción de casas baratas, entenderán los Jueces de primera instancia, por los trámites del juicio verbal, cuando la cuantía no exceda de 1.500 pesetas, y por los de los incidentes en los demás casos.

Contra las sentencias, solamente se dará el recurso de casación.

**Art. 82.** Se substanciarán gratuitamente y en papel de oficio del que se suministra en los Juzgados y Tribunales, los litigios que se promuevan con motivo de los contratos de alquiler ó de venta á plazos de casas baratas.

**Art. 83.** Las cantidades que hayan de abonarse á cuenta de los préstamos y garantía de renta, y las que se satisfagan en concepto de amortización y de pago de intereses á los efectos de esta ley, se pagarán por el Tesoro público, ó ingresarán en él, respectivamente, intervenidas por el Instituto de Reformas Sociales, al que se comunicarán después estos pagos ó ingresos, para que se abonen en la respectiva cuenta corriente.

El Instituto de Reformas Sociales, en el término de cuatro meses, redactará el Reglamento para la ejecución de la presente ley, el cual habrá de someterse á la aprobación del Gobierno.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**1.<sup>a</sup>** Se autoriza á las Sociedades que hubieran establecido en sus Estatutos un límite para las utilidades inferior al 6 por 100, á que puedan elevarlas hasta este tipo.

**2.<sup>a</sup>** Se Respetarán las autorizaciones que se hayan concedido hasta la fecha para emitir obligaciones hipotecarias, así como la garantía de interés que se les haya concedido y los préstamos autorizados ó que se autoricen en expedientes ya incoados antes de la publicación de esta ley, al amparo del beneficio del abono del interés al 5 por 100, aunque sus condiciones difieran de las ahora señaladas, y los intereses serán abonados preferentemente hasta su extinción, del 50 por 100 de la consignación á que hace referencia el art. 33 de esta ley.

**3.<sup>a</sup>** Las calificaciones definitivas de casas baratas que se hayan concedido hasta la fecha, se mantendrán en toda su fuerza y vigor. Las calificaciones condicionales podrán ser revisadas para acomodarlas á las disposiciones de esta ley y al verdadero coste á que haya resultado la construcción de las casas á que se refieran.

## ARTÍCULOS ADICIONALES

**Artículo 1.º** Se autoriza al Gobierno para emitir ó negociar Deuda pública por las cantidades necesarias, á fin de obtener, en la cuantía y al tipo que acuerde el Consejo de Ministros, los recursos que sean precisos para realizar los préstamos á que se refiere la presente ley. Esta Deuda se amortizará con el producto de las devoluciones de los préstamos.

Se autoriza á las Cajas de Ahorro, Montes de Piedad, Banco Hipotecario y Sociedades de Seguros para que inviertan sus fondos en esta clase de Deuda pública, sin necesidad de la reforma de sus Estatutos.

**Art. 2.º** Para el cumplimiento de las atenciones que requiere la aplicación de esta ley, se conceden las siguientes ampliaciones á los artículos y capítulos correspondientes de los Presupuestos generales del Estado:

- 1.ª En la cuantía suficiente para hacer efectivas las cantidades necesarias para el pago de los intereses de la Deuda que se emita, como consecuencia de la autorización que concede el artículo anterior.
- 2.ª En la cantidad de tres millones de pesetas para abono de la garantía de renta que concede el capítulo II de esta ley.
- 3.ª En la cantidad necesaria hasta completar la de 250.000 pesetas de la parte destinada á gastos de personal y material de casas baratas para realizar los de personal, material é inspección que requiere la aplicación de la presente ley.

De esta cantidad se dedicará anualmente la que acuerde el Instituto de Reformas Sociales para premios de los concursos que se convoquen, con objeto de fijar los distintos tipos de edificación familiar más recomendables á los constructores de casas baratas en cada región, y el material y dimensiones de que deben estar compuestos los elementos que entran en la edificación de las casas, para procurar el abaratamiento de los mismos por la fabricación en serie.

En los sucesivos presupuestos se consignará la cantidad necesaria para atender á los gastos que exija el cumplimiento de la presente ley, incluso las partidas relativas á la adquisición de solares á que se refiere el art. 45.

**Art. 3.º** Aparte de los recursos y auxilios á que se refiere el art. 13 de esta ley, los Ayuntamientos estarán autorizados para aumentar y percibir un recargo sobre el vigente impuesto municipal de los solares que no podrá exceder en ningún caso de un 75 por 100 de los actuales tipos fijados en la ley sustitutiva de

Consumos de 1911, cuyo producto habrá de destinarse precisamente á la construcción de casas baratas.

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

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

Para el establecimiento y exacción de los arbitrios á que se refiere este artículo será necesario que previamente se haya aprobado el proyecto de Casas baratas determinado en los arts. 37 y 38 de la presente ley, formalizándose cuenta especial de la inversión de las cantidades procedentes de dicho arbitrio.

Se exceptúa del pago de dichos arbitrios al que posea con anterioridad de un año á la promulgación de esta ley un único solar menor de 6.000 pies cuadrados. Dicho propietario habrá de ser obrero, huérfano, viuda ó particular que pueda demostrar documentalmente que sus ingresos, unidos á la renta que implique el valor probable del citado solar, no excede del doble jornal de un bracero, según el concepto que en cada localidad se tenga de dicho jornal. Para poder obtener estos beneficios habrán de solicitarse, en el plazo de seis meses, á contar de la fecha de promulgación de esta ley.

**Art. 4.º** Los dueños de fábricas ó explotaciones industriales ó agrícolas que construyan casas baratas para darlas en alquiler á sus obreros, gozarán de todos los beneficios que se concedan en esta ley á las Sociedades cooperativas, y podrán optar á los préstamos á que hace referencia el apartado C) del capítulo II, aun cuando no se trate de casas que hayan de llegar á ser de propiedad del inquilino, pero siempre con aplicación de lo dispuesto en el art. 34 de esta ley.

Para conceder estos beneficios á los proyectos de construcciones que se presenten será necesario que, aparte de los demás requisitos que la ley exige, los alquileres que hayan de satisfacerse por estas viviendas sean debidamente aprobados por el Ministerio del Trabajo, á propuesta del Instituto de Reformas Sociales.

El Reglamento determinará las condiciones en que la Administración podrá retirar la calificación de casa barata, si las construídas con arreglo á los párrafos anteriores se destinasen á fin distinto del en ellos previsto.

**Art. 5.º** Las casas donadas, aunque no hayan sido calificadas de baratas, pero debiendo

estimarse como higiénicas por el Instituto de Reformas Sociales, y sin que pueda exceder su valor del que se fije para las casas baratas en la respectiva localidad, disfrutarán durante diez años de las exenciones tributarias que concede el apartado B) del capítulo II de esta ley, siempre que el donatario no tenga un máximo de ingresos superior al que se fije á los

beneficiarios de casas baratas en cada localidad.

Este beneficio cesará cuando por cualquier título sea transmitida la propiedad de la casa.

Dado en Palacio á 10 de Diciembre 1921.  
YO EL REY. —*El Ministro del Trabajo.* —  
LEOPOLDO MATOS MASSIEU.