

Memoria histórica

Presentación: La primera ley apropiada al estado social y del bienestar que inicia en España la intervención pública y la búsqueda oficial de soluciones para remediar los problemas de la vivienda —con un cierto retraso de más de cincuenta años respecto a otros países europeos— fue esta legislación de casas baratas de 1911. La precedemos del texto de la exposición de motivos que acompañaba el Real Decreto de julio de 1910 de publicación del proyecto de ley al someterse a la discusión parlamentaria, ya que las exposiciones de motivos no formaron parte de las propias leyes hasta fechas más recientes, salvo casos esporádicos dependientes de las prácticas parlamentarias al uso. (JGB).

§1. Preámbulo del Proyecto de Ley de Casas Baratas presentado a las Cortes por RD de 16 de Julio de 1910.

«El proyecto de ley sobre Casas baratas que el Ministro [de Gobernación] que suscribe [que entonces era Fernando MERINO] tiene el honor de someter á la deliberación de las Cortes, no difiere esencialmente del que fue presentado en el Senado, en Junio de 1908, pues ambos reconocen como origen el que en dicho año estudió el Instituto de Reformas Sociales y elevó al Gobierno de S.M.

En el proyecto anterior, sin embargo, por razones que ahora no son del caso, pero que se explican en el preámbulo correspondiente, se creyó oportuno dejar para el Reglamento de la Ley muchas de las medidas de protección y de estímulo encaminadas á la construcción de viviendas higiénicas y baratas y á su fácil adquisición, medidas que figuraban en el proyecto del Instituto, así como también se entendió entonces que era conveniente prescindir de algunos preceptos referentes á Corporaciones municipales y provinciales que quizá pudieran no estar en armonía con las disposiciones de otros proyectos de ley que á la sazón se discutían.

Habiendo cambiado tales circunstancias, el Gobierno, al presentar hoy el proyecto de Casas baratas, ha creído que debía hacerlo, ateniéndose estrictamente al que tras larga y concienzuda deliberación preparó el mencionado Instituto de Reformas Sociales, sin más variación respecto del mismo que la que se refiere en el capítulo III, que trata del Seguro, pues estando anunciada por el Gobierno la presentación de otro proyecto de ley regulando las operaciones del Seguro popular de vida en el Instituto Nacional de Previsión, claro es que las operaciones que sean garantía complementaria de los préstamos relacionados con la construcción ó adquisición de casas

baratas, deben someterse á las normas jurídicas y técnicas que en dicho proyecto hayan de establecerse.

Como este asunto es ya conocido del Parlamento, el Gobierno se cree dispensado de hacer su exposición y de significar su trascendencia. Del mismo modo que se ha hecho en otras naciones, se propone el proyecto actual implantar en España una institución que ha de favorecer grandemente, no tan sólo á las clases trabajadoras, sino también á los empleados modestos, para quienes el problema de la habitación constituye, como es sabido, una de las mayores dificultades de la vida, sobre todo en las grandes poblaciones.

El amparo é inspección de cuanto á ello se refiere colócase bajo la salvaguardia del Instituto de Reformas Sociales, y es de esperar que la acción de éste, combinada con la del Nacional de Previsión y el Seguro popular de vida, ha de contribuir al fomento de las habitaciones baratas y al desarrollo eficaz de esta materia importantísima...

Dado en Palacio á dieciséis de Julio de mil novecientos diez.» (*Gaceta de Madrid* de 20 de julio de 1910)

§2. Ley de Casas Baratas de 12 de junio de 1911. (Ministro de Gobernación Antonio BARROSO Y CASTILLO; *Gaceta de Madrid* de 13 junio de 1911)

«Don Alfonso XIII, etc., sabed: que las Cortes han decretado y Nos sancionado lo siguiente:

CAPÍTULO PRIMERO. De las Juntas para el fomento y mejora de las casas baratas

Art. 1. El Gobierno, por su propia iniciativa, ó á petición de la Junta local de Reformas Sociales, de la Cámara de Comercio, de la Sociedad

Económica de Amigos del País, de las Sociedades obreras ó patronales, del Ayuntamiento ó de otra entidad ó autoridad que ejerza jurisdicción en el territorio respectivo, y previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá acordar la constitución en cualquier Municipio de una Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas.

Art. 2. Se entenderán que son casas baratas, á los efectos de la ley y de cuantas persigan fines análogos, las construídas ó que se intente construir por los particulares ó colectividades para alojamiento exclusivo de cuantos perciben emolumentos modestos como remuneración de trabajo, habida cuenta, además, de las circunstancias siguientes:

1.^a Las viviendas podrán consistir en casas aisladas, en poblado ó en el campo, casas de vecinos ó en barriadas para alojamiento de familias, ó bien en casas para recibir á personas solas, con habitaciones independientes, sin que en ningún caso puedan subarrendarse ni destinarse á establecimientos de bebidas alcohólicas.

2.^a Que cuando las casas se den en alquiler, no se estipule un precio superior al que las Juntas fijaren al construirlas, entendiéndose que, una vez convenido aquél con un inquilino, no podrá alterarse mientras subsista el contrato.

3.^a Que las casas que se construyan se acomoden á las condiciones generales higiénicas y de capacidad y distribución que el reglamento determine.

4.^a Que se sometan á examen y aprobación de las respectivas Juntas de fomento y mejora de habitaciones baratas las bases del arrendamiento y venta de las viviendas, si se trata de particulares, y además los estatutos, si se trata de Sociedades.

5.^a Que se dé cuenta á dicha Junta del terreno en que se ha de edificar, y se realicen las obras de saneamiento é higiene que la misma determine.

6.^a Que se notifique á la referida Junta el comienzo de las obras y de las construcciones, á los efectos de la inspección que á la misma corresponde.

7.^a Que se sometan á las prescripciones del reglamento que se dicte para la ejecución de esta ley.

Art. 3. Serán atribuciones de estas Juntas:

a) Estimar y favorecer la construcción de habitaciones higiénicas y baratas destinadas á ser alquiladas ó vendidas, al contado ó á plazos, á personas que vivan de un salario ó sueldo modesto ó eventual.

b) Promover la constitución de Sociedades benéficas ó cooperativas para la construcción de casas higiénicas y baratas, y de Sociedades de crédito popular para facilitar recursos á los que deseen adquirirlas.

c) Gestionar con los establecimientos de crédito la facilitación de préstamos á las

Sociedades comprendidas en esta ley, y destinados exclusivamente á la construcción de casas en las condiciones que en la misma se prescriben.

d) Proponer al Gobierno ó á las autoridades locales, las medidas que consideren oportunas para el fomento y mejora de las habitaciones baratas.

e) Organizar concursos, otorgar premios y, en general, utilizar cuantos medios conceptué adecuados para suscitar la iniciativa social á favor de la construcción y mejora de las habitaciones baratas.

f) Estudiar cuanto se refiere á las condiciones de salubridad é higiene de las habitaciones baratas en la localidad respectiva, y especialmente en aquella parte en que viven las clases trabajadoras. Al efecto, cada Junta, una vez constituida, podrá proceder á la formación de un inventario de las habitaciones modestas existentes, clasificándolas en buenas, susceptibles de reforma y totalmente inaceptables.

g) Vigilar la construcción de las casas que las Sociedades ó particulares edifiquen, acogiendo á los beneficios de esta ley, á fin de que se ajusten á las exigencias de la misma, proponiendo á la autoridad que corresponda la suspensión de aquellos beneficios cuando no reunan las condiciones legales.

h) Comunicar á las autoridades locales las reformas que deban exigirse en las habitaciones, interesando la clausura de aquellas que se estimen como impropias para albergue humano.

i) Practicar las informaciones que el Gobierno ó las autoridades locales las encomienden, relacionadas con el mejoramiento de las habitaciones baratas. Podrán efectuar también las informaciones que estimen oportunas.

j) Informar acerca de las condiciones de las Sociedades constructoras de casas baratas cuando soliciten los beneficios de la ley, y sobre la concesión de subvenciones, con cargo á los presupuestos generales, provinciales ó municipales, para la construcción de habitaciones baratas.

Art. 4. Estas Juntas se constituirán por Real decreto, y constarán de nueve vocales, figurando entre ellos un arquitecto, y donde no lo hubiere, una persona de profesión ú oficio que se relacione directamente con el ramo de construcción; un médico y un concejal, nombrados por el gobernador de la provincia, á propuesta del Ayuntamiento respectivo. De los otros seis vocales, dos serán elegidos por los 50 mayores contribuyentes, dos por las Sociedades obreras, en la forma que se eligen los de las Juntas locales de Reformas Sociales, y los otros dos nombrados por el gobernador de la provincia, debiendo recaer los nombramientos en personas que se hubieran distinguido notoriamente por su competencia en

los estudios sociales ó por su interés por las obras de carácter social. Los 50 mayores contribuyentes y las Sociedades obreras elegirán además dos suplentes respectivamente.

Todos los vocales de las Juntas serán nombrados por cuatro años, pudiendo ser reelegidos.

Art. 5 La Junta, en la primera reunión que celebre, elegirá su presidente de entre sus miembros, y, una vez constituida, nombrará un secretario que no sea vocal, el cual disfrutará una gratificación, que fijará la Junta, sin que en ningún caso exceda de la suma que el reglamento determine.

Art. 6. Las Juntas de que trata este capítulo podrán recibir legados y donaciones y subvenciones del Estado, la provincia ó el Municipio, debiendo aplicarse unos y otras á algunos de los objetos que la ley encomienda á dichas Juntas.

Art. 7. Los gastos de personal y material indispensables de las Juntas correrán á cargo del Municipio en que aquéllas residan, salvo el caso en que pudieran cubrir dichos gastos con recursos propios.

Art. 8. Las Juntas de fomento y mejora de las habitaciones baratas dependerán del Ministerio de la Gobernación, 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. Al efecto, se organizará en dicho Instituto un servicio especial de casas baratas.

Las Juntas elevarán al Instituto de Reformas Sociales, todos los años, una Memoria dando cuenta de los trabajos realizados.

Art. 9. Cuando no hubiere constituida Junta, el Instituto ejercerá directamente las funciones que la ley confiere á aquélla en lo referente á las relaciones de la misma 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 II. Medios para fomentar la construcción de habitaciones baratas

Art. 10. El Estado, la provincia ó el Municipio podrán ceder gratuitamente los terrenos ó parcelas que les pertenezcan, sitios en el ensanche ó afueras de las poblaciones, ó los sobrantes de vías de comunicación de cualquier clase, especialmente los que tengan fácil acceso á los centros ó puntos de trabajo, siempre que se destinen á la construcción de casas, según las condiciones de la presente ley.

Cesará esta facultad cuando los terrenos, parcelas ó edificios que en ellos puedan

construirse se encuentren en condiciones de colocarse, dentro de un término inferior á diez años, entre los comprendidos en el art. 18.

Art. 11. Los solares ó terrenos improductivos comprendidos en el art. 10, pero pertenecientes á Sociedades y particulares, cuyos dueños no los utilicen para los fines mencionados en el párrafo primero del artículo anterior, dentro de un período que no exceda de tres años, contados desde el día en que rija esta ley, podrán ser expropiados por causa de utilidad pública en favor de las Sociedades á que se refiere el art. 23, que lo soliciten al objeto.

La declaración de utilidad pública se hará por dicha Junta, y la excepción que pueda invocar el propietario se acreditará con informe de la misma.

Art. 12. Las casas que se construyan según las condiciones de la presente ley, estarán exentas de contribución, impuesto ó arbitrio, durante veinte años.

Si hubieren sido edificadas por Sociedades, esta exención se entenderá ampliada por todo el tiempo que la casa permanezca en el dominio de los constructores y se halle habitada por obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó empleados modestos.

En el caso de venta á plazos, la exención á que se refiere este artículo durará hasta la terminación del contrato dentro del máximum de veinte años.

Art. 13. Las transmisiones *mortis causa* de las casas á que esta ley se refiere, estarán exentas del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes cuando se trate de sucesión directa, y pagarán el 25 por 100 de lo preceptuado en las colaterales, siempre que en la herencia no figuren otros inmuebles y que los herederos sean obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó cualquiera que perciba sueldos modestos.

Art. 14. Los contratos que se celebren para la adquisición de terrenos destinados á la edificación de las casas á que esta ley se refiere, se redactarán en papel común y estarán exentos del pago del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes.

Los expedientes de expropiación forzosa, los que hayan de instruirse en los Juzgados y Tribunales ó en otra oficina pública y las operaciones que deban practicarse en los Registros de la propiedad, disfrutarán del mismo beneficio.

Art. 15. Si transcurridos tres años de efectuado el contrato ó de terminado el expediente ó cuestión judicial á que se refieren los artículos anteriores, no se hubieran comenzado las obras de preparación de los terrenos para la edificación, ó la edificación misma de las casas, el dueño actual de aquéllos pagará los impuestos y derechos exceptuados y los que en adelante le

correspondieren, hasta que comience la edificación de las casas baratas, según la ley.

Art. 16. Los contratos de arrendamiento de casas baratas, se redactarán en papel común. La venta de las mismas, dentro de los fines para que fueran destinadas, estará exenta de todo impuesto.

Art. 17. Se considerarán incluidos en las exenciones de impuestos á que se refieren los artículos anteriores, cuando á ello hubiere lugar, los terrenos y edificaciones destinados al servicio común, cultura, esparcimiento ó higiene de los habitantes de barrios compuestos de viviendas construídas con arreglo á lo que la presente ley preceptúa.

Las casas baratas podrán venderse á plazos á las personas á que se refiere el párrafo 1.º del artículo 2.º de esta ley, siendo aplicable en todo caso lo dispuesto en el art. 39.

Será válido el contrato de venta á plazos que se combine con la estipulación de un seguro sobre la vida del adquirente, como garantía del pago de los no vencidos en caso de muerte de aquél.

Art. 18. Las exenciones de impuestos cesarán, respecto de las casas, cuando por cualquier causa perdieran el carácter de habitaciones baratas, según la ley; y respecto de los terrenos, cuando alcanzaren un valor tal que impidiera aplicarlos á la edificación de dichas habitaciones. En todo caso se oirá el parecer de la Junta de Fomento y mejora de las habitaciones baratas.

Art. 19. Estarán exentas del pago de todo impuesto de constitución y modificaciones, las Sociedades mercantiles ó civiles dedicadas exclusivamente, bien sea á la construcción, alquiler ó venta de casas baratas, según lo dispuesto en la ley, bien sea á facilitar anticipos ó préstamos para la edificación de las mismas.

Art. 20. Las Sociedades cooperativas cuyo objeto ó uno de cuyos objetos sea la construcción de casas baratas, podrán emitir obligaciones al portador con la garantía de dichos inmuebles ó de créditos hipotecarios constituidos por primeras hipotecas, siempre que tengan invertidas por lo menos 500.000 pesetas en la construcción de casas baratas á que se refiere esta ley.

Estas emisiones quedarán exentas de los derechos reales y de timbre, igualmente que del timbre de negociación é introducción si se negociaran en Bolsa.

Art. 21. El Gobierno consignará en sus presupuestos la cantidad anual que estime oportuna, no inferior á 500.000 pesetas, con destino á favorecer la construcción de casas baratas.

Dicha cantidad se distribuirá por el Ministerio de la Gobernación, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y de las Juntas locales de Fomento y mejora de casas baratas, destinando el 50 por 100 de la misma necesariamente al abono

de intereses de las sumas obtenidas á préstamo, que no devenguen más del 5 por 100 anual, de las Cajas de Ahorro, Montes de Piedad y Banco Hipotecario ó Instituciones de crédito reconocidas legalmente, por las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas propiedad de los socios.

Si el importe de las solicitudes de subvención para abono de intereses de aquellas colectividades excediese de ese 50 por 100 de la suma presupuesta, se tendrá en cuenta para distribuirla el número de viviendas á construir, sus condiciones económicas, las circunstancias de localidad y los informes de las Juntas locales y del Instituto, distribuyéndose equitativamente de modo que el beneficio alcance al mayor número de individuos.

El 50 por 100 restante de la cantidad incluída en el presupuesto del Estado, se distribuirá en subvenciones á los particulares ó entidades constructoras de casas baratas, teniendo presente siempre el número de individuos que haya de resultar favorecido por la construcción.

Igualmente, y previos los informes del Instituto de Reformas Sociales y de las Juntas locales, podrá destinarse parte ó todo de este 50 por 100 á garantizar el interés que devenguen las obligaciones que emitan las Sociedades cooperativas con el fin de obtener recursos para la construcción de casas baratas. Este interés no podrá exceder nunca del 5 por 100.

La amortización de estas obligaciones será de cuenta de las Sociedades emisoras, que al solicitar la emisión presentarán el cuadro respectivo de amortización.

Las Sociedades cooperativas, cuyo número de socios no exceda de 100, organizadas para la construcción de casas propiedad de los mismos, podrán emitir obligaciones con sólo que tengan invertida en dichas construcciones la suma de pesetas 50.000. Estas emisiones gozarán también de las exenciones á que se refiere el párrafo 2.º del art. 20.

No podrán gozar de los beneficios de este artículo las Sociedades que repartan á sus socios ó los particulares que obtengan más de 4 por 100 en concepto de utilidades.

Art. 22. Para la preferencia y prorrateo de las subvenciones se tendrá presente en todo caso el capital empleado en el momento de formular la petición, el que se invirtiere anualmente en las obras, y en ningún caso podrá exceder la subvención del 25 por 100 del capital invertido en la construcción cada año.

Art. 23. El aumento que experimente la cantidad para estas subvenciones en cada presupuesto se destinará á las entidades ó Sociedades que comenzaren sus trabajos dentro del ejercicio respectivo. Sólo á falta de nuevas Empresas podrá destinarse á favorecer las antiguas.

Art. 24. Si por cualquier razón imputable á la Sociedad ó particular constructores no llegasen á realizar su fin, dentro de los plazos establecidos por ellos al solicitar la subvención, ésta será reintegrada al Tesoro, que tendrá la condición de acreedor preferente, después de los hipotecarios.

Art. 25. Quedan autorizados el Banco Hipotecario, las Cajas de Ahorro y Montes de Piedad para destinar una parte de sus capitales á favorecer la construcción de casas baratas por medio de préstamos hipotecarios á las entidades ó particulares constituidas con tal fin; en tal sentido podrán contratar los préstamos siempre que aquéllas hubieran invertido en terrenos y obras el 10 por 100 del capital del préstamo; pero las entregas que hiciesen no excederán de las obras que vayan realizándose, y que se harán constar en la escritura primitiva por nota, entendiéndose ampliada la hipoteca constituida al crecimiento que de este modo se produzca en el capital prestado, con todas las preferencias de los créditos hipotecarios y refaccionarios, según se hará constar en el Registro de la propiedad.

Con el fin de garantizar estas operaciones, las Cajas de Ahorro, Montes de Piedad y Banco Hipotecario, podrán examinar las obras para pago de las cuales se destinen los préstamos antes de entregar la cantidad que de ellos se soliciten; podrán hacer la entrega directamente á los que las hubieran efectuado y podrán, si lo estiman oportuno, encargarse de la recaudación de las cuotas destinadas á la amortización del capital y abono de intereses, abriendo al efecto las correspondientes cuentas de crédito.

Art. 26. Las instituciones citadas y cualquiera otra, podrán destinar los capitales que juzguen conveniente, á la construcción de casas baratas, acogiendo á los beneficios generales de esta ley, ó sea á los que establece el art. 12, así como establecer las operaciones de seguro conducentes á garantizar el cumplimiento de aquel fin y los capitales entregados para el mismo.

Art. 27. El Instituto Nacional de Previsión organizará, por su parte, las operaciones de seguro que sean garantía complementaria de las de préstamo para la construcción ó adquisición de casas baratas, con arreglo á las condiciones que fije una ley especial del seguro popular de vida.

CAPÍTULO III. Intervención de los Ayuntamientos

Art. 28. Denunciada por la Junta á que se refiere el art. 1.º la existencia de una ó varias casas de vecindad ó de un grupo de viviendas que, por sus malas condiciones, constituyan un peligro grave para la salud de la población en general, y de los que las habitan, especialmente, el Ayuntamiento podrá proceder á su mejora y

saneamiento, con arreglo á las disposiciones siguientes.

Art. 29. Enterado el Ayuntamiento de la denuncia de la Junta, tomará acuerdo sobre si conviene aplicar la presente ley.

Si el acuerdo fuese afirmativo, se procederá á hacer el plan de obras necesarias para la demolición ó reforma de las casas ó del grupo de viviendas denunciadas.

Si el Ayuntamiento no creyese oportuno aplicar la presente ley, razonará su acuerdo.

Art. 30. Cuando se trate de casas aisladas sin constituir grupo, el Ayuntamiento notificará al propietario ó propietarios de las mismas el acuerdo tomado, con el plan de obras propuestas y su presupuesto, al efecto de que se ejecuten las reformas necesarias. Los propietarios podrán oponer los reparos que estimen oportunos, y el Ayuntamiento resolverá acerca de ellos, previo informe de la Junta de Fomento y mejora de habitaciones baratas.

En el caso de que el Ayuntamiento insistiere en la reforma ó demolición de la casa ó casas denunciadas, invitará de nuevo al dueño á que realice las obras proyectadas por su cuenta, y si éste se negare, podrá proceder á realizarlas, previa expropiación del inmueble, que será enajenado una vez realizadas las obras acordadas.

Art. 31. El reglamento determinará la tramitación que haya de seguirse en el despacho y resolución de los expedientes á que diere lugar la aplicación de los artículos anteriores.

Art. 32. Cuando se trate de denuncia referente á un grupo de casas, al plan de obras proyectadas, se acompañará una Memoria, razonándole, 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 Ministro de la Gobernación, quien, antes de resolver, oír á la Comisión permanente del Consejo de Estado y al Real Consejo de Sanidad.

Art. 33. 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. 34. 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. 35. El Ayuntamiento destinará á amortizar este empréstito:

1.º El producto de la venta de los materiales de la demolición, ó de los terrenos sobrantes, si á ello hubiere lugar.

2.º Los arbitrios especiales establecidos previa aprobación del Gobierno.

3.º 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. 36. Cuando el Ayuntamiento proceda á la expropiación de las viviendas que forman los grupos denunciados, se pedirá á la Junta, de que trata el capítulo 1.º de esta ley, el inventario de aquéllas, y las habitaciones clasificadas en él como totalmente inaceptables, serán expropiadas, pagando sólo el valor que tenía el terreno antes de que el Ayuntamiento acordase las obras y el de los materiales demolidos.

Art. 37. Los Ayuntamientos podrán acordar la construcción de viviendas baratas, solicitando al efecto la subvención á que se refiere esta ley, en las mismas condiciones que cualquier otra entidad, destinando á dicha construcción los recursos de que disponga, ó contratando un empréstito en las condiciones indicadas en el artículo 34 y núm. 3º del 35.

Art. 38. En las subastas en pliego cerrado para las obras de reforma y reconstrucción de casas baratas, ó para la construcción de las mismas por los Ayuntamientos, 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 de cooperativos.

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 20.000 pesetas, reduciéndose aquélla á la mitad de lo establecido, si la obra excediera de dicha cantidad.

Art. 39. En el caso de que la venta se haga á plazos, 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.

Las viviendas vendidas á plazos no serán hipotecables ni embargables por terceras personas mientras no hayan sido pagadas por completo por el comprador.

En el caso de venta de la casa por el comprador, antes de que pagase el precio por entero, el Ayuntamiento tendrá derecho á readquirirla, abonando á aquél la parte del precio que hubiere satisfecho.

Art. 40. 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 sobre la 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 la venta.

Art. 41. Las prescripciones de este capítulo se entenderán sin perjuicio de las facultades que corresponden á los Ayuntamientos, según las leyes.

CAPÍTULO IV. Sucesión hereditaria en las casas baratas

Art. 42. Cuando se trate de la herencia de una casa de las construídas con arreglo á esta ley, se aplicarán á la sucesión las disposiciones de los artículos siguientes.

Art. 43. Se reservará al cónyuge superviviente el derecho de habitación de la casa mientras permanezca viudo, dejando á salvo, no obstante, los demás derechos que con arreglo á la legislación civil le correspondan.

En defecto del cónyuge, se reservará aquel derecho á los hijos ó descendientes del difunto hasta que lleguen á la mayor edad, según la legislación civil por que se rijan. Del mismo beneficio disfrutarán aquéllos cuando se encuentren incapacitados de hecho, á juicio de la repetida Junta, ó de derecho, por haberse dictado la declaración que establece el art. 213 del Código civil.

Quando el propietario no hubiese dispuesto por testamento de la nuda propiedad de la casa, con arreglo á la legislación civil, se adjudicará aquélla, según lo dispuesto en el artículo siguiente para el caso de concurrencia de varios coherederos.

Art. 44. En el caso de sucesión intestada, y cuando no hubiere cónyuge viudo ni ninguna de las personas á que se refiere el artículo anterior y concurrieran varios coherederos, 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 no hubiera acuerdo entre los interesados respecto del precio, se hará la tasación por la Junta de Fomento y mejora de las habitaciones baratas. Si varios de los coherederos hicieren el ofrecimiento, será preferido el que fuere obrero, jornalero del campo, pequeño labrador ó empleado de sueldo modesto, según lo dispuesto en la ley. En igualdad de circunstancias, decidirá la suerte, verificándose el sorteo ante el juez de primera instancia correspondiente.

Disposiciones generales

Art. 45. 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 y con los recursos que determina la ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 46. Se sustanciarán 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. 47. El Gobierno, oído el Instituto de Reformas Sociales en pleno, dictará, en el término de seis meses, el reglamento para la ejecución de la presente ley.

Dicho Instituto será oído en las reformas ulteriores del referido reglamento.

Disposición adicional

Los beneficios de toda clase establecidos en esta ley, alcanzarán á las Sociedades constituidas antes de su publicación, por las casas en que concurran todas las circunstancias enumeradas en el art. 2.º, de acuerdo con sus principios y con el objeto que la misma persigue, y en cuanto á las cantidades que hubieran tomado á préstamo y las obras por realizar, previo informe en cada caso del Instituto de Reformas Sociales.

Por tanto, etc.—Dado en Palacio á 12 de Junio de 1911. —Yo el Rey. —El Ministro de la Gobernación, Antonio BARROSO Y CASTILLO.»