

AÑO I

ALMERÍA, DICIEMBRE 1927

NÚM. 1

◆ **Boletín** ◆
de la
◆ **Cámara Oficial** ◆
de la
Propiedad Urbana
de Almería



PAPELERIA INGLESA
ALMERIA

Domicilio: Calle de Javier Sanz, 35, pral.

Horas de Despacho: De 10 a 12 y de 16 a 18

Papeleteria Inglesa

Imprenta : Libreria

Objetos para Escritorio
y Dibujo

Articulos de Piel

Libros Rayados

Estatuaria Religiosa

Perfumeria Fina

Relieves

Cleofás Bastida

Príncipe, 12 : Almería : Teléfono 35

Boletín de la Cámara Oficial

DE LA

Propiedad Urbana de Almería

Sean las primeras palabras que nuestra pluma trace para este Boletín, órgano oficial destinado a mantener en constante y fraternal comunicación a las Cámaras de la Propiedad urbana entre sí y a cada una con sus asociados, para elevar respetuoso saludo a nuestros superiores, testimonio de la íntima satisfacción que sentimos por vernos en todo momento asistidos de su acertado y generoso patrocinio.

Cuenten las demás Cámaras urbanas con el modesto apoyo que nuestra escasa valía pueda prestarles, pero que cualquiera que sean las circunstancias siempre será decidido y sin regateo alguno.

Y sepan los propietarios urbanos de la provincia de Almería que en la defensa de sus legítimos intereses habremos de poner a contribución nuestro modesto saber, nuestro leal consejo y nuestra firme y perseverante voluntad; que para tan noble fin fué creado este organismo y aceptamos la honrosa representación con que nos invistieron.

POR LA CÁMARA OFICIAL DE LA PROPIEDAD URBANA DE ALMERÍA

EL SECRETARIO,

Andrés Cano

EL PRESIDENTE,

Francisco Rico Pérez



REGLAMENTO DEFINITIVO

PARA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS
CÁMARAS DE LA PROPIEDAD URBANA, INSERTO EN LA
GACETA DE MADRID, DE 12 DE MAYO DE 1927.

EXPOSICIÓN

Señor: Dispuesta por Real decreto de 25 de noviembre de 1919, la colegiación obligatoria en las Cámaras de la Propiedad Urbana de todos los propietarios de fincas urbanas, para su ejecución, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15 del mismo decreto y Real orden de 25 de marzo de 1920, de la Presidencia del Consejo de Ministros, se dictó el Reglamento que fué aprobado por Real decreto de 28 de mayo de 1920, con carácter provisional, por el que vienen rigiéndose las Cámaras en cuanto se refiere a su organización y funcionamiento.

Durante los seis años que lleva de vigencia este Reglamento se han dictado varias disposiciones aclaratorias o complementarias del mismo, que es de gran conveniencia refundirlas en una sola disposición, y esto, unido al unánime deseo expresado por las Cámaras de la Propiedad Urbana de elevar a definitivo su Reglamento provisional, se ha redactado el adjunto proyecto de Reglamento definitivo, en el que se mantienen los principios fundamentales del provisional; se aclaran y completan algunos de sus preceptos, de acuerdo con las disposiciones dictadas con posterioridad y con las que la práctica aconseja para el mejor funcionamiento de las Cámaras, y se amplía la jurisdicción de las provinciales a todo el territorio de la provincia, para que estén los preceptos del Reglamento en armonía con el espíritu que informó el referido decreto de 25 de noviembre de 1919, poniéndolas, como se dice en la

exposición de éste, en igualdad de condiciones que las Cámaras de Comercio, Industria y Navegación, de las que forman parte todos los comerciantes, industriales y nautas, dando de este modo al organismo oficial que ha de representar a todos los propietarios de fincas urbanas, sin excepción, la autoridad suficiente para intervenir en los múltiples conflictos y problemas de carácter general, provincial o local, que con tanta frecuencia se presentan, relacionados con la Propiedad urbana, y que las Cámaras están obligadas a estudiar en sus diversos aspectos, para proponer a los Poderes públicos la solución de los mismos.

Informado este proyecto por la Junta consultiva de Cámaras de la Propiedad Urbana y por el Consejo de Estado, de acuerdo con el Consejo de Ministros, el Ministro que suscribe tiene el honor de someter a la aprobación de V. M. el adjunto proyecto de Decreto-ley.

Madrid, 6 de mayo de 1927.

SEÑOR: A. L. R. P. de V. M., *Eduardo Anón Pérez.*

REAL DECRETO-LEY

(Núm. 876.)

A propuesta del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria; de acuerdo con Mi Consejo de Ministros, y de conformidad con lo informado por el Consejo de Estado.

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo único. Se aprueba el adjunto Reglamento definitivo para la organi-

zación y funcionamiento de las Cámaras de la Propiedad Urbana.

Dado en Palacio a seis de mayo de mil novecientos veintisiete.—ALFONSO.—El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, *Eduardo Aunós Pérez*.

REGLAMENTO DEFINITIVO PARA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS CÁMARAS DE LA PROPIEDAD URBANA

CAPITULO PRIMERO

Relaciones y atribuciones de las Cámaras de la Propiedad.

Artículo 1.º Es obligatoria la colegiación de todos los propietarios de fincas urbanas para constituir en cada capital de provincia y poblaciones de más de veinte mil habitantes una Cámara Oficial de la Propiedad Urbana, con arreglo al Real decreto de 25 de noviembre de 1919 y Real orden de la Presidencia del Directorio Militar de 21 de diciembre de 1923.

Subsistirán, aun cuando estén radicadas en poblaciones de menos de veinte mil habitantes, las Cámaras Oficiales de la Propiedad que existieran con anterioridad al dicho Real decreto, y se sujetarán al presente Reglamento, así como las creadas y las que se creen con posterioridad.

Artículo 2.º Para que en lo sucesivo puedan crearse Cámaras en poblaciones de menos de veinte mil habitantes, deberán solicitarlo del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria las Asociaciones de carácter permanente fundadas por ciudadanos españoles, con objeto de defender y fomentar los intereses generales de la propiedad urbana, siendo indispensable el cumplimiento previo de los siguientes requisitos:

1.º Que la Sociedad está constituida por más de la mitad de los propietarios que hayan de formar el Cuerpo electoral

de la Cámara y que representen la mayoría absoluta de intereses de la propiedad urbana en el término municipal, computada dicha mayoría de intereses por la cuota de contribución.

2.º Que haya invitado a constituir un organismo único a las demás Asociaciones de la misma índole que existan en la localidad, si tal es el caso.

3.º Que la suma a percibir por la Cámara cuya creación se solicita por cuotas obligatorias de sus electores, con sujeción a lo dispuesto en este Reglamento, sea suficiente, a juicio del Ministerio, para cubrir todas sus necesidades y en ningún caso inferior a 10.000 pesetas, comprometiéndose en todo caso a cubrir esta suma con sus propios bienes los solicitantes, mediante la garantía que se acuerde.

4.º Que hayan sido oídas la Cámara provincial y las demás que existan dentro de la provincia.

Artículo 3.º Se entiende por propietario, a los efectos de la colegiación, toda persona natural o jurídica que posea solares o edificios o partes determinadas de los mismos, clasificados como fincas urbanas, con arreglo a las disposiciones vigentes, aunque estén exentas perpetua o temporalmente del pago de contribución, sea cualquiera el lugar en que estén situadas o el destino a que se les dedique.

Art. 4.º La denominación de Cámara de la Propiedad Urbana es privativa de las Corporaciones que se rigen por este Reglamento, y serán provinciales y locales, denominándose en el primer caso Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de la provincia de. . .

Estas tendrán su domicilio en la capital de la provincia, y el territorio de su jurisdicción se extenderá a todos los pueblos, aldeas, lugares y caseríos de la provincia, con excepción de los que correspondan a las locales que existan dentro de la misma.

Las locales fijarán su domicilio en el

pueblo que sea capital del Ayuntamiento, y su jurisdicción comprenderá todos los pueblos, aldeas, lugares y caseríos que constituyan el término municipal.

Artículo 5.º Todas las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana constituidas con arreglo a las disposiciones fijadas en los artículos anteriores, y con sujeción a este Reglamento serán Corporaciones Oficiales, dependiendo directamente del Ministerio de Trabajo, Comercio é Industria, y tendrán, ante el Gobierno, Autoridades y Corporaciones provinciales y locales, la representación de los intereses de la propiedad urbana del territorio de su jurisdicción.

Artículo 6.º Las Cámaras de la Propiedad, oficialmente constituidas, tendrán la condición de persona jurídica en lo que respecta a la propiedad y administración de sus bienes y podrán adquirirlos de todas clases por herencia, legados, donativos, cuotas voluntarias y subvenciones; percibir rentas, dividendos, intereses de valores por efectos que posea, sin perjuicio de los recursos fijos y permanentes que se les asignen en este Reglamento.

Artículo 7.º Las Cámaras Oficiales de la Propiedad urbana serán Cuerpos consultivos de la Administración pública y tendrán obligación de suministrar al Gobierno y a los organismos administrativos provinciales y locales los datos que les pidieren y evacuar los informes que les demandaren en relación con sus fines.

Deberán informar en cuanto trate de materia tributaria que a la propiedad urbana afecte, tanto en relación con el Estado como con la Provincia o el Municipio; sobre los presupuestos provinciales y los municipales; sobre los proyectos de obras públicas que con dicha propiedad se relacionen y, en general, sobre todos los asuntos que puedan afectar a esta propiedad.

Artículo 8.º Tendrán por especial objeto estas Corporaciones fomentar y

defender los intereses de la propiedad urbana, a cuyo fin podrán:

1.º Proponer y solicitar de los Poderes públicos cuantas resoluciones juzguen necesarias para el desarrollo y mejora de la propiedad urbana o que redunden en beneficio de los intereses con ella relacionados.

2.º Realizar por sí mismas, con la aprobación del Ministerio, las obras y desempeñar los servicios que estime necesarios, útiles o de provecho para los intereses generales de la propiedad.

3.º Fomentar la edificación de casas de alquileres modestas para la clase media y obrera y contribuir a la construcción de casas baratas o patrocinar la misma, acogiéndose a lo legislado sobre esta materia.

4.º Intervenir en las cuestiones que surjan entre los electores de la Cámara cuando voluntariamente les sean sometidas, con arreglo a las condiciones preestablecidas por las partes interesadas.

5.º Establecer y sostener relaciones con las Cámaras y Corporaciones cuyos fines se relacionen con la propiedad urbana.

6.º Fundar en provecho de los asociados Montepíos, Cajas de Ahorros y Seguros.

7.º Ejercitar ante los Tribunales de Justicia, a petición de sus asociados, las acciones civiles, criminales o contencioso-administrativas correspondientes a éstos que se relacionen con la propiedad urbana.

8.º Recibir depósitos de todas clases, tomar fondos en cuentas corrientes y encargarse, mediante premio, de cobrar letras o créditos por cuenta de los asociados, cuando éstos así lo deseen o lo manifiesten expresamente.

9.º Contratar empréstitos para la realización de los fines sociales, con autorización del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

10. Informar pericialmente ante los Tribunales de Justicia en los asuntos que

afecten a la propiedad urbana, cuando éstos soliciten sus dictámenes.

11. Concurrir a las subastas que para obras de urbanización hayan de realizarse en el territorio de su circunscripción.

12. Administrar, mediante los oportunos convenios, dentro de su territorio, fundaciones o establecimientos relacionados con los intereses de la propiedad urbana.

13. Aceptar arbitrajes para resolver los conflictos sociales que afecten a la propiedad urbana.

14. Crear y sostener Bolsas de la Propiedad y establecer Cooperativas y Mutualidades en beneficio de sus asociados.

15. Proponer y organizar por su cuenta Exposiciones y Museos de artículos de la construcción y otorgar subvenciones para este objeto.

16. Organizar, promover y fomentar estudios, enseñanzas y concursos relacionados con la construcción, con la urbanización, saneamientos y servicios de las ciudades.

17. Otorgar premios a las fincas mejor construidas, y a las que reúnan mejores condiciones de saneamiento, de ornato y habitabilidad.

18. Concertar con el Estado, Diputaciones, Ayuntamientos o Mancomunidades el cobro de la contribución urbana y los impuestos y arbitrios que se refieran a esa propiedad.

19. Proponer o designar los Vocales de las Comisiones municipales de Ensanche, donde las hubiese, y todos los demás individuos que hayan de representar a la propiedad en las Comisiones y organismos en que, con arreglo a las disposiciones vigentes o que en lo sucesivo se dicten, tengan intervención.

Artículo 9.º Será también objeto de las Cámaras de la Propiedad oficialmente constituidas el asesoramiento y defensa de los Asociados; y a este efecto podrán establecer servicios técnicos, jurídicos y

demás que estimen oportunos con sujeción a la legislación vigente y a las disposiciones del Reglamento interior de cada Cámara.

Artículo 10. Las Cámaras de la Propiedad, previa autorización del Ministerio de Trabajo, podrán adquirir o construir edificios para la realización de los fines que les están encomendados.

Artículo 11. Además del Censo de propietarios están obligadas las Cámaras a confeccionar un Censo de la Propiedad urbana, a formar estadísticas, a facilitar informes relativos a la propiedad y a reunir cuantos datos puedan ser de interés respecto de urbanización y saneamiento de poblaciones, edificación, organización administrativa de las ciudades y lo demás que con la propiedad urbana se relacione.

Artículo 12. Para el ejercicio de las funciones enumeradas en el artículo anterior, las Diputaciones, Ayuntamientos, Delegaciones de Hacienda, Oficinas del Catastro, Registro de la Propiedad y demás organismos de la Administración, Corporaciones oficiales y Empresas que exploten servicios públicos, están obligadas a prestar su apoyo a las Cámaras de la Propiedad Urbana, facilitándoles gratuitamente los datos y antecedentes que les sean solicitados, o el medio de obtenerlos en sus respectivas oficinas.

Artículo 13. Las Cámaras Oficiales de la Propiedad podrán relacionarse entre sí por escrito para el estudio y solución armónica de cuanto afecta a los intereses generales y comunes de estas entidades, y para la proposición y petición de reformas en lo que al interés general de la propiedad concierne.

Con el mismo objeto podrán reunirse varias Cámaras, o todas ellas, en Asambleas o Congresos, mediante autorización en todo caso del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, previa solicitud en la que expresarán los asuntos a tratar o temas que han de discutir.

Artículo 14. Los individuos elegidos

con arreglo a este Reglamento que constituyan las Cámaras de la Propiedad usarán como distintivo en los actos oficiales una Medalla de plata dorada, de igual forma y tamaño que las de las Sociedades Económicas de Amigos del País y de las Cámaras de Comercio e Industria, pendientes de un cordón de seda de los colores nacionales, con pasador también de seda y de los mismos colores.

La medalla llevará en el anverso el escudo del pueblo o ciudad en que radique la Cámara, con la leyenda «Cámara Oficial de la Propiedad Urbana», y en el reverso la fecha 16 de junio de 1907 y la de 28 de mayo de 1920.

Podrán, no obstante, los que en el presente pertenecen a las Cámaras continuar usando la medalla anteriormente aprobada.

CAPÍTULO II

Composición de las Cámaras

Artículo 15. Las Cámaras de la Propiedad se compondrán del número de miembros que para cada una determine el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta de las mismas Cámaras, no pudiendo ser inferior a 10 ni superior a 40, teniendo en cuenta para fijarlo, sin contar los tres Vocales Cooperadores, el número de electores y la importancia de la propiedad urbana de su territorio.

Artículo 16. Los miembros de la Cámara serán elegidos por sufragio de todos los propietarios de fincas urbanas del territorio de su jurisdicción, como socios electores que son de estas Cámaras con carácter obligatorio.

Artículo 17. Para establecer la debida proporcionalidad de los intereses representados, los asociados electores de la Cámara se dividirán con arreglo a la contribución que por urbana satisfagan, por lo menos, en tres grupos, y cada uno de estos en categorías.

La composición y límites de estos grupos y categorías se fijarán por el Ministerio a propuesta y previo informe razonado de las respectivas Cámaras, y se harán constar en su Reglamento de régimen interior.

Para establecer la representación y número de miembros que ha de integrarla se tendrá en cuenta el número de los electores, la cuantía de los intereses determinada por la porción con que cada grupo contribuya a levantar las cargas de la Corporación, la importancia y las especiales condiciones y necesidades de la propiedad en cada población.

Los propietarios de fincas exentas temporalmente del pago de contribución se incluirán en el grupo y categoría correspondiente a la contribución, que de no estar exentas, deberían satisfacer según el valor de la finca.

Los que solo posean fincas exentas perpetuamente del pago de contribución se incluirán en la primera categoría del último grupo.

Los diversos grupos y categorías que se constituyan tendrán representación en la Cámara, a cuyo efecto elegirán separadamente los miembros que hayan de representarlos.

Hecha la división en grupos y categorías y determinada la representación que cada uno haya de tener, no podrá alterarse, como tampoco el número total de miembros de cada Cámara, a menos que en expediente incoado a tal efecto se demuestre, a juicio del Ministerio, haber variado notoriamente las circunstancias económicas que aconsejaron la primitiva división.

Artículo 18. Las Cámaras podrán nombrar Vocales cooperadores con derecho a intervenir en todas las discusiones y con voto en cuantos asuntos juzgue conveniente la Cámara concedérselo.

Estos Vocales podrán ser nombrados indistintamente entre los que reúnan algunas de las cualidades siguientes:

Primera. Propietarios de fincas com-

prendidos en la relación de mayores contribuyentes de la población.

Segunda. Propietarios que tengan además títulos de Abogado, Arquitecto o Médico.

Tercera. Propietarios que sean o hayan sido Vocales de la Comisión de Ensanche, del Consejo Superior y provincial de Fomento, de la Junta Consultiva de Cámaras de la Propiedad Urbana, de la Junta Superior del Catastro y los que hayan sido miembros de las Cámaras.

Cuarta. Individuos que, aunque no sean propietarios, tengan intereses relacionados con la propiedad urbana, o se hayan dedicado al estudio y divulgación de materias relacionadas con esta propiedad, o con la organización y funcionamiento de estas Corporaciones, o que por reunir otras especiales condiciones puedan ser útiles para los fines de las Cámaras de la Propiedad Urbana.

Quinta. Catedrático de las Facultades de Derecho, Medicina y de las Escuelas de Ingenieros y Arquitectura que tengan o hayan tenido a su cargo asignaturas que se relacionen con los fines de estas Corporaciones.

Artículo 19. La suma de Vocales cooperadores de cada Cámara nunca podrá ser mayor de la cuarta parte de los miembros que la constituyan.

Artículo 20. Todo lo relativo a la elección, derechos y deberes de los Vocales cooperadores se determinará explícitamente en el Reglamento de régimen interior de cada Cámara.

Artículo 21. También podrán las Cámaras nombrar socios honorarios a las personas que contribuyan al sostenimiento de las mismas con subvenciones, donativos o cuotas voluntarias y a las que por sus relevantes servicios o trabajos en defensa de las Cámaras de la Propiedad Urbana se consideren merecedoras de esta distinción, pudiendo otorgarles los títulos de Presidentes honorarios y ser designados para formar parte de los Patronatos y Fundaciones que se es-

tablezcan, con derecho a asistencia a los actos solemnes de la Corporación.

CAPÍTULO III

Derecho electoral y procedimiento

Artículo 22. Tienen derecho electoral en las respectivas Cámaras de la Propiedad todas las personas naturales ó jurídicas que por ser propietarias de fincas urbanas en el territorio de su jurisdicción se hallan inscritas en las listas de electores de la Corporación.

Este derecho podrán ejercitarlo personalmente los que se hallen en la plenitud de sus derechos civiles y políticos, y por las personas jurídicas, sus respectivos representantes legales.

También podrán ejercitarlo personalmente las mujeres casadas cuando estuvieren capacitadas para administrar sus bienes.

En representación de los usufructuarios y nudos propietarios, así como en la de los condueños de las fincas pertenecientes a distintos propietarios, la persona que de común acuerdo designen aquéllos y éstos, debiendo poner en conocimiento de la Cámara la designación que a este efecto hagan.

Artículo 23. Para ser elegido miembro de las Cámaras Oficiales de la Propiedad urbana es preciso reunir las condiciones siguientes:

Primera: Ser español, sin distinción de sexo, mayor de veinticinco años.

Segunda. Saber leer y escribir.

Tercera. Ser propietario de finca urbana inscrita en el Registro de la Propiedad con cinco años de anticipación.

Cuarta. Ser elector del grupo y categoría correspondientes, en cuya representación haya de ser elegido.

Quinta. Hallarse al corriente del pago de las cuotas obligatorias que tenga fijada la Cámara conforme a este Reglamento.

También podrán ser elegidos los extranjeros que, además de las condiciones

anteriores, tengan la de llevar más de diez años de residencia en el territorio de la Cámara y que pertenezcan a una nación donde exista reciprocidad.

El número de extranjeros que formen parte de una Cámara no podrá exceder de la sexta parte del número total de sus miembros.

Artículo 24. Para determinar el grupo y categoría dentro del cual habrán de ejercitar el derecho electoral activo y pasivo los propietarios de fincas urbanas se acumularán las distintas cuotas de contribución que satisfagan o debieran satisfacer de no estar exentas.

En ningún caso ni para ningún efecto se acumularán las cuotas de contribución de las fincas de los hijos o de las mujeres a las que correspondan satisfacer a los padres o maridos.

Artículo 25. La Secretaría de la Cámara deberá hacer de una manera constante la rectificación del Censo electoral, teniendo en cuenta todos los datos que se justifiquen debidamente.

En él han de figurar todos los propietarios del territorio, incluso los que no se hallen en la plenitud de sus derechos civiles o políticos, haciendo constar respecto a éstos el nombre de sus representantes legales.

Figurarán por separado los electores que correspondan a cada grupo y categoría en que se dividan.

Estas listas electorales serán expuestas en el domicilio social de la Cámara durante los diez primeros días del mes de septiembre, admitiéndose durante este tiempo y segunda decena del mismo mes, las reclamaciones sobre inclusión, exclusión o clasificación de los mismos en categorías o grupos que se presentaren y de las cuales se dará por Secretaría recibo al reclamante.

Artículo 26. La Junta de Gobierno de la Cámara resolverá las reclamaciones a medida que se vayan presentando, debiendo tener resueltas todas antes del día 30 del referido mes de septiembre.

Los reclamantes que no estuvieran conformes con el acuerdo de la Junta pedirán, dentro del término de cinco días, que se someta a resolución de la Cámara, la que resolverá antes del 10 de octubre, pudiendo alzarse contra este acuerdo ante el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, dentro de los cinco días siguientes a la notificación, presentando el recurso en la Cámara, la que lo remitirá, con su informe, antes del 20 de octubre, acompañando copias certificadas de los votos particulares, si se hubiesen formulado.

Artículo 27. Terminados los plazos de reclamación sin haberse presentado ninguna o resuelto las formuladas, la Junta aprobará definitivamente el Censo, que quedará en vigor para todas las elecciones que hubieran de celebrarse durante el año de su vigencia.

Antes del 30 de octubre de los años en que corresponda la renovación de miembros remitirán al Ministerio una copia certificada del mismo, expresando en ella la contribución que paga cada elector o debiera pagar de no estar exento, y la cuota que satisface a la Cámara.

En los demás años sólo remitirán la relación de altas y bajas ocurridas durante el mismo.

Las cantidades que figuran en estas copias y relaciones se sumarán por categorías, consignándose al final el resumen total de aquellas.

Artículo 28. Las elecciones para renovación de la Cámara se efectuarán en la primera quincena del mes de noviembre, en los años que corresponda, previa convocatoria hecha por la Junta con diez días, por lo menos, de antelación, de acuerdo con el Gobernador civil y publicada en el *Boletín Oficial* de la provincia.

En la convocatoria se hará constar:

1.º Los días y horas en que cada grupo y categoría deberá efectuar la votación de sus representantes.

2.º El número de Colegios electorales y los sitios donde hayan de instalarse, teniendo para ello en cuenta la extensión del territorio, el número de electores, las diversas categorías que hayan de elegir miembros y las distancias a recorrer para la emisión de votos.

Artículo 29. Las elecciones se verificarán en el domicilio social y en el local o locales que se designen y, por regla general, en un solo día, y éste, festivo.

En todo caso, la elección de cada categoría se efectuará en un solo día, estableciéndose varios Colegios si así lo exige el número de sus electores, y cuando un número considerable de éstos residan en poblaciones distintas del domicilio social de la Cámara, pueden instalarse los Colegios en las Casas Consistoriales, a cuyo efecto se pondrán previamente de acuerdo el Gobernador civil y el Presidente de la Cámara.

Si por el excesivo número de categorías no pudiesen celebrarse las elecciones en el mismo día, se continuará la elección de las que faltan en el día siguiente.

En el Reglamento interior de las Cámaras se determinará el número de horas en que habrán de verificarse las elecciones de cada categoría, que no podrán ser menos de seis consecutivas.

Artículo 30. Cinco días antes de la fecha señalada para las elecciones, se reunirá la Junta de Gobierno de la Cámara para la proclamación de los candidatos.

Las candidaturas de representantes de cada grupo y categoría habrán de presentarse firmadas al menos por un número de electores equivalentes al 5 por 100 de los que constituyan la categoría; pero si el número de éstos es superior a 400, bastará que la firmen 20.

La Junta, después de examinar las candidaturas presentadas y asegurarse de la autenticidad de las firmas, proclamará candidatos a los propuestos.

Artículo 31. Aun cuando el número de candidatos fuese igual o menor al de miembros a elegir, las elecciones se celebrarán forzosamente y podrán los electores emitir su voto a favor de cualquiera que tenga condiciones para ser elegible, el cual será proclamado miembro de la Cámara si obtiene mayoría, aun cuando no hubiese sido proclamado candidato.

Si transcurridas las horas fijadas para la elección no se hubieran presentado electores para emitir su voto, se tendrá por intentada la elección, y procederá la Cámara a designar entre los candidatos proclamados los miembros de cada categoría, eligiendo miembro al proclamado por mayor número de votos, y en caso de igualdad, por sorteo, y si no se hubiesen presentado candidatos, se dará inmediatamente conocimiento al Ministerio para que por éste se nombren los miembros correspondientes a cada categoría.

Artículo 32. Se constituirán las Mesas electorales con dos propietarios, presididos por un miembro de la Cámara, designados todos por la Junta de Gobierno.

La votación y el escrutinio se regirán por las disposiciones de la ley Electoral de 8 de agosto de 1907.

En caso de duda sobre la identidad del elector, deberá éste justificar su cualidad con el recibo de la cuota de asociado y la identificación de su persona, a satisfacción de la Mesa.

Si funciona un solo Colegio para cada categoría, el escrutinio será definitivo. En otro caso se procederá al escrutinio general con todos los datos de los Colegios, cuyo acto tendrá lugar dentro de los siete días siguientes al de la votación, bajo la presidencia del que lo sea de la Cámara, en unión de todos los Presidentes de mesa.

Artículo 33. Terminado el escrutinio, se extenderá una acta firmada por todos los que constituyan la Mesa electoral,

remitiéndose una copia al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria y otra al Gobernador civil, y el original se archivará en la Secretaría de la Cámara.

En el acta se consignarán las protestas, si se formularan, y si no hubiese protesta alguna, el escrutinio será definitivo, quedando elegidos los que hubiesen obtenido mayoría de votos.

Los candidatos o sus apoderados en legal forma, podrán pedir certificados del acta, que deberá expedirles la Mesa antes de terminar la reunión.

Artículo 34. Caso de formularse protestas, deberá resolverlas la Mesa electoral, haciendo constar su resolución en el acta.

Contra el acuerdo de la Mesa podrán los interesados formular apelación ante la Cámara, de cuya resolución podrán los interesados acudir en alzada al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, que resolverá después de oída la Junta consultiva de Cámaras de la Propiedad Urbana.

Estos recursos se formularán dentro del plazo de cinco días ante la Cámara, la que lo remitirá, con su informe, y los antecedentes del mismo, al Ministerio, dentro de los cinco días siguientes.

Artículo 35. Los que resulten elegidos miembros presentarán en la Secretaría de la Cámara, antes del día 30 de noviembre, una declaración jurada, haciendo constar que reúnen los requisitos exigidos por este Reglamento para desempeñar el cargo,

A continuación de esta declaración se relacionarán por certificación del Secretario los documentos justificativos que presenten los interesados como complemento de su declaración.

Artículo 36. Durante la primera decena de diciembre la Junta de Gobierno, con vista de las declaraciones y documentos presentados, hará la proclamación de miembros o declarará la nulidad de la elección de los que no reúnen los requisitos legales, y contra su acuerdo

podrá recurrirse al Ministerio dentro de los cinco días siguientes a la notificación, presentándolo en la Cámara, la que lo remitirá con su informe dentro de los diez días siguientes.

Artículo 37. El Ministerio, al confirmar la nulidad de la elección, fijará de Real orden la fecha en que haya de celebrarse nueva elección para cubrir la vacante.

Los que resulten elegidos cumplirán lo preceptuado en el artículo 35 en el plazo de cinco días, y los plazos fijados en el artículo 36 se reducirán a cinco días, para que la Cámara haga la proclamación o declare la nulidad de la elección, y para remitir informado el recurso que se hubiere presentado dentro de los cinco días.

CAPÍTULO IV,

Organización y funcionamiento de las Cámaras.

Artículo 38. Los que con arreglo a los artículos precedentes fueran elegidos miembros de la Cámara, tomarán posesión de sus cargos el día 2 de enero y los desempeñarán personalmente durante seis años, renovándose la Cámara por mitad cada tres.

Estos cargos son honoríficos, gratuitos y obligatorios, pudiendo únicamente renunciarlos los impedidos físicamente, los mayores de sesenta y cinco años y los que los hubieren desempeñado seis años consecutivos.

Artículo 39. En la sesión que celebre la Cámara el día 2 de enero, después de cada renovación trienal, procederá a constituirse; asistiendo al acto los miembros que continúen, los entrantes y los que hubieran de cesar, bajo la presidencia del de más edad, y como adjuntos los dos más jóvenes de los presentes, dándose inmediatamente posesión a los elegidos y, una vez efectuado, se procederá a la elección de Presidente.

Tomarán parte en esta elección todos los miembros citados y las demás personas a quienes el Reglamento de la Cámara otorgue tal derecho.

Artículo 40. Efectuada la elección de Presidente, cesará en sus funciones el de edad, tomará posesión el elegido y abandonarán la sesión los miembros salientes, continuando ésta para elegir las personas que hayan de desempeñar los restantes cargos y para realizar los demás actos reglamentarios hasta dejar definitivamente constituida la Corporación.

Artículo 41. Constituirán la Mesa o Junta de gobierno de la Cámara un Presidente, dos Vicepresidentes, un Tesorero, un contador y tres Vocales, elegidos todos ellos por mayoría absoluta de votos entre los miembros que integren la Cámara, y un Secretario permanente, retribuido, con voz consultiva, pero sin voto, que será nombrado libremente por la Corporación, también por mayoría absoluta de votos.

Artículo 42. Corresponde al Presidente:

1.º Ordenar las convocatorias de la Junta de gobierno y de la Cámara, fijando el orden del día para las sesiones.

2.º Presidir las reuniones de la Junta de gobierno y de la Cámara, así como de las Secciones y Comisiones, cuando asistiere, resolviendo los empates.

3.º Hacer cumplir el presente Reglamento orgánico y los Reglamentos interiores que se dicten.

4.º Presidir las elecciones de todas clases que tengan lugar.

5.º Autorizar todas las comunicaciones oficiales, actas y documentos relativos a la Cámara.

6.º Representar a la Cámara en todos los actos a que ésta concurra.

7.º Llevar la firma, nombre y representación de la Cámara en todos los actos judiciales en que sea necesaria su personalidad, para toda clase de asuntos y gestiones.

8.º Ordenar pagos y cobros conforme a los presupuestos.

9.º Disponer todo lo conveniente a la buena marcha de la Cámara, adoptando por sí aquellas medidas que por su urgencia no crea posible someter a la Junta de Gobierno.

10.º Velar por el prestigio de la Corporación y el buen orden de las sesiones, tanto del Pleno como de la Junta de gobierno, pudiendo llamar al orden, retirar la palabra y aun hacer salir de la sala al miembro que no guardase la debida corrección o insistiese en tratar cuestiones ajenas a los fines de la Cámara.

Artículo 43. Los Vicepresidentes sustituirán, por su orden, al Presidente en sus ausencias o enfermedades y en caso de hallarse éstos también ausentes o enfermos se encargará de la presidencia el Vocal de más edad.

Artículo 44. Corresponde al Contador vigilar e inspeccionar la contabilidad e intervención, cuidando de que la contabilidad se lleve debidamente y de la efectividad de su intervención.

El Tesorero tendrá a su cargo la inspección y vigilancia de la caja social, cuidando especialmente de la buena marcha de la misma.

El Contador y Tesorero deberán hacer arqueos una vez al mes, por lo menos, extendiendo el acta correspondiente y examinar los balances mensuales de comprobación, fijando su conformidad al pie de los mismos.

Los Vocales sustituirán al Contador y al Tesorero en ausencia o enfermedades, por elección de la Cámara.

Artículo 45. Corresponde al Secretario:

1.º Hacer las convocatorias que le ordene el Presidente, redactar las actas de la Junta de Gobierno y de la Cámara, consignarlas en el libro correspondiente y firmarlas con el Presidente.

2.º Autorizar con el Presidente todos los documentos que emanen de la Cámara.

3.º Llevar el registro de los asociados electores y el libro de asistencia de los miembros a las sesiones.

4.º Custodiar todos los documentos y el sello de la Cámara.

5.º Expedir, con el visto bueno del Presidente, las certificaciones que hayan de librarse con referencia a los libros y antecedentes que existan en la Cámara.

6.º Dirigir la publicación del «Boletín» de la Cámara.

7.º Redactar la Memoria anual que, previa aprobación de la Cámara, ha de elevarse al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

8.º Cuidar de todos los servicios que tengan establecidos las Cámaras.

9.º Hacer los estudios, informes y trabajos que le encomiende la Presidencia, la Junta de gobierno y la Cámara.

10. Practicar todas las gestiones que se le encomienden relativas a los fines corporativos.

11. Procurar que la Cámara dé exacto cumplimiento a las disposiciones vigentes.

12. Llamar por escrito la atención de los miembros correspondientes sobre los plazos reglamentarios para efectuar los trabajos y cumplir los servicios encomendados a la Cámara.

13. Advertir a la Corporación, a la Junta y al Presidente la ilegalidad, si la hubiere, de cualquier acuerdo que pretendieran adoptar, consignando en acta la advertencia, a fin de eximirse de la responsabilidad que en otro caso podría alcanzarla.

14. Vigilar el buen orden de las oficinas y el funcionamiento de los empleados, con arreglo al Reglamento de régimen interior.

Artículo 46. Si el Secretario no justifica que ha cumplido lo dispuesto en los números 11, 12 y 13 del artículo anterior, será responsable de las infracciones de las disposiciones vigentes y de las deficiencias que se observen en el funcionamiento de la Corporación y en la re-

dacción de los documentos que emanen de la misma, muy especialmente en cuanto se refiere a informes, Memorias, censos, presupuestos y cuentas.

Las reiteradas infracciones y deficiencias indicadas se considerarán faltas graves a los efectos de su destitución.

Las expresadas responsabilidades del Secretario por su negligencia no eximirá a los miembros de las que les correspondan por los acuerdos que autoricen o infracciones en que incurran, pudiendo decretarse por el Ministerio la destitución de los que contribuyeron con su voto a tomar un acuerdo que infrinja las disposiciones vigentes.

Artículo 47. La Cámara, por mayoría absoluta de votos, designará a un funcionario de la misma para desempeñar el cargo de Vicesecretario, que sustituirá al Secretario en ausencia o enfermedades, con todas las obligaciones y responsabilidades de éste durante el tiempo de su actuación.

Artículo 48. Siempre que por cualquier motivo ocurriese una vacante de los cargos que constituyen la Junta de gobierno, deberá ser provista dentro de los quince días siguientes de producirse, a cuyo efecto se convocará a la Cámara con cuarenta y ocho horas de tiempo, por lo menos, expresándose en la convocatoria el objeto de la reunión.

Artículo 49. La asistencia a las sesiones de la Junta de gobierno y de la Cámara será obligatoria.

En el acta de cada sesión se hará constar los que asisten, los que excusen su asistencia, con expresión del motivo, y los que no asisten a la reunión.

No podrá celebrarse sesión en primera convocatoria la Cámara sin la asistencia de los cuatro quintos de los miembros. Las de segunda convocatoria se celebrarán, sea cual fuere el número de asistentes, media hora después de la señalada para la reunión.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos de los asistentes, salvo los

casos en que por los Reglamentos se exija mayoría absoluta de los que constituyan la Cámara.

Las sesiones de las Cámaras serán públicas para los asociados electores, salvo aquellos casos en que otra cosa acuerden la Junta de gobierno o la Cámara. Los acuerdos que adopten, tanto la Junta de gobierno como la Cámara, se harán públicos cuando sean de interés general, a juicio de la Presidencia, por medio de la Prensa o del «Boletín» de la Corporación que a este efecto deben publicar.

Tanto las Juntas de gobierno como las Cámaras, podrán mantener reservados los acuerdos cuya índole así lo requiera, y los que se refieran a orden interior.

Artículo 50. En ningún caso ni por ninguna causa podrán las Cámaras deliberar ni tomar acuerdos respecto a cuestiones ajenas a los fines de su creación y atribuciones.

Queda especialmente prohibido a las Cámaras su ingerencia en asuntos políticos.

Artículo 51. Las Cámaras se reunirán siempre que lo conceptúe conveniente la Presidencia, o por acuerdo de la Junta de gobierno, debiendo celebrar, por lo menos, una sesión mensual, excepto los meses de julio y agosto, que vacarán.

Artículo 52. Se perderá el cargo de miembro de la Cámara:

1.º Por no tomar posesión de su cargo, sin excusa legítima, dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que debía posesionarse.

2.º Por no asistir a las reuniones de la junta de Gobierno o de la Cámara durante cinco sesiones anuales, sin causa justificada de ausencia o enfermedad.

3.º Por dejar de satisfacer la cuota que como asociado elector de la Cámara le corresponda, pasado un trimestre de habérsela presentado al cobro, y sin perjuicio de que la Cámara le haga efectiva por los medios legales.

4.º Por fallo de Junta que afecte a la honorabilidad de la Corporación, a juicio de las cuatro quintas partes de los que la integren.

5.º Por dejar de ser propietario.

Los que pierdan el cargo por disolución de la Cámara y por cualquiera de las causas expresadas en los cuatro primeros números, no podrán ser reelegidos miembros ni nombrados Vocales representantes de las Cámaras en otro organismo o Corporación oficiales, durante los seis años siguientes a la fecha en que cesaron.

Artículo 53. El Secretario de la Cámara dará cuenta a la Junta de Gobierno de las vacantes ocurridas por defunción y de las que por virtud de lo dispuesto en el artículo anterior se produjeran.

En la primera sesión que celebre la Cámara será declarada la vacante, y si fuese debida a los motivos expresados en el artículo anterior, se notificará la resolución al interesado dentro de los tres días siguientes. Este podrá entablar contra el acuerdo recurso de alzada ante el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, dentro de los cinco días naturales siguientes a la notificación.

El recurso deberá interponerse presentando el escrito al Presidente de la Cámara, quien lo elevará al Ministerio con el informe de la Junta de Gobierno, dentro del plazo de diez días, debiendo ser resuelto por el Ministerio, previo informe de la Junta consultiva.

En caso de interponerse recurso contra la declaración de una vacante, no se procederá a elecciones para cubrirla hasta pasados ocho días después de que haya llegado a poder de la Cámara la resolución del Ministerio.

Artículo 54. Las vacantes que ocurran por anulación de elecciones de miembros que ya hubiesen tomado posesión del cargo han de llenarse dentro de los tres meses posteriores a la resolución definitiva del expediente, en la for-

ma prevista en los artículos 30 y siguientes.

Las producidas por defunción o algunas de las causas que incapacitan para el desempeño del cargo, serán cubiertas por la Corporación entre individuos que pertenezcan al mismo grupo y categoría en que se produzca la vacante.

La elección se hará por papeletas en la sesión inmediata a la en que el Presidente declare la vacante, si no se ha entablado recurso, y los elegidos desempeñarán interinamente el cargo durante el tiempo que restare hasta hacerse nueva elección por cualquier causa.

Cuando el número de miembros interinos sea de la tercera parte de los que constituyen la Cámara, se procederá a la elección parcial, para cubrir las vacantes en la forma expresada en el párrafo primero.

Artículo 55. Las Cámaras formularán, para su régimen interior, un Reglamento, amoldado a las disposiciones de éste, que deberán ser respetadas íntegramente, y le remitirán por duplicado a la aprobación del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Harán constar en él la forma en que esté constituida la Cámara, con la división de sus electores en grupos y categorías, pudiendo organizar sus trabajos y oficinas como tengan por conveniente, nombrar las Comisiones permanentes y eventuales que juzguen oportuno, y fijar el personal que juzguen necesario.

El Secretario será inamovible, no pudiendo ser separado de su cargo sino en virtud de expediente en que sea oído el interesado y con la conformidad de las dos terceras partes de los miembros de la Corporación.

Dicho expediente será instruido por la persona que designe la Junta de gobierno, previo acuerdo de ésta o a propuesta de la tercera parte de los miembros de la Sociedad.

Se determinarán las condiciones que ha de reunir el Secretario, y las de in-

gresos, ascensos, excedencias, jubilaciones, pensiones de viudedad y orfandad, sanciones, separación, funciones y deberes de los empleados.

Los nombramientos de éstos se harán por mayoría absoluta de votos de los miembros que integran la Cámara.

Las suspensiones de empleo y sueldo de más de un mes se acordarán por mayoría absoluta de votos de los miembros de la Cámara. Las de menos de un mes se acordarán por el Presidente, bien por sí o a propuesta del Secretario, dando cuenta a la Cámara en la primera sesión que celebre.

Contra los acuerdos que tomen las Cámaras sobre personal podrán los interesados y los que se consideren perjudicados interponer recurso de alzada ante el Ministerio, presentándolo dentro de cinco días a la Cámara, la que lo remitirá con su informe durante los quince días siguientes.

CAPÍTULO V

Recursos y administración de las Cámaras

Artículo 56. Las Cámaras Oficiales de la Propiedad, como recurso fijo y permanente para atender al cumplimiento de sus fines, percibirán de cada uno de sus asociados electores una cuota personal, que tendrá el carácter de remuneración de aquellos trabajos que las Cámaras efectúen, gestiones que realicen y servicios que presten a los asociados con carácter general, en beneficio y defensa de los intereses comunes.

Artículo 57. Es obligatorio el pago de la cuota mencionada en el artículo anterior, y será proporcionada a la que los propietarios paguen al Tesoro por contribución urbana, sin que por esto pueda nunca entenderse que constituye un recargo sobre dicha contribución.

La escala de cuotas será:

| | <u>Pesetas anuales</u> |
|--|------------------------|
| Los que paguen más de pesetas 50.000 de contribución total al año abonarán a la Cámara | 500 |
| De 25.000,01 a 50.000 | 400 |
| De 20.000,01 a 25.000 | 300 |
| De 15.000,01 a 20.000 | 200 |
| De 10.000,01 a 15.000 | 100 |
| De 5.000,01 a 10.000 | 80 |
| De 3.000,01 a 5.000 | 60 |

Los que paguen de 0,01 a 3.000 pesetas abonarán a la Cámara la cuota que ésta fije al formar sus presupuestos anuales, en los que consignarán la escala que acuerden, sin que en ningún caso pueda exceder para estos electores de 60 pesetas anuales, ni ser superior al importe de la cuarta parte de la contribución que cada uno pague.

Los que no paguen contribución por exención perpetua abonarán a la Cámara una cuota equivalente a la mínima que paguen los de la categoría primera del grupo en que estén clasificados.

Artículo 58. Los propietarios no podrán por causa alguna excusarse del pago de estas cuotas, ni las Cámaras podrán eximirles de dicho pago.

Esto, no obstante, si la Cámara cuenta con recursos suficientes para cumplir todos sus fines, después de aprobados por el Ministerio sus presupuestos ordinarios, pueden renunciar, por acuerdo de la mayoría absoluta de sus miembros, al percibo de las cuotas que, con arreglo a la escala que hayan fijado, no lleguen a seis pesetas anuales.

Los recibos de cuotas obligatorias que no se hayan podido hacer efectivos en el periodo de cinco años, a partir de la fecha de su expedición, se declararán prescriptos y serán anulados por la Cámara, excepto aquellos en que la reclamación

de pagos esté pendiente de resolución judicial o administrativa.

Artículo 59. La cobranza de las cuotas obligatorias se hará según su cuantía, por trimestres, semestres y años adelantados, verificándose el pago en el domicilio de la Cámara.

En el caso de resistencia al pago de estas cuotas, las Cámaras seguirán para su exacción el procedimiento judicial a que haya lugar en relación con cada individuo moroso, acudiendo al Juzgado competente para hacer efectiva la cantidad de que se trate.

Artículo 60. Independientemente de la cuota obligatoria, que debe abonar todo elector asociado, las Cámaras podrán percibir en concepto de cuotas especiales, arbitrios o derechos las cantidades que fijen en sus Reglamentos como remuneración de servicios de carácter especial y de interés particular que tengan implantados o que en lo sucesivo implanten, los que se prestaran a solicitud del asociado y en su exclusivo y particular provecho, siendo siempre requisito indispensable para la prestación del servicio que el asociado se halle al corriente en el pago de la cuota obligatoria.

Las cuotas especiales serán administradas libremente por la Cámara sin otra obligación que la de incluir en las cuentas que anualmente han de rendir al Ministerio las partidas globales de ingresos y gastos por este concepto y el saldo que arrojen.

Artículo 61. El año económico para las Cámaras empezará a regir el 1.º de enero y terminará el 31 de diciembre.

La Junta de gobierno de la Cámara formará anualmente los presupuestos de ingresos y gastos con vista de los informes y anteproyectos que formará la Comisión que se menciona en el artículo siguiente:

Asimismo formará las cuentas y la liquidación del presupuesto y el balance inventario de bienes de la Cámara, so-

metiéndolos al exámen y aprobación de la misma.

Para cada obra importante o servicio que realice o administre la Cámara formará la Junta de gobierno presupuestos especiales y dará cuenta de su inversión.

Tanto los presupuestos ordinarios, como los especiales, las cuentas y liquidaciones de unos y otros y los balances e inventarios se someterán a la aprobación del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria. Si no hubiese recaído acuerdo antes del 31 de diciembre, se considerarán aprobados.

Si la resolución ministerial rectificara los presupuestos aprobados por la Cámara, deberá ésta atenerse a las rectificaciones acordadas por el Ministerio.

A los efectos del párrafo anterior, los presupuestos deberán remitirse al Ministerio antes del 1 de noviembre; las cuentas, antes del 1 de abril, ambos por duplicado, con copia certificada del acuerdo de aprobación por la Cámara y conforme a las instrucciones y modelos al efecto aprobados. El incumplimiento de este precepto se considerará falta grave, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 66 de este Reglamento.

A las cuentas acompañará además una relación certificada de sus justificantes, y al rendirlas se notificará a la Dirección general de Comercio, Industria y Seguros el número y cuantía de las cuotas no satisfechas, de las causas a que obedezca, del tanto por ciento que representa en los ingresos calculados y del procedimiento que se siga contra los morosos.

Artículo 62. Todas las Cámaras tendrán una Comisión permanente, encargada de la gestión económica, y, por tanto, de redactar los anteproyectos de presupuestos, teniendo en cuenta lo preceptuado en el artículo siguiente: facilitar a la Junta de gobierno todos los antecedentes necesarios para liquidar los presupuestos y rendir cuentas de los mismos, formar los balances de inventario, intervenir en cuanto se refiera a la percepción,

reparto o anulación de cuotas e impedir, bajo su responsabilidad, todo gasto que no se haya dentro de lo preceptuado en este capítulo.

Esta Comisión se compondrá de un Vicepresidente, del Tesorero, del Contador y de los miembros elegidos por la Cámara después de cada renovación trienal.

Artículo 63. Las Cámaras que por cuotas obligatorias de sus electores ingresen cantidad superior a 10.000 pesetas, sólo podrán destinar a sus gastos generales una parte, y el resto lo dedicarán necesariamente a obras y servicios de interés para la propiedad urbana.

La proporción de los recursos destinados a estas obras y servicios, según la cantidad total ingresada, se regirá por la siguiente escala:

De 10.001 a 15.000, el 10 por 100.

De 15.001 a 25.000, el 20 por 100.

De 25.001 a 50.000, el 30 por 100.

De 50.001 a 100.000, el 40 por 100.

De 100.001 en adelante, 50 por 100.

También se destinarán a obras y servicios de interés general el sobrante que resulte de las cuentas de todos los presupuestos.

CAPÍTULO VI

Relación de las Cámaras con el Gobierno, Autoridades y Corporaciones.

Artículo 64. Las Cámaras se corresponderán directamente con los Ministerios y con toda clase de Autoridades y Corporaciones provinciales y locales.

En el caso de que las Cámaras no obtengan de los Centros, Corporaciones y Dependencias oficiales, en plazo prudencial, contestaciones a las comunicaciones que les dirijan, después de haberlas reiterado, lo pondrán en conocimiento del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Artículo 65. El Gobierno, y en su representación el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, podrá obligar a las Cámaras a reunirse en la fecha que estime conveniente para el estudio de cuestiones de su incumbencia siempre que así convenga a los intereses públicos y a proporcionar los datos o evacuar los informes que les pida el Gobierno o el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Las consultas que dirija el Gobierno a las Cámaras de la Propiedad habrán de ser evacuadas en el plazo máximo de un mes, salvo casos excepcionales y justificados, en que se ampliará hasta dos meses.

Al informe que emitan se unirán los dictámenes de minoría o votos particulares, si se hubiesen formulado.

Artículo 66. Las Cámaras de la Propiedad sólo podrán ser disueltas por transgresión grave de este Reglamento, previo informe de su Junta consultiva y mediante acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta del de Trabajo, Comercio e Industria.

Cuando una Cámara sea disuelta, si es provincial o de población de más de 20.000 habitantes, se encargará interinamente de la Administración y de la conservación de libros, documentos y demás, una Comisión especial integrada por un número de miembros no inferior a cinco, ni superior a nueve, que serán nombrados de entre las personas que figuren en el censo de la Cámara, por el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, que podrá también designar un Delegado de dicha Comisión, con las facultades que se determinen de Real orden.

La Comisión nombrará su Presidente, Tesorero y Contador.

Artículo 67. La misma Comisión procederá a la reconstitución de la Cámara, verificándose las elecciones dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la disolución.

Si para esta reconstitución la Comisión no convocase las elecciones dentro del plazo de tres meses, hará la convocatoria el Gobernador civil, verificándose las elecciones bajo la presidencia del Delegado designado por el Ministerio, sin perjuicio de la responsabilidad en que por no cumplir lo ordenado por la Autoridad puedan incurrir los que formen la Comisión interina.

En este caso, el Director general de Comercio, Industria y Seguros nombrará la Comisión que bajo la presidencia del Delegado haya de hacer la elección.

Si la Cámara disuelta es de población menor de 20.000 habitantes, se declarará extinguida, incorporándose su censo al de la Cámara provincial.

Artículo 68. Siempre que por disolución de una Cámara sean renovados sus miembros totalmente, se determinará por sorteo los que deben cesar en la primera renovación trienal, procurando en lo posible que el sorteo se efectúe sobre grupos y categorías y no por individuos.

Artículo 69. Todas las Cámaras enviarán obligatoriamente al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, antes del 1 de abril de cada año, una Memoria de los trabajos que hayan realizado durante el año anterior, con todos los datos que puedan interesar a la propiedad urbana.

Si las Memorias fuesen impresas, las Cámaras tendrán un plazo suplementario para el envío, que no excederá del 1 de junio. Para utilizar este plazo suplementario deberán notificar al Ministerio, antes del 1 de Marzo, su propósito de remitir impresa la Memoria.

Artículo 70. A los efectos de la ley y Reglamento de jurisdicción contencioso-administrativa, la resolución del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria pone término a la vía gubernativa en todas las cuestiones en que con arreglo al Reglamento intervenga.

Disposiciones transitorias

Primera. Las Cámaras que en su organización no se hallen adaptadas a lo que disponen los artículos 15 y siguientes de este Reglamento, procederán a su reorganización inmediatamente.

A este efecto, todas las Cámaras actualmente constituidas presentarán al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria en el término de treinta días, a contar desde la publicación de este Reglamento en la «Gaceta», un informe razonado acerca del total de miembros que entienda ha de componerla, de los grupos y categorías en que, a su juicio, han de dividirse sus electores y del número de representantes que unos y otros han de elegir, pudiendo proponer que se conserve su composición y organización actuales en el caso de considerarlas ajustadas a los preceptos de los expresados artículos.

El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, en vista de los mencionados informes, resolverá sobre dichos extremos respecto de cada Corporación.

Segunda. En las capitales de provincia y poblaciones de 20.000 o más habitantes donde aún no se hayan creado Cámaras de la Propiedad Urbana, se constituirá por el Gobernador civil, en el plazo más breve posible, una Junta encargada de organizar la Cámara en la forma que se indicará a continuación.

En las capitales de provincia esta Junta la compondrán: el Gobernador civil, como Presidente; como Vicepresidente, el Presidente de la Cámara de Comercio, cuyos propietarios de fincas urbanas de la capital, elegidos dos de ellos por sorteo, entre los veinte que paguen mayor cuota de contribución, y los otros dos entre los veinte que paguen menor cuota de contribución, y el Secretario de la Cámara de Comercio, que actuarán como Secretario de la Junta.

En las poblaciones de 20.000 o más habitantes que tengan Cámara de Co-

mercio, actuará como Presidente, por delegación del Gobernador civil, el Alcalde de la localidad, y como Vicepresidente el Presidente de la Cámara de Comercio; completando la Junta cuatro propietarios de fincas urbanas de la localidad, elegidos en la forma prevista en el párrafo anterior.

En las poblaciones en que no exista Cámara de Comercio, compondrá la Junta el Alcalde, como Presidente, y seis propietarios de fincas urbanas de la localidad, elegidos por sorteo, en la forma ya expresada, actuando como Secretario un vecino de la localidad, a ser posible Letrado, elegido por la misma Junta.

La Mesa electoral, para elegir los miembros de las Cámaras de nueva creación, estará formada por tres de los que constituyen la Junta organizadora, elegidos por ésta, y los cuatro Interventores que preceptúa el Reglamento.

Tercera. Constituidas estas Juntas procederán:

a) A formar las listas electorales con sujeción a lo dispuesto en este Reglamento, y en vista de ellas elevarán al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, para su aprobación, la propuesta acerca del número de miembros que haya de componer la Cámara y los grupos y categorías en que hayan de distribuirse los electores respectivos, consignando el número total de electores y la contribución total que corresponda a cada uno de los grupos y a cada una de las categorías.

El plazo para formar las listas de electores o Censo de la Cámara y elevar al Ministerio la propuesta, no podrá exceder de sesenta días, y a contar desde la constitución de la Junta.

b) El mismo día en que se remita al Ministerio la propuesta serán expuestas al público, en el domicilio de la Junta, las expresadas listas, durante el plazo de quince días, haciéndole saber a los electores por el *Boletín Oficial*, por la Prensa u otro medio de publicidad.

c) Las reclamaciones sobre inclusión o exclusión de los electores o sobre su clasificación, se admitirán durante los cinco días siguientes, y en otro plazo igual habrán de resolver sobre ellas las Juntas. Estas resoluciones se notificarán a los interesados a medida que se vayan dictando, y contra ellas se podrá interponer recurso de alzada ante la Dirección general de Comercio, Industria y Seguros, dentro de los cinco días siguientes al de la notificación.

d) Las elecciones para la constitución de las Cámaras se celebrarán inmediatamente de terminados por cada Junta los trabajos preparatorios y previa convocatoria del Gobernador civil publicada con diez días, por lo menos, de anticipación, y con sujeción a lo que se establece en este Reglamento.

e) Cuando no se haya formulado reclamación contra el Censo se convocarán las elecciones tan pronto como la propuesta se reciba aprobada por el Ministerio.

Cuarta. Las Cámaras provinciales formarán el censo de propietarios de las poblaciones de 20.000 o más habitantes enclavadas en la provincia y que no tuviesen organizada la correspondiente Cámara local, incorporándole al suyo, hasta tanto éste se constituya, estando obligados los propietarios al abono de la cuota reglamentaria a la Cámara provincial.

Quinta. Las Asociaciones de propietarios legalmente constituídas que no tengan carácter oficial y estén domiciliadas en poblaciones en que haya de constituirse Cámara podrán solicitar su transformación, quedando facultadas sus Juntas directivas para realizar lo prevenido en las anteriores disposiciones.

En las localidades en que existan dos o más Sociedades de propietarios no oficiales se pondrá de acuerdo sus Juntas directivas para constituir la Junta que ha de organizar la Cámara.

Si dichas Sociedades no se ponen de

acuerdo, el Gobernador civil designará ocho individuos entre los que pertenecan a las Juntas directivas de aquéllas para formar la Junta organizadora, que actuará bajo la presidencia de dicha Autoridad o del Alcalde en las localidades que no sean capitales de provincia.

Si estas Sociedades no remiten al Ministerio la propuesta de constitución de la Cámara dentro del plazo marcado, se prescindirá de su concurso y se procederá por el Gobernador civil a constituir la Junta organizadora en la forma prevista en la disposición segunda.

Sexta. El día en que queden constituidas las Cámaras, las Juntas organizadoras se lo comunicarán al Director general de Comercio, Industria y Seguros y quedarán disueltas.

Séptima. Las actas de las Juntas, el censo, el expediente electoral y todos los documentos relacionados con la gestión practicada se entregarán al Presidente de la Cámara para su archivo en el de la Corporación.

Del censo remitirán una copia autorizada al Ministerio con los datos que se determinan en el artículo 27.

Octava. Dentro del mes siguiente a su constitución, las Cámaras remitirán por duplicado al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria para su aprobación:

1.º Su Reglamento de régimen interior, adaptado a las prescripciones del Reglamento general y a la composición de la Cámara.

2.º Un presupuesto que comprenda los ingresos y gastos de la Corporación hasta 31 de diciembre próximo.

Las Sociedades que se transformen en Cámaras remitirán con el presupuesto un inventario de los bienes que comprenda el activo y el pasivo de la Corporación, cerrado en el mismo día en que se constituya la nueva Cámara, y una relación de las concesiones de carácter general y local que le corresponden, bienes ajenos que administren o custodien y todo cuanto sea conveniente

mencionar para conocer la situación económica de la Sociedad, cuyos derechos han de pasar a la Cámara.

Novena. La mitad de los miembros nombrados, designada por sorteo, cesará, sea cualquiera el tiempo que lleven desempeñando el cargo, en el día que corresponda la renovación trienal de miembros de las Cámaras ya constituidas.

Décima. En las Cámaras que actualmente tienen Secretarios honoríficos cesarán inmediatamente éstos en su cargo,

quedando como Vocales de la Junta de gobierno, y pasando los actuales Vice-secretarios a Secretarios retribuidos.

Undécima. El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria dictará cuantas disposiciones complementarias sean indispensables para la inmediata creación y renovación total o parcial de cada Cámara y para el exacto cumplimiento de lo preceptuado en este Reglamento.

Madrid, 6 de mayo de 1927.—Aprobado por Su Magestad.—*Eduardo Aunós Pérez.*



REAL DECRETO

Núm. 1.325

De acuerdo con Mi Consejo de Ministros y a propuesta del de Trabajo, Comercio e Industria.

Vengo en decretar lo siguiente:

Art. 1.º Se entiende por vivienda, a los efectos del presente Decreto, las edificaciones, pisos, locales, dependencias o habitaciones existentes en un centro urbano, que sean objeto de cesión o arriendo, mediante precio o merced, para su utilización con fines privados, industriales o mercantiles, con excepción de la industria hotelera.

Art. 2.º Para los efectos de este Decreto, se entienden como cedentes o arrendadores a los propietarios o titulares de un derecho real que autorice para dar en arriendo o transferir el goce de un inmueble.

Art. 3.º Se entiende por inquilino o arrendatario de la vivienda todo sujeto de derecho que obtenga la cesión del uso o disfrute de una vivienda de las indicadas en el artículo 1.º por parte de cualquiera de las personas a que se refiere el artículo 2.º

Art. 4.º Todas las cuestiones que surjan entre cedentes e inquilinos con motivo de la cesión o uso de la vivienda y que no estén especialmente atribuidas a otros organismos o jurisdicciones por disposición de carácter legal, serán de la competencia del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Art. 5.º Por el expresado Ministerio se dictarán, de Real orden, las normas procedentes para el establecimiento de Comités paritarios de la vivienda, que han de constituirse por representaciones de los propietarios y de los inquilinos, dentro de los límites fijados por este Decreto

Art. 6.º Todas las Asociaciones de Inquilinos y vecinos legalmente constituidas, o que en lo sucesivo se constituyan, gozarán de los beneficios que concede este Real decreto, siempre que se ajusten a las condiciones siguientes:

a) Que se inscriban en el Registro que al efecto se llevará en el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

b) Que sean las únicas existentes en la circunscripción asignada a la respectiva Cámara de la Propiedad Urbana.

c) Que esté constituida únicamente por inquilinos o arrendatarios.

d) Que en sus Estatutos contenga la prohibición de toda gestión social que no se refiera directamente a resolver los problemas de la vivienda.

e) Que no niegue el ingreso en el concepto de socio a ningún inquilino, sin perjuicio del derecho de exclusión temporal como sanción disciplinaria.

f) Que no contenga en sus Estatutos cláusulas o prescripciones que se opongan a la organización corporativa vigente.

Art. 7.º De Real orden y por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria se dictarán las disposiciones necesarias para que se constituyan Asociaciones de Inquilinos en las circunscripciones de las Cámaras de la Propiedad Urbana, donde nos las hubiera, para resolver las dudas que surjan al reconocer una sola donde hubieran varias, para subsanar los defectos estatuarios que se opongan a lo preceptuado en el artículo anterior y para determinar las localidades donde deban establecerse los Comités paritarios, comenzando por las ciudades donde más se sienta la necesidad de su constitución.

Art. 8.º Serán atribuciones de los Comités paritarios de la Vivienda:

a) Determinar las normas racionales de los contratos de inquilinato y vigilar su cumplimiento dentro de las disposiciones legales vigentes.

b) Acordar las formas de cooperación para una mejor utilización y buen uso de la habitación y de los servicios auxiliares, tales como agua, luz, higiene y reglamentación de dichos servicios.

c) Prevenir las desavenencias entre propietarios e inquilinos.

d) Resolver las diferencias entre propietarios e inquilinos que voluntariamente les hayan sido sometidas en cada caso.

e) Organizar servicios de cooperación para los intereses comunes, defensa sanitaria, abastecimientos, riesgos de todo género, seguros de pago de alquileres y otros similares.

f) Cualquier otra acción de solidaridad encaminada a estabilizar y hacer más grata la utilización de la vivienda.

Art. 9.º De acuerdo con el principio que establece el artículo 2.º del Real decreto-ley de organización corporativa nacional, la Corporación de la Vivienda, constituida por el conjunto de los Comités paritarios, tendrá un Consejo que será el órgano central y que se denominará Consejo de la Corporación de la Vivienda.

Art. 10. El Consejo de la Corporación de la Vivienda estará formado por la Junta Consultiva de Cámaras de la Propiedad Urbana y la Junta Consultiva de Asociaciones de Inquilinos, que se constituirá de Real orden, con arreglo a los mismos principios que la de Cámaras de la Propiedad.

Art. 11. Por ambas Juntas Consultivas se elevará, una vez constituidas, una propuesta de reglamentación que se someterá a estudio y aprobación del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Art. 12. Serán atribuciones del Consejo de la Corporación de la Vivienda las que se fijan en el artículo 52 del Real decreto-ley de organización corporativa, en lo que no se opone a la especial naturaleza de dicha Corporación, debiendo quedar aquéllas claramente definidas en la reglamentación a que se refiere el artículo anterior.

Art. 13. La Corporación de la Vivienda no será considerada como organización corporativa de las que se previenen en el Real decreto-ley de 26 de

noviembre de 1926, a los efectos de una intervención de la Comisión delegada de Consejos y la jurisdicción de la Permanente del Consejo de Trabajo, sino que se considerará como una organización corporativa directamente dependiente de la Dirección general de Comercio, Industria y Seguros.

Art. 14. Los Comités paritarios estarán facultados para imponer directamente las sanciones que correspondan por incumplimiento de los pactos o acuerdos establecidos, siempre que aquéllas, si fueran multas, no pasen del 25 por 100 del importe de los precios de los contratos mensuales o del tiempo de seis meses, si la sanción consistiera en la privación de los derechos del asociado.

Art. 15. De los acuerdos de sanciones se podrá reclamar en última instancia ante el Consejo de la Corporación, y en caso de discrepancia notoria, decidirá el Ministro.

Art. 16. Los acuerdos de los Comités paritarios tendrán el carácter de sentencias dictadas por amigables compondores y con arreglo a lo que previene la ley de Exjuiciamiento civil se llevarán a ejecución, a instancia de parte legítima.

Art. 17. Los gastos de los Comités paritarios serán sufragados por partes iguales por ambas Juntas. Con este objeto, las Cámaras de inquilinos percibirán, como máximo, el 2 por 1.000 del importe de los alquileres, cuota que se hará efectiva del modo que se disponga para la ejecución del presente Real decreto.

Art. 18. Los presidentes de los Comités paritarios serán nombrados de Real orden.

Art. 19. Las exacciones a que se refiere el artículo 17 podrán hacerse efectivas utilizando los mismos procedimientos que actualmente emplean las Cámaras de la Propiedad Urbana para el percibo de sus cuotas.

Art. 20. Por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria se dictarán las disposiciones necesarias para el cumplimiento del presente Real decreto.

Dado en La Ventosilla (Toledo) a diez y siete de octubre de mil novecientos veintisiete.

ALFONSO

El Ministro de Trabajo Comercio e Industria,

Eduardo Aunós Pérez.

(Gaceta de Madrid del 23 de octubre de 1927).

Prorrogado por R. D. L. inserto en la Gaceta del día 15 del actual, el vigente sobre alquileres de 21 de Diciembre de 1925, a continuación insertamos ambas disposiciones y la R. O. aclaratoria de este, para conocimiento de nuestros asociados.

Real Decreto sobre alquileres

SEÑOR: Entre los interesantes problemas que el Gobierno de V. M. recibió en perfecto planteamiento y plena tramitación del extinguido Directorio Militar, se halla el relativo a la reglamentación de arrendamientos urbanos, cuya urgente solución impone el régimen de caducidad automática que caracteriza a las Reales disposiciones vigentes en la materia.

Pocas son, en verdad, las modificaciones demandadas últimamente por las Asociaciones de Inquilinos y Cámaras de la Propiedad Urbana y de escaso relieve las peticiones que formulen en segundo término para el caso de que no se adopte la reglamentación radical ha tiempo propuesta por los primeros o la libertad de contratación que los segundos propugnan. Y como de un lado las intangibles notas jurídicas de la propiedad urbana no pueden conciliarse con un intervencionismo absoluto e innecesario del Estado, y del otro todavía subsisten las circunstancias económicas y sociales que han justificado la promulgación de las normas excepcionales vigentes, ha de limitarse la solución de los apuntados problemas a una prórroga semestral, con las variantes aconsejadas por un criterio conciliador de los intereses antitéticos.

Todos coinciden en la necesidad de recoger en un cuerpo único las disposiciones esparcidas en la *Gaceta* y a ello se atiende con una recopilación derogatoria de los Decretos hasta ahora promulgados, sin que se trate así de consagrar definitiva e irrevocablemente una situación jurídica, que no tiene de fija como en otros países se ha reconocido, más que su falta de fijeza.

Las innovaciones, algunas sustantivas, otras de reacción, introducidas en los textos anteriores, obedecen a dos orientaciones fundamentales: dejar la propiedad inmueble a salvo de reclamaciones extemporáneas y proteger al inquilino o industrial de buena fé contra las inmoderadas exigencias de algunos propietarios, subordinando ambas orientaciones a la deseada vuelta al régimen normal en cuanto se restablezca el equilibrio económico.

Con el primer propósito se ha fijado el término de un año para interponer las reclamaciones de perjuicios por desahucio injusto y para pedir la revisión de contratos abusivos. Con la vista puesta en el industrial o comerciante que espera la protección de su acervo mercantil, se ha redactado la disposición relativa a indemnizaciones por denegación de prórroga, así como se ha restringido el derecho de lanzamiento por acuerdo de la mayoría de inquilinos. Y para volver al equilibrio de alquileres, borrando paulatinamente las diferencias actuales entre los correspondientes a edificios antiguos y nuevos, se permite el aumento de un 10 por 100 sobre las actuales rentas, siempre que no hayan sido objeto de elevación en los cinco años anteriores.

En la esperanza de contribuir con tales preceptos a la creciente armonía de relaciones entre propietarios e inquilinos y de acuerdo con el Consejo de Ministros, el que suscribe tiene el honor de someter a la firma de V. M. el siguiente proyecto de Decreto.

Madrid 21 de Diciembre de 1925.

Señor: A. L. R. P. de V. M.—*Galo Ponte Escartin.*

De acuerdo con el parecer de mi Consejo de Ministros y a propuesta del de Gracia y Justicia, vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1.º Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sitas en las poblaciones de más de **6.000** almas podrán prorrogarse a voluntad de los inquilinos, y se entenderán prorrogados obligatoriamente para los arrendadores, sin alteración en ninguna de sus cláusulas, salvo lo que a continuación se dispone.

Art. 2.º Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

Primero. Los arrendamientos relativos a edificios de nueva planta y a pisos o habitaciones que no hubieran sido ocupados o alquilados por nadie con anterioridad a 1 de Enero de 1924.

Segundo. Los contratos de arriendo otorgados con posterioridad a 1 de Enero de 1925 cuyo precio o merced excediese de 500 pesetas mensuales y que no sean meras prórrogas de arriendos vigentes en dicha fecha.

Tercero. Los arrendamientos de locales y establecimientos de recreo o espectáculos, como teatros, casinos y cinematógrafos.

Todos los contratos comprendidos en este artículo, quedan sujetos a la legislación civil común o foral, podrán ser otorgados con absoluta libertad y engendrarán acciones que, en su ejercicio, no se regirán por las disposiciones de este decreto.

Art. 3.º Los beneficios de la prórroga preceptuada por el artículo primero alcanzarán, caso del fallecimiento del arrendatario a los individuos de su familia que con él habitaran, si se tratase de local destinado a vivienda, y al socio o herederos que continuasen el negocio si fuese un establecimiento mercantil o industrial.

Art. 4.º Únicamente por falta de pago podrán los arrendadores a quienes sea aplicable este decreto utilizar contra sus inquilinos la acción de desahucio en la forma regulada por la legislación común. El inquilino podrá evitar el desahucio consiguiendo el descubierto en el Juzgado dentro del día siguiente de la citación. En este caso será responsable de las costas causadas el actor, si se probase que en tiempo oportuno se le había ofrecido el pago, y el inquilino, si se probase que había sido con anterioridad requerido al pago en la forma ordinaria. Cuando no se justifique ninguna de estas circunstancias, las costas serán satisfechas por mitad.

Hecha la consignación y siendo ya improcedente el desahucio por falta de pago, se continuará el procedimiento, si alguna de las partes lo solicitara, para el solo efecto de decidir quién ha de pagar las costas.

Los desahucios que se entablen por causas distintas de la indicada, se tramitarán con arreglo a los artículos 14 y siguientes.

Art. 5.º No procederá la prórroga establecida en el artículo primero:

A) Cuando el propietario necesite la vivienda para sí y sus ascendientes o descendientes, o para establecer en ella su propia industria, ejercida por ellos mismos. En estos casos, cuando se trate de viviendas, el inquilino no tendrá derecho a indemnización. Cuando se trate de establecimiento mercantil o industrial, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a una indemnización consistente en el importe del alquiler de un semestre.

Cuando el propietario destinase el local a usos distintos de los expresados, será responsable de los daños y perjuicios ocasionados al arrendatario, estimándose los mismos en el precio o merced correspondiente a un semestre del arrendamiento cuando se trate de vivienda o de establecimiento mercantil o industrial cuyo arrendamiento no haya excedido aún de tres años. Cuando se trate de establecimiento mercantil o industrial cuyo arrendamiento lleve ya en vigor más de tres años, el arrendatario podrá alegar mayores perjuicios; y si los demostrase, el propietario será condenado a la indemnización de los mismos, debiendo sustanciarse la reclamación del arrendatario ante el Juzgado municipal correspondiente y por el procedimiento fijado para los juicios verbales, siempre que la cantidad reclamada no exceda del importe del alquiler de tres años. Cuando exceda, deberá ejercitar su acción en el juicio declarativo correspondiente.

Las acciones que al arrendatario corresponden en virtud de lo preceptuado en este apartado A) deberán ser ejercitadas dentro del año, a contar desde la fecha en que hayan sido puestos los locales a disposición del arrendador.

B) Por destinar el arrendatario la vivienda o local a usos distintos de los pactados, o llevar a cabo sin consentimiento del propietario, obras que alteren las condiciones del edificio, o producir daños en el local de costosa reparación, sin perjuicio de otras responsabilidades.

C) Cuando la mayoría de los que habiten el edificio lo soliciten del propietario respecto de algún inquilino.

No será aplicable la disposición expresada en este apartado en los casos siguientes:

1.º Cuando los locales sean destinados a oficinas del Estado, Provincia o Municipio, cualesquiera que sean las funciones que en ellos se desarrollen.

2.º Cuando se trate de Colegios o Escuelas públicas o particulares, siempre que éstas estuvieren constituidas y desenvuelvan su labor ajustándose a las disposiciones vigentes.

3.º Si los locales se hallaren destinados a Consultorios públicos, Casas de Socorro e instituciones benéficas de todas clases, con tal de que se hayan legalmente constituidas.

4.º Si se tratare de habitaciones de familias numerosas y de reconocida moralidad.

5.º Si se tratare de establecimientos mercantiles o industriales que no sean inmorales, insalubres o incómodos.

D) Cuando el arrendatario de una vivienda o local lo subarriende total o parcialmente sin permiso del arrendador.

E) Cuando se trate de viviendas accidentales, dentro de solares, si el propietario justifica el propósito de hacer construcciones definitivas.

F) En los casos de expropiación forzosa por utilidad pública y en aquellos en que el Estado, Provincia o Municipio necesiten ocupar sus propios bienes para ejecutar proyecto de interés general, teniendo derecho el inquilino a las indemnizaciones marcadas en el inciso A) de este artículo.

G) Si la finca se declarase ruinoso en expediente contradictorio seguido ante la Autoridad municipal.

Art. 6.º Los contratos sujetos a prórrogas cuyo precio o merced no hubiese aumentado desde 31 de Diciembre de 1914 o hubiera sido objeto de un aumento que se juzgue susceptible de elevación, podrán ser revisados, a instancia del propietario, según las normas que se establecen a continuación:

En los arriendos que no excediesen en la indicada fecha de 1.500 pesetas anuales podrá elevarse la renta en un 10 por 100.

Desde 1.501 a 3.000, en un 15 por 100.

Desde 3.001 en adelante, en un 20 por 100.

Estas normas podrán ser, sin embargo, alteradas en atención a alguna de las circunstancias siguientes:

A) Obras o mejoras que hayan sido hechas en la finca, y principalmente aquellas que hayan contribuído a la higiene y salubridad de las viviendas.

Las obras de conservación o reparación hechas por el arrendador en cumplimiento de sus deberes contractuales o en el intervalo que medie entre dos arrendamientos, no serán computables para los efectos de elevar la merced o renta de la habitación o local.

Las mejoras que contribuyan a la higiene, salubridad o aprovechamiento de la finca no facultarán al propietario para elevar en más de un 10 por 100 del coste de la mejora la renta anual legalmente fijada.

B) Aumento de tributación por cualquier concepto y en especial como resultado de la investigación y comprobación de rentas practicadas por el Registro fiscal.

En estos casos, el propietario podrá distribuir el exceso de tributación entre los inquilinos proporcionalmente a la renta satisfecha.

C) Elevación en los precios de los suministros y servicios que el propietario presta al inquilino, como los de calefacción, agua y otros análogos.

Estos aumentos se distribuirán entre los inquilinos, teniendo en cuenta las rentas respectivas y la utilización normal del servicio.

No obstante lo preceptado en los párrafos anteriores de este artículo, cuando el contrato de arrendamiento, vencido o prorrogado, lleve más de cinco años en vigor y durante ellos el alquiler no haya sufrido aumento por concepto alguno, podrá ser elevado dicho alquiler a instancia del arrendador, sin que el aumento pueda exceder nunca del 10 por 100 de la renta que en el momento de la elevación satisfaga el arrendatario, salvo el caso de no haber hecho uso el propietario del derecho que le reconoce el párrafo primero de este artículo, en el cual el aumento podrá llegar a lo que en dicho párrafo se determina.

Si el arrendatario se negase a aceptar la elevación, el arrendador podrá demandarlo de desahucio, conforme al artículo 14 de este Decreto, y según se dé lugar a la demanda o a la oposición del demandado, se impondrán las costas al arrendatario o al arrendador.

Artículo 7.º Todo inquilino, comerciante, industrial o simplemente vecino de las poblaciones en que se aplique este Decreto, que se considere perjudicado por el aumento de los precios de arriendo en el caso de que dicho aumento exceda de lo autorizado en el artículo anterior, en relación con los alquileres que regían en 31 de Diciembre de 1914, aun siendo entonces distinta persona el inquilino, podrá solicitar la disminución procedente.

Artículo 8.º En cuanto a los inmuebles alquilados por primera vez desde 31 de Diciembre de 1914 y cuyo arrendamiento no sea libre, los inquilinos que los habitan y se consideren perjudicados por el precio aceptado de los alquileres, podrán solicitar la reducción de su importe, atendidas las circunstancias, condiciones de los locales, precios que regían en 1914 en los edificios análogos del distrito, en relación con los aumentos autorizados por el artículo 6.º y demás consideraciones que juzguen procedentes.

Análogos preceptos podrán aplicarse para los aumentos que soliciten los propietarios de dichos inmuebles.

Artículo 9.º Mientras el plazo estipulado en los contratos de arrendamiento no se haya extinguido, no podrán los propietarios exigir el aumento en las rentas que en los mismos se hubieran fijado.

La demanda de revisión por el arrendatario deberá ser entablada dentro del primer año de vigor del contrato en que se hubiera pactado la renta, estipulación o condición abusiva.

Los contratos que hayan sido o sean objeto de revisión, quedarán en todos sus particulares, sujetos a las disposiciones de este Decreto, como si por haber expirado el término del arriendo hubiesen sido prorrogados al amparo del art. 1.º

Art. 10. El importe de las fianzas que se exijan a los inquilinos no podrá exceder de la cantidad que deba entregarse en cada uno de los plazos estipulados, o sea: De la renta de un mes si hace el pago por mensualidades.

De un trimestre, si se paga por trimestres, y así sucesivamente.

Art. 11. Si la elevación de alquileres hubiera motivado aumento en contribución o arbitrio que satisfaga el propietario, éste podrá reclamar, donde proceda, su reducción, en la proporción correspondiente al reducirse los alquileres.

Mientras las oficinas competentes no hagan la reducción solicitada, el propietario tendrá la facultad de distribuir el aumento entre los inquilinos.

Art. 12. Lo dispuesto en este Decreto será aplicable aun en el caso de que los inmuebles varíen de dueño por cualquier título.

En todo caso quedarán a salvo las acciones que al inquilino pudieran corresponder contra el primitivo arrendador por consecuencia de la enajenación de la finca.

Art. 13. No producirán efecto los pactos que se establezcan en los contratos en oposición a las disposiciones de este Decreto.

Art. 14. Entenderá privativamente en los juicios de desahucio y en todas las cuestiones que se promuevan al aplicarse este decreto, salvo lo dispuesto en el art. 4.º, el juez municipal del distrito donde se halle situada la finca, sin sujetarse el asunto a turno ni reparto donde existan varios juzgados.

Formulada la reclamación, el juez mandará citar con veinticuatro horas de anticipación al demandante y al demandado para el acto de conciliación, que se celebrará en la forma ordinaria.

Dentro del segundo día, a partir de la fecha de la conciliación intentada sin efecto, el juez resolverá, oyendo a los interesados en juicio verbal de tramitación ordinaria, cuantas cuestiones se le sometan referentes al arriendo, teniendo en cuenta las pruebas que se aportaran y las que acuerde de oficio, libremente.

Al practicar la de reconocimiento judicial si la acordase, el juez cuidará de consignar en acta, además de lo concerniente a las cuestiones deducidas, el estado de la vivienda o local, en cuanto pueda interesar a la higiene o salubridad pública, y lo comunicará a la autoridad competente para los efectos que procedan.

Art. 15. Los jueces municipales podrán estimar las demandas que, a su juicio, lo merezcan, y desestimar las que tengan fundamento ficticio, o bien acordar, dentro de los límites de la vigencia de este decreto, aquellos aplazamientos que aconsejen las circunstancias del caso.

Las sentencias, que se dictarán el mismo día del juicio o en el siguiente, serán apelables en ambos efectos para ante el Juzgado de primera instancia, observándose con todo rigor las disposiciones contenidas en el Real Decreto de 2 de Abril de 1924.

Contra el fallo de dicho Juzgado no se dará recurso de casación.

Art. 16. La ejecución de las sentencias se llevará a cabo por los trámites de la ley de Enjuiciamiento civil, y los jueces municipales encargados de la misma podrán ampliar por consideraciones de equidad o en atención a las circunstancias especiales de la población los términos establecidos para el lanzamiento del desahucio hasta dos meses, si se tratara de una casa-habitación que habiten en efecto el demandado o su familia, y hasta seis meses si de un establecimiento mercantil, fabril, de tráfico o de recreo, pudiendo acordar esta ampliación tanto en el fallo como en la ejecución de la sentencia.

Art. 17. La imposición de las sanciones e indemnizaciones fijadas en los anteriores artículos y la terminación del juicio de desahucio no serán obstáculo, si hubiese existido mala fé o dolo por parte de cualquiera litigante, para que los interesados ejerciten las acciones civiles o penales que les correspondan en el procedimiento adecuado.

Art. 18. Los Tribunales y autoridades desestimarán en todo caso las reclamaciones que los arrendadores o inquilinos formulen con manifiesto abuso de derecho.

Art. 19. Para los efectos de este Decreto se entiende, por «propietario» no sólo al dueño del inmueble, sino al titular de cualquier derecho real a quien corresponda la facultad de dar en arrendamiento: por «alquiler», «precio o merced», la cantidad global que por todos conceptos haya de abonar el inquilino por razón del arrendamiento, y por «población», los centros urbanos, con sus ensanches, zonas y agregados.

Art. 20. Los beneficios que este Decreto concede a los inquilinos no serán aplicables a los extranjeros residentes en España cuando en su país respectivo existieran disposiciones especiales sobre prórroga o tasa de alquileres que no pudieron ser invocadas por los españoles en aquél establecidos.

Art. 21. Las disposiciones de este decreto regirán desde 1.º de Enero hasta 30 de Junio de 1926. Con su vigencia quedarán derogadas todas las disposiciones dictadas hasta la fecha sobre prórroga y revisión de arrendamientos urbanos.

Dado en Palacio a 21 de Diciembre de 1925. ALFONSO.—El Ministro de Gracia y Justicia, *Galo Ponte Escartín*.

REAL ORDEN ACLARATORIA DEL REAL DECRETO SOBRE ALQUILERES, DE 9 DE ENERO DE 1926.

Ilmo. Sr.: Desde que se publicó el Real decreto de 21 de Diciembre último, referente a los contratos de arrendamiento de fincas urbanas, se han recibido en este Ministerio, remitidos unos por la presidencia del Consejo de Ministros y otros directamente por los interesados, 50 telegramas (dos de la provincia de Alava, cuatro de Alicante, tres de Barcelona, ocho de Baleares, uno de Burgos, tres de Cádiz, uno de la Coruña, dos de Ciudad Real, seis de Guipúzcoa, uno de Málaga, dos de Murcia, tres de Oviedo, cinco de Santander, y nueve de Vizcaya), suscritos por Asociaciones y Ligas de Inquilinos, a cuyas peticiones se adhieren algunas otras Sociedades de profesiones y oficios que piden unánimemente coincidiendo muchos entre sí hasta en las palabras usadas la reforma del artículo 9.º del citado Real decreto. Por otra parte, en diversos periódicos se han publicado artículos, de los cuales se han remitido recortes al Ministro que suscribe, unos firmados por Directores técnicos de los

inquilinos interesados o por otras personas, y otros que parecen ser de redacción, defendiendo la necesidad de que sea derogado, reformado o por lo menos, aclarado el citado art. 9.º del Real decreto de 21 de Diciembre de 1925.

Formulados en términos respetuosos, tanto los telegramas como los trabajos periodísticos, y dignos de ser oídos todos los peticionarios, han sido todos aquéllos cuidadosamente estudiados con la imparcialidad de criterio y el deseo de armonizar los intereses opuestos de propietarios e inquilinos que inspiraron el Real decreto cuya reforma se pretende.

La mayoría de los que piden la reforma del artículo 9.º, concretan su deseo en la desaparición del párrafo 2.º de dicho artículo; pero ni en éste ni en los demás párrafos debe ser reformado el citado precepto legal, ni necesita aclaración ninguna.

Al declararse el derecho de los arrendatarios a la revisión de los respectivos contratos de arrendamiento, cuando aquellos se consideren perjudicados por haberse pactado alquileres superiores a los que autoricen los preceptos vigentes, indudablemente se pensó, tanto cuando se redactaron los Reales decretos anteriores al de 21 de Diciembre de 1925, como cuando se redactó éste, en un derecho a ejercitar dentro de un plazo prudencial desde que se estipuló el abuso, pero nunca en conceder a los arrendatarios una acción imprescriptible.

Las acciones prescriben todas, según el artículo 1.961 del Código civil, por el mero lapso de tiempo fijado por la ley. La experiencia de los últimos años aconsejaban, en interés de todos, puesto que el hacerlo evitaría contiendas judiciales de dudoso resultado, tanto para quien las promoviera como para quien tuviera que defenderse en ellas, fijar el plazo de prescripción para el ejercicio de la acción de la revisión por los arrendatarios. Y en el Real decreto de 21 de Diciembre último, se fijó ese plazo en un año teniendo en cuenta que un año es el plazo de prescripción, según el artículo 1.968 del Código civil, para las acciones para cobrar o tener la posesión y para exigir responsabilidad civil por obligaciones derivadas de culpa o negligencia; y porque, además cuesta trabajo concebir que transcurra un año de vigencia de un contrato de arrendamiento sin que el arrendatario se haya dado cuenta de que paga un alquiler no autorizado por los preceptos legales, y que cuando se considere perjudicado por ello y piense ejercitar su acción para la revisión del contrato por tal perjuicio, deje pasar, no ya un año, sino ni siquiera un día, sin realizar su propósito.

Otro extremo que públicamente ha sido señalado como necesitado de aclaración el de una supuesta contradicción entre preceptos que contiene el artículo 6.º, determinada por el penúltimo párrafo del citado artículo, que no existía en los Reales decretos anteriores sobre la materia. Respecto a ese punto huelga toda aclaración porque cuantas se hicieran tendrían que ser reiteración de lo que el aludido párrafo expresa, ya que en él se dice claramente lo que se quiso decir y no está en contradicción con ningún otro precepto.

Cuando un contrato de arrendamiento lleva cinco años de vigencia sin aumento de ninguna clase en el alquiler, el aumento de un 10 por 100 como máximo permitido a los propietarios, no es ciertamente abusivo, y es lógico, dado el encarecimiento de la vida que alcanza a todos; pero claro es que a los propietarios que desde que se puso límite legal a la elevación de alquileres no hubieran hecho uso de su derecho a elevar éstos en los casos en que les ha sido y es permitido; elevarlos hasta un 15 o un 20 por 100, hay que reservarles este derecho. Lo que no podrá ningún propietario es utilizar a la vez, o dentro de un término de cinco años, la elevación que autoriza el primer párrafo y la que autoriza el penúltimo del artículo

6.º y esto, aunque no es necesario, no hay inconveniente en declararlo para evitar dudas; puesto que han sido formuladas; pero a quien hace más de cinco años hubiera elevado los alquileres en la proporción autorizada, relacionándolos con los que regían en 1914 y en los últimos cinco años no los hubiera alterado le será lícito el aumento de un 10 por 100 en los actuales. Si resultan diferencias entre unos y otros casos de los que la realidad ofrece, será por razón de la diversa conducta de los propietarios, pero no por causa del legislador; disposiciones legales como el Real decreto de que se trata no pueden ser casuísticas, si no que tienen que limitarse a afirmar normas generales de la mayor elasticidad y de la mayor equidad posible pero de imposible igualdad de consecuencias para todos los casos.

Y, por último, habiéndose también expuesto dudas, aunque en realidad el texto del art. 6.º, no dá lugar a ellas, sobre si cuando el aumento realizado en algún alquiler durante los últimos cinco años haya sido debido a aumentos de contribución o alguna mejora positiva, ha de ser permitido al arrendador el aumento hasta el 10 por 100 que ahora se autoriza, conviene afirmar categóricamente que siempre que en los últimos cinco años haya habido algún aumento en el alquiler, cualquiera que sea el motivo, no tendrá el arrendador el derecho que el citado párrafo penúltimo del artículo 6.º declara.

Por las consideraciones expuestas.

S. M. el Rey (q. D. g.) se ha servido disponer:

1.º Que no procede acceder a la modificación solicitada del artículo 9.º del real decreto de 21 de Diciembre de 1925.

2.º Que no será lícito a ningún propietario hacer uso a la vez, o dentro de un término de cinco años, del derecho al aumento de alquileres que autoriza el penúltimo párrafo 6.º de dicho Real decreto de 21 de Diciembre de 1925.

3.º Que tampoco será lícito ningún aumento de alquiler cuando éste haya sido elevado en los últimos cinco años cualquiera que fuere el motivo que a la elevación ya sufrida obedeciera.

4.º Que con la presente Real orden se tengan por resueltas cuantas reclamaciones, sea cualquiera la forma utilizada, se han dirigido a este Ministerio referentes al Real decreto de 21 de Diciembre de 1925.

De Real orden lo digo a V. I. para su conocimiento y efectos oportunos.
Dios guarde a V. I. muchos años. Madrid 9 de Enero de 1926.

GALO PONTE



Real Decreto Ley de 14 de Diciembre de 1927, prorrogando y modificando el de 21 de Diciembre de 1925.

Núm. 2.125

De conformidad con el parecer de Mi Consejo de Ministros, a propuesta del de Gracia y Justicia.

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo único. Se prórroga la vigencia del Real decreto-ley de 21 de Diciembre de 1925, sin más modificaciones en su texto que las que se expresan a continuación.

El apartado G) del artículo 5.º se entenderá redactado así:

«G) Si la finca se declarase ruinoso en expediente contradictorio seguido ante la Autoridad municipal en el cual hayan sido citados, en cuanto se haya promovido, todos los propietarios y todos los inquilinos de la finca de que se trate a quienes pueda afectar la declaración de ruina.

En los juicios de desahucio cuyas demandas se funden en la excepción de haber sido declarada ruinoso la finca será indispensable, para estimar aquélla, la aportación de certificación autorizada, expresiva de haber sido resuelto el expediente con citación, desde el primer momento, de todos los propietarios e inquilinos interesados y previo contraste de todas las pruebas periciales aportadas a dicho expediente.

Cuando se haya decretado el lanzamiento por declaración de ruinoso de la finca y cuando las obras que se efectúen en ésta, en primer término, no sean precisamente las que en los dictámenes técnicos en que se fundó la declaración de ruina se expresaron como necesarias, los inquilinos lanzados podrán reclamar una indemnización igual a la prevista en el segundo párrafo del apartado A) de este mismo artículo 5.º»

El artículo 20 quedará redactado en los siguientes términos:

«Artículo 20. Los beneficios que este Decreto concede a los inquilinos no serán aplicables a los extranjeros residentes en España cuando en su país respectivo existan disposiciones especiales sobre prórroga o tasa de alquileres que no sean aplicadas en beneficio de los españoles residentes en el mismo país.»

El artículo 21 se entenderá redactado así:

«Artículo 21. Las disposiciones de este Decreto regirán hasta el 31 de Diciembre de 1928. Con su vigencia quedarán derogadas todas las disposiciones dictadas hasta la fecha sobre prórroga y remisión de arrendamientos urbanos.»

Dado en Palacio a catorce de Diciembre de mil novecientos veintisiete.

ALFONSO

El Ministro de Gracia y Justicia,

GALO PONTE ESCARTÍN.

Servicios que esta Cámara presta a sus Asociados

Consulta verbal gratuita de cuantos asuntos se relacionen con la Propiedad urbana.

Representación gratuita, por Procurador, en juicios de desahucio y verbales para el cobro de alquileres.

Reclamaciones relacionadas con la propiedad urbana.

Gestión de asuntos en oficinas públicas.

Altas y bajas de contribuciones y arbitrios.

Publicación en el Boletín

Oficial de la Cámara y en la tabla de anuncios de la misma, de los locales desalquilados y en venta de los señores asociados, a quienes se encarece faciliten a la Secretaría los datos de precios y demás antecedentes que estimen conveniente.

Reparto gratuito del Boletín Oficial de la Cámara.

Los señores asociados tienen a su disposición en las oficinas de la Cámara, la Gaceta Oficial de Madrid y el Boletín Oficial de la provincia.

INFORMACION

De conformidad con la R. O. de 1.º de Febrero de 1924 (Gaceta del 5), que previene a los señores propietarios la obligación que tienen de dar cuenta a esta Cámara de las traslaciones que sufran sus fincas por compra, parcial o total, permuta, cesión o herencia, a fin de tener los datos estadísticos relativos a la Propiedad Urbana, con el máximo de exactitud posible, se encarece a aquellos devuelvan, llenas, a la Secretaría de la Cámara, las hojas impresas que

se están repartiendo a domicilio, facilitando de este modo los trabajos de confección del censo de propietarios de la Provincia, lo que doblemente les interesa en razón a que reorganizada la Cámara provincialmente será sometida a la aprobación del Ministerio la nueva clasificación de electores y rebaja de las cuotas obligatorias, que actualmente se satisfacen a esta Cámara, y evitarán verse incurso en las sanciones prescriptas por la citada R. O.

Asamblea Nacional

Proyecto de Dictámen acerca de la prórroga del Real Decreto Ley de 21 de Diciembre de 1925. - (Régimen de la Propiedad y su uso.)

ARTÍCULO 1.º—(No sufre alteración).

ARTÍCULO 2.º—Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

1.º Los arrendamientos relativos a edificios de nueva planta y a pisos o habitaciones que no hubieren sido ocupados o alquilados por nadie con anterioridad a 1.º de Enero de 1924.

2.º Los contratos de arriendo otorgados con posterioridad a 1.º de Enero de 1928 que no sean meras prórrogas de arriendos vigentes, siempre que su precio o merced mensual excediese de las cantidades consignadas en la escala siguiente:

| En poblaciones | Pesetas |
|--|---------|
| De más de 300.000 habitantes | 300 |
| De más de 100.000 hasta 300.000 habitantes | 250 |
| De más de 50.000 hasta 100.000 id. | 200 |
| De más de 25.000 hasta 50.000 id. | 150 |
| De más de 6.000 hasta 26.000 id. | 100 |

3.º Los arrendamientos de locales y establecimientos de recreo o espectáculos, como teatros, casinos y cinematógrafos.

4.º Todo arrendamiento vigente de edificio, piso o habitación dedicados exclusivamente a viviendas, cuya renta mensual alcance las cantidades expresadas en la escala siguiente:

| En poblaciones | Pesetas |
|--|---------|
| De más de 300.000 habitantes | 800 |
| De más de 100.000 hasta 300.000 habitantes | 650 |
| De más de 50.000 hasta 100.000 id. | 500 |
| De más de 25.000 hasta 50.000 id. | 400 |
| De más de 6.000 hasta 25.000 id. | 300 |

Los contratos comprendidos en este artículo, así como los exceptuados por los Reales Decretos anteriores sobre arrendamientos urbanos, quedan sujetos

a la legislación civil, común o foral; podrán ser otorgados con absoluta libertad y engendrarán acciones que, en su ejercicio, no se regirán por las disposiciones de este Decreto.

Los administradores, guardas, porteros, y en general, los ocupantes de un local adscrito al respectivo arrendamiento de servicios, no podrán tampoco acogerse a los beneficios de este Real Decreto.

ARTÍCULO 3.º (No sufre alteración.)

ARTÍCULO 4.º (No sufre alteración,) pero se ha adicionado el párrafo siguiente:

Si el inquilino condonado al pago de las costas no las hubiese satisfecho, total o parcialmente, el propietario que por él las hubiere abonado, podrá unir su importe al de la primera renta que venza y en el caso de que no le fuere pagada la suma, instar nuevamente el desahucio por falta de pago.

ARTÍCULO 5.º No procederá la prórroga establecida en el artículo 1.º:

a) Cuando el propietario, con justa causa, solicite la vivienda para sus ascendientes o descendientes, o cuando necesite el local para establecer la propia industria ejercida por cualquiera de ellos. En el primer caso, el inquilino no tendrá derecho a indemnización, pero deberá concedérsele un plazo de seis meses para que busque alojamiento. En el segundo caso, tratándose de establecimiento mercantil o industrial, el arrendatario tendrá siempre derecho a una indemnización consistente en el importe del alquiler de un semestre y a que se le conceda igualmente un plazo de seis meses para que deje libre el local.

Cuando el propietario destinase la vivienda o el local a usos distintos de los expresados, será responsable de los daños y perjuicios ocasionados al arrendatario, estimándose los mismos en el precio o merced correspondiente a un semestre del arrendamiento, si se trata de vivienda, y en otro semestre, además del fijado en el párrafo anterior, si se trata de un establecimiento mercantil o industrial cuyo arrendamiento no haya excedido aun de tres años. Cuando se trate de establecimiento mercantil o industrial cuyo arrendamiento lleve ya en vigor más de tres años, el arrendatario podrá alegar mayores perjuicios, y si los demostrase, el propietario será condenado a la indemnización de los mismos.

En todos los supuestos expresados, se sustanciará la reclamación del arrendatario ante el Juzgado municipal correspondiente y por el procedimiento fijado para los juicios verbales, siempre que la cantidad reclamada no exceda del importe del alquiler de tres años. Cuando exceda, deberá ejercitar su acción en el juicio declarativo correspondiente.

(El resto del artículo queda sin modificación, salvo que en el caso *d*) establece que «Cuando el arrendatario de una vivienda o local lo subarriende O CEDA total o parcialmente sin permiso del arrendador.»)

ARTÍCULO 6.º (Sin modificación en sus primeros párrafos, hasta llegar a los que a continuación se copian:)

No obstante lo preceptuado en los párrafos anteriores, cuando el contrato de arrendamiento vencido o prorrogado lleve más de cinco años en vigor y durante ellos el alquiler no hubiese sufrido otros aumentos que los permitidos en los párrafos *a)*, *b)* y *c)* de este artículo, podrá ser elevado dicho alquiler, sin que el aumento llegue a exceder nunca del 10 por 100 de la renta que en el momento de la elevación, satisfaga el arrendatario. En el caso de no haber hecho uso el propietario total ó parcialmente del derecho de aumento del 15 ó 20 por 100 que le reconoce el párrafo 1.º de este artículo o de las elevaciones indicadas en los apartados *a)*, *b)* y *c)*, quedarán a salvo sus derechos para establecerlos ahora en la cuantía que procediere, pero no podrá hacer uso del derecho de elevación del 10 por 100 cada cinco años hasta después de transcurridos un nuevo quinquenio desde el aumento del 15 ó 20 por 100.

Si el arrendatario se negase a aceptar la elevación, el arrendador podrá demandarle de desahucio, conforme al artículo 14 de este Decreto, y según se dé lugar a la demanda o a la oposición del demandado, se impondrán las costas al arrendatario o al arrendador.

En el supuesto de que el arrendatario hubiese satisfecho la renta antigua y consignado el aumento que se le reclama, la sentencia decidirá únicamente sobre este extremo y la imposición de costas, sin decretar el lanzamiento del inquilino.

ARTÍCULO 7.º Todo comerciante, industrial o inquilino de las poblaciones en que se aplique este Decreto y se considere perjudicado por el aumento de los precios de arriendo que satisfaga, podrá solicitar la disminución procedente en los términos que se indican en el artículo 9.º, cuando dicho aumento exceda de lo autorizado en el artículo anterior en relación con los alquileres que regían el 31 de diciembre de 1914, aun cuando fuese entonces distinta la persona del arrendatario.

ARTÍCULO 8.º (No sufre alteración).

ARTÍCULO 9.º (El primero y tercer párrafos, quedan lo mismo. El segundo queda redactado en la forma siguiente:)

«La demanda de revisión por el arrendatario deberá ser entablada dentro de los seis primeros meses de vigencia del contrato en que se hubiere pactado la renta, estipulación o condición abusiva. No podrá solicitarse la revisión de arrendamiento por razón de rentas, estipulaciones o condiciones que hubiesen

estado durante todo el último quinquenio en los contratos relativos a la misma vivienda o local, sin haber sido objeto de revisión».

ARTÍCULO 10.º (No sufre alteración).

ARTÍCULO 11.º (No sufre alteración).

ARTÍCULO 12.º (No sufre alteración).

ARTÍCULO 13.º (No sufre alteración).

ARTÍCULO 14.º (No sufre alteración).

ARTÍCULO 15.º (No sufre alteración).

ARTÍCULO 16.º (Queda igual, tan solo con la supresión de la frase «o de recreo», al enumerar los establecimientos mercantiles, fabriles, etc.)

ARTÍCULO 17.º (No sufre alteración).

ARTÍCULO 18.º (No sufre alteración).

ARTÍCULO 19.º (Queda igual, agregándole el párrafo siguiente:)

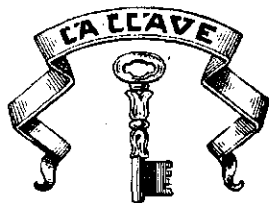
«El número de habitantes de cada población se justificará mediante certificación de la Alcaldía correspondiente, expedida con sujeción a los datos del Nomenclator oficial de 1920.»

ARTÍCULO 20.º (No sufre alteración).

ARTÍCULO 21.º Las disposiciones de este Decreto, regirán desde 1.º de enero hasta 31 de diciembre de 1928. Con su vigencia quedarán derogadas todas las disposiciones dictadas hasta la fecha sobre prórroga o revisión de arrendamientos urbanos.

Madrid y Noviembre 1927.





CASA FUNDADA EN 1880

Telegramas y Telefonemas } LUCAS HIJOS

HIERROS Y FERRETERIA JOSE LUCAS E HIJOS

Granada, 43 y Marco, 5, 13 y 16 al 26 - ALMERIA

ESPECIALIDADES DE ESTA CASA

*Hierros laminados y forjados : Chapas de hierro negras y galvanizadas
Chapas de zinc, plomo, cobre, latón y metal blanco :: Viguetaría de
hierro : Herramientas para artes, minas y agricultura : Batería de
cocina : Cocinas económicas : Alambres de acero galvanizados para
parrales : Cementos : Azufres : Sulfatos de hierro y cobre : Aceros
fundidos y de caldeo : Efectos para carruajes : Carbón mineral,
Carbón cok : Primeras Materias para Abonos*

TARIFA DE ANUNCIOS

EN EL
BOLETÍN OFICIAL DE ESTA CÁMARA

POR CADA INSERCIÓN EN

| | | |
|---------------------------|-------|---------|
| PLANA ENTERA | 10,00 | PESETAS |
| MEDIA PLANA | 5,00 | » |
| CUARTO DE PLANA | 3,00 | » |
| OCTAVO DE » | 2,00 | » |

Para los Señores asociados 50 % de descuento

BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA

Préstamos al por ciento a largos plazos

VENTA DE CÉDULAS HIPOTECARIAS

AGENTES EN ALMERÍA

SOCIEDAD ANÓNIMA ROMERO

PASEO DEL PRÍNCIPE, 10

SOCIEDAD FINANCIERA Y MINERA

MÁLAGA

CEMENTO PORTLAND ARTIFICIAL
::: MARCA :::

GOLIAT

Depósito en Almería: ==

== Pedro Jover, 1 y 3