

FM/949

MEMORIA

QUE Á LA JUNTA GENERAL

DE LA

ASOCIACION DE PROPIETARIOS

DE FINCAS URBANAS DE MADRID Y SU ZONA DE ENSANCHE

PRESENTA

LA DIRECTIVA EL 9 DE DICIEMBRE DE 1877.



MADRID

IMPRENTA DE JOSÉ MARÍA PEREZ

CORREDERA BAJA DE SAN PABLO, NÚM. 41.

1877.

MEMORIA
ANUAL
DE LA
ASOCIACION DE PROPIETARIOS
DE FINCAS URBANAS DE MADRID
Y SU ZONA DE ENSANCHE.

FM/949

MEMORIA

QUE Á LA JUNTA GENERAL

DE LA

ASOCIACION DE PROPIETARIOS

DE FINCAS URBANAS DE MADRID Y SU ZONA DE ENSANCHE

PRESENTA

LA DIRECTIVA EL 9 DE DICIEMBRE DE 1877.



Reg.^o 8.1172.

MADRID

IMPRENTA DE JOSÉ MARÍA PEREZ

CORREDERA BAJA DE SAN PABLO, NÚM. 41.

1877.

MEMORIA

DE LA JUNTA GENERAL

DE LA

ASOCIACION DE PROPIETARIOS

DE FINCAS UBICADAS EN MADRID Y SU ZONA DE INFLUENCIA

DEL AÑO

DE 1917

MADRID

IMPRESA DE JOSÉ MARÍA LÓPEZ

CALLE DE SAN JUAN, 10

1917

A LA JUNTA GENERAL.

Grato momento es para la Junta Directiva este, en que, en observancia de los Estatutos, viene á cumplir con el deber de dar cuenta de sus actos á los señores Asociados, y á pedirles la aprobacion de ellos, si creen que la merece, ó á que, negándosela, puedan ser conocidos los propósitos distintos que animen á la Junta General. Y si no obstante lo grato de este momento lo ha dilatado, no ha sido ciertamente sin causa, sino por el deseo de poder informar á los señores Asociados de la suerte que cupiera á un recurso de alzada que, interpuesto contra acuerdos gravosos del Ayuntamiento, se hallaba pendiente de vista ante la Diputacion de la provincia. La Junta Directiva espera que la General la absuelva de la responsabilidad en que por ello haya podido incurrir, confiando en que así sucederá, tan luego como le sea conocida la causa de su conducta extrareglamentaria.

Al constituirse la Junta Directiva nombrada en a general, su primera obligacion era proceder al nombramiento de individuos para cargos vacantes; y aunque el deseo de sus Vocales fué que la Presidencia estuviera desempeñada por una persona tan respetable y tan perita como el Sr. D. Valeriano Casanueva, primer Vicepresidente de la ASOCIACION, con sentimiento tuvo que renunciar á tan sincero propósito, ante las excusas que el mismo señor alegó; y fué elegido por unanimidad el señor Marqués de Retortillo, que solo aceptó despues de obtener que el Sr. Casanueva consintiera en ayudar á la ASOCIACION, conservando el puesto de primer Vicepresidente, que con placer de todos tan dignamente ocupaba, y despues de manifestar que los deberes que se le imponian los consideraba muy superiores á sus fuerzas. Para los cargos de Tesorero y Vicesecretario fueron respectivamente nombrados los señores D. Bonoso de Arcos y D. Pablo de la Lastra.

En cumplimiento del acuerdo adoptado por la Junta General, una Comision compuesta de los señores Presidente, segundo Vicepresidente y Secretario, recibió el encargo de activar en los Cuerpos Colegisladores la reforma de la Ley sobre el juicio de desahucio; y justo es manifestar en este sitio que en ambos Cuerpos encontró la Comision la mejor acogida, cual lo demuestra el hecho de haberse publicado, pocos dias despues, la reforma por esta ASOCIACION tan solicitada. No incumbe á la Junta Directiva hacer el exámen de la nueva Ley de 18 de Junio de este año, en cuya virtud la reforma se pu-

blicó en la *Gaceta* del 4 de Julio siguiente; pero cualquiera que sea el juicio que ella merezca á todos y á cada uno de los señores Asociados, la verdad es que la reforma ampara el derecho de propiedad mucho más que lo estaba con el anterior procedimiento; y así es que la Junta Directiva, que tan detalladamente conocia las repetidas gestiones practicadas por otras que le habian precedido, creyó un deber manifestar á las Córtes el testimonio de su gratitud, y lo hizo en los términos que los señores Asociados pueden conocer con la lectura del Documento número 1 de los anexos á esta *Memoria*.

Tambien se apresuró la Junta Directiva á cumplir con otro deber, interponiendo, en tiempo, recurso contencioso-administrativo ante el Consejo de Estado, contra la Real Orden de 31 de Diciembre, referente al arbitrio impuesto por el Ayuntamiento sobre los canalones en la zona de ensanche, en calles cuyo terreno aún no haya sido adquirido y pagado por el Municipio. La demanda fué redactada y autorizada por el Letrado Sr. Ucelay, Secretario de la ASOCIACION, quien, como la Junta sabe, habia ofrecido prestar sus servicios gratuitamente; y aunque hace algunos meses fué presentada, aún no ha sido admitida, sin duda por las muchas atenciones que de ordinario pesan sobre el señor Fiscal del Consejo y sobre la Sala de lo contencioso. La Juuta Directiva no abriga, sin embargo, el menor temor en cuanto á la admision de aquella, pues el artículo de la Ley Municipal que concede el recurso es terminante; y espera que, en su dia, la Sala dará una prueba

del respeto que ante la Ley y los buenos principios merece la propiedad. De todas suertes, la ASOCIACION estará satisfecha por ejercitar en este caso, como debe hacer en todos los que ocurran, las acciones y recursos que las Leyes le conceden para la defensa de los derechos del propietario urbano.

Con no menor puntualidad cumplió la Junta Directiva otro acuerdo de la General; y, sin pérdida de tiempo, acudió al Ayuntamiento, solicitando que, ya que obligaba á los propietarios por medios coercitivos, aunque indirectos, á suprimir los canales, sustituyéndolos con bajadas embebidas en las fachadas, eximiese á aquellos del pago de los derechos de licencia para verificar dicha reforma. Los señores Asociados podrán apreciar por sí mismos, si en la solicitud elevada al Ayuntamiento (Documento número 2) supo la Junta Directiva exponer los fundamentos de su pretension; pero, de todos modos, pena les causará saber que la Corporacion Municipal no tuvo á bien acceder á tan justa demanda, siquiera oficialmente ninguna resolucion se haya servido comunicar á esta ASOCIACION.

Cuánto interesa al propietario que el alumbrado de sus fincas sea bueno y barato, no necesita la Junta encarecerlo: así es que, aparte de haber encomendado á uno de sus Vocales el estudio del contrato entre el Ayuntamiento y la Compañía de alumbrado y calefaccion por gas; ante el monopolio que de hecho ejerce ésta, se dirigió á ella haciéndose eco

de quejas por la mala calidad del gas, que, además de hacer su uso desagradable, influye en aumentar el costo por el mayor consumo que origina. La Compañía se apresuró á responder en términos muy corteses; pero como quiera que manifestase que la Junta Directiva le trasmite concretamente todas las quejas que reciba de cada uno de los señores Asociados, lo participa á la Junta General para que ninguno deje de hacerlo, pues solamente así se obtendrá el resultado apetecido.

Sabe bien la Junta General que, segun la Ley de ensanche de poblaciones de 29 de Junio de 1864, reformada por la de 22 de Diciembre de 1876, los ingresos especiales para atender á las obras de instalacion de los servicios en las diversas zonas, no solamente los constituyen la contribucion territorial y recargos cedidos por el Estado durante veinticinco años, sino tambien la cantidad que para los mismos fines consigne el Ayuntamiento en el presupuesto municipal como gasto voluntario. Doloroso es decirlo; pero el Ayuntamiento de Madrid, sin duda, por no comprender los beneficios que á los vecinos de esta Côte y á los fondos municipales puede reportar el desarrollo del ensanche, ó por no haber fijado su atencion en el estudio de asunto de tanto interés y trascendencia, en ninguno de sus últimos presupuestos ha consignado un céntimo para contribuir á las obras del ensanche, sino antes bien, segun más adelante sabrá la Junta, ha querido que, con ingresos propios exclusivamente del ensanche, se satisfagan servicios municipales. Semejante estado de

cosas que habrá de influir en que la condicion de los propietarios de fincas en el ensanche sea peor que la de los demás, llamó la atencion de la Junta Directiva, excitada á ello por uno de sus Vocales; y aunque verdad es que la Ley no obliga imperiosamente al Ayuntamiento á votar una cantidad para aquellos gastos, moralmente está obligado á hacerlo; y como los deberes morales son para las Corporaciones electivas, tan eficaces como los que nacen de la Ley, sobre todo cuando ésta, lejos de oponerse á su ejecucion, la consiente y facilita; la Junta desarrolló este tema en una respetuosa exposicion dirigida al Ayuntamiento. Cuán equitativo era lo que la ASOCIACION pedia, á nadie puede ocultársele, cuando el hecho es que los habitantes en la zona de ensanche contribuyen con una cantidad muy considerable á lo que el Municipio recauda por consumos; pero, sin embargo, no ha sido favorable la suerte que ha cabido á pretension tan fundada y equitativa. De sentir es que el Ayuntamiento no haya atendido las observaciones de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS; pues la verdad es que de esta clase tan numerosa y que tantos intereses abraza, es representante y á la vez delegada la Corporacion Municipal. La digna persona que, designada por el Gobierno, hoy la preside, ha ocupado tambien la presidencia de nuestra ASOCIACION; y esta circunstancia hace abrigar á la Junta Directiva la esperanza de que, con su palabra y con sus actos, llegará á conseguir que el Ayuntamiento vea en esta ASOCIACION la representacion de una clase digna de ser más considerada, siquiera porque ella,

con sus votos, ha llevado á los cargos concejiles á los que solicitaron ocuparlos.

En medio los grandes apuros del Ayuntamiento de Madrid que, por una parte lo llevan á gravar la propiedad urbana hasta el *máximum* de la Ley, y por otra á exponer recientemente al Gobierno de S. M. lo precario de su situacion económica, quizás con asombro, recuerde la Junta General, que concibió y puso en tramitacion el proyecto de celebrar, con cargo á ingresos municipales, una Exposicion Hispano-Colonial, y que, con premura que quizás contrastaba con la lentitud en la marcha de otros asuntos, se ocupaba en adquirir terrenos por valor aproximado de 10 millones de reales. La Junta Directiva, que creia que el Ayuntamiento, segun la Ley, no podia ocuparse en asuntos de carácter general ó nacional, y sí solamente en los verdaderamente municipales; que en los gastos que la realizacion de semejante proyecto ocasionara veia el fundamento que mañana se alegaria para pedir y obtener nuevos y gravosos impuestos, abrumadores para la propiedad urbana; y que, aun legalizándose en forma el acuerdo para celebrar la Exposicion Hispano-Colonial, siempre habia de ser oneroso para el pueblo de Madrid adquirir terrenos, tanto más si la adquisicion se verificaba, como de público se decia, sin mediar subasta ni concurso anticipadamente anunciado; se apresuró á acudir al Sr. Alcalde, poniendo en sus manos la exposicion que con el número 3 figura entre los documentos anexos á esta Memoria. Los señores Asociados dirán si la Junta

ha sabido interpretar las legítimas aspiraciones de la clase de propietarios; y cumple á la Directiva manifestar con grande placer, que el Sr. Alcalde, Marqués de Torneros, acogió con notoria benevolencia á la Comision que puso en sus manos nuestro respetuoso escrito, asegurando á los señores Conde de Rascon y Villapadierna, que, por su parte no consentiria que, por falta de publicidad en el asunto, se gravasen los intereses municipales. Por el momento, la Junta Directiva está satisfecha conque de hoy para siempre conste, que, á nombre de la ASOCIACION, ha reclamado el cumplimiento de la Ley en un negocio en que siendo el presupuesto de gastos de 40 millones, cualquiera omision ó inadvertencia habria podido, fácilmente, causar gravísimos perjuicios á los fondos del comun, y originar mayores y más pesados impuestos á la propiedad. Por lo demás, la Junta continuará prestando á este asunto la especial atencion que merece.

A pesar de que la propiedad en el ensanche se considera *urbanizada*, en cuanto á los impuestos que por todos conceptos se le exigen por la Administracion municipal, á la vista de todos está que no se le prestan los servicios correspondientes de que tanto há menester. Relativamente, son pocas las calles en que se hallan aquellos instalados; y ménos, las en que hay verdadera policía municipal. Es de confiar que con el equitativo empleo de los ingresos especiales del ensanche, aquellos se establezcan sin demasiada lentitud; pero, de todas suertes, como hay algunos de muy pequeño costo, y sin embargo, de grande im-

portancia y trascendencia para la propiedad, cual es el de que las calles tengan nombre, la Junta Directiva ha elevado al Ayuntamiento la solicitud que con el núm. 4 figura entre los documentos anexos, y en la cual los señores Asociados podrán leer las consideraciones en que se apoya tan sencilla pretension. De esperar es que el Ayuntamiento acceda á ella.

La Junta Directiva, empleando por su parte todo el celo de que sus individuos se hallan animados, pudo llegar á conocer alguno de los acuerdos de la Junta Municipal de Asociados y, sin perder instante, entabló reclamaciones contra dos de los mismos, que lastiman profundamente el derecho de propiedad y desvian ciertos fondos importantes del empleo único que el legislador ha querido que tengan, en sentir de esta Junta. Es uno de ellos, el de imponer á todo propietario cuya finca se expropie por el Ayuntamiento, el 10 por 100 del valor de la finca expropiada. Es otro, el de destinar al pago de los *servicios municipales* en las zonas de *ensanche*, los ingresos que, segun el texto expreso del artículo 3.º de la Ley de 23 de Diciembre de 1876, solamente pueden destinarse á *obras* en el ensanche; á la *instalacion*, pero no, en manera alguna, al *entretenimiento* de *servicios establecidos*. El primero de estos acuerdos es abiertamente contrario á la Ley de 17 de Julio de 1836; como arbitrio, no lo autoriza la general de Presupuestos; y como tal, está expresamente prohibido por el art. 136 de la Ley Municipal de 2 de Octubre de este año. Envuelve además la aplicacion de un principio socialista, y el consentir-

lo en silencio habria sido tan arriesgado y tan peligroso para el *derecho de propiedad*, cuanto que esta quedaria á merced hoy del Municipio, mañana de la provincia y del Estado. Sensible es semejante acuerdo, y muy de apetecer habria sido que el actual no hubiera buscado recursos en la aplicacion de principios cuyo triunfo podria ser lamentable para el derecho de propiedad. La Junta Directiva, pues, y cree que por ello puede estar satisfecha, reclamó contra el referido acuerdo; y aunque sin poder extenderse en consideraciones por la premura del tiempo, interpuso para ante el Excmo. Sr. Gobernador de la provincia el recurso que, como de grande interés, ruega á los señores Asociados se sirvan leer, y vá unido á esta Memoria, señalado con el núm. 5. La tramitacion que siguió este recurso ha dado por resultado el someterlo á la Diputacion provincial, ante la cual se celebró vista pública el día 23 de Noviembre. El Secretario de la ASOCIACION, nuestro ilustrado compañero Sr. Ucelay, se prestó á defender, gratuitamente como siempre, la justicia de nuestra causa; asistió á la vista; y, en elocuente peroracion, demostró la ilegalidad de los acuerdos reclamados. Aún no conoce la Junta Directiva la resolucion que haya recaído; pero si la ASOCIACION recuerda las pruebas de rectitud que en ocasiones anteriores ha ofrecido al pueblo de Madrid la Diputacion provincial, debe esperar que, como superior jerárquica del Ayuntamiento, revoque acuerdos en hora desgraciada sometidos por éste á la Junta de Asociados.

La reseña que acaba de hacer la Junta Directiva, de sus gestiones con relacion á la Administracion municipal, pone de manifiesto la grande influencia que en la suerte de la propiedad pueden tener, y tienen, la legalidad y acierto de los actos del Ayuntamiento, y cuanto interesa á los propietarios de Madrid, que la clase á que pertenecen tenga la debida representacion en la Corporacion Municipal. Idea es esta sobre la cual debe la ASOCIACION reflexionar con todo el interés que la defensa de sus derechos aconseja, á fin de adoptar, en momento oportuno, la línea de conducta que, como una sola persona, debe trazarse y seguir con empeño; pues así, y solamente así, es como evitará consecuencias y perjuicios que más tarde tendria que sufrir, contentándose con lamentar su apatía.

Indudablemente la esfera de la Administracion pública con la que más en contacto vive todos los días la ASOCIACION DE PROPIETARIOS, es la municipal; pero las resoluciones de la general del Estado tambien le afectan grandemente. El tipo para la cuota de la contribucion territorial; las causas y trámites de las expropiaciones forzosas; los procedimientos para hacer efectivos sus derechos ante los Tribunales; el impuesto sobre trasmisiones de dominio, etc., etc., son puntos que la Junta Directiva debe estudiar, y en cuyas resoluciones debe procurar influir por los medios que las Leyes y sus Estatutos autorizan. Así lo ha comprendido la Junta actual, y de aquí las gestiones de que vá á dar cuenta.

La Comision del Congreso de Diputados, encargada de evacuar dictámen acerca de un proyecto de Ley sobre expropiacion forzosa por causa de utilidad pública, tuvo la expontánea deferencia de invitar á nuestro Presidente á concurrir á una de sus sesiones, para que expusiera las observaciones que el estudio del proyecto le hubiese sugerido. Asistió nuestro Presidente; y, no sin pedir que ante todo constara un testimonio de gratitud á nombre de la ASOCIACION por tan galante deferencia, con todo respeto sometió á la Comision el resultado que el estudio del proyecto le habia sugerido, sosteniendo discusion con algunos señores Diputados acerca de la conveniencia de modificar varios de los artículos de aquel: y como el saber vive en estrecho consorcio con la modestia y con el deseo del mayor acierto, la Junta se complace en manifestar que la ilustrada Comision del Congreso se sirvió acoger algunas de las observaciones de nuestro Presidente. De todas maneras, el proyecto se halla sometido á la deliberacion del Senado, y es posible que en este alto Cuerpo sufra algunas modificaciones que, sin duda alguna, redundarán en bien del derecho de propiedad, sobre todo, en lo que á la consignacion del nuevo derecho de apropiacion se refiere. La Junta Directiva no abandonará asunto de tanta trascendencia para los propietarios urbanos.

Saben perfectamente los señores Asociados la suerte que ha cabido al empréstito de 175 millones de pesetas que, en 1873, se exigió por el Gobierno á la propiedad inmueble; y que, en vez de ser ésta

reintegrada de su importe por medio del pago de la décima parte de la respectiva contribucion con los títulos que recibió, las Córtes del Reino han acordado que los nueve décimos de la cuota del empréstito sean canjeados por títulos de Deuda amortizable con interés al 2 por 100. Las Córtes, sin embargo, ni el Gobierno tampoco por su parte, han acordado cosa alguna respecto al primero de los décimos de aquel empréstito; y como dicho décimo, por ser mayor que el importe de la décima parte de la contribucion, segun saben los señores Asociados, quedó sin aplicacion alguna, la Junta Directiva elevó á las Córtes la respetuosa instancia, cuya copia es el documento número 6, en la cual solicitó que se sirvieran adoptar las resoluciones procedentes para que dicho décimo fuese reintegrado. Hasta ahora ninguna ha recaído; y la Junta se propone insistir en su demanda oportunamente, confiando en que una pretension tan justa llegará á ser acogida, pues lo contrario cedería en perjuicio de los propietarios, á quienes en calidad de préstamo se exigió la suma de 175 millones de pesetas.

No es solamente la contribucion territorial la que pesa sobre la propiedad, como saben los señores Asociados. El impuesto sobre trasmision de dominio la grava tambien de una manera directa; y, prescindiendo de las reformas que, á fin de obtener facilidades para todas las negociaciones de que puede ser objeto la propiedad se hacen indispensables en el tipo del impuesto, la Junta Directiva elevó al Excelentísimo Sr. Ministro de Hacienda una exposicion

(Documento número 7) solicitando se sirviera modificar las bases en que aquel descansa respecto de los préstamos hipotecarios. Materia es ésta de grandísimo interés, puesto que se relaciona con los recursos que la propiedad puede encontrar en sí misma, ya para su mejora, ya para combinaciones que permitan al propietario obtener los beneficios del crédito territorial, que empieza á desarrollarse entre nosotros. Nada ha conseguido aún la ASOCIACION; pero la Junta Directiva no lo extraña, porque sabido es que las reformas de los impuestos solamente son de atribucion de los Cuerpos Colegisladores. Es de esperar que el Excmo. Sr. Ministro de Hacienda se digne estudiar la exposicion á que nos referimos, y acaso lleve á los próximos presupuestos alguna modificacion en el sentido solicitado: pero, si por desgracia así no sucediese, la Junta Directiva cumplirá con un deber, procurando que el Congreso de los Diputados fije su atencion sobre este punto, cuando lleguen á ser sometidos á su exámen los presupuestos para el año económico de 1878-79.

Si el impuesto sobre derechos reales grava de una manera onerosa á la propiedad, la forma de liquidacion del referente á los préstamos hipotecarios era inalicable, puesto que el gravámen se llevaba mucho más allá de lo que la misma Ley preceptuaba. Ya en esta parte, recientes disposiciones del Gobierno ofrecen garantías al propietario; pues, por la Direccion de Contribuciones, se ha expedido una resolucion que la Junta se complace en proporcionar á los señores Asociados (Documento número 8),

por la cual se declara que el impuesto solo es exigible á razon de *medio por ciento* sobre la cantidad prestada, y no sobre los intereses que ésta devengue, ni sobre la suma á que puedan ascender las costas y gastos de cualquiera reclamacion judicial. De aplaudir es, y la Junta Directiva lo hace constar, la justificacion con que ha procedido la Direccion general de Contribuciones: y ojalá que, con más frecuencia, la Administracion pública en sus diversas esferas, se hiciera acreedora á los y elogios de esta ASOCIACION.

Más arriba ha expuesto la Junta Directiva su gestion para con el Ayuntamiento de Madrid en lo referente á la realizacion del Certámen Hispano-Colonial. Ignórase por todos la suerte que corra este asunto en aquella Corporacion, la cual quizás, con muy buen acuerdo, haya desistido de un proyecto que, por útil que pudiera ser, no es de los que caen bajo su competencia, segun el art. 67 de la Ley Municipal. Como quiera que sea, la Junta Directiva tuvo, por los periódicos de Madrid, noticia de una proposicion que para aquel fin habia sido presentada al Ministerio de Fomento; y como una de las bases de la oferta era que la Diputacion provincial de Madrid contribuyese á los gastos con algunos millones, y el Ayuntamiento con otros en mayor suma, se apresuró á elevar al Excmo. Sr. Ministro del ramo la exposicion (Documento número 9), la cual en propia mano fué entregada por el Sr. Padierna de Villapadierna y por el Vicesecretario Sr. Lastra, á quienes el señor Ministro ofreció estudiarla para re-

solver con el mayor acierto. Como la Junta General podrá observar cuando la lea, la ASOCIACION no se muestra, de modo alguno, opuesta á la Exposicion Hispano-Colonial; pero desea que su celebracion sea por cuenta del Estado, y no se haga imponiendo á la Diputacion y al Ayuntamiento, por resolucion ministerial, cargas que solo pueden decretar las Córtes del Reino; que esas cargas, como en otro caso seria probable, no vengan á ser nuevos gravámenes para la propiedad, que hoy ya paga el 25 por 100 de sus rentas; que se procure instalar el edificio en terrenos del comun, evitando así un gasto de grandísima cuantía; y que, de no ser esto posible, por razones que la Junta no alcanza, la adquisicion de los terrenos para emplazamiento se haga por medio de concurso público, á fin de que la competencia de las ofertas influya en beneficio de los fondos generales, y la resolucion sea, á los ojos de todos, tan justificada como debe ser la dictada por los representantes de los intereses públicos, ajenos á todo interés privado.

Si hasta aquí la Junta Directiva ha dado cuenta de sus gestiones, hora es ya de que lo haga de algunos acuerdos que se relacionan íntimamente con la vida y modo de sér de la ASOCIACION.

Convencida, como ha manifestado, de la trascendencia que para la propiedad urbana de Madrid y su zona de ensanche encierran todas las resoluciones del Ayuntamiento, uno de sus primeros acuerdos fué crear, con individuos de su seno, una Comision

encargada de examinar aquellas, inmediatamente despues de publicadas. Gracias á una disposicion expresa de la actual Ley Municipal, los Ayuntamientos de poblaciones de más de 4.000 almas están obligados á publicar mensualmente sus acuerdos en el *Boletín oficial* de la provincia; y el Consejo de Estado informó hace tiempo, y el Gobierno resolvió que el de Madrid lo hiciera en los términos necesarios para que pudieran ser apreciados por el público. Y como la misma Ley, en su art. 25, autoriza á todos los vecinos del pueblo para reclamar contra los acuerdos del Ayuntamiento, la ASOCIACION DE PROPIETARIOS tiene en su mano hacerlo fácilmente contra aquellos que, en su sentir, ofrezcan perjuicio para los derechos é intereses legítimos de la clase que representa. Si la Junta Directiva sabe, pues, llenar los deberes que sobre ella pesan, difícil será que los perjuicios para la propiedad se lleven á cabo sin oportuna protesta; y es indudable que, haciéndolo sin pasion, pero con firmeza, puede contribuir al mejoramiento de la Administracion municipal. Pero para esto, necesario es que los señores Asociados no descansen enteramente en el celo de la Junta Directiva, sino que, por su parte, pongan en conocimiento de la misma cuanto facilite su gestion; pues no es posible que siempre, y en todos los casos, la Junta Directiva conozca el alcance de algunos acuerdos de la Municipalidad. En prueba de ello, citará el acuerdo referente al arbitrio de 10 por 100 impuesto al propietario sobre el valor de la finca expropiada. Este acuerdo fué adoptado en el año de 1870; muchos propietarios lo han abonado sin reclamacion, no

obstante ser ilegal en sentir de la Junta; y sin embargo, si cualquiera de ellos lo hubiera puesto en conocimiento de la misma, el recurso de alzada que la actual ha interpuesto ahora, habria podido serlo hace ya años, con grande ventaja para los propietarios, cuyo silencio y conformidad hoy pretende hacer valer el Ayuntamiento en defensa y en apoyo de su acuerdo.—La Comision nombrada por la Junta Directiva, á fin de dar el resultado apetecido, ha de reunirse precisamente al dia inmediato de aparecer publicados los acuerdos del Ayuntamiento en el *Boletín oficial*, y presentar su dictámen en Junta; es penosa tarea la que sobre ella pesa, pero los Sres. Don Francisco de Paula San Millan, D. Felipe Padierna de Villapadierna y Conde de Rascon, que la componen, cumplirán puntualmente con la obligacion que se han impuesto en obsequio á los señores Asociados.

De grande interés es para la propiedad urbana el conocimiento de la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Justicia en materia desahucios, y coleccionarla y darla á conocer á los señores Asociados ha creído la Junta Directiva que era uno de los objetos á que debia consagrar su atencion. Movida por este deseo, acordó constituir con individuos de su seno una Comision, de carácter permanente como la anterior, que se dedicase á tan interesante trabajo; y en el documento señalado con el número 10 encontrarán los señores Asociados no solamente la relativa á 1877, sino la referente al año de 1876. De esta ma-

nera, la Memoria será más útil que hasta hoy para los individuos de esta ASOCIACION.

La Junta Directiva, deseosa de corresponder á la confianza en ella depositada; de facilitar el inmediato conocimiento de los acuerdos que adopte; y de estar en comunicacion más frecuente que hasta aquí con los señores Asociados, estudió varios medios para conseguirlo, aunque siempre con el propósito de que fuera sin gravámen alguno para la ASOCIACION, y tuvo la suerte de encontrarlo en sus gestiones con el Sr. D. Manuel M. de Santana; quien, además de ser nuestro compañero, es propietario de *La Correspondencia de España*. Segun los deseos de la Junta Directiva, este periódico, en su *edicion de la mañana* (unida al *Diario oficial de Avisos de Madrid*) publicará el *Boletin de la Asociacion*; por el cual, como puede verse por el inserto en el número de aquel periódico, correspondiente al dia 30 de Junio último, los señores Asociados tendrán noticia exacta é inmediata de los acuerdos de la Junta Directiva, ya para utilizarlos si les convienen, ya para someter á la misma las observaciones que sobre ellos les sugiera su ilustracion. De esta manera, los señores Asociados pueden, con su auxilio, facilitar á la Junta Directiva el desempeño del cometido que gratuitamente tiene á su cargo por voluntad de la General; la accion de la ASOCIACION puede ser en adelante más rápida y más eficaz en los asuntos que á los propietarios interesan, y se generalizará, más que hasta ahora lo ha estado, el conocimiento de las ventajas que esta ASOCIACION ofrece

á sus individuos, cuyo número, á tener aquellas presentes, debiera ser mucho más crecido de lo que es, no obstante que hoy cuenta con 811 propietarios, que representan una riqueza de grandísima cuantía. Si es verdadera mejora la resolución de la Junta Directiva, la General sabrá apreciarlo, pues basándose en aquella, propone la modificación del artículo 18 del Reglamento. Según dicho artículo, dos veces al año debe celebrarse Junta General; y la Directiva, teniendo en cuenta el hecho notorio de la escasa concurrencia de señores Asociados á estos actos; el conocimiento que por el *Boletín* tendrán con mucha más frecuencia que hasta ahora de las gestiones de aquella; y que no abundando los recursos, por lo módico de la cuota anual, es muy importante la economía de cerca de 4.000 reales que se obtendrá, pues esto es lo que viene á costar la impresión de cada Memoria semestral; es de sentir que, de hoy en adelante, y cual es costumbre en casi todas las Asociaciones de esta índole, la Junta General se reúna anualmente en uno de los meses de Enero ó Febrero, quedando modificado en este sentido el precepto reglamentario.

La indicación que acaba de hacerse está íntimamente relacionada con una ventaja que la Junta ha proporcionado á los señores Asociados, sin imponer por ello á los mismos el más pequeño gravámen.

Por beneficiosa que sea para la propiedad la existencia de esta ASOCIACION, creada para mantener incólumes los derechos de aquella, necesario es reconocer que, mientras sus gestiones, como hasta aquí

ha sucedido, tengan por objeto la defensa de los derechos de *todos* los propietarios, redundando en bien de los Asociados como de los que no lo son, estos últimos aprovechan los beneficios que la ASOCIACION alcanza, sin figurar entre los individuos de ésta, y por tanto, sin contribuir al bien comun, siquiera con la modestísima cuota de 20 reales anuales. De aquí que la Junta Directiva, desde el momento de constituirse, comprendiera la necesidad de procurar mejorar la condicion del *propietario Asociado*, respecto del que *no* lo sea; y siendo notorio que las cuestiones que más afectan al propietario urbano en Madrid son las de desahucio de sus inquilinos (que se distinguen mucho de los de poblaciones de otra índole) concibió la idea de que la ASOCIACION tuviera un Procurador con una modesta asignacion fija, y de cuyos servicios pudieran utilizarse solamente los señores Asociados, libres de todo pago por razon de los honorarios que aquel tendria derecho á percibir con arreglo á Arancel. De manera, que aun cuando quiera suponerse que cada Asociado promueve al año un solo juicio de desahucio; y aun cuando quiera suponerse tambien que en el juicio verbal se llega á la avenencia, los honorarios del Procurador siempre serian mucho más de *veinte* reales, que es la cuota anual que siempre ha satisfecho á la ASOCIACION, y con la cual, de hoy en adelante, tiene derecho á que el Procurador de la ASOCIACION lo represente no en uno, sino en *todos* los juicios de desahucio que se vea obligado á promover, por falta de pago del inquilino. Si este acuerdo es una verdadera ventaja para el pequeño propietario, bien se comprende cuán importante ha

de ser para los propietarios de muchas fincas, y especialmente de las de inquilinos de cierta índole; pues, todo Asociado, sea dueño de una ó muchas fincas, interponga al año uno ó más juicios de desahucio por falta de pago, solamente con el abono de la cuota actual de 20 reales anuales, será representado *gratuitamente* en todos ellos por el Procurador de la ASOCIACION. La asignacion señalada á éste ha sido la de 6.000 rs. anuales; y para atender al pago de ella, con todo desahogo, es para lo que la Junta propone que se celebre una General en cada año, pues considera que la cantidad que costaria otra semestral es preferible emplearla en proporcionar individualmente á cada Asociado la ventaja de contar con Procurador *gratuito* para los juicios de desahucio.

En el corto tiempo que éste lleva de ejercer su cargo, ha intervenido ya en veintidos juicios, promovidos por diez señores Asociados. De ellos, solamente en tres ha habido avenencia; y en los diez y nueve restantes, el Procurador ha seguido todos los trámites judiciales hasta obtener el lanzamiento.

Este acuerdo de la Junta Directiva permite, por último, llevar á cabo con más facilidad el registro de inquilinos insolventes que, establecido en las Oficinas de la ASOCIACION, tan útil puede ser para los señores Asociados.

La Junta Directiva cree que, luego que el mencionado acuerdo haya tenido toda la publicidad conveniente, no habrá propietario que deje de inscribirse en la ASOCIACION, ante la seguridad de las ventajas que á su interés particular le ofrece; y puede

manifestar que desde que lo adoptó, unos cuarenta propietarios han ingresado en la ASOCIACION.

Otros acuerdos de análoga índole que notoriamente redunden en favor del interés particular de cada uno de los Asociados quiere adoptar la Junta Directiva; y para llevar á cabo sus propósitos desea y pide el concurso de la Junta General y de cada uno de aquellos, puesto que más que al vano alarde de que sean hijos de su propio estudio, aspira á proporcionar ventajas á sus compañeros, sea de quien quiera, de quien la propuesta nazca. Así llegará la ASOCIACION á ser lo que debe para ejercer en las cuestiones que afecten á la propiedad la influencia que legítimamente corresponde á una clase tan numerosa y tan acreedora á consideracion desde el punto de vista de su fuerza contributiva.

De cuánto interés es para el propietario todo lo que á la edificacion se refiere, inútil es que la Junta lo encarezca; así como tampoco necesita traer á los señores Asociados el recuerdo de construcciones que sin duda han visto en el extranjero, realizadas con brevedad, economía y elegancia, y cuyas condiciones aún no hemos importado, con grande perjuicio para el capital inmueble. No incumbe hoy á la Junta exponer, y ménos apreciar, las causas que puedan influir en que todavia no participemos de las ventajas de ciertos adelantos; pero no es posible que á nadie se oculte que es de grandísima conveniencia para el propietario averiguar si en la distribucion de las habitaciones, en los procedimientos de la edificacion,

en la fabricacion de materiales, en los sistemas de ventilacion, calefaccion y alumbrado, y en todos los pormenores que con la construccion se relacionan, cabe dar algunos pasos que, con relacion á lo actualmente practicado, permitan al propietario construir mejor y con empleo de menor capital. Así lo ha creido la Junta Directiva, y ya tiene aprobadas las bases para abrir un concurso que pueda proporcionar aquel resultado práctico. Cree la Junta que su propósito podrá realizarse sin que los gastos de aquel, unidos á los ordinarios, excedan de la cifra de los ingresos tambien ordinarios; pero en todo caso, la Junta Directiva cumplirá exactamente con lo que prescriben los Estatutos en su art. 34.

Y con este motivo, la Junta ha de someter á la General de señores Asociados alguna consideracion antes de poner término á esta *Memoria*.

La ASOCIACION DE PROPIETARIOS, cuya creacion honra á todos sus fundadores, puede ofrecer grandes bienes, si abandonando la vida lánguida que en algunas ocasiones ha tenido, sin duda contra la voluntad de todos, se dispone á ser celosa, vigilante de los derechos de la propiedad, y á proporcionar individualmente á sus Asociados todas las ventajas (que pueden ser muchas) compatibles con el interés común que en primer término representa. La peor muerte que puede caber á una institucion cualquiera es la producida por la inaccion; porque, al morir, deja sembrada la imposibilidad de nacer y de constituirse á otras análogas que podrian reemplazarla.

La Junta Directiva actual ha de hacer cuanto le sea posible para que la ASOCIACION adquiriera la im-

portancia que le corresponde, y sobre todo para evitar que muera durante el período de su ejercicio. Sus Vocales no perdonarán medio para ello; están animados de la noble aspiracion de ser útiles á los que con su confianza les han honrado, y no buscan el agradecimiento que saben que difícilmente se encuentra en las colectividades; pero, por grandes que sean los sacrificios á que estén dispuestos, y á fin de que nadie alegue ignorancia, con lealtad han de exponer en este sitio, que todos aquellos serán ineficaces, si los señores Asociados, con sus observaciones y con sus quejas, no le proporcionan el conocimiento de los hechos que con la suerte de la propiedad se relacionan y la perjudican. La Junta no concibe más que la muerte de la ASOCIACION, ó la vida de ella con todas sus condiciones naturales; y téngase en cuenta que solamente así responderá al objeto de su instituto, pues además de consagrarse á la defensa de la propiedad en sus relaciones con el Municipio, con la Provincia y con el Estado, *debe promover todas cuantas ideas y proyectos puedan redundar en beneficio y desarrollo de la propiedad urbana*, segun prescribe el artículo 1.º de sus Estatutos.

La Junta Directiva ha terminado. El deseo de dar cuenta minuciosa de sus actos, y de exponer los fundamentos de sus propuestas, ha proporcionado á esta *Memoria* mayor extension de la que ha solido tener anteriormente. Sobrado tiempo ha ocupado la atencion de la Junta General; pero ésta la dispensará con su notoria benevolencia, con la cual sin duda,

juzgará tambien quanto á ella ha sido sometido para su exámen y resolucion.

Madrid 29 de Noviembre de 1877.—*El Presidente*, MARQUÉS DE RETORTILLO.—VALERIANO CASANUEVA.—MARQUÉS DE URQUIJO.—RAMON DE MESONERO ROMANOS.—MANUEL PEREZ FELICES.—BONOSO DE ARCOS.—MANUEL ORTIZ Y ROJAS.—FELIPE PADIERNA DE VILLA-PADIERNA.—LUIS BRUGUERA.—CONDE DE GOYENECHE.—MARQUÉS DE CLARAMONTE.—MANUEL SILVELA.—SIMEON DE AVALOS.—DUQUE DE VERAGUAS.—CONDE DE RASCON.—CIRILO BAHÍA.—JOSÉ LOPEZ Y LOPEZ.—LUIS MANGLANO.—DOMINGO BENITO GUILLEN.—CONDE DE BERLANGA DE DUERO.—PEDRO OCHOA.—FRANCISCO DE PAULA SAN MILLAN.—SANTIAGO DE ANGULO.—MATÍAS LOPEZ.—PABLO DE LA LASTRA.—CONDE DE MENDOZA CORTINA.—JUAN JOSÉ DE FUENTES.—JUAN ALBERTO DE CASARES.—PEDRO FRERA.—ENRIQUE UGELAY, *Secretario*.

ara

esi-

QUE-

MA-

MA-

IER-

S DE

.—

hía.

BE-

NDRO

DE

NDE

AL-

Se-

DOCUMENTOS.

DOCUMENTOS

DOCUMENTO NÚMERO 1.

AL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS.—LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE FINCAS URBANAS DE MADRID Y SU ZONA DE ENSANCHE, que más de una vez ha acudido á la Representacion Nacional en demanda de resoluciones que no consintieran el aumento de gravámenes sobre la propiedad, cumple hoy un deber muy grato al ofrecer al Congreso el testimonio de su gratitud, por la elevacion de miras y por la alta inteligencia con que se ha ocupado en el exámen del título XII de la Ley de Enjuiciamiento civil, así como por la manera como ha realizado la reforma del mismo.

Há muchos años que la ASOCIACION gestionaba sobre asunto de tanta trascendencia para la propiedad, como medio de asegurar los derechos á ella inherentes, y de desvirtuar la conducta maliciosa de los que, á la sombra del procedimiento, podian lastimarlos; y de grande satisfaccion se halla hoy poseida al ver que el Congreso de los Diputados ha dedicado preferente atencion al estudio de una reforma que contribuirá notoriamente á garantizar los legítimos derechos del propietario.

La ASOCIACION de los de Madrid y su zona de ensanche

Suplica al Congreso se sirva acoger con benevolencia el testimonio de gratitud que con todo respeto eleva á la Cámara de los Diputados.

Madrid 23 de Mayo de 1877.—*El Presidente*, MARQUÉS DE RETORTILLO.—*El Secretario*, ENRIQUE UCELAY.

DOCUMENTO NÚMERO 2.

EXCMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID.—La Junta Directiva de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE FINCAS URBANAS DE MADRID Y SU ZONA DE ENSANCHE, en cumplimiento de un acuerdo de la misma, hállase en el caso de acudir respetuosamente al Excmo. Ayuntamiento en solicitud de que se alivie algun tanto el gravámen que afecta á la propiedad en esta Côte, eximiendo de todo pago las licencias para establecer las bajadas de las aguas llovedizas, obteniendo la reforma general de las construcciones en este sentido.

Nada más lejos del ánimo de los que suscriben, ni del pensamiento de esta ASOCIACION, que oponerse hoy en manera alguna, ni hacer la más pequeña indicacion contra el arbitrio tan discutido, y en otras ocasiones tan impugnado, sobre canalones en las casas cuyos dueños no han establecido bajada de aguas llovedizas, por más que considere que el arbitrio que hoy se exige por este concepto es exajerado en la cantidad, y por extremo oneroso. Pero esta ASOCIACION entiende que, establecido por el Ayuntamiento ese arbitrio con la aspiracion de que se extingan y supriman por completo los canalones y se establezcan en todas las casas dichas bajadas, no es justo ni responde á ningún recto principio, que, cuando el propietario, en cumplimiento de los acuerdos del Municipio vá á construir las bajadas y á retirar aquellos, se le exija el pago, que no por ser de poca importancia es ménos procedente, de los derechos que se exigen por la licencia para dicha obra.

Y no se objete que estos derechos no pasan de 15 pesetas por licencia: la ASOCIACION que tiene la honra de dirigirse á V. E., está en el caso de velar por los intereses de todos los propietarios de fincas de Madrid, así de los que lo son de grande importancia, para quienes este arbitrio municipal nada significa, como de los que lo son en pequeño, á los cuales, sin duda alguna, afecta y perjudica en mayor proporcion.

Si el Ayuntamiento considera los canalones como un abuso que se hace del transeunte, según tiene manifestado en documentos oficiales; si aspira á que en todas las casas se construyan las bajadas de aguas; lógico es que permita desde luego que el propietario verifique la obra que con dicho objeto es necesaria, sin exigir el pago de un nuevo arbitrio. En su virtud esta Junta

Suplica á V. E. se sirva tomar en consideracion las razones expuestas y acordar que desde 1.º de Julio estén exentos de todo pago por derechos de licencias para construir bajadas de aguas llovedizas los propietarios que las soliciten, dejando de incluirse cantidad alguna por dicho concepto en el presupuesto de ingresos para 1877-78; con lo cual se conseguirá, al propio tiempo, la más pronta realizacion de la reforma que esa Corporacion juzga ventajosa.—Dios guarde á V. E. muchos años.

Madrid 15 de Mayo de 1877.—*El Presidente*, MARQUÉS DE RETORTILLO.—*El Secretario*, ENRIQUE UCELAY.

DOCUMENTO NÚMERO 3.

EXCMO. SR. PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO.—LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE FINCAS URBANAS DE MADRID Y SU ZONA DE ENSANCHE, cuyas bases y propósitos son de V. E. harto conocidos, cree que faltaria á uno de sus más esenciales fines si no acudiera, aunque en la más respetuosa forma, á someter á la Corporacion de su digna Presidencia algunas consideraciones muy importantes en el órden legal, en el económico y en el de buena administracion, relacionadas con el proyecto de una *Exposicion Hispano-Colonial*, concebido por la Municipalidad.

Cree ante todo la ASOCIACION, que el acuerdo del Ayuntamiento carece de base legal, porque, entre las varias atribuciones que para el buen régimen de los intereses municipales le otorga la Ley de 1870, reformada en 1876, no está ciertamente la de celebrar Exposiciones de carácter *nacional*, hallándose limitadas sus facultades á la celebracion de las de carácter local, denominadas fériás. En apoyo de su opinion, la ASOCIACION invoca el texto expreso del artículo 67 de la citada Ley; y habiendo leído y estudiado ésta con todo detenimiento, no ha hallado en la misma prescripcion alguna en que la Municipalidad pueda fundar la legalidad de su acuerdo; acuerdo que, por lo tanto, solamente podria adquirir validez por medio de una Ley, que expresamente se la otorgase. Y como en rigor, por buena que en sí pueda ser una resolucion, con arreglo á los buenos principios, hay que negarle la bondad, si es contraria á Ley, si es extralimitacion de ella; la ASOCIACION que, como V. E. sabe bien, tiene por principal objeto reclamar el constante respeto á los derechos, se ve obligada á someter á V. E. estas observaciones, las cuales, dada la justificacion que V. E. desea que tengan todos sus actos, habrán de pesar sin duda en su ánimo y en su conducta.

Pero, aunque quisiera concederse, lo cual solo puede ser en hipótesis, que el acuerdo del Ayuntamiento fuera legal, ó que por el medio indicado hubiera obtenido validez, la ASOCIACION se veria obligada á impugnarlo, porque perjudica notoriamente los intereses de los propietarios y vecinos; los intereses del pueblo de Madrid; toda vez que para llevar á cabo la *Exposicion*, se propone el Ayuntamiento vender bienes inmuebles del Municipio, y los títulos de la Deuda del Estado que forman el caudal del pueblo. Y aparte de que de ellos no puede disponer sin el consentimiento expreso de los acreedores á quienes están afectos, habria de enagenarlos á un precio perjudicial, y con ello

disminuirían los ingresos ordinarios del Municipio, viéndose en su consecuencia la propiedad urbana, en época más ó menos cercana, amenazada y recargada con nuevos gravámenes para cubrir con éstos las atenciones ordinarias. Y ya comprende V. E. que, ante tan probable eventualidad, la ASOCIACION no puede permanecer silenciosa; y que la Junta Directiva faltaría á su deber si no acudiera á impugnar un acuerdo que, de seguro, ha de traer mayores impuestos para los propietarios de fincas urbanas, hoy muy recargados, y que ha de influir á la vez en el mayor precio de las habitaciones con perjuicio para todos los vecinos del pueblo de Madrid.

Poco acertado, por otra parte, parece emplear 48 millones de reales en la compra de terrenos y construccion de un edificio, que solamente ha de dedicarse á Exposiciones, y del cual ninguna renta, ó muy escasa, obtendrá el pueblo; y tambien lo parece invertir tan cuantiosa suma en un objeto que no es de la competencia del Ayuntamiento, cuando los servicios municipales que lo son, se dice que están abandonados por falta de recursos, y cuando no se construye una alhóndiga ó depósito de granos, que aparte de lo reproductivo del gasto que ocasionara, seguramente proporcionaria al pueblo de Madrid, á las clases ménos acomodadas, pan mejor y más barato.

Y aunque la ilegalidad del acuerdo del Ayuntamiento se subsana-se cual lo pide la ASOCIACION; y aunque, desde el punto de vista económico, su realizacion no fuese tan perjudicial como las breves indicaciones hechas bastan para demostrarlo, habria aún un punto que como del mayor interés para la propiedad, la ASOCIACION desea se trate con gran copia de datos, con toda diafanidad, con toda la publicidad que aconseja la buena administracion á que el Ayuntamiento está obligado. Se refiere la ASOCIACION al emplazamiento del edificio que hubiera de construirse; á la eleccion de los terrenos; á las condiciones de la compra de éstos, si absolutamente fuese necesaria su adquisicion. Es este un punto en el que V. E. tiene grandes deberes que cumplir, como Presidente de una Corporacion que debe aspirar á que quede muy alto el concepto de su inteligencia y de su moralidad.

El Ayuntamiento lo ha dicho en alguno de sus escritos oficiales; *la zona* en que llegue á construirse el edificio para la *Exposicion* ha de aumentar notablemente de valor; y hé aquí por qué la ASOCIACION cree que es indispensable que este aumento de valor, en vez de refluir en favor de tal ó cual propietario, el Ayuntamiento procure y se esfuerce en que, á todo trance, refluya en favor de los intereses comunales; de los intereses del pueblo. Hoy, este posee el Parque de Madrid; la extension del mismo es grande; tiene hechas las avenidas y calles para el acceso al edificio; cuenta con dotacion de aguas, y el emplaza-

miento del edificio en el Parque ahorrará al pueblo de Madrid: 1.º El precio de otros terrenos que se hace subir á *diez millones* de reales; y 2.º El costo del establecimiento de avenidas y calles, y de servicios municipales; y por lo contrario, con beneficio propio, aumentaría el valor de todos los solares de las calles de la Lealtad y de Granada en provecho del Tesoro Nacional, y obtendría pingües ingresos con el arriendo temporal de trozos de terrenos en el Parque, con destino á ciertos objetos relacionados con la misma *Exposicion*; facilitando además y abaratando el arrastre de todos los objetos que concurrieran, dada la proximidad á la estacion de todos los ferro-carriles, puesto que así puede llamarse la de Atocha, á causa de estar unida á la del Norte por el camino de circunvalacion.

Pero si por motivos insuperables, que muy de sentir seria que existiesen, hubiera que renunciar á emplazar la Exposicion en el Parque de Madrid; si el Ayuntamiento no poseyera ningunos otros en condiciones utilizables para el objeto; es indispensable, Excmo. Sr., que la adquisicion de cualesquiera otros, de propiedad particular, se verifique con toda aquella publicidad, con todas aquellas solemnidades que ofrezcan garantías de acierto, garantías de concurrencia de vendedores, como elemento ineludible para obtener ventajas en pró de los intereses comunales, y de que esa Corporacion ofrezca evidentes pruebas de los móviles que la guian; puesto que si abriga la conviccion de que la zona en que la Exposicion haya de emplazarse habrá de aumentar de valor, esta circunstancia es muy importante y deberá tenerse en cuenta para determinar con exactitud el precio de los que hayan de adquirirse, disminuyendo por este concepto la carga que se imponga al pueblo de Madrid, á la propiedad, á la industria, á los vecinos todos.

En cuanto á la contratacion de un empréstito sobre los ingresos especiales del ensanche, excusada es toda observacion; pues además de que seria la más flagrante infraccion de la Ley de Diciembre último, que no es posible que el Gobierno de S. M. llegue á autorizarla, el hecho que en su apoyo alega el Ayuntamiento sobre créditos contra aquellos fondos dista mucho de hallarse comprobado; y la liquidacion de cuentas que actualmente se está practicando es de creer que demuestre completamente la inexactitud de lo que el Ayuntamiento con tanta seguridad ha dado siempre por cierto, con perjuicio de la verdad.

Por todo lo expuesto, la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE FINCAS URBANAS DE MADRID Y SU ZONA DE ENSANCHE

A V. E. suplica se sirva cursar esta instancia á fin de que el Excelentísimo Ayuntamiento se sirva resolver: 1.º Renunciar á la celebracion de la Exposicion Hispano-Colonial y, en caso contrario, solicitar

de las Cortes del Reino la autorizacion necesaria á fin de que adquiriera validez y eficacia legal su acuerdo para celebrar en esta Córte una Exposicion Hispano-Colonial, con fondos municipales en gran parte. 2.º Emplazar el edificio, caso de realizarse legalmente, en el Parque de Madrid, proporcionando así una economía de algunos millones en los gastos, y dando mayor valor á terrenos propios del pueblo: 3.º Y en el caso de que por razones poderosas no sea posible dar al edificio el emplazamiento indicado, *proceder á la adquisicion de terrenos con todas las solemnidades que exigen sábias disposiciones y la buena administracion de los intereses del comun*, dando un plazo prudente para la admision de proposiciones, y *la mayor publicidad posible á todo cuanto se relacione con un asunto que en tan alto grado afecta á los intereses del pueblo de Madrid*, á la propiedad y á la industria. Espera alcanzarlo de la justificacion de V. E., cuya vida guarde Dios muchos años.

Madrid 8 de Julio de 1877.—*El Presidente*, MARQUÉS DE RETORTILLO.—VALERIANO CASANUEVA.—MARQUÉS DE URQUIJO.—RAMON DE MESONERO ROMANOS.—MANUEL PEREZ FELICES.—BONOSO DE ARCOS.—MANUEL ORTIZ Y ROJAS.—FELIPE PADIERNA DE VILLA-PADIERNA.—LUIS BRUGUERA.—CONDE DE GOYENECHÉ.—MARQUÉS DE CLARAMONTE.—MANUEL SILVELA.—SIMEON DE AVALOS.—DUQUE DE VERAGUAS.—CONDE DE RASCON.—CIRILO BAHÍA.—JOSÉ LOPEZ Y LOPEZ.—LUIS MANGLANO.—DOMINGO BENITO GUILLEN.—CONDE DE BERLANGA DE DUERO.—PEDRO OCHOA.—FRANCISCO DE PAULA SAN MILLAN.—SANTIAGO DE ANGULO.—MATÍAS LOPEZ.—PABLO DE LA LASTRA.—CONDE DE MENDOZA CORTINA.—JUAN JOSÉ DE FUENTES.—JUAN ALBERTO DE CASARES.—PEDRO FRERA.—ENRIQUE UCELAY, *Secretario*.

DOCUMENTO NÚMERO 4.

EXCMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID.—LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE FINCAS URBANAS DE MADRID Y SU ZONA DE ENSANCHE, respetuosamente acude á la Corporacion municipal con una pretension que, no solo considera fundada, sino consecuencia indeclinable del hecho legal del ensanche de Madrid. Como V. E. sabe, existe un plano de la zona de ensanche, formado por los Arquitectos municipales, en el cual constan las manzanas des-

tinadas á edificacion, así como las plazas, calles y paseos del ensanche. Las manzanas existen numeradas: pero las plazas, calles y paseos carecen de nombre, y esto dificulta todo cuanto con las mismas se relaciona. En las solicitudes para edificar, por no ser posible determinar la calle con su nombre, se necesita valerse de rodeos para dar á conocerla. En las trasmisiones de la propiedad, ya sean por herencia, compra-venta ó permuta, tampoco pueden determinarse por sus nombres las calles á que dan fachada las edificaciones ó los solares; y esta circunstancia dificulta la redaccion de los documentos notariales, y de las certificaciones periciales, dando además ocasion á errores, quizás de no poca trascendencia para los intereses de las familias.

Considerado el ensanche como parte integrante de Madrid, no cree la ASOCIACION que haya motivo ni legal, ni racional para que las calles del mismo, ya existan en ellas edificaciones, ya no, carezcan de nombre; y juzgan, por lo contrario, que además de muchas razones que, por diversos conceptos aconsejan que se les dé á todas, este es un medio que el Ayuntamiento actual, con la ilustracion que le es propia, puede utilizar para perpetuar hechos gloriosos del pueblo de Madrid y de la Nacion, como tambien los de hijos ilustres de España entre tantos como se han distinguido en las ciencias, en las artes, en la milicia, en las letras y en la gobernacion del Estado.

Inútil cree la ASOCIACION exponer otras consideraciones; y por tanto

Al Ayuntamiento suplica: 1.º Que se sirva acordar que la Comision de Estadística, con la urgencia que los intereses generales reclaman, dé nombre á las calles, plazas y paseos que existen en el plano del ensanche, haciéndolos constar en el mismo. 2.º Que en las calles en que existan edificios, aun cuando éstos no se hallen situados en los extremos de aquellas, se coloque la lápida en uno de ellos, y se oblique á la Compañía del gas á colocarlo en los faroles, con arreglo á su contrato. 3.º Que si en el ejercicio actual la cuantía del crédito consignado no consierte la adquisicion de las lápidas, se tenga presente para el presupuesto de 1778-79. Todo lo que espera merecer de la justificacion de V. E., cuya vida guarde Dios muchos años.

Madrid 31 de Octubre de 1877.—*El Presidente*, MARQUÉS DE RE-TORTILLO.—*El Secretario*, ENRIQUE UCÉLAY.

DOCUMENTO NUMERO 5.

EXCMO. SR. GOBERNADOR DE LA PROVINCIA.—LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE FINCAS URBANAS DE MADRID Y SU ZONA DE ENSANCHE, en virtud del derecho que le concede la Ley municipal vigente, recurre á V. E. en alzada sobre varios acuerdos de la Junta de Asociados, al aprobar el presupuesto para el año económico de 1877-78; confia en que V. E. se servirá corregir las extralimitaciones legales de aquellos; y para el caso, sensible para ella, de que V. E. no tuviera á bien resolver favorablemente este recurso, consigna á los efectos legales, que teniéndolo por interpuesto para ante el Ministerio de la Gobernacion, espera se sirva elevar al mismo el expediente para su resolucion definitiva.

Con arreglo á la Ley, el plazo para interponer el recurso ante V. E. debe empezarse á contar desde que los acuerdos de la Junta sean publicados oficialmente; pero, como quiera que los que son objeto de este recurso, le son conocidos, la ASOCIACION lo interpone desde luego, contribuyendo de este modo á la más fácil tramitacion del expediente.

La Junta de Asociados, aceptando lo propuesto por el Ayuntamiento, ha acordado que á ningun propietario que sea expropiado de piés de sitio con destino á vía pública, con motivo de nueva construccion en solar de su pertenencia, se le abone el importe de la indemnizacion hasta tanto que acredite tener concluida la fachada; como asimismo, que se deduzca en concepto de arbitrio municipal, el 10 por 100 de toda indemnizacion al tiempo de ser ésta abonada al propietario expropiado.

Semejantes acuerdos son notorias infracciones de Leyes del Reino. La Ley de 17 de Julio de 1836, de cuya observancia ni está, ni puede considerarse exento el Ayuntamiento de Madrid, prescribe que la Administracion no pueda incautarse de la finca ó parte de la finca expropiada, hasta despues de haber satisfecho el precio y la indemnizacion; y ninguno de sus artículos autoriza tampoco á la Administracion pública á hacer deduccion alguna en el precio é indemnizacion, puesto que esto seria tanto como autorizarla á satisfacer al expropiado, precio menor del legítimo determinado por los peritos. Y si el acuerdo del Ayuntamiento subsistiera, seria lo mismo que autorizarlo para el dia de mañana, hasta llegar á no satisfacer cantidad alguna al expropiado; pues, por el mismo principio abusivo con que hoy ha acordado deducir el 10 por 100, mañana podria acordar que fuera el 20, el 30 ó el 99 por 100. La ASOCIACION, pues, reclama la puntual y exacta ob-

servancia de la Ley de 17 de Julio de 1836, y por tanto, la revocacion del acuerdo de que habla, como extralimitacion legal en la formacion del presupuesto. Y la reclama igualmente, fundándose en la Ley de 16 de Diciembre último, que no autoriza tampoco la referida deducccion como arbitrio municipal; bastando para que V. E. se persuada de ello el que se tome la molestia de leer el art. 130 de la misma. Y se comprende bien que sobre las indemnizaciones por expropiacion no consienta la Ley arbitrio alguno municipal, pues seria lo mismo que autorizar el pago de cantidad menor que la debida legalmente al propietario á quien se expropia.

Podrá decir el Ayuntamiento que el arbitrio de que se trata no es nuevo; que ha existido en años anteriores, y que nadie ha reclamado. Pero esto, en último término, solo probaria, ó que no ha sido conocido de la mayoría de los propietarios, sin duda por no haberse publicado en la forma prescrita por la Ley; ó que la extralimitacion legal ha quedado sin correctivo; mas nunca seria justo motivo para dejar de atender este recurso, toda vez que los presupuestos solo rigen en el año económico para que se forman; que si igual acuerdo ha regido y se ha cumplido durante el año de 1876-77, para que sea válido en el año de 1877-78, ha necesitado alcanzar ahora la aprobacion de la Junta de Asociados; y que contra el acuerdo de ésta es contra el que se dirige el presente recurso, y no contra el acuerdo ó acuerdos de años anteriores, puesto que la ASOCIACION no pretende que la revocacion de V. E. tenga efecto retroactivo.

Tambien se ve obligada la ASOCIACION á reclamar contra los acuerdos que contienen los artículos 1.º y 2.º de cada uno de los capítulos 2.º y 3.º del presupuesto de gastos de cada una de las tres zonas en que el ensanche se halla dividido. Segun los mencionados artículos, los gastos, no solo de instalacion, sino de *entretenimiento ó conservacion del alumbrado, arbolado, jardines, fuentes, alcantarillas, abrevaderos, recipientes urinarios, bocas de riego, empedrados y aceras*, serán satisfechos con los ingresos especiales del ensanche, ó sea con los autorizados por la Ley de 23 de Diciembre último; y basta leer esta para convencerse de que semejantes acuerdos son la más notoria infraccion de la misma.

El presupuesto de ingresos de las tres zonas, aprobado por la Junta, lo constituyen los especiales creados por la Ley, con exclusion de toda cantidad como gasto voluntario del Ayuntamiento; y dichos ingresos, segun el texto expreso del artículo 3.º de la Ley, no pueden destinarse á la conservacion ó entretenimiento de los servicios, puesto que han sido creados "*para atender á LAS OBRAS de ensanche*" y no para ningun otro objeto. Si así no fuera; si pudieran destinarse á la

conservacion de las mismas, no solo seria altamente injusto el recargo que los propietarios de las zonas sufren con arreglo al párrafo segundo del art. 3.º de la Ley, sino que resultaria que los ingresos generales de que el Tesoro se ha desprendido *para favorecer la realizacion del ensanche* de poblaciones, se emplearian en servicios municipales, y que el ensanche se realizaria demasiado paulatinamente; pues consumiéndose la mayor parte de los ingresos en la *conservacion* de los servicios del Ayuntamiento, faltarian fondos para realizar las obras de instalacion. Y lo dispuesto en la Ley se halla confirmado por el Reglamento en su artículo 20, el cual, hablando de las partidas que deben figurar en los gastos, dice que lo serán *todas las obras* sin otra excepcion que las enumeradas en el artículo 22, pero no en manera alguna la *conservacion* de las hechas. Este punto es de mucha gravedad, y tiene mucha trascendencia para los propietarios de las tres zonas, pues si no reclamaran contra el acuerdo de la Junta, y lo consintieran, serian notoriamente perjudicados con la infraccion de la Ley; y muchos años habian de trascurrir antes de que vieran establecidos los servicios municipales, toda vez que en la conservacion de los establecidos consumiria el Ayuntamiento la mayor parte de los ingresos, á pesar de que, como dice el art. 3.º de la Ley, se han creado para atender á las obras del ensanche, no á su entretenimiento.

La ASOCIACION DE PROPIETARIOS á V. E. suplica que en observancia de las Leyes de 17 de Julio de 1836, y 16 de Diciembre de 1876, (esta última en su art. 130) se sirva corregir las extralimitaciones legales que envuelven los acuerdos de la Junta de Asociados al votar el presupuesto municipal para 1877-78, referentes á la época del pago del precio ó indemnizacion á los propietarios que sean expropiados, y al descuento ó deducccion del 10 por 100 del importe de aquella en el acto de serles abonada; y que igualmente se sirva corregir la extralimitacion legal contenida en los artículos 1.º y 2.º, capítulos 2.º y 3.º de los presupuestos de gastos de cada zona del ensanche, en cuanto al incluir en los mismos el entretenimiento de los servicios á que se refieren, infringen el art. 3.º de la Ley de 22 de Diciembre de 1876 y el 20 del Reglamento de 19 de Febrero del presente año; y que en el caso de no acceder á lo que solicita, y teniendo por interpuesto subsidiariamente el oportuno recurso de alzada para ante el Ministerio de la Gobernacion, se sirva elevar al mismo el expediente para su resolucion en justicia. Así lo espera de la rectitud de V. E. cuya vida guarde Dios muchos años.

Madrid 30 de Junio de 1877.—*El Presidente*, MARQUÉS DE RETORTILLO.—*El Secretario*, ENRIQUE UCELAY.

DOCUMENTO NÚMERO 6.

A LAS CÓRTEES.—LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE FINCAS URBANAS DE MADRID Y SU ZONA DE ENSANCHE, respetuosamente acude al Congreso de Diputados en solicitud de que se sirva acordar se admitan en parte de pago de contribuciones los décimos núm. 1 de los títulos del empréstito nacional de 175 millones de pesetas, que no son convertibles en los nuevos títulos de Deuda pública amortizable.

Fiel esta ASOCIACION á su propósito de velar incesantemente por los intereses de la propiedad, no puede ménos de solicitar de las Córtes la adopcion de las expresadas medidas por creer firmemente que así lo reclaman las Leyes relativas al indicado empréstito.

Creado éste por la Ley de 25 de Agosto de 1873, dispúsose en los artículos 10, 11 y 12 de la misma que el Gobierno entregara por las cantidades suscritas ó prorateadas de tal empréstito, láminas divididas en décimos que se admitirian en pago de contribuciones por el 10 por 100 del cupo cada año á cada contribuyente, y por su valor total en toda clase de fianzas á favor del Estado, de la provincia ó del Municipio. Esta solemne disposicion quedó derogada por la Ley de Presupuestos de 21 de Julio del año próximo pasado, en que se dispuso que solo el primero de los diez décimos de cada título fuese admitido en parte de pago de contribuciones, y que los otros nueve décimos se convirtieran en títulos amortizables de nueva creacion. En cumplimiento de este precepto legal fueron admitidos á los contribuyentes en pago del 10 por 100 de cada cuota individual correspondiente al último trimestre del año económico de 1875-76, y en su defecto al primero del año siguiente, los décimos núm. 1 de los títulos entregados y los residuos de los mismos títulos; pero, es notorio y consta perfectamente al Congreso, que no todos los primeros décimos pudieron ser recogidos entonces por la Hacienda; en primer lugar, porque el cange de los recibos provisionales por los títulos definitivos no estaba ni se encuentra todavia ultimado; en segundo lugar, porque gran número de contribuyentes no pudo hacer uso de aquella facultad y satisfizo en efectivo el importe de sus cuotas; y en tercer lugar, porque siendo superior el valor total de los primeros décimos al 10 por 100 de las cuotas trimestrales que podian pagarse con ellos, tuvo que quedar necesariamente en poder de muchos gran número de décimos y de residuos que hasta ahora no han podido aplicarse á nuevos pagos. Y no siendo por la Ley convertibles estos primeros décimos, como los nueve restantes, resultará, si no se dan las oportunas órdenes para que se admi-

tan en pago de contribuciones como ordenó la Ley de Presupuestos del año próximo pasado, que dichos primeros décimos han quedado y continúan más perjudicados que los perjudicadísimos nueve décimos restantes, porque siquiera estos deben convertirse en los nuevos títulos de deuda amortizable. Por lo que

Suplica á V. E. se sirva dictar las oportunas disposiciones para que se admitan en pago de la décima parte de las cuotas individuales de contribucion de cada trimestre, hasta su completa extincion, los décimos núm. 1 de los títulos del empréstito nacional de 175 millones de pesetas y los residuos de los mismos títulos que todavía existen en poder de los contribuyentes.

Madrid 16 de Mayo de 1877.—*El Presidente*, MARQUÉS DE RETORTILLO.—*El Secretario*, ENRIQUE UCELAY.

DOCUMENTO NÚMERO 7.

EXCMO. SR. MINISTRO DE HACIENDA.—La Junta Directiva de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE FINCAS URBANAS DE MADRID Y SU ZONA DE ENSANCHE, celosa por los intereses que la están encomendados, y movida del deseo de que se armonice la exaccion del impuesto sobre derechos reales con el menor gravámen para los contribuyentes, sin que se desnaturalice la índole esencial de aquel, acude respetuosamente á V. E. solicitando la reforma en la liquidacion del indicado impuesto en cuanto se refiere á los préstamos hipotecarios.

Antes de la Ley de Presupuestos de 26 de Diciembre de 1872, los préstamos hipotecarios estaban sujetos á la contribucion industrial; pero aquella Ley los excluyó de ésta y sujetó la constitucion, reconocimiento, modificacion y extincion del derecho de hipoteca al pago del 1 por 100 de su valor, como comprendidos en la ampliacion que recibia el impuesto sobre traslaciones de dominio.

Al hacerse esta trasformacion, se prescindió evidentemente de los principios económicos, que señalan como base imponible de toda contribucion la renta ó utilidad que se percibe y nunca el capital, el cual debe conservarse íntegro, porque cuanto mayor sea, más crecidos han de ser forzosamente sus rendimientos.

Y si aquella Ley fué durísima y opuesta á las sanas doctrinas, se hizo insoportable dentro de la latitud que le dió el Reglamento de 13 de Enero de 1873; y es vejatorio si se atiende á la interpretacion dada

al mismo por los Liquidadores, que, sin duda, se creen llamados á aumentar los ingresos del Tesoro, con menosprecio del derecho y olvido de las nociones acerca de los contratos.

Tal y como se halla establecido el impuesto sobre los préstamos, resulta: 1.º, que pesa en primer lugar directamente sobre el *capital*; 2.º, que pesa además sobre la *renta*, puesto que tambien se percibe el tanto por 100 correspondiente á ésta, y de una manera anticipada, ó como mercantilmente se dice, *al tirón*, sin que haya proporcion respecto del tiempo, puesto que á razon del mismo tanto por 100 cobra la Hacienda sobre el capital cuando el préstamo ha de durar poco tiempo que cuando su plazo haya de ser largo; 3.º, que grava al mismo tiempo á una cantidad *hipotética y condicional*, como es la que se suele estipular para pago de costas, en caso de incumplimiento por el deudor, y no se concibe por qué ha de estar sujeta á pago esa cantidad mientras no se cumpla la condicion de que depende, y 4.º, que existe dualidad de contribuciones, puesto que á la vez que la directa sobre el *capital*, sobre sus *réditos* y sobre costas *imaginarias*, paga el mutuuario un tanto por 100 al *Liquidador* sobre la *cifra liquidada* y la indirecta del *papel sellado*, gravada hoy además con el 50 por 100 de recargo.

Aparte esto, la interpretacion dada á la Ley en punto á las prórogas tácitas del plazo del préstamo, y el rigor inconcebible con que se sostiene y aplica por los Liquidadores, duplicando indebidamente en infinitos casos el pago del impuesto, atraen sobre el mismo la más justificada odiosidad de los abrumados deudores, que son siempre los que soportan el impuesto, á pesar de ser el motivo de éste la ventaja ó beneficio reportado por los que facilitan el capital.

Fundadísimas quejas; reclamaciones numerosas, han puesto de relieve la falta de equidad de este impuesto y la gravosa interpretacion que los Liquidadores han dado á las disposiciones que le rigen; y eso que las reclamaciones que llegan á la esfera oficial son infinitamente menores de las que podrian hacerse, porque son tantos los gastos y las dilaciones que llevan consigo; exige su tramitacion tantas diligencias ajenas al carácter y posicion social de los interesados, que se limitan á censurar á la Administracion y á lamentarse en el círculo de sus amigos, creando esa atmósfera de fundado antagonismo entre el Estado y el contribuyente, que los hace mutuamente repulsivos.

Agrégase á esto que la Ley no permite reclamar al contribuyente si no verifica *préviamente* el pago de la cuota liquidada, dejando, para despues de realizada la injusticia, el período de las reclamaciones; y semejante disposicion extrema de tal modo la dureza del impuesto, que merece la reprobacion más cumplida. ¡Qué razon hay para poner

de esta suerte al interesado á merced de la Hacienda pública? ¿Qué incalculables perjuicios no puede acarrearle el error ó la malicia del Liquidador? ¿Quién le indemniza, despues, de tales daños si llega á declararse que no debió pagar el impuesto ó que era menor su importe? ¿Y cuándo llega á recobrar lo que satisfizo indebidamente, siendo, como son notorios, los trabajos y el tiempo que se necesitan para que devuelva la Hacienda una cantidad? Lo lógico, lo equitativo, lo prudente, es señalar un plazo para resolver las reclamaciones que se entablen, exigiendo al cabo de él el impuesto si aquellas no fueren fundadas, pero no exigir el pago á todo trance suponiendo infalibles á los Liquidadores y temerarios á los contribuyentes, porque esto es hacer alarde de fuerza, y semejantes alardes irritan pero no convencen. Fijando un breve plazo para decidir las reclamaciones, se lograria tambien que éstas no se eternizaran en las oficinas, porque el mismo interés que tendria la Hacienda en su despacho promoveria su sustanciacion, y no seria necesario poner en juego toda suerte de recomendaciones para hacer adelantar los expedientes, como con frecuencia acontece.

La Ley de Presupuestos de 21 de Julio de 1876 hizo algo en beneficio de los préstamos hipotecarios, rebajando al $\frac{1}{2}$ por 100 el tipo de imposicion sobre el capital, eximiendo del pago á la cancelacion que se verifique dentro de los dos años de la fecha del préstamo, y sujetando á la que se haga despues al $\frac{1}{4}$ por 100 hasta los cinco años, y al $\frac{1}{2}$ por 100 desde los cinco años en adelante. Pero esta modificacion significa muy poco al lado de los múltiples inconvenientes que se originan en la esencia misma de este impuesto tal y como se conserva.

De nada sirven los esfuerzos que el Gobierno viene haciendo para desembarazar de dificultades la propiedad inmueble y fomentar el crédito territorial, si se mantienen los múltiples impuestos que la abruma con irresistible pesadumbre. Estériles de todo punto serán la Ley Hipotecaria y las reformas que en algunos de sus artículos acaban de hacerse recientemente con la mira de atraer capitales á la mejora de aquella propiedad. El interés de los préstamos sabe de dia en dia, tanto que hoy solo se hacen los que nacen de apremiante necesidad; y si los impuestos continúan de esta manera, el crédito hipotecario cederá su puesto al crédito personal ó sobre prenda ó sobre valores mobiliarios, resultando la propiedad territorial gravemente perjudicada é impidiendo su mejora y con ella el aumento de la riqueza imponible.

Por tales consideraciones, que podrian ser extensamente ampliadas y que completará la reconocida ilustracion de V. E., la Junta Directiva de dicha ASOCIACION,

Suplica á V. E. se sirva adoptar las medidas oportunas en armonía con las reglas siguientes:

1.^a Que la contribucion sobre préstamos hipotecarios pese en lo sucesivo exclusivamente sobre los réditos y nunca sobre el capital, cobrándose como todas las demás que afectan á la propiedad, la agricultura, la industria y al comercio, por trimestres directamente del prestamista.

2.^a Que en su consecuencia, cuando se constituya, reconozca, modifique ó extinga el derecho de hipoteca, se aumente ó disminuya respectivamente el impuesto de la contribucion, segun el exceso ó minoracion de réditos á que dé lugar cada uno de los casos.

3.^a Que no se cobre contribucion alguna sobre las cantidades que se fijan en las escrituras para el caso hipotético de un pleito, porque, además de afectar á un capital imaginario que no produce rédito alguno, es absurdo que se exija cuando no llega á hacerse litigioso el reintegro.

4.^a Que contándose los vencimientos por dias naturales, se conceda además y siempre un plazo supletorio de quince ó treinta, para que dentro de ellos se puedan prorogar expresa ó tácitamente los contratos.

5.^a Y por último, que se facilite recurso de apelacion contra las liquidaciones improcedentes, concediendo el plazo de treinta dias para utilizarlo antes de pagar su importe.

Asi lo espera la ASOCIACION DE PROPIETARIOS de la notoria justificacion de V. E.

Madrid 10 de Julio de 1877.—*El Presidente*, MARQUÉS DE RETORTILLO.—*El Secretario*, ENRIQUE UCELAY.

DOCUMENTO NÚMERO 8.

Orden de la Direccion general de Contribuciones de 30 de Octubre de 1877, resolviendo la forma en que debe liquidarse el impuesto sobre préstamos hipotecarios.

En vista de la consulta de resolucion elevada por V. S. (el Jefe económico de la provincia de Madrid) con motivo del expediente instruido por el Excmo. Sr. Gobernador del Banco Hipotecario de España, solicitando la nulidad de la liquidacion núm. 3.218, girada por

el liquidador de esta corte en 23 de Marzo último; esta Direccion general, considerando que por la terminante disposicion del art. 12 de la Ley de Presupuestos de 1876-77 de que á la inscripcion de préstamo hipotecario se pagará el $\frac{1}{2}$ por 100 *del capital del préstamo*, interpretada por Real orden de 21 de Julio último, en el sentido de que sea la que quiera la importancia de la hipoteca en los préstamos, solo debe satisfacerse por el impuesto de derechos reales el $\frac{1}{2}$ por 100 *del capital prestado*; ó lo que es lo mismo, que solo procede una sola liquidacion al $\frac{1}{2}$ por 100 *del referido capital, aunque haya determinacion de garantía, especialmente los intereses costas y gastos*; ha acordado aprobar la consulta de V. S. declarando nula la citada liquidacion.

DOCUMENTO NUMERO 9.

EXCMO. SR. MINISTRO DE FOMENTO.--La Junta Directiva de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE FINCAS URBANAS DE MADRID Y SU ZONA DE ENSANCHE, tiene el honor de exponer á la consideracion de V. E. que, segun públicas noticias referentes á la proyectada Exposicion Hispano-Americana, se ha hecho una proposicion y ofrecido, para establecerla, varios terrenos entre los cuales parece figuran dos, sitios en la Castellana, más allá del Obelisco, y otro inmediato al Retiro entre la carretera de Aragon y la prolongacion de la calle de Alcalá. Esta Junta, que comprende los múltiples asuntos que han de agobiar el ánimo de V. E., no molestaria su respetable atencion, si no temiera que la aceptacion de alguna de dichas proposiciones infiriese perjuicio á la numerosa clase de propietarios que tiene el deber de representar; perjuicio producido no tan solo por resultar privilegiada una determinada zona, sino que tambien por los recargos y gravámenes que para satisfacer los gastos pretenderian imponer despues la Diputacion y el Municipio, si á la una y al otro se obligasen á sufragar parte de aquellos.

Previsora esta Junta, y con el deseo de evitar tales consecuencias, cúmplala llamar la atencion de V. E., profundamente confiada en que, con rectitud notoria, ha de procurar que la Exposicion Nacional, si se realiza, se haga única y exclusivamente por cuenta del Estado, á quien en realidad por todos conceptos corresponde; sin gravar al Municipio y á la provincia que más tarde en último término harian pe-

sar el impuesto sobre la propiedad é industria de Madrid, ya con exceso recargadas, y para lo cual, en buenos principios de derecho, seria precisa la promulgacion de una Ley, atendida la letra y espíritu de la Municipal vigente, y prescripciones sobre gastos municipales de cargo de los Ayuntamientos.

Digno es tambien de tenerse en cuenta que el Estado, hácia el año de 1864, adquirió terrenos á medio real pié en las afueras de la Puerta de Alcalá, con destino á otra proyectada Exposicion Hispano-Americana; los cuales vendió despues, con beneficio de algunos millones de reales, que, en justicia, son los que deberian servir de base para ejecutar el nuevo proyecto.

Si la Exposicion se verifica, ningun punto más á propósito, Excelentísimo Sr., que el Retiro ó Parque de Madrid. En él se encuentran sitios á propósito, terreno sobrado, y ocupa una posicion inmediata á la Côte, agradable, céntrica y neutral; y, sobre todo, ofrece la muy importante ventaja de no hacer preciso ningun desembolso para la adquisicion del terreno y para el planteamiento de vías, de parques, y de jardines ya formados, que habrian de embellecer la Exposicion. El considerable ahorro y el bien que para el público y la Exposicion misma resultaria de este acuerdo es tan evidente, que la Junta creeria ofender la ilustracion de V. E. si entrara sobre ello en consideraciones; no creyendo tampoco que pueda servir de obstáculo la tenencia ó posesion en que está el Municipio del terreno correspondiente al Parque de Madrid, segura como está de que aquella Corporacion no habia de hacer resistencia alguna y de que fácilmente podria vencerse cualquier dificultad si llegara á surgir. Por lo demás, cree esta Junta que de no accederse á lo que expone, por causas que hoy no alcanza, lo procedente, lo equitativo y hasta legal (pues no se debe prescindir bajo una ó otra forma de la pública licitacion) seria, antes que admitir proposicion de ningun partienlar con perjuicio muy posible para los intereses generales, abrir un concurso público y que el Gobierno despues aceptara la proposicion que considerase más ventajosa, ya por la situacion del terreno, ya por su proximidad á los puntos más frecuentados, ya tambien por el tipo y condiciones de la oferta. Tales son, Excmo. Sr., las indicaciones que esta Junta somete á su consideracion; y

Suplica á V. E. se digne atenderlas en lo que considere justo, disponiendo se abra concurso público en el que la competencia ofrezca ventajas para los intereses generales, y que los gastos pesen sobre el presupuesto general del Estado, toda vez que, segun las Leyes vigentes, ni el Ayuntamiento, ni la Diputacion pueden incluir en los suyos, con carácter de obligatorios, más que los que aquellas especifican, á no serles impuestos por Ley especial, como ha acontecido para la edifica-

cion de la cárcel modelo: todo lo que no duda alcanzar de la rectitud é ilustracion de V. E., cuya vida guarde Dios dilatados años.

Madrid 4 de Noviembre de 1877.—EXCMO. SR.—*El Presidente*, MARQUÉS DE RETORTILLO.—*El Secretario*, ENRIQUE UCELAY.

DOCUMENTO NÚMERO 10.

JUBISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO EN MATERIA DE DESAHUCIOS.—Aunque la Ley de 18 de Junio de 1877 ha modificado el procedimiento establecido por la de Enjuiciamiento civil sobre desahucios, la Junta Directiva cree que puede ser útil para los individuos de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS conocer la jurisprudencia del Tribunal Supremo, con motivo de algunos juicios de desahucio anteriores á la Ley últimamente promulgada; y la inserta á continuacion, dando así mayor interés á las *Memorias* que en lo sucesivo se publiquen.

—En los juicios de desahucio, como en todos los demás, no procede el recurso de casacion por quebrantamiento de forma, cuando contra la falta en que se funde no se ha reclamado en la instancia en que se haya cometido, y en la siguiente, si ha sido en la primera, excepto en los casos en que haya tenido lugar en la segunda, sin posibilidad de reclamar contra la misma, en conformidad á los artículos 1.019 y 1.020 de la Ley de Enjuiciamiento civil. (*Sentencia de 20 de Diciembre de 1875.*)

—Cuando el desahucio se funda en falta de pago, y este hecho lo encuentra justificado la Sala, que es á la que corresponde la apreciacion de la prueba, no se infringen las Leyes 2.^a, 4.^a y 6.^a, del tít. VIII, Partida 5.^a, al declarar haber lugar al desahucio; y no procede el recurso de casacion ínterin no se alegue que en la apreciacion de la prueba de la falta de pago se ha infringido alguna Ley. (*Sentencia de 20 de Enero de 1876.*)

—Aunque el art. 2.º de la Ley de 9 de Abril de 1842 sobre arrendamiento de fincas urbanas exige, para desalojar al inquilino, el aviso del propietario con 40 dias de anticipacion, no prohibe al dueño interponer la demanda de desahucio antes de concluir el expresado plazo; y sin infringir Ley alguna, pueden los Tribunales fallar aque-

lla declarando procedente el desahucio á los 40 días, contados desde el en que el propietario dió el aviso al inquilino.—El Decreto de las Cortes de 8 de Junio de 1813 se refiere á fincas rústicas, y no tiene aplicacion al arrendamiento de las urbanas.—La infraccion del artículo 368 de la Ley de Enjuiciamiento civil, determinando los casos en que el Juez debe convocar al actor y al demandado á juicio verbal, no puede servir de base á un recurso de casacion sobre el fondo. (*Sentencia de 12 de Enero de 1876.*)

—El conocimiento de las demandas de desahucio corresponde *exclusivamente* á la jurisdiccion ordinaria, alcanzando su competencia á ejecutar el fallo que recayere sin pedir ninguna clase de auxilios, aun que la finca proceda de bienes nacionales; segun previene el art. 636 de la Ley de Enjuiciamiento civil. (*Sentencia de 8 de Febrero de 1876.*)

—El recurso de casacion en los juicios de desahucio no puede admitirse ni sustanciarse, aunque sea procedente, cuando sea interpuesto por el arrendatario, si éste, al tiempo de interponerlo, no acredita tener satisfechas las rentas vencidas, y las que, con arreglo al contrato, deba adelantar. (*Sentencia de 17 de Marzo de 1876.*)

—El propietario de una casa, sin perjuicio de las acciones que, en juicio ordinario, puede ejercitar contra la persona que la ocupe, no tiene derecho ó ejercitar la de desahucio, si entre aquel y ésta no existe contrato. La accion de desahucio presupone necesariamente la existencia de un contrato. (*Sentencia de 4 de Noviembre de 1876.*)—Nota. Esta jurisprudencia parece que no podrá tener aplicacion en lo sucesivo, en virtud de lo dispuesto por el art. 637 de la Ley reformada, establecido en favor del propietario.

—Los Tribunales pueden resolver que procede el desahucio y reservar al actor su derecho para obtener el pago del arrendamiento en dinero, segun la naturaleza del contrato, sin que por ello infrinjan la Ley 1.^a, título VIII, Partida 5.^a

La Sala sentenciadora no infringe la doctrina de que la demanda de desahucio presupone la existencia del arrendamiento, cuando por las pruebas suministradas aprecia y declara la existencia del mismo.

La Sala sentenciadora no infringe Ley alguna respecto á la obligacion en que está el actor de probar su demanda, si al estimar que procede el desahucio declara probadas la personalidad del demandante, su dominio en la casa objeto de la demanda, el requerimiento de desahucio y la espiracion del plazo para realizarlo.

El propietario, sin faltar á lo prescrito en el art. 2.^o de la Ley de 9 de Abril de 1842 sobre terminacion del arrendamiento, puede requerir al inquilino para el desahucio, y dejar trascurrir un plazo más ó

ménos largo para la interposicion de la demanda, sin que por ello se entienda que exista próroga tácita del arriendo. (*Sentencia de 11 de Enero de 1877.*)

—Cuando en el contrato de arriendo no se fija tiempo de duracion al mismo, el propietario tiene derecho á desahuciar al inquilino, y éste á dejar la habitacion, previo aviso del uno al otro, con la anticipacion que se halle adoptada por la costumbre general del pueblo, ó en otro caso con la de 40 dias determinada por el art. 2.º de la Ley de 9 de Abril de 1842.

El recurso de casacion en el fondo no procede en los juicios de desahucio por infraccion de ningun artículo de la Ley de Enjuiciamiento civil, pues ésta solo se refiere al procedimiento. (*Sentencia de 21 de Marzo de 1877.*)

—Cuando el dominio de una finca se halla pro-indiviso entre dos ó más condóminos, ninguno de ellos por sí solo puede dar por terminado el contrato de arrendamiento hecho á nombre de todos ellos, siendo necesario para que proceda el desahucio que la accion se ejercite á nombre de todos los condueños, ó que el que de ellos interponga la demanda acredite que los demás se han obligado á estar y pasar por lo que él haga.

A la disolucion de un contrato de arrendamiento para que sea válida, deben concurrir y prestar su consentimiento las mismas personas que lo celebraron. (*Sentencia de 12 de Julio de 1877.*)

—La demanda de desahucio no procede cuando, cualquiera que sea la naturaleza del contrato entre las partes, en él se ha estipulado que el que ocupa la casa no podrá ser desalojado ínterin con el importe del precio del arriendo no haya sido satisfecho de determinada cantidad de que se considere deudor el propietario, si éste no acredita estar aquel pagado de la referida suma, mediante prévia liquidacion practicada. (*Sentencia de 12 de Octubre de 1877.*)

Señores que han ingresado en la ASOCIACION desde que se publicó la última lista en la Memoria de 28 de Noviembre de 1876.

- D. Eugenio Romillo de la Arena.
- D.^a Etelvina Menendez Valdés.
- D. Francisco Peñalva.
 - José Lopez Vazquez.
 - Hermenegildo Mingo.
 - Félix Lozano.
 - Laureano Rodriguez.
 - Pablo de la Lastra.
 - José Ruiz y Cuñer.
 - Eduardo Diaz Sotero.
 - Baltasar Valdeperas.
 - Manuel Ugarte.
- D.^a María de la Asuncion Retortillo.
 - Ursula Retortillo.
- D. Luis de Leon.
 - Rafael Reig.
 - Cayetano Muñiz del Cueto.
- Marqués de Bogaraya.
- D. Bernardo Sacristan.
 - Raimundo Peñalver.
 - Frutos Benito Gonzalez.
 - Manuel Márcos.
 - Fernando Martinez.
 - Felipe Santiago Andrés.
 - Francisco Pombo.
 - Matías Fernandez Peña.
 - Mariano Lopez Sanchez.
- D.^a Manuela Lopez Sanchez.
- D. Eugenio Lopez Sanchez.
 - Luis Lussan.
 - José Gomez y Rios.
 - José Ricardo Pellon y Gangara.
 - Juan Antonio Pellon y Gangara.
 - Antonio María de Casares.
 - Cecilio Fernandez y García.
 - Donato Gomez.

- D.^a Angela Muñoz.
D. Mariano Gonzalez y García.
Estéban Perez y Castro.
Benito Lopez.
Patricio Ramos.
D.^a María Menendez y Villalta.
Cármén de Córdoba.
Conde de Pineda.
D. Vicente Moreno Miquel.
Tomás Retortillo.
Tomás Perez Anguita.
Manuel Vegas y Olmedo.

Con motivo de la reforma del procedimiento en el juicio de desahucio, se han publicado varias obras jurídicas; y como pueden ser útiles á los señores Asociados, la Junta Directiva cree oportuno entre otras, mencionar las siguientes:

DEL JUICIO DE DESAHUCIO, con arreglo á las últimas reformas, por D. Arturo Corbella, Doctor en Derecho civil, Abogado del Colegio de Barcelona. Un tomo de 80 páginas, 4 reales.—Librería de Cuesta, Carretas, 7.

NUEVA LEY DE DESAHUCIO: 8.^a edicion de la Ley de Enjuiciamiento civil, con las últimas reformas sobre dicho juicio y jurisprudencia del Tribunal Supremo, por los Sres. Moragas y Pardo. Un tomo de 600 páginas, 20 reales.—En las principales librerías.

Los señores dueños de fincas en Madrid y su zona de ensanche que quieran pertenecer á esta ASOCIACION, pueden remitir nota á la Secretaría de la misma, Plaza de la Villa, núm. 1, entresuelo, ó á cualquiera de los señores que á continuacion se expresan:

D. Julian Bustamante, Arenal, 2, almacén.

D. Matias Lopez, Palma, 8.

D. Juan Escribano, Fuencarral, 13 y 15, tienda.

D. Félix Eguiluz, Mayor, 21, tienda.

D. Antonio Lopez Vazquez, Príncipe, 1, tienda.

D. Pedro Frera, Cármen, 1, perfumería.

Sres. Lopez Quiroga, hermanos, Ciudad-Rodrigo, 15, tienda.

Sres. Herederos de D. Domingo Villasante, Toledo, 65, tienda.

Inmediatamente recibirán la patente de Asociado y cuantos documentos tiene publicados la ASOCIACION, teniendo que satisfacer solo *veinte* reales por cuota de ingreso. La cuota anual es tambien solamente de *veinte* reales, cualquiera que sea el número de fincas de que el Asociado sea propietario.

El Procurador de la ASOCIACION, D. Eusebio Casaes y Castro, vive calle de Lope de Vega, 27, bajo, y á él pueden dirigirse los señores Asociados para que *gratuitamente* les preste sus servicios en los juicios de desahucio que por sí ó por sus administradores promuevan por falta de pago de los inquilinos.

Las oficinas de la ASOCIACION están abiertas diariamente de 11 de la mañana á 3 de la tarde.
