

AYUNTAMIENTO DE MADRID

REGLAMENTO
DEL
PATRONATO MUNICIPAL
DE LA VIVIENDA



MADRID

SECCIÓN DE CULTURA E INFORMACIÓN
ARTES GRÁFICAS MUNICIPALES

1944

C-14-8

AYUNTAMIENTO DE MADRID

REGLAMENTO
DEL
PATRONATO MUNICIPAL
DE LA VIVIENDA



MADRID

SECCIÓN DE CULTURA E INFORMACIÓN
ARTES GRÁFICAS MUNICIPALES

1944

CD 1800376374

Ayuntamiento de Madrid

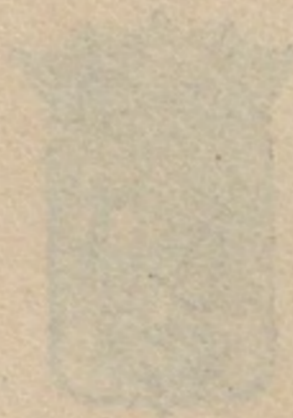
AYUNTAMIENTO DE MADRID

REGLAMENTO

DE

PATRONATO MUNICIPAL

DE LA VIVIENDA



MADRID

IMPRESA DE LA VIVIENDA Y PATRONATO MUNICIPAL

1921

Reglamento del Patronato Municipal de la Vivienda

Vistas las consideraciones contenidas en la Memoria sobre los aspectos social, técnico y financiero del problema de la vivienda, la Comisión que suscribe estima necesario se adopte como procedimiento para la municipalización del servicio de casas baratas el precepto consignado en el apartado e) del artículo 134 de la ley Municipal, o sea la designación de una Comisión gestora del servicio municipalizado, con separación completa del régimen financiero de éste con respecto a la administración general del Municipio, a cuyo efecto propone la siguiente reglamentación:

Artículo 1.º El Patronato Municipal de Casas Baratas, constituido por el excelentísimo Ayuntamiento de Madrid en 29 de junio de 1932, adopta como título el de Patronato Municipal de la Vivienda, y tendrá por misión:

a) Administrar, conservar, mejorar e inspeccionar libremente, con separación completa de su régimen financiero respecto a la administración general del Municipio, las fincas de las Colonias Moscardó y Cerro Bermejo, así como cuantas agrupaciones, viviendas o terrenos puedan serle entregados por el Estado, Provincia o Municipio o adquiera él por su cuenta.

b) Construir las viviendas económicas que estime conveniente, aplicando al efecto sus fondos.

c) Construir asimismo todas las viviendas económicas

que el Ayuntamiento acuerde edificar invirtiendo las cantidades consignadas en los presupuestos formulados a tal fin.

Art. 2.º El Patronato estará constituido por una Comisión gestora, presidida por el excelentísimo señor Alcalde Presidente, y como Vicepresidente actuará el Regidor municipal que ostente la presidencia de la Comisión de Hacienda. Formarán parte del mismo, como Vocales, otros dos Regidores municipales, un representante designado por cada uno de los organismos siguientes: Instituto Nacional de la Vivienda, Banco de Crédito Local e Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional; el Secretario general del excelentísimo Ayuntamiento, el Interventor de fondos municipales, el Director de Arquitectura Municipal, que servirá de enlace entre el Patronato y los Servicios municipales de Arquitectura, y un funcionario técnico-administrativo, con título de Letrado, designado por la Alcaldía Presidencia, que actuará como Secretario, con voz, y que a su vez será el Administrador del Patronato.

Art. 3.º Los fondos del Patronato estarán constituidos:

Primero. Por las rentas o alquileres de las viviendas de las Colonias Moscardó y Cerro Bermejo, u otras que pueda crear o recibir, más los intereses de las mismas.

Segundo. Por las subvenciones que el Estado, Provincia y Municipio puedan concederle.

Tercero. Por las donaciones de todas clases, tanto oficiales como particulares, que pueda recibir; y

Cuarto. Por los créditos de cualquier naturaleza que solicite y se le concedan.

Art. 4.º Serán facultades del Patronato:

a) Obtener los fondos precisos para cubrir sus necesidades.

b) Adquirir los terrenos para la edificación de las Colonias que proyecte.

c) Aprobar los proyectos técnicos de edificación, y solicitar las licencias municipales que prescriben las Ordenanzas.

d) Nombrar el personal, tanto técnico como facultativo, administrativo y subalterno, asignándole los sueldos, gratificaciones o remuneraciones que estime conveniente.

e) Disponer las reparaciones, reformas, renovaciones y modificaciones precisas para la mejor administración, cuidado y vigilancia de las viviendas.

f) Contratar los servicios de todas clases, pudiendo explotar las líneas de transporte necesarias que acuerde establecer.

g) Suscribir pólizas de seguros; y

h) Designar las personas que reglamentariamente hayan de ocupar las viviendas.

Art. 5.º Los acuerdos que se adopten en relación con la administración completa de los bienes encomendados al Patronato son ejecutivos e inapelables.

Art. 6.º Todos los miembros del Patronato tienen derecho a inspeccionar las viviendas y servicios cuantas veces lo consideren oportuno, informando a la Junta o a su Presidente de cuantas deficiencias encuentren, y proponiendo los medios para corregirlas y evitarlas.

Art. 7.º Independientemente del derecho anteriormente indicado, el Patronato nombrará de su seno uno o varios Visitadores que lo representen, encargados de realizar por sí las visitas oportunas y de ejercer la constante vigilancia de los grupos.

Art. 8.º El Visitador de turno habrá de intervenir constantemente en las operaciones mecánicas de la administración, elegirá los beneficiarios de entre las candidatos a las viviendas vacantes, autorizará obras y servicios, pagos y liquidaciones, y conocerá cuantas incidencias ocurran en el desarrollo diario administrativo cuyo despacho, por su urgencia, no permita sea resuelto por la Junta; sin perjuicio de dar cuenta al Patronato en la primera reunión que éste celebre.

Art. 9.º Como lazo de unión entre la propiedad, representada por el Patronato, y los usuarios de los bienes, actuará el Administrador general, el cual llevará a efecto los acuerdos de aquél, tramitará las instancias y reclamaciones que se presenten, formulará las denuncias que procedan por infracción de los contratos de arrendamiento, del presente reglamento o de cualquiera otra índole; realizará las operaciones de ingreso y pago de todas clases, y ordenará

la ejecución de los trabajos necesarios para la buena conservación de los edificios hasta el importe para que sea facultado por el Patronato, no obstante lo cual todas las facturas llevarán el conforme del Visitador nombrado y serán debidamente intervenidas antes de verificar su pago; ostentará la representación del Patronato ante los Tribunales de Justicia en los asuntos que puedan surgir, y será el Jefe del personal administrativo, facultativo y subalterno, pudiendo aplicar las correcciones que se determinan en las leyes y reglamentos del trabajo.

Art. 10. Podrá delegar parte de sus funciones en otro u otros funcionarios administrativos, previa autorización y conformidad del Patronato, concretándose en cada caso de forma categórica las facultades delegadas.

Art. 11. El Administrador podrá ser removido en su cargo por el Patronato en cualquier tiempo. En caso de dimisión, fallecimiento, jubilación o separación del cargo, será nombrado un sustituto en el plazo máximo de quince días a partir de la fecha de aceptación de la dimisión o de producirse la vacante.

Art. 12. Depositará la fianza que se le señale por el Patronato para responder del cumplimiento de sus obligaciones, y percibirá una gratificación de mando, además de gastos de locomoción y de quebranto de moneda, cuyo importe se determinará por el Patronato.

INTERVENCION Y CONTABILIDAD

Art. 13. La intervención y contabilidad de las operaciones del Patronato será realizada por intermedio de un funcionario técnico de Contabilidad (Profesor Mercantil de preferencia), encargado de intervenir los recibos de ingresos y pagos verificados, y de llevar las cuentas de las operaciones realizadas. Asimismo procederá a formular las estadísticas necesarias para obtener los datos fundamentales precisos para la mejor orientación técnica y práctica del servicio en sus aspectos social, económico y municipal. En la forma que se acuerde por el Patronato,

presentará el estado financiero de la entidad y las cuentas de ingresos y pagos, con sus comprobantes correspondientes.

INGRESOS Y GASTOS

Art. 14. Los cobros de cuotas de toda índole serán realizados por el Administrador, por sí o por medio de los Cajeros nombrados al efecto por el Patronato. Las cantidades que perciban, con excepción de las precisas para el servicio de Caja, se depositarán en el Banco de España, de tal forma, que en todo momento puedan ser utilizadas por el Patronato para satisfacer las obligaciones propias o destinarlas a otras atenciones privativas de su cometido.

Art. 15. Con cargo a los fondos existentes en Caja o en la cuenta corriente a la vista antes señalada se satisfarán las cantidades que por devolución de fianza y pago de los rescates de los correspondientes contratos se precise satisfacer a los beneficiarios que desalojen las viviendas, sin necesidad de autorización previa o conformidad de los Visitadores o del Patronato. El abono de facturas de obras y efectos de toda índole se realizará en la misma forma; pero será precisa la conformidad o visto bueno de los Visitadores o del Presidente, ateniéndose al artículo precedente respecto a la autorización de gastos.

Art. 16. Queda facultado el Administrador para percibir de los beneficiarios cantidades como anticipos a cuenta de sus contratos de capitalización, por unidades o múltiplos de 50 pesetas, expidiendo el correspondiente recibo, en el que constarán los detalles pertinentes, y realizando los apuntes necesarios en los libros y en las correspondientes cuentas, por separado de otros capítulos o conceptos, a fin de que consten de modo fehaciente los ingresos que por tales conceptos se hayan realizado.

Art. 17. Los gastos de reparación de viviendas totalmente liberadas y que hayan adquirido el régimen de propiedad, en tanto estén sometidas a las obligaciones jurídicas colectivas y a las que corresponden a la partici-

pación de los beneficiarios en el común de los servicios y edificaciones, serán satisfechos hasta donde alcancen las cantidades que para gastos comunes satisfagan los interesados y se determinan en los cuadros de amortización insertos en cada contrato en vigor. El excedente será satisfecho a prorrato por los copropietarios, en proporción a los valores que representan las viviendas afectadas por las reparaciones, comparadas con la importancia de los daños de cada una.

Art. 18. Las reparaciones de los daños que se produzcan en el interior de cada vivienda a causa del mal uso que de ella se haga o por abandono de las obligaciones adquiridas por cada beneficiario en razón del contrato suscrito al hacerse cargo de aquéllas, serán de su cuenta y precisarán siempre ser autorizadas por el Patronato antes de comenzarlas. En caso de que el beneficiario no realice dichas reparaciones obligadas, serán efectuadas por el Patronato a su cuenta y riesgo, y su importe, si no fuese satisfecho en el momento de presentarle las correspondientes facturas, detraído de los fondos que constituyen las reservas a su favor establecidas en la columna número 10 del cuadro de capitalización inserto en su contrato.

FORMA EN QUE SERÁN REALIZADAS LAS OBRAS PRECISAS

Art. 19. La ejecución de las reparaciones de carácter urgente o de pequeña importancia, cuyo importe máximo será señalado por el Patronato, será ordenada y realizada directamente por el Administrador, dando cuenta del gasto realizado al Patronato en la primera reunión que se celebre. Entre ellas se incluirán las de reparación de los desperfectos existentes en las viviendas desalojadas por traslado o desahucio, a fin de que queden en disposición de ser ocupadas en el menor plazo posible.

Art. 20. Los trabajos de mayor importancia que revisitan el carácter de urgentes podrán ser ordenados por el Visitador de turno o por el Presidente, a propuesta del Administrador, dando cuenta al Patronato en la primera

reunión que celebre, excepto en el caso de que las obras correspondan a reparaciones o desperfectos que tengan el carácter de obras mayores, para las cuales será preciso el informe previo del Arquitecto encargado de las viviendas. Cuando las obras que hayan de realizarse no revistan el carácter de urgencia y excedan de la autorización concedida al Administrador, será necesario el acuerdo del Patronato para proceder a efectuarlas.

Art. 21. Cada dos años será obligatorio el blanqueo de cocinas y W. C., y anualmente la limpieza de chimeneas, repaso de tejados y limas de las cubiertas de las viviendas, cuyas obras serán realizadas periódicamente en fechas determinadas. Para solicitar los correspondientes presupuestos no será precisa la autorización previa del Patronato.

Art. 22. Las reclamaciones, consultas, quejas y peticiones de toda especie que realicen los beneficiarios serán formuladas precisamente por escrito y dirigidas al señor Presidente del Patronato Municipal de la Vivienda.

SERVICIO DE INFORMACIÓN Y ORDEN

Art. 23. Además del Servicio de Policía Urbana que se establezca por la Tenencia de Alcaldía del distrito, y del de vigilancia y seguridad a cargo de las autoridades superiores, existirá un Servicio de Información y Orden, encargado de hacer cumplir las disposiciones adoptadas para la conservación de la barriada, atender las reclamaciones que se formulen por los beneficiarios y cumplir las disposiciones que emanen del Patronato y les sean comunicadas por la Administración, a cuyas órdenes directas estará colocado.

Art. 24. Cuidarán especialmente los Vigilantes de evitar que se arrojen basuras o líquidos por las fachadas de las casas, o se amontonen detritos en las calles. Evitarán que en los jardines individuales y en las galerías de las viviendas de pisos se depositen animales, muebles, efectos o mercancías de ninguna clase; que se verifique el tendido de ropas en las ventanas, o a través de los patios, en forma

distinta de la prevista; que se efectúen realquilos, traspasos o cesiones de viviendas; que se instalen en ellas industrias prohibidas en los contratos; que se estacionen los niños en las escaleras o portales, y que se haga un mal uso de la propiedad por los beneficiarios, acatando y ejecutando las demás órdenes que en relación con el servicio se les comunique.

Art. 25. Las denuncias y comunicaciones de averías, de reparaciones efectuadas o de cualquiera otra índole se realizarán precisamente por escrito, dirigidas al señor Presidente del Patronato, con la mayor diligencia posible. En caso de quedar vacantes las viviendas por traslado o desahucio, remitirán a la Administración nota detallada de la situación de las mismas, daños existentes y reparaciones necesarias. Una vez realizadas éstas, darán cuenta de hallarse las viviendas en condiciones de ser utilizadas de nuevo.

Art. 26. El Servicio de Información y Orden de la barriada llevará un fichero de las personas que habitan en las viviendas municipales, que se encontrará siempre al día, de tal modo, que pueda ser utilizado por el Servicio de Correos, por la Administración municipal, por las autoridades debidamente autorizadas para su consulta y para las necesidades de la Colonia.

Art. 27. Al frente del Servicio de Información y Orden existirá un Jefe, amovible, encargado de repartir el servicio y unificarlo. Tendrá una gratificación de mando, sin carácter de acumulable a efectos de jubilación, cuya cuantía señalará el Patronato. Existirán tantos Subjefes como Colonias o agrupaciones independientes o separadas puedan existir, quienes se hallarán a las órdenes de aquél y disfrutarán también, y en las mismas condiciones, la gratificación que se les señale.

DETERMINACIÓN DE LOS LOCALES

Art. 28. Fundamentalmente, las propiedades de cualquier clase que el Patronato Municipal de la Vivienda administre o posea se destinarán al uso y servicio de colec-

tividades o particulares, en la forma y condiciones que se determinan en el presente reglamento.

Art.º 29. Dichas propiedades podrán ser utilizadas:

Primero. Para la construcción y explotación de edificios destinados:

a) A viviendas con o sin carácter de casas baratas o viviendas protegidas.

b) Al comercio en general, sea cualquiera la clase o categoría a que corresponda su tributación fiscal, en la proporción señalada por el Patronato a cada artículo o servicio.

c) A la instalación de industrias dentro de la ordenación señalada o que se señale, y con las limitaciones y condiciones que determinen las autoridades competentes.

d) A la construcción de teatros, cinematógrafos, salas de música, mercados, depósitos, almacenes, instalaciones deportivas de todo género, o cualquiera otra clase de actividades necesarias o convenientes para subvenir a las necesidades de la población y que sean susceptibles de proporcionar una renta o alquiler por su uso.

e) A la habilitación, cesión o alquiler de los terrenos destinados a iglesias, oratorios y edificaciones dedicadas a actividades sindicales o políticas del partido, cuyo uso sea gratuito o se destine el producto de las recaudaciones a obras de carácter benéficosocial.

Segundo. Para ser utilizadas dichas propiedades, una vez replanteada o realizada la apertura de nuevas calles (si no existieran ya trazadas) y parcelados o no los terrenos resultantes, en cualquiera de las formas siguientes:

a) Como solares, y con tal carácter podrán ser arrendados, cedidos en régimen común o a censo enfitéutico, hipotecados o vendidos al contado (sin necesidad de sujetarse a subasta o concurso) o a plazos, en la forma, tiempo y condiciones que se estimen oportunos.

b) Como huertas, jardines o viveros, en tanto que por las necesidades o conveniencias de la población no se utilicen para parcelación, construcción o venta.

CONDICIONES PRECISAS PARA SOLICITAR LOS LOCALES

Art. 30. Para ocupar los locales que dependan del Patronato Municipal de la Vivienda se estima un derecho de prioridad por el orden que se reseña a continuación:

Primero. Ocupar fincas que hayan de ser expropiadas por el excelentísimo Ayuntamiento para el ensanche, reforma, apertura o rectificación del trazado de las vías públicas existentes.

Segundo. Vivir en casas ruinosas o de precisa demolición en virtud de disposición municipal.

Tercero. Ocupar fincas declaradas insalubres o que no hayan merecido la aprobación de las autoridades superiores en materia de higiene y salubridad; y

Cuarto. Pertenecer al personal municipal como funcionario u obrero fijo o eventual.

En todos los casos deberá acreditar el solicitante que se halla inscrito en la matrícula de vecinos de la capital.

Art. 31. Para solicitar cualquiera de los locales antes citados será preciso suscribir la correspondiente instancia, dirigida al Presidente del Patronato, en la que se hará constar, para los locales dedicados a vivienda o comercio:

Primero. Nombre, edad, naturaleza y domicilio del peticionario, y circunstancias que acrediten, si procede, el derecho de prioridad que pueda asistirle.

Segundo. Número de personas que componen la familia, relación del parentesco que les une al titular y nombre y edad de todos ellos, a fin de determinar si la capacidad de la vivienda permite su alojamiento dentro de las condiciones mínimas de comodidad e higiene.

Tercero. Lugares donde trabajan el titular y los demás miembros de la familia, y haberes, sueldos, dietas, jornales, emolumentos o rentas que perciben por todos conceptos.

Cuarto. Local o vivienda que solicita, objeto a que piensa destinarla, renta que ha de satisfacerse y emplazamiento donde se halle situada; y

Quinto. Prestar su conformidad a las condiciones generales de los contratos y a la forma de concesión de los locales que pretende ocupar.

PARA LOCALES DESTINADOS A INDUSTRIAS, SOLARES,
TERRENOS Y HUERTAS

Art. 32. Los locales destinados a industrias de todas clases, a solares, terrenos y huertas serán concedidos con arreglo a las condiciones generales y especiales, iguales o distintas de las de los destinados a viviendas o comercio en general, que se detallarán en cada caso genérico o concreto de acuerdo con las circunstancias que concurran en cuanto a las características de los locales objeto del contrato y de las industrias que hayan de ser establecidas en aquéllos. Sin embargo, para solicitarlos, sea cualquiera su naturaleza, situación o características, será preciso suscribir una instancia, dirigida al Presidente del Patronato Municipal de la Vivienda, en la cual, además de los detalles que se señalan, se hará constar:

Primero. Nombre, naturaleza, domicilio, edad, profesión y circunstancias que acrediten el derecho de prioridad a que se refiere el artículo 31, si el solicitante se considera dentro de él.

Segundo. Industria que pretende instalar, detallando de manera concreta el destino que piensa dar a los locales cuyo uso solicita, indicando su situación, características y detalles complementarios para situarla exactamente, y tiempo que pretende ocupar los locales que solicita.

Tercero. Oferta que en la parte económica hace para utilizar el local solicitado, si no ha sido señalado de antemano por el Patronato, y forma y plazo en que ha de satisfacerse su importe; y

Cuarto. Forma de ocupación del inmueble, si no estuviera prevista previamente por el Patronato (arrendamiento, capitalización o venta).

TRASPASO DE LOCALES DESTINADOS A COMERCIO O INDUSTRIA

Art. 33. Los locales destinados a comercio o industria podrán utilizar un derecho de traspaso (que será reconocido en cada caso concreto entre las condiciones del con-

trato), que no podrá exceder nunca del valor de las cantidades invertidas en las obras de instalación y reforma y del importe de los géneros o efectos que sean objeto del cambio de dueño, estipulando su valor al precio de coste, que será justificado con los libros de comercio necesarios y con las correspondientes facturas de adquisición o de las obras realizadas en su día.

Art. 34. No podrá ser objeto de traspaso o beneficio por los comerciantes o industriales:

Primero. La situación más o menos ventajosa de los locales arrendados.

Segundo. La estimación económica de la cifra de ventas que realice, o volumen de clientela existente, si no se consiente en la barriada más que determinado número de establecimientos de aquella especie, por hallarse fundada en la limitación de la industria o comercio similar, realizada de antemano por el Patronato para evitar toda competencia ilegítima; y

Tercero. La estimación de facturas de obras, reparaciones o compras que no se hallen justificadas en los libros de comercio de los interesados en las fechas correspondientes a su realización o adquisición. La falta de los libros citados, o la no inclusión en los mismos, en los lugares oportunos, de fechas de cualesquiera facturas que se presenten, invalidarán su valor y no serán computables en forma alguna para determinar el importe del traspaso.

Art. 35. Las instancias presentadas serán tramitadas por la Administración en el menor espacio de tiempo posible, debiendo ser presentadas al Patronato en un término máximo general de un mes, a partir de la fecha de su entrada en las oficinas de la Secretaría del mismo.

Art. 36. Para poder ser concedidos los locales es condición indispensable que el solicitante haya sido aceptado por el Patronato como beneficiario, inquilino, arrendatario o copropietario, y firmado el conforme en el expediente incoado a su instancia.

Art. 37. Los acuerdos del Patronato son ejecutivos e inapelables.

FORMAS DE CONCESIÓN DE LOS LOCALES Y CONDICIONES
GENERALES DE LOS CONTRATOS

Art. 38. Los locales de que disponga el Patronato Municipal de la Vivienda podrán ser concedidos:

- a) En forma de arrendamiento simple.
- b) En forma de arrendamiento con promesa de venta.
- c) En venta, bien al contado o a plazos.

Art. 39. El Patronato determinará en cada caso con plena libertad e independencia la forma que estime conveniente para conceder los locales, y señalará asimismo los precios que estime oportunos para la mejor marcha del servicio a él encomendado.

Art. 40. Para los locales que hayan de ser simplemente arrendados se utilizarán los contratos normales, con el condicionado general que es de uso y costumbre en Madrid, pudiéndose añadir las condiciones particulares que se consideren pertinentes en cada caso.

Art. 41. En los locales que se destinen al arrendamiento con promesa de venta se utilizará el condicionado general que al efecto se haya aprobado, en el cual se detallarán de forma concreta:

- a) La suma total que por todos conceptos ha de ser desembolsada periódicamente por cada beneficiario.
- b) El precio que se asigna a la finca.
- c) Plazo concedido para su amortización o capitalización.
- d) Anualidades correspondientes a las cuotas de constitución del capital, a gastos generales, a gastos comunes y a intereses del capital.
- e) Cuadro completo de capitalización del contrato.
- f) Valor del rescate del mismo en cada año.

Art. 42. Para los locales destinados a usos distintos de la vivienda se determinarán las condiciones, precios, forma de pago y demás pormenores necesarios en el momento de realizarse las operaciones.

Art. 43. En los contratos de arrendamiento simple y en los que se convenga el arrendamiento con promesa de venta será imprescindible la constitución de una fianza

equivalente a cada uno de los pagos fraccionarios en que concierte la cuota anual, equivaliendo a un dozavo en los contratos con pagos mensuales, a un cuarto para los trimestrales, etc.

Art. 44. Las cuotas o pagos que se estipulen serán siempre adelantados.

Art. 45. Para la estimación de las fracciones de tiempo que hayan de ser satisfechas se entenderán todos los contratos, excepto los de venta, suscritos los días 1 y 16 de cada mes, correspondiendo ser extendidos con fecha 16 todos los contratos que se formalicen desde el día 2 al 16 inclusive del mismo mes, y con fecha del 1 del mes siguiente aquellos que se firmen desde el día 17 al 1 inclusive del mes siguiente, quedando en beneficio de los interesados los días que existan de intermedio entre el día de la firma y el de la fecha del contrato, si existiese.

Art. 46. Todos los contratos de arrendamiento con promesa de venta llevarán consignado el valor de rescate que en caso de ser rescindido por el beneficiario recibirá éste de los fondos desembolsados para la adquisición del local habitado, según se determina en el artículo 42. La diferencia existente entre las sumas capitalizadas y dicho valor de rescate quedará en beneficio del Patronato por incumplimiento del contrato, excepto en los casos en que la rescisión se produzca por traslado a otro local de los que disponga el Patronato, en cuyo caso continuará abonando el total de la capitalización, como primera partida, la nueva cuenta abierta al titular, a la que se añadirán los desembolsos que correspondan al nuevo contrato suscrito.

Art. 47. Todo beneficiario tiene derecho a adelantar el período de su capitalización mediante entregas extraordinarias de cantidades mínimas de 50 pesetas o sus múltiplos enteros. Dichas acumulaciones extraordinarias devengarán el mismo tipo de interés convenido para el contrato a que se refieran, y no producirán ninguna reducción en las cuotas normales estipuladas, sino que únicamente reducirán el plazo de capitalización convenido.

Art. 48. La Administración general es el organismo supremo encargado de organizar y mantener el lazo de unión entre los beneficiarios, inquilinos y copropietarios y el Patronato Municipal.

Art. 49. Tanto los pagos de toda índole como la realización de las reparaciones necesarias, ordinarias o extraordinarias, se realizarán por intermedio de dicho organismo, ajustándose a las disposiciones de este reglamento, dentro de las horas de servicio que se señalen.

Art. 50. Además del servicio antes citado, podrán existir otros en consonancia con las necesidades o con las características fundamentales de los locales existentes.

Art. 51. En barriadas o fincas dotadas de porterías particulares, los recibos corrientes de pago de cuotas o de alquileres serán entregados periódicamente a los porteros de cada finca, quienes los tendrán a disposición de los interesados durante el plazo máximo de veinte días, transcurridos los cuales serán devueltos a la Administración central, donde quedarán a disposición de los titulares hasta el último día hábil de cada mes. Transcurrido este día sin haber sido satisfechos, pasarán sin más aviso a poder de los Procuradores o de la Sociedad encargada de su cobro en período ejecutivo.

Art. 52. Todas las reclamaciones por desperfectos o por las reparaciones que hayan de realizarse serán cursadas por escrito a la oficina central por intermedio de dichas porterías, quienes están obligadas a remitir diariamente las reclamaciones recibidas, al mismo tiempo que presentan también diariamente la nota de cobros, acompañada de los taloncillos desglosados de los respectivos recibos que hayan sido hechos efectivos.

Art. 53. En las barriadas o fincas que carezcan de porterías se habilitarán los locales dependientes de la Administración destinados al pago de los recibos periódicos que a cargo de los beneficiarios o inquilinos se expidan por la Administración, donde se hallarán a disposición de sus titulares durante el plazo que se señala en el artícu-

lo 52. Los recibos impagados el día 20 serán devueltos a la oficina central, la cual los remitirá a su vez al Servicio Ejecutivo o Contencioso en el último día hábil de cada mes.

Art. 54. En dichos locales se presentarán, por escrito, cuantas reclamaciones, notas de desperfectos o quejas se puedan producir entre los beneficiarios o inquilinos, tramitándose en la misma forma indicada para las casas dotadas de portería, realizándose asimismo aquellas operaciones o servicios adicionales o destinos que se les encomienden.

Art. 55. Los cobros realizados en las oficinas auxiliares serán entregados diariamente en la oficina central, o recogidos por ésta, e irán acompañados de los taloncillos de cobro correspondientes y de la relación de recibos cobrados en cada fecha.

Art. 56. Los recibos correspondientes a locales distintos de las viviendas (industrias, espectáculos, solares o terrenos arrendados o vendidos a plazos, huertas, etc.) estarán a disposición de sus respectivos titulares en la Administración central durante los plazos señalados, sin perjuicio de que, por conveniencia de los interesados, convenio expreso o concesión singular y graciosa de la Administración, se remitan al cobro directamente por medio de un funcionario o mandatario.

En tales casos no se pasará al domicilio más que dos veces, dejando en ambas, si no se encontrase al interesado, nota de su presentación al cobro, y sin que en estos casos especiales pueda alegarse por aquéllos, como justificación del retraso eventual de sus pagos, la falta de presentación de los recibos por el mandatario o cobrador.

OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS O INQUILINOS EN RELACIÓN CON LA CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DE LAS FINCAS QUE HABITEN

Art. 57. Las obras de conservación y reparación de las fincas, o las de ampliación, transformación y mejora, se realizarán siempre por el Patronato Municipal de la Vivienda por intermedio de la Administración general, a

cuyo fin se determinará, cuando se ponga en renta cada agrupación, la cantidad alzada en que se estipule su coste anual: valor atribuido a cada vivienda y año, sin tener en cuenta como gasto previsto el importe de las contribuciones e impuestos con que puedan ser gravadas las fincas por el Estado y demás organismos oficiales. En los contratos de arrendamiento con promesa de venta se estimará como máximo la cifra anual destinada a gastos comunes de reparaciones en el 2,25 por 100 del valor atribuido a cada vivienda y año, a cuya cifra podrá añadirse el importe de las contribuciones e impuestos que hayan de satisfacerse, si procediera su exacción.

Art. 58. La reparación de los daños causados por abusos, negligencia o mal uso de las viviendas entregadas será cargo de los inquilinos o usufructuarios, y se girará un recibo especial de su importe, junto con el de la mensualidad corriente estipulada. La falta de pago del recibo especial será causa suficiente para incoar el desahucio.

Art. 59. Queda prohibido realizar obras de transformación, modificación o utilización de los locales para habilitarlos para otros usos distintos a los señalados, o para su acomodamiento a necesidades particulares de los usuarios, sin consentimiento expreso del Patronato, quien podrá autorizarlas previas las condiciones y garantías que estime necesario adoptar para su concesión.

OTRAS PROHIBICIONES

Art. 60. En los contratos que se extiendan por el Patronato habrá de estipularse concretamente que los locales que éste facilite se destinarán al comercio e industria exclusivamente para artículos determinados de antemano al establecer el oportuno contrato. No podrán, por tanto, destinarse a uso distinto del estipulado, sin incurrir como sanción en la rescisión de aquél, procediéndose, en consecuencia, al desahucio.

Art. 61. Bajo concepto alguno se podrán realizar realquillos o subarriendos, traspasos, cesiones, cambios de

inquilino o beneficiario sin previo conocimiento y autorización por escrito; ni ceder habitaciones a terceras personas; ni admitir huéspedes, incluso a familiares, para vivir en compañía; ni establecer industrias o talleres; ni depositar drogas, materias inflamables o sustancias malolientes o peligrosas; ni destinar toda o parte de la vivienda a depósitos de mercancías de ninguna clase; ni criar y alojar animales de cualquier especie; ni hacer fuego en las habitaciones en lugar distinto al destinado para ello; ni depositar basuras en las escaleras, portales o espacios dedicados al servicio o a usos comunes; ni verter aguas o residuos desde las ventanas al exterior, castigándose las infracciones en la forma señalada en el artículo anterior.

Art. 62. También se estipulará en los contratos la prohibición de producir escándalos, riñas o discusiones ruidosas en las viviendas o en las barriadas; estacionarse, bajo pretexto alguno, en las escaleras o portales; ni permitirse los juegos de los niños en dichos lugares, ni que éstos rayen, pinten o ensucien las paredes de cualquier lugar dentro de las barriadas de la propiedad del Patronato, sopena de aplicarse la sanción determinada en el artículo 60.

OBLIGACIONES COLECTIVAS

Art. 63. En las barriadas construídas sin haberse previsto la existencia de porterías individuales para cada finca habrán de realizarse por los usufructuarios determinadas funciones o servicios generales, que se detallarán como condiciones generales en los contratos, tales como la limpieza de escaleras y portales, el cierre y apertura de los mismos, la reposición obligatoria de las bombillas que eventualmente sean sustraídas de escaleras y portales, y cuantos servicios considere el Patronato que pueden producir un beneficio colectivo por medio de pequeños sacrificios o servicios individuales.

Art. 64. El consumo de agua que acusen los contadores individuales instalados en las viviendas, en cuanto

exceda de los límites previstos en los contratos, será abonado por los usuarios de las fincas, barriadas o locales de la propiedad del Patronato, una vez instalados dichos instrumentos.

RESCISIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE TODAS CLASES

Art. 65. Los contratos celebrados con el Patronato Municipal de la Vivienda serán rescindidos por éste de forma automática y fulminante por contravención de algunas de las cláusulas insertas y estipuladas en los contratos suscritos, o por falta de pago de las cuotas o cantidades convenidas en los plazos señalados en aquéllas, procediendo en cualquiera de estos casos al desahucio del usuario del local incurso en falta.

Art. 66. Por parte de los usuarios, inquilinos o beneficiarios podrán ser rescindidos los contratos comunicándolo por escrito al señor Presidente del Patronato con un mes de anticipación al en que piensen realizar el traslado. La falta de la observancia de esta condición podrá ser sancionada con el pago de una mensualidad de las estipuladas.

Art. 67. En los contratos de arrendamiento con promesa de venta por virtud de los cuales exista en poder del Patronato un fondo de constitución del capital en que se tasa la vivienda objeto de la convención, quedará en beneficio de aquél, en caso de rescisión anticipada, como indemnización por daños y perjuicios, la diferencia entre el importe de dicho fondo y el que se determine en la columna de rescates en cada contrato. Esta diferencia no podrá exceder en ningún caso del 50 por 100 del valor o saldo de constitución existente al fin del año completo en que se verifique la rescisión y cancelación del contrato.

Art. 68. En caso de rescisión anticipada de los contratos de arrendamiento con promesa de venta, se liquidarán los rescates por anualidades completas, quedando en beneficio del Patronato las cantidades correspondientes

a los meses transcurridos que no constituyan anualidad completa.

Art. 69. De la cantidad líquida que pueda resultar a favor de los beneficiarios por rescate de sus contratos se reducirán las cantidades que corresponda percibir al Patronato por causa de los daños, obras o responsabilidades que existieran a cargo de aquéllos, entregándoles en metálico, y previa liquidación y recibo firmado por los titulares correspondientes, el saldo a su favor.

OTRAS CONVENCIONES QUE DEBEN INSERTARSE EN LOS CONTRATOS

Art. 70. Al firmarse los contratos de arriendo, sea cualquiera su forma, será precisa la constitución de una fianza, equivalente al importe de uno de los plazos estipulados como precio del convenio. Los pagos serán adelantados y realizados en los locales de la Administración, salvo pacto en contrario.

Art. 71. En los contratos de arrendamiento con promesa de venta será obligatorio por parte del Patronato consignar un cuadro de amortización anual del valor atribuido a la vivienda de que se trate, en el cual existirá una columna donde se concrete el valor del rescate atribuido a cada anualidad que transcurra. Las cifras allí estampadas serán las que determinen el valor parcial atribuido a cada caso concreto que se presente.

Art. 72. Los precios señalados en los contratos de arrendamiento con promesa de venta serán indisputables, y por tanto, no podrán ser aumentados por ningún concepto, salvo en caso de fuerza mayor (destrucción por causas de guerra, incendio, terremoto, etc.), puesto que en realidad son contratos de venta con pago a plazos.

Art. 73. Una vez vencido el plazo de capitalización convenido, y mediante la entrega a la propiedad de la cantidad capitalizada por el interesado, se otorgará la oportuna escritura notarial de venta. Los gastos que se originen serán de cargo del beneficiario.

Art. 74. El Patronato Municipal de la Vivienda recibirá, en las condiciones que se determinen, cantidades anticipadas a cuenta del precio estipulado, por mínimos de 50 pesetas o sus múltiplos, a las cuales abonará un interés anual igual al que perciba en virtud del contrato, sin que dicha amortización afecte más que al plazo del vencimiento del citado contrato.

Art. 75. Los arrendatarios o beneficiarios de los locales quedan obligados a contribuir a los gastos generales de administración del Patronato con un tanto por ciento sobre el valor del local que ocupen, que no podrá exceder del 1 por 100 anual, cuya cantidad irá incluida en el total del recibo que periódicamente hayan de satisfacer.

Art. 76. El Patronato Municipal de la Vivienda podrá impulsar los hábitos de limpieza, higiene, ornato y cuidado de los inquilinos y beneficiarios que ocupen los locales encomendados a su administración o que sean de su propiedad, por los medios que estime convenientes. Igualmente podrá ocuparse de proporcionar aquellas mejoras o perfeccionamientos en los servicios generales de sus barriadas para lograr el desarrollo de los deportes infantiles y juveniles necesarios para la superación de la raza.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD

Propiedad común

Art. 77. Llegado el momento en que, por haberse realizado los pagos correspondientes a las fincas entregadas en capitalización, sea preciso entregar a sus tenedores los títulos de propiedad de las viviendas o locales correspondientes a edificaciones colectivas, se procederá al nombramiento de la Comisión o Comité de representantes encargados (con el Patronato nombrado por el Ayuntamiento) de entender en las cuestiones relacionadas con el régimen de copropiedad en las viviendas y de sus partes comunes y proindivisas, según se determina en el artículo siguiente.

Art. 78. Los proindivisos comunes comprenden: el

total del terreno, cimientos, muros de cierre y medianeros de las casas, portales, escaleras, puertas exteriores y de entrada a las viviendas, ventanas de escaleras y pasillos de acceso a las viviendas, instalaciones generales de agua, gas, electricidad y teléfonos, así como los contadores generales situados en el exterior o interior de los proindivisos, y los aparatos de luz, luces de escaleras y portales; las techumbres, cubiertas, limas, chimeneas o salidas de humos y sus accesos correspondientes; en una palabra: se entienden como comunes todas las partes de los edificios que se hayan establecido desde las puertas de acceso a cada vivienda hacia fuera, y su conservación y reparación será satisfecha obligatoria y proporcionalmente por todos los copropietarios.

Art. 79. Las casas comunes y todo lo que se refiere a la armonía de los inmuebles no se podrán modificar más que con el consentimiento de la mayoría de los copropietarios, representados por la Comisión o Patronato en pleno.

Art. 80. Cada copropietario adquirente de una parte indivisa de las construcciones poseerá también la parte proporcional ideal del terreno donde se haya construido la finca.

Art. 81. Cada propietario de las viviendas individuales tendrá la propiedad absoluta del terreno y de la edificación que su vivienda o construcción ocupe.

Art. 82. Asimismo unos y otros tendrán a su cargo la parte proporcional de los gastos comunes, según el valor atribuido a cada vivienda de conformidad con el contrato originario, satisfaciendo su importe por adelantado.

Art. 83. Los sobrantes que existan entre los gastos realizados y los gastos presupuestos serán agregados a los presupuestos posteriores para atenciones futuras, y serán utilizados para pago de los excesos de gastos sobre los presupuestos que puedan existir. Si los gastos reales excediesen de los presupuestos, aun incrementados con los sobrantes de los presupuestos anteriores, será satisfecho su importe a prorratio, en metálico, entre los copropietarios, en proporción a los valores atribuidos a las respectivas viviendas.

Propiedad privada

Art. 84. Cada copropietario tendrá la propiedad privada de su vivienda, incluyendo cuanto constituye la misma, desde la puerta de acceso hacia dentro, con las instalaciones interiores existentes de agua, luz, cocina y desagües generales, en cuanto se relacione con su propio servicio.

Las separaciones entre dos o más viviendas contiguas serán comunes entre los copropietarios vecinos.

CARGAS COMUNES

Art. 85. Las cargas comunes en principio comprenderán:

Primero. Los gastos de alumbrado y entretenimiento del mismo en las escaleras y portales.

Segundo. Los gastos de reparación y conservación de cualquier clase de los proindivisos comunes a que se refiere el artículo 78.

Tercero. Las contribuciones, impuestos o arbitrios correspondientes al Estado, Provincia o Municipio.

Cuarto. La retribución a la Administración.

Quinto. El agua destinada al uso común; y

Sexto. El seguro de incendios de las viviendas en las partes totales de las fincas.

CARGAS INDIVIDUALES

Art. 86. Las reparaciones de las viviendas, en cuanto se relacionan con el interior de las mismas, serán de cargo de cada propietario, excepto en las instalaciones generales de aguas residuarias que pasen por el interior de su vivienda, y la reparación de los muros de carga, siendo de su cargo los tendidos de yeso y pintura interior de los citados muros. Los desatrancos de sus desagües en cocina y W. C. serán también de su cuenta.

OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 87. Los copropietarios se obligan a cumplir las obligaciones generales insertas en los contratos de arrendamiento aprobados por el excelentísimo Ayuntamiento, que figuran en este reglamento, las que se harán constar en las actas o escrituras de propiedad de las viviendas cedidas.

Art. 88. La falta de pago de las cuotas correspondientes a gastos comunes dará lugar a la reclamación por vía judicial del importe de la prorrata que haya correspondido al copropietario moroso, siendo de su cargo el pago de las costas, incluso el de los honorarios de Abogado y Procurador, aunque no fuese necesario utilizar sus servicios.

DISPOSICIONES FINALES

Art. 89. Los casos no previstos en el presente reglamento serán resueltos por el Patronato conforme a la buena fe, al uso y a la ley.

Art. 90. Las condiciones señaladas en los artículos 58 al 88 son obligatorias para todos los arrendatarios o beneficiarios, capitalizadores y cuantos constituyan el grupo de casas ultrabaratadas.

Art. 91. A las escrituras de copropiedad que a favor de los capitalizadores expida el excelentísimo Ayuntamiento de Madrid será obligatorio unir íntegramente, como complemento de las estipulaciones del mismo, los artículos 77 al 88 del presente reglamento y el texto vigente de los contratos de arrendamiento.

El presente reglamento podrá ser modificado a propuesta del Patronato, en cuanto a la totalidad o parte de su contenido, a fin de mejorar y perfeccionar los servicios a medida que las necesidades de la población, el desarrollo de la institución o la multiplicidad de las operaciones lo hagan preciso, respetando en lo posible las directrices generales. No podrán ser, en cambio, modificados, a no ser por caso de fuerza mayor claramente demostrada (guerras,

incluso civiles; motines, tumultos, terremotos o incendios), el precio, formas de pago y facilidades concedidas a los beneficiarios o copropietarios que posean contratos de capitalización que se hallen en vigor, en tanto se encuentren al corriente de sus pagos.

Las modificaciones que se pudieran acordar respecto a estos extremos solamente podrán referirse a locales que se hallaren desocupados por cancelación voluntaria de los beneficiarios o por cesión y venta al Patronato de los habitados por copropietarios.

Madrid, 1 de marzo de 1944.—*El Conde del Valle del Súchil, Pedro Iradier, Alonso de Celis, Palao Martialay, Berdejo, Gaspar Blein, Trigo.*—Rubricados.

Aprobado por la Comisión Municipal Permanente en sesión celebrada el 20 de abril de 1944, y por el Ayuntamiento Pleno en 1 de junio del mismo año.

inuso evitar... (faint, illegible text)

Aprobado por el Consejo Municipal... (faint, illegible text)

