



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE BARCELONA



**Reglamento de las
viviendas protegidas
de Torelló y Manlleu**



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE BARCELONA



**Reglamento de las
viviendas protegidas
de Torelló y Manlleu**



R. 20521

Reglamento de las
viviendas protegidas
de Torelló y Manlleu

Casa Provincial de Caridad
Imprenta - Escuela

MOCIÓN

Esta Comisión Gestora, en sesión de 15 de noviembre de 1940, adoptó el acuerdo de construir unos grupos de «Viviendas protegidas» en Manlleu y Torelló, con un total de 127 y 184 viviendas, respectivamente, por un presupuesto de 7.400,000 ptas., ampliado más tarde, en virtud de la aprobación del proyecto reformado, acordada en sesión de 19 de junio de 1942, hasta un total de unos 10.400,000 ptas., en números redondos.

Los desvelos de esta Corporación y su esfuerzo, aportando capital en cuantía considerable para tan importante empresa, si respondía directamente en su pristina significación al ánimo de socorrer la angustiosa situación creada por tantos hogares destruidos a consecuencia de las inundaciones del río Ter, en el otoño de 1940, no eran ajenos a esa preocupación de mayor alcance, fundamental en la política social

del Nuevo Estado, determinada por la necesidad de mejorar la vivienda del elemento trabajador.

Pues bien, esta obra de tan profundo espíritu social y tan ambiciosos vuelos, dentro de las posibilidades limitadas de la Administración Provincial, pronto va a ser una magnífica realidad. Dentro de dos o tres semanas, todo lo más, podrá ser inaugurado un primer grupo de viviendas en Torelló, constituido por los lotes 3 y 4, con un total de 21 viviendas, y el lote n.º 1, compuesto de 20, y seguidamente, a un ritmo acelerado, se terminarán las restantes.

La enumeración de los trabajos, gestiones y actividades de diversa índole que ha implicado toda esa labor, sería tarea larga y fatigosa. Basta considerar los trámites, siempre enojosos, que acompañan a toda expropiación, con la consecuente formalización de las actas individuales de pago y ocupación de terrenos, así como su inscripción en el Registro de la Propiedad; la agrupación de los terrenos adquiridos a los efectos de la titulación de dominio e inscripciones subsiguientes; las gestiones y trabajos encaminados a la realización del préstamo otorgado por las Cajas de Ahorro de esta provincia, así como los de su ampliación en curso; contratación y adju-

dicación de las obras de construcción ; aprobación y ejecución, recientemente acordada, del proyecto reformado ; gestiones y trámites varios para la concesión del anticipo por parte del Instituto Nacional de la Vivienda ; particulares de la concesión y de los contratos individuales a otorgar para el destino de las viviendas ; etc., etc.

Al éxito logrado, justo es consignarlo, han contribuído, en su respectiva función o esfera, todos los llamados a intervenir. En primer lugar, el Instituto Nacional de la Vivienda, en su competencia rectora, dando toda clase de facilidades y posibilitando, incluso más allá de sus específicas atribuciones, la aceleración de los trámites y la resolución de algunas dificultades de ejecución, en cuya labor hay que rendir un homenaje de gratitud a su más ilustre exponente, su Director, señor Mayo, que no ha regateado su interés, celo y actividad, extensivo, este reconocimiento, a sus competentes colaboradores. Igualmente, las Cajas de Ahorro de esta provincia han colaborado eficazmente al conceder un préstamo por valor del 50 por 100 del presupuesto primitivo, estando bien dispuestas para concertar el otro 50 por 100 correspondiente al presupuesto adicional, hoy en vías de negociación. Muy acertada también y eficaz la labor de todos los funcio-

narios, técnicos o administrativos, que han debido intervenir.

Ahora bien; llegado este momento terminal del proyecto, precisará llenar unos requisitos y formalidades previamente a la entrega, primero, de las viviendas a sus beneficiarios, y a su uso, después. En dictamen aparte se propone la recepción de las obras terminadas, trámite ordinario y común a toda clase de obras, pero es necesario fijar definitivamente las características de las viviendas para incorporarlas, en lo jurídico, al régimen de protección establecido por la Ley, y en lo económico, al Patrimonio Provincial, y a ello obedece la presente proposición.

Dispone el art. 64 del Reglamento de 8 de septiembre de 1939; que terminada la ejecución del proyecto o de alguna de sus partes, el Instituto otorgará a las viviendas la calificación definitiva de protegidas, de la cual se tomará razón en el Registro de la Propiedad.

Dicha calificación definitiva comporta, entre otros particulares, la necesidad de fijar el precio de las viviendas y el importe de los alquileres, así como las cuotas de amortización en su caso. Para señalar tales valoraciones se ha partido de los siguientes datos: Calculado el coste resultante del presupuesto de ejecución mate-

rial, prorrateado para cada obra, se le ha añadido la correspondiente parte alícuota del valor del solar, honorarios y demás gastos afectados por la protección, arrojando las siguientes cantidades totales :

VIVIENDAS DE MANLLEU

	Pesetas
Tipo A. Agricultores	34,348'86
Tipo B. Obreros jornaleros	31,660'76
Tipo C. Obreros acomodados.	34,169'90
Tipo D. Comerciantes	39,726'57

VIVIENDAS DE TÖRELLÓ

	Pesetas
Tipo A. Agricultores	32,801'75
Tipo B. Obreros jornaleros	30,202'89
Tipo C. Obreros acomodados	31,392'82

Aplicando sobre estos valores el tanto por 100 (3'32) de renta autorizada por el Instituto Nacional de la Vivienda y sumando sobre la renta un 25 por 100 dentro del porcentaje legal, en concepto de huecos y reparos, resultarían tipos que exceden en mucho del tope máximo autorizado por la legislación especial sobre viviendas protegidas e incluso de las posibilidades de sus presuntos beneficiarios, por cuyo motivo se hace preciso reducir dicha renta,

fiándose como precios de alquiler los máximos dentro del concepto de «Renta reducida», o sea, los que representan un alquiler no superior al importe de seis días de jornal de un bracero o la quinta parte del sueldo de su presunto usuario. Según datos recogidos, puede calcularse el jornal medio de un bracero en 12'50 ptas.; de un agricultor, en 15 ptas.; de un obrero acomodado, en 17'60 ptas., y destinándose las viviendas de tipo *D* a comerciantes cuyos ingresos puedan estimarse superiores a 25 pesetas diarias.

Para mayor comprensión de lo anteriormente manifestado, se continúa el siguiente cuadro demostrativo:

VIVIENDAS DE MANLLEU

	Renta anual al 3'32 por 100	Aumento	Alquiler que supondría al mes	Máximo que se propone
Tipo A.	1,140	285	118'75	90
Tipo B.	1,051'12	262'78	109'50	75
Tipo C.	1,134'44	283'61	118'17	105
Tipo D.	1,318'92	329'73	137'35	125

VIVIENDAS DE TORELLÓ

Tipo A.	1,089	272'25	113'45	90
Tipo B.	1,002'75	250'70	104'37	75
Tipo C.	1,042'24	260'56	108'56	105

La renta de tal modo establecida, representa un tanto por 100 del coste total de cada vivienda, salvada ya la compensación correspondiente a gastos para huecos y reparos, que oscila entre un mínimo de 2'13 por 100 para las viviendas tipo B, de Manlleu, hasta el 3 por 100 para las de tipo C, de Torelló. (Para fijar el valor de cada vivienda se han redondeado las cifras por fracciones mínimas en razón a los aumentos previstos en el coste definitivo de la totalidad del proyecto.)

Ahora bien; los ingresos que se calculan por dichos conceptos de alquiler y las cuotas de amortización que se establecen en el proyecto de Reglamento, cubren la carga financiera representada por el pago de los intereses y amortización de los préstamos, quedando todavía un pequeño margen de beneficio en bruto, pues habrá que atender a reparaciones y gastos de administración, que permite introducir una nueva reducción en los alquileres propuestos, si lo estima oportuna esta Comisión Gestora, en atención al fin social que se persigue y a las limitadas posibilidades de los presuntos beneficiarios de las viviendas.

También en la calificación debe figurar la clasificación definitiva de las viviendas según su uso y destino, y, al efecto, se mantiene la división que figuraba en el

proyecto, con sólo la modificación por lo que respecta a las de tipo D, que se distinguen según tengan o no desván.

Sobre concesión de viviendas, se mantienen los tres sistemas de arrendamiento, venta al contado y acceso a la propiedad mediante amortización, con preferencia a favor de este último.

Se establece también que los precios de las viviendas y gastos de amortización lo son de carácter provisional, en previsión de que los gastos definitivos excedan de lo calculado.

Todos los anteriores particulares deben reflejarse lógicamente en el acta de calificación definitiva de las susodichas viviendas. Hemos considerado útil y práctico dar a estos particulares un carácter normativo, sistematizándolos, juntamente con otras reglas y prescripciones de interés, en forma de Reglamento, que es el que se acompaña para su aprobación.

Al efecto, se contienen en el mismo interesantes normas relativas a las obligaciones que incumben a los usuarios, sanciones, trámites para la concesión de viviendas, circunstancias y condiciones de opción y preferencia, efectos jurídicos del impago y de la desposesión, etc., etc.

Estima el suscrito que en el Reglamento que se adjunta se contienen cuantas prescripciones y normas son de prever

como necesarias o de interés para el debido, eficaz y operante régimen de las viviendas, por lo cual el Diputado Ponente que suscribe tiene el honor de proponer a la Comisión Gestora de esta excelentísima Diputación Provincial la adopción de los siguientes acuerdos:

«Primero. — Aprobar el Reglamento anejo para el régimen jurídico y económico de las viviendas protegidas, construídas por esta Diputación Provincial en los pueblos de Torelló y Manlleu, y remitir un ejemplar a la Dirección del Instituto Nacional de la Vivienda, para su conocimiento y aprobación, en aquellos particulares que deben reflejarse en el acta de calificación definitiva y demás efectos de su competencia, y

Segundo. — Comunicar al Instituto Nacional de la Vivienda la terminación de las 21 y 20 viviendas protegidas de Torelló, construídas por esta Diputación Provincial, y que constituyen los lotes 3 y 4 y 1, respectivamente, a los efectos prevenidos en los arts. 12 de la Ley de 19 de abril de 1939 y 64 del Reglamento de 8 de septiembre del mismo año, para su calificación definitiva de protegidas.»

Barcelona, 24 de febrero de 1943.

El Diputado Ponente de Obras Públicas,

ANGEL TRAVAL

REGLAMENTO

Art. 1.º Es objeto del presente Reglamento establecer el régimen jurídico-económico de las viviendas protegidas construidas por la excelentísima Diputación Provincial de Barcelona en los pueblos de Torelló y Manlleu.

Art. 2.º Dicho régimen se ajustará a la Ley del 19 de abril de 1939, Reglamento de 8 de septiembre del mismo año, Ordenanzas enfanadas del Instituto Nacional de la Vivienda, en la materia propia de su competencia, y demás disposiciones complementarias, y a los preceptos de este Reglamento.

Art. 3.º La Diputación ejercerá directamente el gobierno y administración de dichos grupos de viviendas protegidas.

Art. 4.º Las viviendas, por sus características, se dividen en las categorías siguientes:

- a) Viviendas para agricultores.
- b) Viviendas para obreros jornaleros.
- c) Viviendas para obreros acomodados.
- d) Viviendas sin desván, para comerciantes.
- d') Viviendas con desván, para comerciantes.

Art. 5.º Las viviendas serán concedidas a título simple de arrendamiento: Todas ellas se consideran de renta reducida, y, al efecto, sus beneficiarios deberán disfrutar de un jornal fijo, no inferior al promedio del jornal de un bracero en la localidad, o de recursos ordinarios que excedan del quíntuplo del importe de su respectivo alquiler.

Los precios de arrendamiento de las viviendas serán, respectivamente, los siguientes:

Las de categoría a :

En Torelló, 90 ptas. mensuales, y en Manlleu, 90.

Las de categoría b :

En Torelló, 75 ptas. mensuales, y en Manlleu, 75.

Las de categoría c :

En Torelló, 105 ptas. mensuales, y en Manlleu, 105.

Las de categoría d :

En Manlleu, 120 ptas. mensuales.

Las de categoría d' :

- En Manlleu, 125 ptas. mensuales.
- No obstante, la Diputación Provincial podrá rebajar cualquiera de los anteriores tipos de alquiler, si lo estimara oportuno, atendidas las circunstancias que concurren y salvo lo que dispone el art. 9.º

Art. 6.º Se reconoce a favor de los arrendatarios que lo deseen, el derecho de acceso a la propiedad de las casas que respectivamente ocupen, mediante el pago de una cuota mensual de amortización, complementaria del alquiler, en la cuantía y plazo que se fijan en el art. 8.º Al término de dicho plazo, y siempre que el beneficiario no haya decaído en su derecho por haber satisfecho normalmente los correspondientes alquileres y cuotas de amortización, le será otorgada la correspondiente escritura de adjudicación en propiedad a título de venta y precio recibido, corriendo a su cargo los gastos que origine el otorgamiento de la escritura, su inscripción en el Registro de la Propiedad, impuesto de derechos reales y timbre y demás que se causen.

Los usuarios acogidos al sistema de arrendamiento con acceso a la propiedad podrán acortar el plazo de amortización mediante la aportación anticipada de cantidades en metálico en cualquier tiempo y sin limitación alguna.

También podrán entregar, en una sola vez, la totalidad del precio ; en tales casos se les otorgará la escritura de venta tan pronto se haya recibido dicha totalidad del precio.

Art. 7.º Serán preferidos en la concesión de las viviendas aquellos peticionarios que opten por el sistema de acceso a la propiedad mediante amortización, siempre que ofrezcan las debidas garantías de solvencia moral y económica, a juicio de esta Corporación.

Art. 8.º Se establecen como valor de las viviendas, comprendido el terreno y sus anejos, así como la parte alícuota del de los terrenos de uso común y de las obras de urbanización y de instalación de los servicios generales, los siguientes tipos :

EN MANLLEU	
	<u>Pesetas</u>
Categoría a	34,500
Categoría b	32,000
Categoría c	34,500
Categoría d	40,000
Categoría d'	41,000
EN TORELLÓ	
Tipo a	33,000
Tipo b	30,500
Tipo c	31,500

Las cuotas de amortización, a los efectos del art. 6.º, serán, para las viviendas de Manlleu: de 15 ptas. mensuales para la categoría *a*; de 12'50 ptas. mensuales para la categoría *b*; de 17'50 ptas. mensuales para la categoría *c*; de 20 ptas. mensuales para la categoría *d*, y de 20 ptas. mensuales para la categoría *d'*. Para las viviendas de Torelló: de 12'50 ptas. mensuales para la categoría *a*; de 10 ptas. mensuales para la categoría *b*, y de 15 pesetas mensuales para la categoría *c*.

Los anteriores precios de las viviendas y cuotas de amortización serán, en su caso, recargados con el aumento proporcional que sufran, en relación con los gastos previstos, las obras de urbanización e instalación de servicios generales.

Estos aumentos serán propuestos al Instituto Nacional de la Vivienda al presentarse a calificación definitiva el último grupo de viviendas.

Sus beneficiarios, por tanto, se obligan a estar y pasar por tales aumentos, abonando la cantidad que faltare para llegar a dichos tipos definitivos, cuyo pago se podrá fraccionar según sea su importancia y en la forma que señale esta Diputación. Para ello se solicitará la oportuna autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.

Art. 9.º Los alquileres señalados en la calificación no podrán ser modificados sin previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.

Art. 10.º Los inquilinos y beneficiarios todos de viviendas protegidas no podrán subarrendarlas, ni gravar, traspasar o de cualquier modo ceder o enajenar sus derechos a tercero, sea a título oneroso o gratuito, sin autorización de esta Diputación Provincial, que, a su vez, la reeabarará del Instituto Nacional de la Vivienda. Estas limitaciones subsistirán hasta tanto no se hayan adquirido las viviendas en propiedad.

En caso de muerte del beneficiario, sus derechos, si los tuviere, a adquirir la propiedad, quedarán subrogados a favor de su heredero o herederos.

Art. 11.º Todos los usuarios quedan obligados a cumplir las prescripciones legales y reglamentarias relativas al uso de sus respectivas viviendas, y en especial las siguientes :

a) Pagar puntualmente el alquiler y la cuota de amortización, en su caso, así como el seguro de incendios y la cuota extraordinaria en concepto de seguro de previsión, cuando procedan.

b) Mantener la casa en buen estado de conservación, con todo cuidado y limpieza,

cumpliendo las disposiciones del Instituto Nacional de la Vivienda y las emanadas de la Diputación Provincial, y responder de los desperfectos originados por su culpa.

c) Guardar, los individuos que habiten en la casa, las prescripciones sanitarias sobre vacunación e higiene personal, y cumplir las obligaciones escolares de sus hijos.

d) Consentir las visitas de inspección durante el día, tanto por parte del Instituto Nacional de la Vivienda, como de la Diputación Provincial, sus organismos delegados y funcionarios competentes.

e) No alojar en la vivienda ninguna persona extraña a la familia estricta, sin autorización de la Diputación.

f) No destinar la vivienda a usos industriales o de otra índole distintos de los pactados.

El incumplimiento de las precedentes obligaciones, sin perjuicio de la rescisión, cuando proceda, podrá ser sancionado con multas en cuantía de 10 a 100 ptas.

Art. 12.º Para ser beneficiario deberán reunirse, como mínimo, las siguientes circunstancias: Ser español, mayor de edad o emancipado y hallarse en pleno disfrute de sus derechos civiles; vecino de la localidad con dos años de anticipación, o que lo fueren en el momento de ocurrir el siniestro de octubre de 1940; ser de buena

conducta ; dedjarse a un oficio, empleo o profesión liberal ; ser pensionista del Estado o gozar de un jornal fijo y ser adicto al Glorioso Movimiento Nacional.

Art. 13.º En la concesión de las viviendas se tendrán en cuenta las siguientes condiciones de preferencia :

a) Haber resultado damnificado por las inundaciones de octubre de 1940, y entre ellos, los que carezcan de habitación en las debidas condiciones higiénicas.

b) Mutilados, ex combatientes, ex cautivos y familiares de caídos.

c) Los que posean mayor número de hijos, siempre que no exceda a la capacidad higiénica de la vivienda solicitada.

Dentro de cada categoría, se tendrá en cuenta la solvencia económica de cada solicitante, y esta circunstancia, juntamente con las anteriores, serán apreciadas, en conjunto, discrecionalmente por la Diputación Provincial.

Art. 14.º Cuantos aspiren a la posesión arrendaticia de las viviendas objeto del presente Reglamento, deberán formular, dentro del plazo que en cada oportunidad se determinará, la correspondiente solicitud, que deberán presentar ante la Alcaldía respectiva, que las elevará, con razonado informe para cada uno, a la Diputación, la cual decidirá en definitiva.

Acompañarán a la solicitud los documentos acreditativos de las circunstancias mínimas exigidas y de las condiciones de preferencia que reúnan.

Art. 15.º Los que aspiren a convertirse en propietarios, ya sea a título de adjudicación inmediata, mediante entrega de la totalidad del precio, o por el sistema de amortización, lo manifestarán en la instancia por la que soliciten ser beneficiarios, sin perjuicio de que puedan optar por estos sistemas en cualquier tiempo.

Art. 16.º Podrá ser desposeído de su cualidad de usuario o beneficiario el que habite una finca, aunque sea de los que opten por la adquisición de la propiedad, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando retrasasen el pago de los alquileres o cánones de amortización, de conformidad a lo establecido en el artículo siguiente.

b) Cuando haya obtenido la declaración de usuario o beneficiario con fraude, dolo u ocultación de las condiciones exigidas para ello.

c) Si dejasen de cumplir las prescripciones del presente Reglamento con caracteres de gravedad o importancia.

Art. 17.º El retraso del beneficiario en el pago de dos mensualidades consecutivas se entenderá como renuncia a sus derechos,

salvo que la Diputación considere justificado el motivo del retraso, en cuyo caso, podrá conceder un plazo de pago prudencial, transcurrido el cual sin haberse puesto el beneficiario al corriente de pago, se procederá a la rescisión del contrato y consiguiente desahucio, sin más trámite ni demora, caso que el beneficiario no desaloje la vivienda ocupada.

Art. 18.º Cuando las viviendas se ocupen a título de arrendamiento con acceso a la propiedad, en el caso del artículo anterior, le será devuelta al desposeído la suma total satisfecha por concepto de amortización, deduciendo el importe de los alquileres debidos y un 10 por 100 del resto, en concepto de indemnización. En tal caso, el nuevo beneficiario que pase a ocupar el mismo inmueble, deberá abonar a la Diputación Provincial todas las cuotas vencidas y no satisfechas en concepto de amortización y las que hubiera anticipado su antecesor en la posesión.

Art. 19.º En cualquiera de los anteriores casos, o sea, cuando algún usuario o beneficiario fuese declarado desposeído de su derecho, deberá dejar la finca vacua y expedita a disposición de la Diputación Provincial, sin derecho a indemnización de ninguna clase a su favor, salvo lo dispuesto en el artículo anterior sobre reintegro

parcial de lo pagado por amortización.

Art. 20.º Las viviendas adquiridas en propiedad no serán inembargables, pero el que obtenga a su favor un mandamiento de embargo, o, en su día, la adjudicación de la vivienda, seguirá sujeto a las mismas limitaciones y restricciones del anterior usuario, hasta tanto no haya satisfecho íntegramente su valor.

Art. 21.º La Diputación Provincial llevará una contabilidad especial y separada de las operaciones relativas a viviendas protegidas, sin perjuicio de la incorporación de sus correspondientes partidas globales en el presupuesto provincial ordinario.

Art. 22.º El presente Reglamento se entiende aprobado sin perjuicio de la inspección y vigilancia que compete al Instituto Nacional de la Vivienda y sus organismos delegados, a tenor del art. 8º del Decreto de 8 de septiembre de 1939 y demás facultades que la legislación vigente y la que se dicte en lo sucesivo asignen a dicho Instituto.

El anterior Reglamento acompaña la Moción de la Ponencia de Obras Públicas aprobada en sesión de la Comisión Gestora de la Diputación Provincial de 20 de febrero de 1943. Lo que certifico. — El Secretario, TOMÁS GOÑALONS. — V.º B.º : El Presidente, ANTONIO M.ª SIMARRO.

FJ-12-64

Casa Provincial de Caridad
Imprenta - Escuela