

Con el fin de regular de una forma adecuada, consistente con la Ley y Reglamento de 1939, se reservan las disposiciones posteriores que se dictaren en materia de vivienda protegida.

Estas viviendas estarán sujetas a las disposiciones de la Ley y Reglamento de 1939 y a las que se dictaren en materia de vivienda protegida.

Los datos que se refieren en el presente artículo se refieren a las viviendas protegidas que se construyeron con arreglo a la Ley y Reglamento de 1939.

Con el fin de regular de una forma adecuada, consistente con la Ley y Reglamento de 1939, se reservan las disposiciones posteriores que se dictaren en materia de vivienda protegida.

### LEY DE 19 DE ABRIL DE 1939

Régimen de protección a la vivienda y creando el Instituto Nacional de la Vivienda. (Derogada por disposición final de la Ley de 24 de julio de 1954.)

#### Régimen de protección

ARTÍCULO 1.º Se establece un régimen de protección en favor de las Entidades y particulares que construyan viviendas higiénicas de renta reducida con arreglo a las prescripciones de esta Ley. Las viviendas que se acomoden a este régimen recibirán el nombre de «viviendas protegidas» y su uso y aprovechamiento se sujetará, asimismo, a los preceptos de la presente Ley y de su Reglamento.

Bajo la dependencia del Ministerio de Organización y Acción Sindical se cree un Organismo que se denominará Instituto Nacional de la Vivienda, que tendrá por misión fomentar la construcción de viviendas protegidas y asegurar su mejor aprovechamiento.

#### «Viviendas protegidas»

ART. 2.º Se entenderá por «viviendas protegidas» las que, estando incluidas en los planes generales formulados por el Instituto Nacional de la Vivienda, se construyan con arreglo a los preceptos que hubiesen sido oficialmente aprobados por éste, por reunir las condiciones higiénicas y económicas determinadas en las Ordenanzas comarcales que se dictarán al efecto.

La protección de la Ley alcanzará en todo caso al taller familiar en las viviendas para artesanos, y al granero y establo, en las casas para labradores. También se extenderá a los edificios destinados a capillas y escuelas que se constituyan formando parte de los proyectos de grupos o barriadas. (Ver Decreto de 23 de diciembre de 1944 y Decreto de 4 de julio de 1947.)

Si las casas se hubiesen de construir en terrenos sin urbanizar, será imprescindible que el proyecto abarque las obras de urbanización indispensables y los servicios complementarios.

### Quiénes construyen

ART. 3.º Podrán construir «viviendas protegidas» y gozar, por consiguiente, de los beneficios de esta Ley, en el grado y forma que establecen los artículos siguientes:

- a) Los Ayuntamientos y las Diputaciones Provinciales.
- b) Los Sindicatos.
- c) Las Organizaciones del Movimiento.
- d) Las Empresas para sus propios trabajadores.
- e) Las Sociedades benéficas de construcción y las Cajas de Ahorros.
- f) Los particulares que hayan de habitar su propia casa y las Cooperativas de edificación que éstos constituyan a tales fines.
- g) Las Entidades y los particulares que construyesen, a título lucrativo, casas de renta, siempre que en ellas destinaren pisos, en cierta proporción, a viviendas de alquiler reducido.

En casos excepcionales podrá el Instituto emprender por sí mismo la construcción de viviendas en las condiciones que establece el artículo 19.

### Beneficios

ART. 4.º Los beneficios que se podrán conceder a las viviendas protegidas son:

- a) Exenciones tributarias.
- b) Anticipos sin interés, reintegrables a largo plazo.
- c) Primas a la construcción.
- d) Derecho a la expropiación forzosa de terrenos edificables.

Las exenciones tributarias y el beneficio de la expropiación forzosa se otorgarán a las viviendas construidas por cualquiera de las Entidades o personas enumeradas en el artículo anterior; los anticipos sólo podrán concederse a las Corporaciones Locales y sindicales y las Organizaciones del Movimiento, y las primas se reservan para los constructores a que se refiere el artículo 8.º

### Beneficios en las cargas fiscales

ART. 5.º Las contribuciones e impuestos que a continuación se señalan se aplicarán a las «viviendas protegidas» con una reducción equivalente al 90 por 100 de su total importe.

- a) Impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes y de Timbre del Estado que graven:

Uno.—Los contratos de adquisición de los terrenos en que hubieran de realizarse las construcciones.

Dos.—La primera cesión o venta de las casas.

Tres.—Los contratos para la construcción.

Cuatro.—Los contratos de préstamos o anticipo con destino exclusivo a la construcción, y su cancelación.

Cinco.—La emisión de obligaciones para estas construcciones y su amortización.

Seis.—Las herencias, legados, donativos y subvenciones a favor de las Asociaciones benéficas o Cooperativas con destino a «viviendas protegidas».

Siete.—La primera transmisión hereditaria de las casas o de los plazos o cuotas pagadas a cuenta de las mismas, si la sucesión fuere a favor de los descendientes, ascendientes o del cónyuge sobreviviente.

- b) Toda contribución, impuesto o arbitrio, ya sea del Estado, Provincia o Municipio que grave las casas durante los veinte años siguientes.

- c) Impuesto de Pagos al Estado, a toda entrega que el Instituto hiciera, sea en forma de primas a la construcción, sea como anticipos. (Ver Leyes de 13 de abril de 1942 y 25 de noviembre de 1944 y Decreto de 21 de abril de 1950).

### Anticipos condicionados

ART. 6.º Los anticipos los otorgará el Instituto Nacional de la Vivienda, exclusivamente, a los Ayuntamientos, las Diputaciones Provinciales, los Sindicatos y las Organizaciones del Movimiento y por un importe máximo del 40 por 100 del total de la obra, incluidos el valor de los terrenos, el de la construcción y el de la urbanización y servicios. El anticipo se hará sin interés y con garantía de primera o segunda hipoteca; será reintegrable, por anualidades fijas, a partir de los veinte años siguientes, y estará supeditado al cumplimiento, por parte de la Entidad que lo recibe, de estas dos condiciones.

- a) Que aporte un 10 por 100, como mínimo, del capital total que importe la obra, bien en numerario, bien en terrenos, cuya valoración se hará por el procedimiento que se establece en el párrafo tercero del artículo 9.º

- b) Que aporte el 50 por 100 restante, sea como capital propio, sea obtenido en préstamo, siempre que éste reúna las condiciones que determine el Instituto.

Las cantidades del anticipo se irán entregando, después de invertida la aportación del constructor, a medida que avance la construcción y en los plazos que en los contratos se determine; se abonarán, siempre que sea posible, en forma de pago de certificaciones de obra. (Orden de 21 de abril de 1939.) (Ver Decreto-ley de 12 de noviembre de 1948.)

### Orden de preferencia

ART. 7.º En la concesión de anticipos por parte del Instituto gozarán de preferencia los proyectos que fuesen acompañados de proposiciones u ofertas más convenientes, sea en terrenos, sea en numerario. (Orden de 21 de abril de 1939.)

En igualdad de condiciones serán preferidos los proyectos que se refieran a grandes grupos de casas construibles en serie y los de viviendas de renta más reducida, singularmente cuando fuesen capaces para albergar familias numerosas.

### Primas a la construcción

ART. 8.º Las primas a la construcción consistirán en el abono de una cantidad en metálico, que oscilará entre el 10 y el 20 por 100 del coste real de la construcción. Las otorgará el Instituto Nacional de la Vivienda a las viviendas construidas por Cooperativas de obreros, artesanos o labradores, en que los propios socios aporten a la construcción su trabajo personal, y cuando las viviendas, por el conjunto de sus condiciones, puedan ser presentadas como modelo de las de su clase dentro de la comarca.

La concesión de primas será discrecional por parte del Instituto, dentro de los recursos de que disponga, y se abonarán preferentemente en forma de entrega de materiales de construcción o de pago de certificaciones de obra. (Ver Decretos de 21 de julio de 1950 y 21 de julio de 1952.)

### Expropiación forzosa

ART. 9.º El Ministerio de Organización y Acción Sindical podrá conceder, en casos excepcionales, el beneficio de la expropiación forzosa para adquirir los solares necesarios para la construcción de «viviendas protegidas».

La declaración de utilidad pública del proyecto y de la necesidad de la ocupación de los terrenos se hará por Orden ministerial y habrá de recaer sobre un proyecto ya aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda que revista importancia con relación a la localidad en que haya de realizarse y en el que resulte demostrada la necesidad de su ejecución y la negativa de los propietarios de los terrenos a venderlos a un precio razonable.

Para la declaración a que hace referencia el anterior apartado será necesario que en el oportuno expediente se hayan tenido en cuenta los planes de urbanización y el informe de la Comisión Municipal correspondiente.

El justiprecio de cada finca lo realizarán un Perito de cada parte y otro designado por el Ministro; cada uno razonará su parecer, pero todos en un solo documento, que suscribirán los tres. Para la tasación habrán de tenerse en cuenta el valor con que las fincas aparezcan catastradas y, en su caso, el que se les haya asignado por el Ayuntamiento para la exacción del arbitrio sobre solares en los cinco años últimos, las rentas que hayan producido en el mismo periodo y el valor actual de las fincas análogas, por su clase y situación, del mismo Municipio; pero no se estimará el aumento de valor que pudieran experimentar las fincas a consecuencia del proyecto ni las mejoras que los dueños hicieren en ellas después de declarada la necesidad de su ocupación. Si no hubiese conformidad entre los tres Peritos, el Ministro, previo informe del Instituto, en resolución motivada, fijará el precio que haya de abonarse a cada uno de los propietarios expropiados.

### Planes y proyectos

ART. 10. El Instituto Nacional de la Vivienda formulará el plan general y los planes comarcales de construcción de núcleos de viviendas contando para ello con la colaboración que le presten, a través de sus Delegaciones comarcales, las Corporaciones y Entidades constructoras. La elaboración de dichos planes se hará técnicamente, atendiendo las necesidades nacionales de colonización interior y de urbanización de ciudades y los problemas de la vivienda rural.

Las Entidades a cuyo cargo se han de construir las viviendas presentarán al Instituto un anteproyecto, señalando emplazamiento, servicios a establecer, tipo y distribución de las viviendas que se pretende edificar.

Estos anteproyectos, en el caso de que puedan incluirse en los planes establecidos y se ajusten a las Ordenanzas de construcción dictadas, serán objeto de una aprobación provisional por el Instituto, en la que se resolverá sobre las condiciones y precios de los terrenos, las obras de organización propuestas, las condiciones técnicas e higiénicas de las casas y el presupuesto aproximado de las obras, calculándose los alquileres que pueden cobrarse y el precio que puede exigirse en caso de venta o adjudicación de las casas. También se determinarán en ellas el anticipo que el Instituto conceda para las obras, y, en su caso, las primas que hubiere de otorgar.

La aprobación provisional tendrá carácter de contrato provisional, que será elevado a definitivo cuando se adjudique la construcción de la obra, con los datos exactos que entonces se poseerán.

### Ejecución de las obras

ART. 11. Los Ayuntamientos, Diputaciones, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento no podrán nunca ejecutar estas obras por administración, sino que lo harán por contrata, adjudicándolas por subasta,

una vez acogido el proyecto definitivo, en concurso previo de proyectos. Este proyecto, antes de servir como base a la subasta, deberá ser aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda. El autor del proyecto escogido gozará del derecho de tanteo en la subasta.

Las Empresas que construyan viviendas para sus trabajadores y las Sociedades de carácter benéfico y las Cajas de Ahorro deberán llevar sus proyectos al Instituto Nacional de la Vivienda, para que ésta, una vez aprobados, los incluya en el plan de obras comarcal y saque a concurso o subasta su ejecución; pero en estos casos podrán concurrir al concurso o subasta la Sociedad o la Empresa propietaria, las cuales gozarán del derecho de tanteo respecto de la ejecución de su propia obra. Gozarán también del derecho de vigilar por sí mismas la ejecución, en el caso en que ésta hubiese sido encomendada a una Empresa constructora.

Los particulares que, aisladamente o reunidos en una Sociedad Cooperativa de las señaladas en el artículo 8.º, hubiesen de construir su propia vivienda, podrán ejecutar las obras por sí misma, pero ajustándose, en todo caso, a los proyectos aprobados por el Instituto bajo la vigilancia de aquél.

### Calificación

ART. 12. Terminadas las obras correspondientes a cada proyecto, el Instituto otorgará la calificación definitiva de «vivienda protegida» a las construidas, siempre que se hubiesen ajustado al proyecto aprobado por él.

Los propietarios de las casas podrán solicitar en su día la descalificación o desvinculación de las mismas cuando no quisieran someterse por más tiempo a las limitaciones que impone este régimen, pero en este caso habrían de reintegrar al Instituto de todas las cantidades que por cualquier concepto hubieran recibido de él y de su interés legal durante el tiempo transcurrido. Es potestativo del Instituto el otorgar esta desvinculación, y solamente lo hará en los casos en que estime la petición justificada.

### Uso de las viviendas

ART. 13. Las viviendas protegidas podrán ser dadas en alquiler, cederse gratuitamente o a censo y venderse al contado o mediante amortización. También podrán ser enajenados por separado sus distintos pisos. El Reglamento determinará las condiciones que deban reunir los que hayan de habitarlas y la forma en que se hará su adjudicación cuando varias personas aspiren a ser beneficiarios de una misma vivienda.

Los propietarios de las casas vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y cuidarán de su policía e higiene, que-

dando sometidos a la vigilancia superior del Instituto, el cual podrá llegar, si preciso fuere, hasta realizar las obras necesarias por cuenta de ellos.

### Régimen excepcional

ART. 14. En los casos excepcionales en que el Instituto emprenda por sí mismo la construcción de viviendas, requerirá previamente de los que hayan de ser sus concesionarios, además de la entrega del terreno, el adelanto del 30 por 100 del importe del presupuesto de obras. En estos casos el Instituto conservará la propiedad de las casas hasta que le sea amortizado todo su valor.

El Instituto podrá acudir a este procedimiento cuando se trate de necesidades graves y apremiantes y a falta de toda otra iniciativa. El acuerdo requerirá la mayoría de los votos del Consejo Asesor y habrá de merecer la aprobación del Ministro. (Ver Ley de 7 de agosto de 1941 y Decreto de 11 de noviembre de 1955.)

### El Instituto Nacional de la Vivienda

ART. 15. El Instituto Nacional de la Vivienda dependerá directamente del Ministro de Organización y Acción Sindical, al cual le corresponde orientar su política y vigilar la marcha de sus servicios. Al frente de los servicios del Instituto habrá un Director, nombrado por Decreto aprobado en Consejo de Ministros a propuesta del Ministro.

Habrá, asimismo, un Consejo Asesor, formado por los siguientes Vocales: tres, nombrados libremente por el Ministro entre personas competentes; uno, en representación de las Corporaciones Locales; uno, de los Sindicatos; uno designado por Falange Española Tradicionalista y de las J. O. N. S.; otro, por las Instituciones de Previsión y Cajas de Ahorro y el Fiscal general de la Vivienda.

El Consejo será presidido por el Ministro en virtud de delegación suya, por el Subsecretario o por el Director del Instituto (Orden de 21 de abril de 1939).

Será Secretario del Consejo la persona que el Ministro designe; tendrá categoría de Jefe de Administración y asistirá a las reuniones con voz, pero sin voto.

### Director

ART. 16. El Director tendrá la categoría de Jefe Superior de Administración. Ostentará la representación del Organismo en todas sus actuaciones, llevando su firma, y desempeñará las funciones de Ordenador de pagos. Será el Jefe Superior de los servicios y tendrá la condición de Vicepresidente del Consejo.

El Director oír al Consejo Asesor en todos los asuntos a que se

refiere el artículo siguiente. En caso de discrepancia entre el Director y la mayoría del Consejo, éste puede acudir al Ministro, el cual resolverá. (Ver Ley de 29 de marzo de 1941, que lo modifica, y Orden de 22 de octubre de 1955. Renta limitada.)

### Atribuciones del Instituto

ART. 17. El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá las siguientes atribuciones:

Primera.—Dictar Ordenanzas generales sobre la construcción de viviendas protegidas, señalando las condiciones higiénicas, técnicas y económicas de las mismas.

Segunda.—Formular los planes generales de construcción, atendiendo a las necesidades de la colonización interior del país, a la gravedad y urgencia que presente el problema en las diversas comarcas y a las exigencias del urbanismo.

Tercera.—Aprobar los planes comarcales de obras que elaboren sus Delegaciones sobre los planes y proyectos que formulen con la colaboración de las Corporaciones Locales y sindicales y las demás Entidades constructoras.

Cuarta.—Hacer anualmente una distribución, por provincias, de las cantidades que haya de anticipar y repartir en primas.

Quinta.—Proponer, por comarcas, los tipos de viviendas que deban servir de modelo, señalando sus características, según sean para labradores, artesanos, etc., y proporcionar gratuitamente los planos y maquetas de los mismos; estos modelos pueden ser escogidos en concurso público y premiados en metálico con diplomas o medallas.

Sexta.—Fijar el valor máximo de las casas y el límite máximo de los alquileres que puedan ser autorizados en cada una de las localidades en que se proyecte la construcción de viviendas. El importe de la construcción por vivienda no podrá exceder de 30.000 pesetas.

Séptima.—Aprobar los proyectos de construcción, comprendidos los terrenos en que se edifique, y calificar, en su día, como «viviendas protegidas», las casas construídas con arreglo a los mismos, así como conceder, en su caso, las desvinculaciones a que hubiere lugar.

Octava.—Autorizar la obras de urbanización y de instalación de los servicios complementarios de las barriadas o grupos de viviendas protegidas.

Novena.—Intervenir cerca de las Cajas de Ahorro, con el Instituto Nacional de Previsión y sus Cajas colaboradoras o con otras Entidades de crédito, a fin de concertar las condiciones de los préstamos a facilitar a Corporaciones, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento para la construcción de «viviendas protegidas».

Décima.—Conceder los anticipos para la construcción y estipular con las Corporaciones, Sindicatos y Organismos del Movimiento los corres-

pondientes contratos de dicho préstamo con las condiciones que fuesen del caso.

Undécima.—Informar al Ministro sobre la expropiación forzosa de los terrenos.

Décimosegunda.—Adjudicar las primas de construcción.

Décimotercera.—Aprobar los pliegos de condiciones que deben regir en los concursos de proyectos y en las subastas de obras que hagan los Sindicatos, las Corporaciones y Organizaciones del Movimiento.

Décimocuarta.—Sacar a concurso o subasta la ejecución de las obras correspondientes a los proyectos que elevaren a la aprobación del Instituto las Empresas que construyen para sus obreros y las Sociedades benéficas y Caja de Ahorros.

Décimoquinta.—Establecer características para la tipificación de materiales de construcción y de mobiliario.

Décimosexta.—Ejercer una alta inspección sobre la ejecución de los proyectos aprobados.

Décimoséptima.—Aprobar los presupuestos y cuentas anuales que hayan de ser elevados al Ministro.

Décimooctava.—Vigilar el aprovechamiento y la conservación de las viviendas.

Décimonovena.—Interponer las sanciones que el Reglamento determine a los infractores de la legislación sobre viviendas protegidas.

Vigésima.—Dirigir la propaganda para el fomento de la construcción de estas viviendas.

Vigésima primera.—Informar al Ministro siempre que se le requiera para ello.

Vigésima segunda.—Proponer las reformas que crea conveniente a la legislación sobre viviendas protegidas.

### Sus medios económicos

ART. 18. Los medios económicos con que contará el Instituto serán los siguientes:

Primero.—Las subvenciones anuales que en sus presupuestos consigne el Estado y las subvenciones y donativos que pueda recibir de las Provincias, Municipios y Sindicatos, de Sociedades y particulares.

Segundo.—Los bienes, derechos e ingresos con que contaba el disuelto Patronato de Política Social Inmobiliaria y las rentas de los bienes propios del Instituto e ingresos de sus servicios.

Tercero.—Una cuarta parte del recargo de una décima en las contribuciones territorial e industrial, autorizado por el Decreto de 29 de agosto de 1935, que podrá ser impuesto con carácter obligatorio; este ingreso habrá de ser invertido precisamente en obras de la misma provincia.

Cuarto.—Un 70 por 100 del importe total de las fianzas de alquileres

que obligatoriamente deberán depositar los propietarios a disposición del Instituto en la forma que dispondrá el Reglamento. (Ver Decreto de 11 de marzo de 1949.)

Quinto.—Los demás que determine, en su día, el Gobierno a la vista del desarrollo que adquiera el Instituto y del resultado de su labor.

#### Régimen administrativo

ART. 19. El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá personalidad jurídica para adquirir, vender, permutar, arrendar, hipotecar y administrar sus bienes y, en general, para contratar sobre todo lo relativo a «viviendas protegidas». (Ver Ley de 29 de marzo de 1941, que lo modifica, y Decreto de 19 de mayo de 1950.)

Administrará su patrimonio con autonomía, pero moviéndose siempre dentro del presupuesto de gastos e ingresos que hubiere aprobado para el año el Consejo de Ministros, reflejándose el resultado del mismo en el Presupuesto General del Estado.

A nombre del Instituto se abrirá una cuenta especial de Tesorería, en la que figurará necesariamente todo el efectivo de que dispusiere y en la cual se ingresarán trimestralmente las consignaciones que figuren en los Presupuestos del Estado. Los créditos no invertidos de un Presupuesto entrarán a formar parte del patrimonio del Instituto.

Para ejercer la fiscalización de los gastos del Instituto Nacional de la Vivienda, el Ministro de Hacienda nombrará un representante del Servicio Nacional de Intervención, que actuará de Interventor Delegado del Instituto.

El Consejo del Instituto presentará al Ministro, en el primer trimestre de cada año, una Memoria relativa a la actuación del mismo en el ejercicio anterior, seguida del balance de sus bienes y derechos y del resumen de sus ingresos y gastos, con inclusión de sueldos y material.

El Instituto podrá utilizar para hacer efectivos sus créditos de toda índole el procedimiento de apremio regulado por el Estado de Recaudación, de 13 de diciembre de 1928, y el Real Decreto de 20 de febrero de 1931.

#### Delegaciones Comarcales

ART. 20. El Instituto, por acuerdo de su Consejo, podrá establecer Delegaciones Comarcales con funciones informativas y de inspección.

Al frente de estas Delegaciones habrá un Delegado del Director, que se entenderá directamente con éste para el cumplimiento de su cometido.

#### Sanciones

ART. 21. Los individuos o Entidades que infrinjan las disposiciones de esta Ley serán castigados con sanciones consistentes en la suspensión o privación definitiva de los beneficios concedidos en la forma que se determine en el Reglamento. Contra estas sanciones cabrá recurso ante el Ministro de Organización y Acción Sindical.

#### Derogación y Reglamento

ART. 22. Queda derogada la legislación actualmente vigente sobre casas baratas, económicas y para funcionarios, en cuanto se oponga a lo dispuesto en la presente Ley o al sentido fundamental de la misma, sin perjuicio de los derechos y obligaciones nacidos con arreglo a aquéllas; el procedimiento para hacer éstos efectivos se atemperará, en lo posible, a las prevenciones de esta Ley y de su Reglamento.

El Ministerio de Organización y Acción Sindical dictará el Reglamento de esta Ley y las demás disposiciones necesarias para su aplicación.

#### Disposiciones transitorias

Primera.—La Junta Administradora Nacional de Casas Baratas y Económicas, creada por el Decreto de 13 de octubre de 1938, cesará en sus funciones tan pronto como quede constituido el Instituto Nacional de la Vivienda, al cual traspasará todos sus servicios, transfiriéndole asimismo sus recursos, bienes, derechos y asignaciones, así como los créditos y reembolsos pendientes. Del mismo modo serán incorporadas al Instituto las demás obras similares que existieren, sean de carácter nacional o local; esta incorporación se hará en los términos que determine el Reglamento.

El Instituto cuidará de administrar, en lo sucesivo, los bienes procedentes de la anterior Política Social Inmobiliaria, pudiendo practicar una revisión de los préstamos, subvenciones y demás beneficios concedidos con arreglo a la legislación anterior.

Segunda.—Hasta tanto que el Instituto Nacional de la Vivienda no formule sus planes generales de construcción podrá el mismo Instituto autorizar la construcción de «viviendas protegidas», siempre que respondan a una necesidad social y cuando el cumplimiento de las mismas no sea notoriamente perjudicial a los posibles planes de colonización interior o de urbanización, en su caso.

**DECRETO DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 1939**

Reglamento para aplicación de la Ley de 19 de abril de 1939,  
de viviendas protegidas

**CAPITULO PRIMERO****Régimen de protección**

ARTÍCULO 1.º El régimen de protección en favor de las Entidades y particulares que construyan viviendas higiénicas, de precio o renta reducidos, se ajustará a las prescripciones de la Ley de 19 de abril de 1939 y de este Reglamento. Las viviendas que se acomoden a este régimen recibirán el nombre de «viviendas protegidas», y su uso y aprovechamiento se atemperará asimismo a los preceptos de ambas disposiciones legales.

ART. 2.º El Instituto Nacional de la Vivienda, creado por aquella Ley, es el Organismo que bajo la dependencia del Ministerio de Trabajo tiene por misión fomentar y dirigir la construcción de viviendas protegidas y asegurar su mejor aprovechamiento.

También tiene a su cargo todo lo procedente del régimen anterior de las casas baratas y económicas y de la Política Social Inmobiliaria.

**CAPITULO II****Viviendas protegidas**

ART. 3.º Se entenderá por viviendas protegidas las que siendo de renta reducida y estando incluidas en los planes generales formulados por el Instituto Nacional de la Vivienda se construyan con arreglo a proyectos que hubiesen sido redactados u oficialmente aprobados por éste, por reunir las condiciones higiénicas, técnicas y económicas, determinadas en las ordenanzas comarcales que se dicten al efecto.

Se entiende por «renta reducida» la que suponga un alquiler mensual no superior al importe de seis días del jornal o la quinta parte del sueldo mensual de su presunto usuario.

ART. 4.º Los terrenos cumplirán las condiciones higiénicas, técnicas y económicas que marquen las Ordenanzas del Instituto Nacional de la Vivienda.

ART. 5.º Las Ordenanzas comarcales se dictarán por separado para el medio rural y el medio urbano. Se considerarán en este segundo caso como supletorias de las municipales, allí donde éstas faltasen o fuesen

insuficientes. Las rurales tomarán como mínimo normativo lo contenido en las Ordenanzas generales provisionales que se dicten como apéndice de este Reglamento y que se citan en el párrafo primero del artículo 89.

ART. 6.º No se aceptará ninguna vivienda que no sea susceptible de albergar una familia con hijos, por lo cual se exigirá que, cuando menos, cada vivienda tenga tres dormitorios de dos camas.

ART. 6.º Para que en una casa dedicada a alquiler puedan calificarse de protegidos algunos de sus pisos o cuartos, exteriores o interiores, será indispensable que éstos reúnan las mismas condiciones técnicas, higiénicas y económicas señaladas en este Reglamento y en las respectivas Ordenanzas para los pisos análogos de las casas calificadas en su totalidad de protegidas.

ART. 8.º La protección de la Ley alcanzará a los edificios destinados a capillas, escuelas, casas del partido y edificios sociales de las obras de cooperación, que formen parte de los grupos de casas protegidas o de barriadas de la misma clase y guarden con ellas o con las zonas de influencia inmediata la debida proporción, en cuanto a su extensión e importancia. También alcanzará a los huertos inherentes a la vivienda, los lavaderos, baños, parques y campos de deportes de uso común de los vecinos, al taller familiar en las casas para artesanos y al granero y establo en las de labranza.

Podrán también alcanzar a la construcción de edificios y servicios públicos anejos y obras de urbanización indispensables, en caso de poblados y barriadas completas, cuando éstos se construyan por el Instituto y la importancia de los mismos así lo exija. (Ver Orden de 10 de abril de 1945.)

ART. 9.º Si las casas se hubiesen de construir en terrenos urbanos, será imprescindible que el proyecto abarque las obras de urbanización indispensables y los servicios complementarios, y no se oponga a los planes municipales.

**CAPITULO III****De las Entidades constructoras**

ART. 10. A los efectos de este Reglamento se entenderá por constructores los particulares, Corporaciones o Entidades que soliciten y, en su caso, obtengan la aprobación de un proyecto de viviendas protegidas para habitarlas por sí mismos o para cedérselas a otros en propiedad o arrendamiento.

ART. 11. Podrán construir viviendas protegidas y gozar, por consiguiente, de los beneficios de la Ley en el grado y forma que establecen los artículos siguientes:

- a) Los Ayuntamientos, bien aisladamente o agrupados en Mancomunidades comarcales y las Diputaciones Provinciales.
- b) Los Sindicatos.
- c) Las Organizaciones del Movimiento.
- d) Las Empresas para sus propios trabajadores y empleados.
- e) Las Sociedades benéficas de construcción y las Cajas de Ahorro.
- f) Los particulares que hayan de habitar su propia casa y las Cooperativas de edificación que éstos constituyan a tales fines.
- g) Las Entidades y los particulares que construyan a título lucrativo casas de renta, siempre que en ellas se destinen pisos a viviendas de alquiler reducido.

En casos excepcionales podrá el Instituto emprender por sí mismo la construcción de viviendas en las condiciones que establece el artículo 82 de este Reglamento.

ART. 12. Los constructores particulares habrán de ser españoles, mayores de edad y hallarse en el pleno disfrute de sus derechos civiles.

ART. 13. Las Entidades constructoras deberán someter sus Estatutos y Reglamentos a la aprobación del Instituto, antes de presentar sus proyectos de viviendas protegidas, o bien al mismo tiempo de su presentación.

A este efecto acompañarán un testimonio notarial del ejemplar original de los Estatutos y del Reglamento, dos copias de los mismos y la lista de su Junta Directiva y la de sus socios.

ART. 14. Si se tratase de Sociedades que quisieran construir viviendas para su personal, presentarán con el anteproyecto un testimonio notarial de la escritura de constitución de la Sociedad.

ART. 15. Se considerarán Sociedades benéficas de construcción las Asociaciones o Fundaciones cuyo capital esté formado por donativos, legados, cuotas de suscripción o subvenciones, que estén obligadas a invertir el importe de los alquileres y subvenciones y el precio de venta de las casas o cuotas de amortización de las mismas, en sucesivas construcciones o adquisición de terrenos para viviendas protegidas, y cuya dirección y administración estén confiados a personas que no puedan ocupar las casas, ni como inquilinos ni como adquirentes en propiedad.

ART. 16. Se considerarán Cooperativas las Asociaciones que cumpliendo los requisitos legales se dediquen a construir casas solamente para sus socios, siempre que su dirección y administración queden a cargo de éstos y cuyo capital esté constituido por desembolsos de los mismos, sin derecho a percibir dividendos o intereses y que el número de socios no sea limitado. No perderán el carácter de Cooperativas, aunque perciban créditos personales hipotecarios que devenguen interés.

ART. 17. Las Sociedades, Cooperativas o benéficas, estarán obliga-

das a llevar su contabilidad en forma clara y precisa, con sujeción a las instrucciones que dicte el Instituto.

Las Corporaciones locales, los Sindicatos, las Organizaciones del Movimiento, Empresas y Cajas de Ahorros tendrán que llevar cuenta separada de las operaciones relativas a casas protegidas.

ART. 18. Las Sociedades benéficas de construcción y las Cooperativas de edificación remitirán anualmente su balance de situación, fijado en 31 de diciembre, el desarrollo de la cuenta de pérdidas y ganancias y el inventario detallado de su capital activo y pasivo. Será forzoso consignar, con separación de cualquier otro concepto, los gastos de administración.

ART. 19. Cuando se trate de Empresas dedicadas a otras operaciones que edifiquen casas para su personal, o de Cajas de Ahorros, Corporaciones, Sindicatos u Organizaciones del Movimiento, vendrán solemnemente obligados a presentar los documentos relacionados en el párrafo anterior, que se refieran a las viviendas protegidas.

#### CAPITULO IV

##### Beneficios

ART. 20. Los beneficios que se podrán conceder a las viviendas protegidas son:

- a) Bonificaciones tributarias.
- b) Anticipos sin interés reintegrables a largo plazo.
- c) Primas a la construcción.
- d) Derecho a la expropiación forzosa de terrenos edificables.

ART. 21. Las exenciones tributarias y el beneficio de la expropiación forzosa se otorgarán a las viviendas construidas por cualquiera de las Entidades o personas enumeradas en el artículo 11; los anticipos sólo podrán concederse a las Corporaciones municipales y provinciales, a los Sindicatos y a las Organizaciones del Movimiento, y las primas se reservan para los constructores a que se refiere el artículo 36.

ART. 22. A los pisos que merezcan la calificación de protegidos, según el artículo 7.º, solamente podrá concedérseles la bonificación de la Contribución Territorial y Urbana y de los arbitrios municipales o provinciales que afectan a dichos pisos.

ART. 23. Los beneficios que se otorgan en las calificaciones definitivas de las viviendas no se podrán modificar en vía gubernativa, ni podrán ser revocados ni retirados como no sea por razón de incumplimiento de las condiciones impuestas en la concesión.



## CAPITULO V

## Bonificaciones tributarias

ART. 24. Gozarán de una reducción equivalente al 90 por 100 del importe de la liquidación correspondiente del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes y del Timbre del Estado:

Primero.—Los contratos de adquisición o permuta de los terrenos comprendidos en los proyectos de viviendas protegidas aprobados por el Instituto y que se consignen en escritura pública.

Segundo.—El arrendamiento, venta o cesión gratuita por el Estado, Provincia o Municipio, o los particulares, de los terrenos de su propiedad, con destino a viviendas protegidas.

Tercero.—Los contratos de construcción consignados en documento público o privado celebrados por las personas, Entidades o Corporaciones que hayan obtenido la aprobación de un proyecto con las personas o Sociedades que hayan de realizar la construcción.

Cuarto.—Los contratos de préstamo concedidos por particulares, Cajas de Ahorro, Instituto Nacional de Previsión y sus Cajas colaboradoras y demás Entidades de crédito, destinados exclusivamente a la construcción de viviendas protegidas, conforme a los proyectos aprobados por el Instituto, siempre que se concierten con un interés que no exceda del legal y que el plazo no sea inferior a diez años. Del mismo beneficio gozará la cancelación de estos préstamos.

Quinto.—La emisión de obligaciones, sean o no hipotecarias, para las construcciones de esta clase y su amortización. Para gozar de este beneficio es preciso que la emisión haya sido aprobada por el Instituto.

Sexto.—La concesión de anticipos hecha por el Instituto.

Séptimo.—Las herencias, legados, donativos o subvenciones a favor de las Asociaciones calificadas o que se califiquen, conforme a este Reglamento, de benéficas o Cooperativas con destino a viviendas protegidas.

Para gozar de esta reducción de impuestos las Sociedades benéficas habrán de garantizar, en la forma que a continuación se expresa, el empleo de lo que reciban en construcción de viviendas.

Si lo recibido fueran terrenos, quedará en suspenso el plazo de presentación de documentos a las oficinas liquidadoras hasta que se aprueben los proyectos correspondientes, para lo cual el Instituto fijará al beneficiario un plazo en relación con la importancia del caso. Aprobado el proyecto, se declarará la exención, haciéndose constar en el documento, por medio de la correspondiente nota, que los terrenos quedan afectos al pago del impuesto no liquidado para el caso de que no se realice la construcción. De esta afectación se tomará razón en el Registro de la Propiedad. La afectación cesará y la nota se cancelará cuando, a la recepción de las obras, se obtenga la calificación definitiva de la construcción correspondiente.

Octavo.—La primera cesión o venta de las casas protegidas.

Noveno.—La primera transmisión hereditaria de dichas casas o de los plazos o cuotas pagados a cuenta de las mismas si la sucesión fuese a favor de los descendientes, ascendientes o del cónyuge sobreviviente.

Décimo.—Las hipotecas que se constituyan a favor del Estado para responder del cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de las prescripciones de este Reglamento. (Ver Ley de 13 de abril de 1942.)

ART. 25. Gozarán asimismo de una reducción equivalente al 90 por 100 del importe de toda contribución, impuesto o arbitrio, ya sean del Estado, Provincia o Municipio, las casas que hayan obtenido la calificación de protegidas y los pisos de las casas mixtas que hayan obtenido igual declaración.

Esta reducción empezará desde el día en que se notifique la calificación definitiva de las respectivas casas o pisos, y durará veinte años. (Ver Ley de 25 de noviembre de 1944 y Decreto de 21 de abril de 1950.)

ART. 26. Gozarán igualmente de una reducción del 90 por 100 del impuesto de pagos al Estado las entregas que el Instituto haga de las primas a la construcción de viviendas protegidas o de los anticipos para construir las.

ART. 27. El reconocimiento de los beneficios a que se refieren los artículos 24, 25 y 26 lo harán las oficinas de Hacienda correspondientes, previa presentación de los documentos que acrediten estos derechos, según las resoluciones de aprobación de proyectos y las calificaciones definitivas de las casas.

ART. 28. Contra la denegación de reconocimiento de estas bonificaciones podrán interponerse los recursos gubernativos que señalan las respectivas leyes reguladoras de los impuestos de que se trate, y, en su caso, el recurso contencioso-administrativo.

## CAPITULO VI

## Anticipos condicionados

ART. 29. Los anticipos que el Instituto puede hacer para la construcción de viviendas protegidas se concederán exclusivamente a los Ayuntamientos, Diputaciones Provinciales, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento, y no podrán exceder del 40 por 100 del total de las obras, incluido el valor de los terrenos y construcción y el de la urbanización y servicios.

El anticipo se hará sin interés y con garantía de primera o segunda hipoteca, será reintegrable por anualidades fijas y estará supeditado al cumplimiento, por parte de la Entidad que lo recibe, de estas dos condiciones:

a) Que en todo caso aporte un 10 por 100, como mínimo, del coste total del proyecto, bien sea en numerario o en los terrenos comprendidos

en dicho proyecto, valorados por el Instituto en vista de los datos enumerados en el artículo 42.

b) Que aporte el 50 por 100 restante, sea como capital propio, sea obtenido por préstamo, siempre que el plazo de éste no sea inferior a diez años ni superior a veinte, y que el interés no exceda del legal.

ART. 30. El importe de los anticipos se irá entregando después que hayan sido invertidas las operaciones a que se refiere el artículo anterior, hechas por el constructor y aprobada la recepción provisional de la parte de obra correspondiente en los sucesivos plazos de obra estipulados en la concesión, a ser posible en forma de abono de certificaciones de obra y siempre previa la recepción provisional de la obra ejecutada.

ART. 31. La modificación, sin autorización del Instituto, de cualquier parte del proyecto aprobado, supone la inmediata pérdida de todos los beneficios que la Ley concede.

ART. 32. Los anticipos se reintegrarán en el número de anualidades señalado en la concesión, que no podrá exceder de veinte, y el reintegro empezará al año siguiente del plazo marcado a los préstamos a que se refiere el párrafo b) del artículo 29, y si no hubiere préstamo contraído, desde el año siguiente a la fecha de la calificación de la vivienda.

ART. 33. La concesión de estos anticipos es de carácter discrecional, y contra su denegación no se dará más recurso que el de súplica ante el mismo Instituto.

ART. 34. En la concesión de anticipos por el Instituto gozarán de preferencia, en caso de tratarse de las mismas condiciones de necesidad social, los proyectos que vayan acompañados de proposiciones y ofertas más convenientes, sea en terreno, sea en numerario. En caso de ofertas igualmente ventajosas, serán preferidos los proyectos que se refieran a grandes grupos de casas construibles en serie y los de viviendas de renta reducida, singularmente cuando fueran capaces de albergar familias numerosas. Tendrán también preferencia los proyectos que, incluidos en la zona de expropiación de una mejora interior o ensanche municipal, gocen ya de las exenciones fiscales correspondientes. Nunca, sin embargo, podrá concederse dentro de cada provincia o comarca un anticipo a construcciones urbanas del fondo que en la distribución anual haya sido destinado a rural o viceversa.

## CAPITULO VII

### Primas a la construcción

ART. 35. Las primas a la construcción consistirán en el abono de una cantidad, que oscilará entre el 10 y el 20 por 100 del coste real de la construcción, sin computar el valor de los terrenos.

ART. 36. Estas primas se reservan para las viviendas construídas por Cooperativas de obreros, artesanos o labradores, en que los propios socios aporten a la construcción su trabajo personal, en proporción consi-

derable que conste en el proyecto presentado y cuando las viviendas, por el conjunto de sus condiciones, puedan ser presentadas como modelo entre las de su clase dentro de la comarca.

También se podrán otorgar estas primas para la reforma fundamental de viviendas de obreros, artesanos y labradores en la forma que determinen las Ordenanzas.

ART. 37. El Instituto puede entregar el importe de las primas en determinados materiales de construcción necesarios para las obras, o en metálico contra certificaciones de obra ejecutada.

ART. 38. La concesión de primas es discrecional por parte del Instituto, dentro de los recursos de que disponga, y contra su denegación no se dará más recurso que el de súplica ante el propio Instituto. (Ver Decretos de 21 de julio de 1950 y 21 de julio de 1952.)

## CAPITULO VIII

### Expropiación forzosa

ART. 39. El Ministerio de Trabajo podrá conceder en casos especiales el beneficio de la expropiación forzosa para adquirir los solares necesarios para la construcción de viviendas protegidas.

La declaración de utilidad pública del proyecto y de la necesidad de ocupación de los terrenos se hará por Orden ministerial y habrá de recaer sobre un proyecto ya aprobado provisionalmente por el Instituto Nacional de la Vivienda, que revista importancia con relación a la localidad en que haya de realizarse y en el que resulte demostrada la necesidad de su ejecución precisamente en los terrenos de referencia, y la negativa de los propietarios de estos terrenos a venderlos a un precio razonable, a juicio del Instituto.

Para la declaración a que hace referencia el párrafo anterior será necesario que en el oportuno expediente se hayan tenido en cuenta los planes de urbanización en trámite o el informe de la Comisión Municipal correspondiente.

ART. 40. El justiprecio de cada finca lo realizará un perito de cada parte y otro designado por el Ministro; cada uno razonará su parecer, pero todos en un solo documento, que suscribirán los tres.

ART. 41. Para el nombramiento de peritos se concederá a todos los propietarios interesados el plazo común de quince días. La parte que no nombre al suyo en este plazo se entenderá que acepta el justiprecio hecho por los otros dos de común acuerdo. Si las dos partes contratantes renuncian al nombramiento de perito, será firme el precio que fijase el del Instituto.

Cada parte pagará los honorarios de su perito. Los del nombrado por el Instituto los pagará el concesionario del proyecto.

ART. 42. Para la tasación habrá de tenerse en cuenta el valor con que las fincas aparezcan catastradas, y, en su caso, el que se les haya asignado por el Ayuntamiento para la exacción del arbitrio de solares en los cinco últimos años, las rentas que hayan producido en el mismo periodo y el valor actual de las fincas análogas por su clase y situación dentro del mismo Municipio; pero no se estimará el aumento de valor que pudieran experimentar las fincas a consecuencia del proyecto, ni las mejoras que los dueños hicieren en ellas, después de declarada la necesidad de su ocupación.

Los peritos deberán emitir su informe en el plazo máximo de un mes.

ART. 43. Si hubiera conformidad entre los peritos, se aprobará el justiprecio hecho por ellos. Si no la hubiera, el Ministro, previo informe del Instituto, en resolución motivada, fijará dentro de los quince días siguientes el precio que haya de abonarse a cada uno de los propietarios expropiados.

ART. 44. Al resolver el Ministro sobre el justiprecio de cada finca, señalará la fianza que el concesionario haya de consignar, para responder de que las obras comenzarán en el plazo señalado en la aprobación. Esta fianza consistirá en el 10 por 100 del valor asignado a los terrenos; se constituirá en metálico o fondos públicos y se depositará en el establecimiento que se designe, a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda.

Si las obras no se comenzaran en el plazo concedido, esta fianza se entregará al propio expropiado, o si fueran varios, a prorrata entre ellos en razón del valor de sus respectivos terrenos, devolviendo éstos a su antiguo propietario.

ART. 45. Si el precio señalado fuera inferior al consignado en el proyecto, se revisará el expediente, para introducir en él las modificaciones consiguientes.

Si fuera superior, se requerirá al concesionario para que manifieste, y, en caso afirmativo, se revisará el proyecto para adaptarlo a los nuevos precios.

Si el Instituto estimara que el nuevo precio impedía que se sostuviera la aprobación provisional del proyecto, o el concesionario renunciase a sus derechos, se propondrá al Ministro la anulación de la Orden ministerial sobre concesión de beneficio de expropiación forzosa, y luego que ésta sea anulada se anulará también la aprobación provisional del proyecto.

Los trámites a que se refiere este artículo no podrán exceder del plazo de dos meses.

ART. 46. La concesión del beneficio de expropiación forzosa es de carácter discrecional, y contra ella no se admitirá recurso alguno.

Contra la declaración ministerial fijando el justiprecio de las mismas procederá el recurso contencioso-administrativo.

ART. 47. En todo lo que se oponga a las prescripciones de la Ley de Viviendas Protegidas se aplicarán las disposiciones vigentes sobre expropiación forzosa.

## CAPITULO IX

### De los planes y proyectos

ART. 48. El Instituto Nacional de la Vivienda formulará el plan general y los planes comarcales de construcción de núcleos de viviendas, contando para ello con la colaboración que le presten, a través de sus Delegaciones Comarcales, las Corporaciones y Entidades constructoras. La elaboración de dichos planes se hará técnicamente, atendiendo, en primer término, a las necesidades nacionales más apremiantes de colonización interior, a los problemas de la vivienda rural y de urbanización de las ciudades.

ART. 49. Las solicitudes de construcción de viviendas protegidas habrán de someterse a la aprobación provisional del Instituto.

Solamente podrán solicitar esta aprobación los dueños de los terrenos que tengan inscrito su dominio en el Registro de la Propiedad o los que, por lo menos, tengan a su favor un compromiso de venta firmado por tales propietarios, a excepción del caso del artículo 53 o los que tengan un derecho de superficie o arrendamiento de terrenos municipales por un plazo mayor de cincuenta años, o los que insten a su favor la concesión del beneficio de expropiación forzosa sobre determinados terrenos.

En casos excepcionales, y tratándose de Municipios rurales, podrán aceptarse terrenos que sólo aparezcan inscritos en el Registro de la Propiedad por informaciones posesorias, con el compromiso de convertir la inscripción de la posesión en dominio. (Ver Decreto de 10 de noviembre de 1942, que modifica este párrafo del artículo 49.) (Redactado de nuevo por Decreto de 3 de febrero de 1945.)

ART. 50. Los solicitantes dirigirán una instancia al Instituto, en la que se determine el emplazamiento de los terrenos; las viviendas que traten de construir; los beneficios que soliciten de los comprendidos en el artículo 20; el precio estimativo que se asigne a los terrenos y a cada una de las viviendas, con las condiciones para su venta, plazos, cuotas de amortización e intereses, o, si se proponen cederlas a censo, las condiciones en que éstas habrán de construirse; las reglas para la adjudicación de viviendas, indicando la clase de usuarios prevista y su modo de selección y renta de cada cuarto en las viviendas que se construyan para darlas en alquiler; las obras de urbanización que se realizarán y los servicios que se instalarán y el plazo en que se comprometen a realizar la construcción de todo el proyecto o de las partes en que se divide.

A la instancia se acompañarán los siguientes documentos:

1.º El que acredite la personalidad del peticionario, si no actuara por cuenta propia.

2.º Los Estatutos sociales, en el caso en que se trate de Empresas, Sociedades benéficas de construcción, Cajas de Ahorros, Coperativas de edificación u otra clase de Sociedades.

3.º Lista de la Junta Directiva si se trata de Sociedades benéficas de construcción, y esta misma lista y la de socios si se trata de una Cooperativa.

4.º Título de propiedad de los terrenos y su inscripción en el Registro de la Propiedad, o el contrato de compromiso de venta del terreno, suscrito por el propietario del mismo, acompañado de una certificación del Registro de la Propiedad relativa a la inscripción de dichos terrenos, o la solicitud de expropiación forzosa cuando se pida este beneficio.

5.º Anteproyecto por duplicado, suscrito por un técnico, que comprenda:

a) Plano de emplazamiento, a escala de 1 : 2.000, con las curvas de nivel en la equidistancia conveniente a la naturaleza del terreno. Deberá venir actado, orientado y con indicación de los propietarios colindantes, señalando su situación respecto del plan municipal existente o en proyecto, de reforma o extensión.

b) Plantas, alzados y secciones de los diversos tipos de edificaciones proyectadas a escala 1 : 200, o tipos de viviendas escogidos entre los modelos que ofrezca el Instituto.

c) Memoria descriptiva que comprenda:

Primero.—Descripción del terreno, con la expresión de sus condiciones en relación con las exigidas en las Ordenanzas comarcales.

Segundo.—Relación de sus condiciones económicas, según los datos del artículo 42.

Tercero.—Expresión de los tipos que proyectan en cada terreno.

Cuarto.—Memoria descriptiva de los edificios y obras de urbanización.

d) Presupuesto aproximado de las construcciones (por metro cuadrado) y obras y servicios de urbanización.

ART. 51. Cuando el proyecto se refiera a un grupo de casas o barriadas, la documentación comprenderá, además, los planos correspondientes a las obras de urbanización a escala mínima de 1 : 2.000 para los anteproyectos, y 1 : 200 para los proyectos, con representación de todos los servicios y los perfiles y planos de las redes de distribución o evacuación correspondientes.

ART. 52. Cuando se trate de los pisos aislados a que se prefiere el artículo 7.º, los documentos enumerados en el 50 se limitarán a estos pisos, con las indicaciones referentes a las casas de que formen parte, que puedan dar idea cabal del conjunto de las construcciones.

ART. 53. La aprobación de los terrenos se hará al mismo tiempo que la general del proyecto de construcción; sin embargo, cuando se trate de grandes proyectos, podrá el Instituto resolver previamente sobre la aprobación y valoración de los terrenos. Para solicitar esta aprobación se presentará una Memoria que dé idea del proyecto de construcción y se acompañarán los documentos exigidos en los números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º del artículo 50, y, por duplicado, los planos a escala 1 : 2.000, con curva de nivel de los terrenos y la Memoria de sus condiciones higiénicas y económicas.

ART. 54. Los Ayuntamientos, Diputaciones Provinciales, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento que quieran construir viviendas protegidas podrán elegir, mediante concurso, los anteproyectos que hayan de presentar al Instituto o adaptar los tipos de construcciones aprobadas oficialmente por el Instituto, el cual les pondrá a su disposición.

ART. 55. El Instituto examinará el anteproyecto, y si lo encuentra aceptable en su aspecto técnico y sanitario, lo comunicará al solicitante, dentro de los treinta días de presentada la instancia, marcándole plazo con arreglo a la importancia del mismo para el desarrollo y presentación del proyecto definitivo, que cumplirá lo que previene este Reglamento y las Ordenanzas del Instituto.

En los casos de construcciones de gran importancia, las Corporaciones locales, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento podrán convocar, previa autorización del Instituto, el concurso de anteproyectos a que se refiere el artículo 11 de la Ley. Sobre este proyecto definitivo recaerá el acuerdo de aprobación provisional, junto con el de licencia de construcción o subasta.

ART. 56. Esta resolución de aprobación provisional abarcará los preceptos siguientes: Aprobación de los Estatutos y Reglamentos de las Sociedades constructoras, si no contara ya con ella; aprobación de los terrenos y su valoración; aportación de las obras de urbanización e instalación de servicios y su importe; aprobación de los distintos tipos de viviendas que se proyecten o solamente de los pisos a que se refiere el artículo 7.º y de los edificios a los que alude el artículo 8.º; el precio que se asigne a cada una de las viviendas que hayan de venderse o a cada uno de los pisos si éstos hubieran de enajenarse por separado; la cuantía y el número de las cuotas anuales de capital e intereses si se hubiera de dar en amortización; las condiciones del censo que, en su caso, haya de construirse; el alquiler mensual de cada cuarto y fianza que puede exigirse; las reglas para la adjudicación de las viviendas y el plazo en el cual se ha de realizar la ejecución de todo proyecto o de cada una de las partes en que se divida. También se determinarán los beneficios que se concedan de los señalados en el artículo 20.

ART. 57. Al fijar el precio de cada casa, a los efectos de fijar la cuota de amortización, se acumulará al importe de su construcción el valor

de su solar y la parte alicuota del de los terrenos de uso común y de las obras de urbanización y de instalación de los servicios generales. Al determinar los alquileres se tendrá en cuenta, además del valor asignado a la casa, los gastos de guardería o portería, consumo de agua, luz y demás servicios y los que deban calcularse para huecos y reparos, sin cargar nada por la parte de contribuciones, impuestos y arbitrios.

ART. 58. Cuando, a tenor del artículo 61, las obras hubieran de ejecutarse por subasta, luego que éstas se verifiquen, se introducirán en los precios y alquileres fijados, con la aprobación provisional de los proyectos, las modificaciones que haya tenido el coste-presupuesto.

ART. 59. El constructor que solamente contara con un compromiso de venta de los terrenos afectos al proyecto, según el artículo 49, tendrá que acreditar en el expediente, antes de comenzar las obras, que ya ha adquirido en propiedad los terrenos y tiene inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad.

ART. 60. La aprobación de proyectos tendrá siempre carácter discrecional, y contra ella no se da más recurso que el de súplica ante el mismo Instituto, que habrá de interponerse en término de treinta días, contados desde el siguiente al de la notificación.

## CAPITULO X

### Ejecución de las obras

ART. 61. Los Ayuntamientos, Diputaciones Provinciales, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento no podrán nunca ejecutar estas obras por administración, sino que lo harán por contrata, adjudicándolas por subasta, que puede ser restringida en casos especiales. En estos casos los proponentes presentarán dos sobres cerrados, uno que contenga las referencias técnicas y económicas del concurrente, y otro, conteniendo la propuesta económica para la obra. Se abrirán primeramente los sobres de las referencias y se escogerán las propuestas que ofrezcan las debidas garantías de solvencia, con informe razonado, que deberá someterse a la aprobación del Director del Instituto. Los sobres que contengan las propuestas económicas de concurrentes no escogidos se destruirán ante Notario, abriéndose inmediatamente ante él las propuestas económicas de los seleccionados y adjudicando la obra a la más económica.

Se exceptúa de esta obligación de acudir a la subasta a los pequeños Municipios rurales cuando la prestación personal ofrecida represente más del 25 por 100 del valor de la obra.

El Instituto sacará a subasta la construcción de los proyectos aprobados cuyos solicitantes sean Empresas que construyan viviendas para su personal, Sociedades constructoras de carácter benéfico y Cajas de Ahorros, pudiendo tomar parte estas mismas Entidades y gozando del derecho de tanteo respecto de la ejecución de su propia obra, así como del de vigilar la ejecución cuando hubiera sido adjudicada a otro.

Los particulares y las Sociedades cooperativas de edificación podrán ejecutar las obras por sí mismos, bajo la vigilancia del Instituto.

ART. 62. Las fianzas de obras y concursos, tanto previas como definitivas, se depositarán en las Delegaciones de Hacienda, en la cuenta especial de Tesorería del Instituto Nacional de la Vivienda y a disposición del mismo, observándose en el resto de la tramitación de la subasta las formalidades usuales en la contratación de obras públicas.

ART. 63. El Instituto, por medio de sus funcionarios técnicos, por sus Delegaciones comarcales o por los Inspectores que designe, ejercerá una eficaz inspección para asegurarse de la buena ejecución de las obras conforme a los proyectos.

Se procurará que todas las inspecciones relativas a un mismo proyecto las lleve a cabo la misma persona para poder exigirle responsabilidad en el caso de que se descubran defectos de importancia en la ejecución de las obras.

Las casas constructoras vendrán obligadas a facilitar a los Inspectores cuantos datos soliciten éstos, siendo por su cuenta los análisis que se le exijan de materiales y muestras.

## CAPITULO XI

### Calificación de las viviendas

ART. 64. Terminada la ejecución del proyecto o de cada una de las partes en que aquél se haya dividido con autorización del Instituto, éste, si procede, hará la recepción de obra y otorgará a las viviendas la calificación definitiva de protegidas.

ART. 65. De estas calificaciones definitivas se tomará razón en el Registro de la Propiedad para que quede asegurada al Estado, Provincia o Municipio la devolución del importe de las exenciones tributarias y de arbitrios y el pago del interés legal de aquéllas y de éstos cuando se decrete la descalificación de las respectivas casas.

ART. 66. La denegación de la calificación definitiva habrá de ser motivada y sólo podrá fundarse en que las obras no se hayan ajustado al proyecto en punto de importancia.

ART. 67. Contra esta denegación podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, pero partiendo de los términos en que esté concedida la aprobación del proyecto, que se considerará indiscutible.

ART. 68. En ningún caso podrá establecerse la vinculación de las casas acogidas a los beneficios de la Ley de 19 de abril de 1939.

El orden sucesorio en ella será el establecido por el Derecho Civil para la sucesión testada o intestada.

ART. 69. Las casas construídas con arreglo a las prescripciones de este Reglamento no serán inembargables; pero el que ótenga a su favor un mandamiento de embargo o, en su día, la adjudicación de la casa,

seguirá sujeto a las mismas limitaciones y restricciones del anterior propietario.

ART. 70. La duración del régimen de casas protegidas establecida en este Reglamento durará veinte años, contados desde la calificación definitiva de las viviendas. Pasado este plazo, dejarán de disfrutar las bonificaciones tributarias y entrarán en el régimen tributario común y en las prescripciones ordinarias del Derecho Civil en cuando a la libre disposición del derecho dominical. Sin embargo, durante el período de amortización de los anticipos sin interés, cuando, según el artículo 32, exceda de dichos veinte años, subsistirán las restricciones que impone este Reglamento en cuanto a la venta y alquiler de las casas.

ART. 71. Los propietarios que antes de terminar los veinte años no quisieran seguir sometidos por más tiempo a las limitaciones que impone este régimen podrán pedir la descalificación voluntaria de sus casas a condición de reintegrar al Estado, Provincia o Municipio el importe de las bonificaciones tributarias disfrutadas (a excepción de la territorial) y de las primas a la construcción recibidas e intereses legales de todo ello.

Si las casas cuya descalificación se solicite hubieran obtenido préstamo a interés reducido se habrá de devolver a las Entidades que hubieran concedido los préstamos la diferencia entre el interés estipulado y el interés legal durante los años transcurridos.

ART. 72. Si se solicitara la descalificación después de transcurridos los veinte años, solamente habrá de devolver los anticipos y primas recibidos que se hallaren sin reintegrar.

## CAPITULO XII

### Uso de las viviendas

ART. 73. Las viviendas protegidas podrá el constructor darlas en alquiler, cederlas gratuitamente o a censo y venderse al contado o a plazos.

También se podrá enajenar por separado los distintos pisos de una casa. Será preferido el sistema que permita a los usuarios el acceso a la propiedad de sus viviendas mediante el pago de cuotas de amortización, siempre que altas razones no se opongan a ello.

ART. 74. No se podrá habitar ninguna casa protegida hasta que haya obtenido la calificación definitiva y haya sido asegurada contra incendios.

ART. 75. Mientras las viviendas cedidas en propiedad estén sujetas al régimen establecido en este Reglamento no podrán ser enajenadas sin expresa autorización del Instituto. El precio de venta no podrá exceder del consignado en la calificación.

ART. 76. Mientras las viviendas dadas en alquiler estén sujetas al régimen establecido en este Reglamento no se podrán subarrendar ni se podrán aumentar los alquileres señalados en la calificación.

ART. 77. Para ser adjudicatario de una casa en propiedad hace falta ser español, mayor de edad y dedicarse a un oficio, empleo o profesión liberal, o ser pensionista del Estado.

ART. 78. Para ser inquilino basta con haber cumplido la edad de dieciocho años, si se reúnen las otras dos circunstancias.

ART. 79. Cuando el Instituto, los Municipios, las Diputaciones Provinciales, los Sindicatos, las Organizaciones del Movimiento y las Sociedades benéficas de construcción y Cajas de Ahorro posean casas que hayan de darse en alquiler, tendrán que dar preferencia a los solicitantes que tengan mayor número de hijos, siempre que no exceda a la capacidad higiénica de la vivienda solicitada, y se tendrá en cuenta la cuantía de los ingresos del solicitante.

ART. 80. Los propietarios de las casas protegidas vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, y cuidarán de su policía e higiene, quedando sometidas a la vigilancia superior del Instituto, el cual podrá llegar, si fuera preciso, a realizar las obras necesarias por cuenta de ellos, ateniéndose los propietarios, en todo ello, a las Ordenanzas del Instituto.

ART. 81. Los propietarios de las casas que formen una barriada protegida, o de los distintos pisos de una casa, vienen obligados a nombrar un veedor encargado de todo lo referente a urbanización, agua, alumbrado y demás servicios comunes.

Sus acuerdos, relativos al cumplimiento de las Ordenanzas del Instituto Nacional de la Vivienda y de las municipales, serán obligatorios, y los que se refieran a los demás extremos de su misión lo serán también, en el caso de estar conforme la mayoría de los propietarios.

## CAPITULO XIII

### Régimen excepcional

ART. 82. En los casos excepcionales que el Instituto emprenda por sí mismo la construcción de viviendas, exigirá previamente a los que hayan de ser sus concesionarios, además de la entrega del terreno, el adelanto del 30 por 100 del importe del presupuesto de las obras. En estos casos el Instituto conservará la propiedad de las casas, hasta que sea amortizado todo su valor.

El Instituto podrá acudir a este procedimiento cuando se trate de necesidades graves y apremiantes y a falta de otra iniciativa. El acuerdo requerirá la conformidad del Consejo Asesor y habrá de merecer la aprobación del Ministerio. (Redactado de nuevo por la Ley de 7 de agosto de 1941.) (Ver Decreto de 11 de noviembre de 1955.)

## CAPITULO XIV

## Instituto Nacional de la Vivienda

ART. 83. El Instituto Nacional de la Vivienda dependerá directamente del Ministerio de Trabajo, al cual corresponde orientar su política y vigilar la marcha de sus servicios.

ART. 84. Al frente de los servicios del Instituto habrá un Director, nombrado por Decreto aprobado en Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro.

ART. 85. Habrá asimismo un Consejo Asesor, formado por los siguientes Vocales:

Tres nombrados libremente por el Ministro, entre personas competentes: uno en representación de las Corporaciones locales, otro de los Sindicatos, otro designado por Falange Española Tradicionalista y de las J. O. N. S., otro por las Instituciones de Previsión y Cajas de Ahorros y el Fiscal general de la Vivienda.

La designación y el cese de estos Vocales se hará por Orden ministerial.

La duración normal del cargo de Consejero será de tres años. Al finalizar el primer trienio cesarán en su cargo tres Vocales, determinados por sorteo, y al terminar el segundo, los otros cuatro.

ART. 86. El Consejo será presidido por el Ministro o, en virtud de delegación suya, por el Subsecretario o por el Director del Instituto.

ART. 87. Será Secretario del Consejo la persona que el Ministro designe. Tendrá categoría de Jefe de Administración y asistirá a las reuniones con voz, pero sin voto.

ART. 88. El Director tendrá la categoría de Jefe Superior de Administración; ostentará la representación del Organismo en todas sus actuaciones, llevando su firma; desempeñará las funciones de Ordenador de Pagos, y nombrará al personal, previa propuesta aprobada por el Ministro, y le separará por justa causa mediante instrucción de expediente. Será el Jefe Superior de los Servicios y tendrá la condición de Vicepresidente del Consejo.

El Director del Instituto mantendrá directa relación y comunicación con el Ministro de Trabajo, y tendrá la plenitud de poderes y responsabilidad que corresponde a sus atribuciones dentro de la Institución.

El Director podrá oír al Consejo Asesor en todos los asuntos a que se refiere el artículo siguiente, y preceptivamente habrá de oírlo en los apartados 1.º al 7.º, inclusive, y en los números 19, 25 y 26. En caso de discrepancia entre el Director y la mayoría del Consejo, éste puede acudir al Ministro, el cual resolverá.

El Consejo se reunirá siempre que sea convocado por el Ministro y por el Director, o a instancia de la mayoría de sus miembros. (Ver Orden de 22 de octubre de 1955.)

ART. 89. Corresponde al Instituto:

Primero.—Dictar ordenanzas generales sobre la construcción de viviendas protegidas, señalando las condiciones higiénicas, técnicas y económicas de las mismas, que sirvan de base para las que más adelante se dicten para distintas comarcas.

Segundo.—Formular los planes generales de construcción, atendiendo a las necesidades de la colonización interior del país y la gravedad y urgencia que presente el problema en las diversas comarcas y a las exigencias del urbanismo.

Tercero.—Formular los planes comarcales de obras, tomando por base los estudios de sus Delegaciones sobre los proyectos que traten de realizar las Corporaciones locales y sindicales y las demás Entidades constructoras.

Cuarto.—Hacer anualmente una distribución por provincias de las cantidades disponibles para los anticipos a largo plazo sin interés y las primas a la construcción, señalando en qué proporción se destinarán a auxilio de la vivienda urbana y de la vivienda rural.

Quinto.—Proponer, por comarcas, los tipos de viviendas que deban servir de modelo, señalando sus características, según sean para labradores, artesanos, etc., y proporcionar gratuitamente planos y modelos de los mismos.

Estos modelos pueden ser escogidos en concurso público y premiados en metálico, con diplomas o medallas.

Sexto.—Establecer Delegaciones Comarcales.

Séptimo.—Fijar el valor máximo de las casas y el límite máximo de los alquileres que puedan ser autorizados en cada una de las localidades en que se proyecte la construcción de viviendas.

El importe de la construcción por vivienda no podrá exceder en ningún caso de 30.000 pesetas. (Ver Decreto de 26 de enero de 1944.)

Octavo.—Aprobar los terrenos edificables y los proyectos de construcción; dar las calificaciones definitivas de viviendas protegidas y conceder, en su caso, las descalificaciones voluntarias.

Noveno.—Conceder las desvinculaciones procedentes de las viviendas familiares, construídas con arreglo a la legislación anterior.

Décimo.—Autorizar las obras de urbanización y de instalación de los servicios complementarios de barriadas o grupos de viviendas protegidas.

Undécimo.—Intervenir cerca de las Cajas de Ahorros, Instituto Nacional de Previsión y sus Cajas colaboradoras y otras Entidades de crédito a fin de concertar las condiciones generales de los préstamos que hayan de entregar a los Ayuntamientos, Diputaciones Provinciales, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento para la construcción de viviendas protegidas.

Duodécimo.—Conceder los anticipos a largo plazo y sin interés para la construcción, y estipular con los Ayuntamientos, Diputaciones Provinciales, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento los correspondientes contratos y las hipotecas para garantía de su cumplimiento.

Décimotercero.—Informar al Ministerio sobre la expropiación forzosa de los terrenos.

Décimocuarto.—Adjudicar las primas a la construcción.

Décimoquinto.—Redactar las bases de los concursos de anteproyectos y aprobar los pliegos de condiciones por los que se hayan de regir las subastas o concursos a que se refiere el capítulo undécimo.

Décimosexto.—Sacar a concurso o subasta la ejecución de las obras correspondientes a los proyectos elevados a la aprobación del Instituto por las Empresas que construyan para sus obreros, Sociedades benéficas de construcción y Cajas de Ahorros.

Décimoséptimo.—Establecer características para la tipificación de materiales y elementos de construcción y de mobiliario y celebrar las subastas para su adquisición.

Décimooctavo.—Ejercer la necesaria inspección de la ejecución de los proyectos aprobados.

Décimonoveno.—Aprobar los presupuestos y cuentas anuales del Instituto y la Memoria que hayan de ser elevados al Ministro.

Vigésimo.—Vigilar el aprovechamiento y la conservación de las viviendas.

Vigésimo primero.—Imponer las sanciones que este Reglamento determina a los infractores de la legislación sobre viviendas protegidas y decretar las descalificaciones forzosas.

Vigésimo segundo.—Dictar reglas generales sobre la aplicación del 70 por 100 del importe de las fianzas de los inquilinos a la construcción de viviendas protegidas.

Vigésimo tercero.—Dirigir la propaganda para el fomento de estas viviendas.

Vigésimo cuarto.—Informar al Ministro siempre que se le requiera para ello.

Vigésimo quinto.—Proponer las reformas que crea convenientes en la legislación sobre viviendas protegidas.

Vigésimo sexto.—Redactar el Reglamento de régimen interior.

Vigésimo séptimo.—Ejercer todas las facultades que antes correspondían al Consejo de Trabajo y al Patronato de Política Social Inmobiliaria sobre las viviendas construidas con arreglo a la legislación anterior.

Vigésimo octavo.—Revisar, en casos excepcionales, los préstamos, subvenciones y demás beneficios concedidos con arreglo a la legislación anterior.

## CAPITULO XV

### Medios económicos del Instituto

ART. 90. Los medios económicos con que contará el Instituto son los siguientes:

Primero.—Las subvenciones anuales que en sus presupuestos consigne el Estado y aquellas que pueda recibir de los Ayuntamientos, Diputaciones Provinciales, Sindicatos, Sociedades y particulares.

Segundo.—Los bienes, derechos e ingresos con que contaba el disuelto Patronato de Política Social Inmobiliaria y las rentas de los bienes propios del Instituto e ingresos de sus servicios.

Tercero.—La cuarta parte del recargo de una décima en las contribuciones territoriales e industriales autorizado por el Decreto de 29 de agosto de 1935, que podrá ser impuesto con carácter obligatorio. Este ingreso habrá de invertirse precisamente en las provincias de donde proceda.

Cuarto.—El 70 por 100 del importe total de las fianzas de alquileres, que obligatoriamente deberán depositar los propietarios a disposición del Instituto.

Quinto.—Los demás que determine en su día el Gobierno, en vista de los informes del Instituto y del resultado de su labor.

ART. 91. Toda fianza exigida a los arrendatarios de locales, contadores de luz, agua y gas y aparatos telefónicos y a los usuarios de suministros de servicios que respondan del cuidado y conservación de la cosa arrendada o del pago del precio del arrendamiento o del servicio utilizado deberá constituirse, en su totalidad, en el papel timbrado que se creará con la denominación de «Papel de fianzas».

Este papel será emitido por el Estado español y tendrá igual consideración, a todos los efectos administrativos y judiciales, que los demás comprendidos en la vigente Ley de Timbre. En los casos de grandes Empresas y propiedades urbanas de elevada rentabilidad, podrán acogerse a un régimen especial concertado con el Instituto.

ART. 92. La obligación enunciada en el artículo anterior alcanza las fianzas ya constituidas en esta fecha que se hallen en poder de los propietarios, administradores, representantes o Empresas, y a las que en lo sucesivo se exijan con motivo de la celebración o modificación de los contratos de arrendamiento, de suministro o de servicio, hallándose expresamente comprendidas en esta obligación las impuestas a los arrendatarios o usuarios, como consecuencia de contratos de inquilinato, de suministro de agua, fluido eléctrico, gas y utilización de servicio telefónico. Igualmente se hace extensiva a las correspondientes a contratos por servicio de agua, calefacción, ascensor y demás análogos, celebrados o que se celebren, como complemento a los de arrendamiento de vivienda.



ART. 93. Será objeto de reglamentación por oportunas disposiciones legislativas la forma en que han de constituirse estas fianzas; los planos de adquisición y diligenciación del papel de fianzas, la modificación que éstas han de sufrir, en relación con la que pueda experimentar el contrato principal; las modalidades que esta fianza pueda revestir en los casos de tratarse de Empresas suministradoras de servicios de gran importancia y extensión; el procedimiento para la devolución de la fianza y para la resolución de las cuestiones que puedan suscitarse con motivo de las responsabilidades en que el usuario o arrendatario haya podido incurrir, las sanciones que se aplicarán a los infractores de esta obligación y la forma en que habrá de montarse el servicio de inspección para conseguir su más puntual cumplimiento.

## CAPITULO XVI

### Régimen administrativo

ART. 94. El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá personalidad jurídica para adquirir, vender, permutar y arrendar, hipotecar y administrar sus bienes, y, en general, para contratar, sobre todo lo relativo a viviendas protegidas.

Los bienes y derechos del Instituto se estimarán patrimonio del Estado.

Administrará su patrimonio con autonomía por medio de sus funcionarios, pero moviéndose siempre dentro del presupuesto de gastos e ingresos que hubiere aprobado para el año en Consejo de Ministros, reflejándose el resultado del mismo en el Presupuesto general del Estado. (Ver Ley de 29 de marzo de 1941, que lo modifica, y Decreto de 19 de mayo de 1950.)

ART. 95. A nombre del Instituto se abrirá una cuenta especial de Tesorería, en la que figurará necesariamente todo el efectivo de que se dispusiere, y en la cual se ingresarán trimestralmente las consignaciones que figuren en los presupuestos del Estado. Los créditos no intervenidos en el presupuesto entrarán a formar parte del patrimonio del Instituto.

ART. 96. Para ejercer la fiscalización de los gastos del Instituto Nacional de la Vivienda, el Ministro de Hacienda nombrará un representante del Servicio Nacional de Intervención, que actuará de Interventor Delegado de este Instituto.

ART. 97. Se presentará al Ministro de Trabajo en el primer trimestre de cada año una Memoria relativa a la actuación del Instituto en el ejercicio anterior, seguida del balance de sus bienes y derechos y del resumen de sus ingresos y gastos, con inclusión de sueldos y material.

ART. 98. El Instituto podrá utilizar, para hacer efectivos sus créditos de toda índole, el procedimiento de apremio regulado por el Esta-

tuto de Recaudación, de 19 de diciembre de 1928, y el Real Decreto de 1 de febrero de 1931, entendiéndose que queda vencido el préstamo a que alude el artículo 2.º del Real Decreto mencionado, en cuanto el deudor tenga en descubierto el importe de una cuota trimestral de amortización no satisfecha dentro de los quince días siguientes al del vencimiento, devengado durante los días que transcurran entre el del vencimiento y la fecha del pago, que no podrá exceder de quince, el interés de demora de 5 pcr 100 sobre capital e intereses.

## CAPITULO XVII

### Delegaciones Comarcales

ART. 99. El Instituto, por acuerdo de su Consejo, podrá establecer Delegaciones Comarcales con las funciones informativas de inspección que al establecerlas se les confiera, y, en especial, las siguientes:

Primero.—Informar a la Dirección de las características que presenta el problema de la vivienda dentro de su demarcación.

Segundo.—Proponer los planes comarcales de obras en colaboración con los planes o proyectos de las Corporaciones locales, Sindical y Organizaciones del Movimiento comprendidas en su territorio.

Tercero.—Estudiar los tipos de vivienda más adecuados al clima del país y a la situación económica de sus pobladores.

Cuarto.—Dar exacto cumplimiento a las instrucciones del Instituto y desenvolver dentro de su ámbito propio las funciones que la Dirección les encomiende.

Quinto.—Velar por la exacta ejecución de los proyectos aprobados, denunciando al Instituto las anomalías que se adviertan y proponiendo las sanciones que estime pertinentes.

Sexto.—Vigilar para que el uso de las viviendas protegidas sea conforme con el espíritu que determinó su creación y para asegurar su más perfecta conservación.

Séptimo.—Impulsar la propaganda de las viviendas protegidas y, en especial, procurar el acceso a ellas de las familias trabajadoras.

ART. 100. Al frente de estas Delegaciones habrá un Delegado del Director, que se entenderá directamente con éste, y el número de funcionarios técnicos y administrativos estrictamente necesarios para realizar los trabajos de la Delegación.

Mientras estos trabajos no sean permanentes, la retribución de los funcionarios tendrá el carácter de gratificación.

## CAPITULO XVIII

## De las sanciones

(Los artículos 101 a 109, derogados por el Decreto de 18 de febrero de 1960.) (Véase en Renta limitada.)

ART. 101. Incurrirán en la multa de 25 a 500 pesetas los propietarios que cometan algunas de las siguientes faltas u otras de análoga importancia:

Primera.—Dar principio a la construcción antes de que se les notifique la aprobación del proyecto.

Segunda.—Habitarse la casa, darla en renta, amortización o censo o alquilarla antes de que se les notifique la calificación definitiva.

Tercera.—No tener expuesto en el portal de la casa colectiva el cartel indicador de los alquileres que correspondan a cada cuarto, y el número máximo de personas que puedan habitarlo.

Cuarta.—Introducir en las casas modificaciones de poca trascendencia, contrarias al proyecto que hubiera sido aprobado.

Quinta.—Aumentar los alquileres fijados por el Instituto, sin perjuicio de devolver a los inquilinos lo cobrado indebidamente.

Sexta.—Dar en alquiler una casa que haya sido construida para habitarla el concesionario o para cederla en propiedad o amortización o viceversa.

Séptima.—Ceder en propiedad o alquiler a quienes no formen o hayan formado parte del personal de la Empresa que haya construido las casas para sus obreros o empleados, sin perjuicio de la rescisión de los contratos.

Octava.—Alterar las condiciones aprobadas para la venta de las casas si la alteración no fuera tan grave que llevase aparejada la descalificación.

Novena.—Descuidar las obras de conservación de las fincas y su policía e higiene.

Décima.—Obstruir el servicio de inspección oficial de las casas protegidas.

ART. 102. Incurrirán en la multa de 10 a 500 pesetas los inquilinos que cometan alguna de las siguientes faltas u otras de análoga importancia:

Primera.—Ocupar casas con mayor número de personas que las fijadas en la calificación.

Segunda.—Subarrendar la vivienda tomada en alquiler.

ART. 103. Incurrirán en multas de 100 a 2.500 pesetas las Entidades constructoras que después de requeridas para ello no envíen al Insti-

tuto los documentos señalados en el artículo 18 y las que introduzcan en sus Estatutos o Reglamentos alguna modificación no autorizada expresamente por el Instituto, sin perjuicio de retirarles la aprobación de aquéllas si insistiera en la modificación y ésta no fuera admisible.

ART. 104. Cuando las Entidades constructoras en su actuación desnaturalizasen los fines para los cuales fueron aprobados sus Estatutos y Reglamentos, se les retirará la facultad de actuar dentro del régimen de viviendas protegidas.

ART. 105. Se retirará la calificación definitiva de casa protegida en los casos siguientes:

Primero.—Cuando se haya desnaturalizado el uso de la casa por no dedicarla a vivienda.

Segundo.—Cuando los terrenos aprobados para parques públicos no se dediquen a este fin.

Tercero.—Cuando las capillas o escuelas se dediquen a otros fines.

Cuarto.—Cuando el propietario que sea a la vez usufructuario de la casa sea contumaz en el abono de sus obligaciones de policía e higiene y no mantenga la casa en buen estado de conservación, a pesar de los requerimientos de la Inspección Oficial de Viviendas Protegidas.

Quinto.—Cuando se hayan cometido otras faltas graves análogas a las anteriores.

ART. 106. Estos expedientes de descalificación forzosa han de seguirse con audiencia de todos los que puedan sufrir perjuicios en sus derechos, cuando se decreta la descalificación por el Instituto.

ART. 107. Contra la descalificación forzosa decretada por el Instituto podrán interponerse recursos ante el Ministerio de Trabajo, y contra la resolución de éste, el recurso contencioso-administrativo.

ART. 108. La descalificación forzosa hecha por el Instituto lleva consigo la suspensión desde el primer momento de las bonificaciones tributarias.

ART. 109. La descalificación, que quede firme, tendrá los siguientes efectos:

Primero.—Privación definitiva de las bonificaciones tributarias.

Segundo.—Obligación de devolver el importe de todas las bonificaciones de contribuciones, impuestos y arbitrios del Estado, Provincia o Municipio que se hubiesen disfrutado y de las primas de la construcción recibidas e intereses legales de todo ello, y si las casas hubiesen recibido préstamo a interés reducido, se habrán de devolver también a las Entidades que hubieran concedido los préstamos y la diferencia entre el interés estipulado y el interés legal durante los años transcurridos.

## CAPITULO XIX

## Derogación de la legislación anterior

ART. 110. Queda derogada la legislación sobre casas baratas, económicas y para funcionarios en cuanto se oponga a lo dispuesto en la Ley de 19 de abril de 1939 o al sentido fundamental de la misma.

Los derechos y las acciones nacidos con anterioridad a la vigencia de esta Ley se registrarán en cuanto a suspensión y duración por los preceptos de las respectivas disposiciones que estuvieran vigentes cuando se construyeron las casas.

El procedimiento para hacerlos efectivos se atemperará, en lo posible, a las prevenciones de aquella Ley y de este Reglamento.

ART. 111. Las vinculaciones establecidas con arreglo a la legislación anterior seguirán rigiéndose de los preceptos de la misma.

El Instituto, a petición del propietario, podrá decretar la desvinculación en los casos que estime muy justificados.

Esta resolución será siempre de carácter discrecional.

ART. 112. Las casas construídas con arreglo al régimen legal anterior que gocen del privilegio de la inembargabilidad seguirán disfrutándolo en los términos fijados en aquellas disposiciones legales.

## Disposiciones transitorias

Primera.—La Junta Administradora Nacional de Casas Baratas y Económicas, creada por Decreto de 13 de octubre de 1938, cesará en sus funciones y traspasará todos sus servicios al Instituto Nacional de la Vivienda, transfiriéndose asimismo sus recursos, bienes, derechos y asignaciones, así como como los créditos y reembolsos pendientes. Del mismo modo quedarán incorporadas al Instituto las demás obras similares existentes, sean de carácter nacional o local, mediante las actas de entrega y notas puestas en los expedientes para que conste el momento en que empiece la actuación del Instituto.

Segunda.—El Instituto podrá, previo acuerdo del Consejo, revisar los préstamos, suspensiones y demás beneficios concedidos con arreglo a la legislación anterior.

Tercera.—Hasta tanto que el Instituto Nacional de la Vivienda no formule sus planes generales de construcción, podrá el mismo Instituto autorizar la construcción de «viviendas protegidas», siempre que respondan a una necesidad y cuando el cumplimiento de las mismas no sea notoriamente perjudicial a los posibles planes de colonización interior o de urbanización, en su caso.

Ley de 23 de septiembre de 1939. Creando la Dirección General de Arquitectura. (1.307.)

★

Ley de 23 de septiembre de 1939. Desahucio por falta de pago en viviendas protegidas.

★

Decreto de 23 de septiembre de 1939. Adopción de localidades. Artículo 23: Construcción de viviendas protegidas. (1.322.) (Ver Decreto de 11 de abril de 1947.)

★

Ley de 7 de octubre de 1939. Sobre ocupación urgente de inmuebles. (1.422.) (Ver Ley de 7 de octubre de 1941.)

★

Decreto de 21 de octubre de 1939. Creando la Comisión Central de la «Obra Nacional» para obreros, empleados e inválidos en relación con el Instituto Nacional de la Vivienda. (1.480.)

★

Decreto de 26 de octubre de 1939. Depósito de fianzas en el Instituto Nacional de la Vivienda. Crea papel de fianzas. (Derogado por el Decreto de 11 de marzo de 1949.) (Ver Orden de 17 de agosto de 1942 y Decreto de 27 de diciembre de 1946.)

★

Ley de 9 de noviembre de 1939. Concesión de préstamos por el Instituto Nacional de la Vivienda a Entidades Constructoras. (1.749.)

★

Ley de 24 de noviembre de 1939. Aplicación de la actividad del Instituto Nacional de la Vivienda a las que construyan Organismos oficiales. (1.851.)

★

Decreto de 15 de diciembre de 1939. Anticipos a viviendas protegidas para obreros agrícolas y labradores. (1.963.) (Derogado por Decreto de 6 de abril de 1943.)

Orden de 4 de enero de 1940. Aplicación en cuenta de los ingresos y pagos del Instituto Nacional de la Vivienda. (57.) (Ver Orden de 8 de febrero de 1956.)

★

Decreto de 10 de febrero de 1940. El papel de fianzas es efecto timbrado a los solos efectos de falsificación.

★

Decreto de 23 de febrero de 1940. Aprobando presupuesto de gastos e ingresos del Instituto Nacional de la Vivienda. (459.)

★

Orden de 14 de marzo de 1940. Prórroga del plazo para depósito de fianzas y extensión de aplicación del Decreto de 26 de octubre de 1939. (589.) (Ver Orden de 17 de julio y 11 de octubre de 1940.)

★

#### LEY DE 12 DE ABRIL DE 1940

Reducción del 50 por 100 de honorarios de Registradores de la Propiedad en asuntos del Instituto Nacional de la Vivienda

ARTÍCULO 1.º A la relación de personas jurídicas que se comprende en el párrafo 2.º de la regla 14 del Arancel de honorarios de los Registradores de la Propiedad, beneficiadas con la reducción arancelaria del 50 por 100, se añadirá el Instituto Nacional de la Vivienda.

ART. 2.º Esta Ley regirá desde el día de su publicación en el *Boletín Oficial del Estado*.

★

Orden de 17 de julio de 1940. Aclarando la Orden de 14 de marzo de 1940 sobre fianzas (1.260.)

★

Orden de 11 de octubre de 1940. Plazo para depósito de fianzas de la Orden de 14 de marzo de 1940. (1.691.)

★

Decreto de 17 de octubre de 1940. Exención del pago de alquileres en casos de paro forzoso. (Derogación del Decreto de 1 de mayo de 1937, Ordenes de 8 de mayo de 1937, 21 de junio de 1938 y 27 de noviembre de 1939.) (1.843.) (Ver Orden de 13 de diciembre de 1940 y Decreto de 23 de mayo de 1941.)

Ley de 25 de noviembre de 1940. Normas de colonización. Artículos 2.º d) Auxilios del Estado a las construcciones rurales. (2.027.)

★

Orden de 26 de noviembre de 1940. Normas para regular la situación de los empleados del Instituto Nacional de la Vivienda. (1.948.)

★

Orden de 13 de diciembre de 1940. Aplicación del Decreto de 17 de octubre de 1940 sobre condonación de alquileres en caso de paro forzoso (2.085.)

★

Orden de 30 de diciembre de 1940. Declaración anual de movimiento de fianzas en el año 1940. (1.941: 9.)

★

Decreto de 25 de enero de 1941. Beneficios a proyectos de viviendas protegidas de la Obra Sindical del Hogar. (Derogado por Decreto de 6 de abril de 1943.) (245.) (Ver Decreto de 9 de febrero de 1942.)

★

Decreto de 25 de enero de 1941. Revisión de precios de obras contratadas de proyectos aprobados por el Instituto Nacional de Vivienda. (246.)

★

#### ORDEN DE 29 DE ENERO DE 1941

Reglamento de Régimen Interior del Instituto Nacional de la Vivienda

##### CAPITULO PRIMERO

ARTÍCULO 1.º El Instituto Nacional de la Vivienda desarrollará la misión que le ha sido encomendada por la Ley de 19 de abril de 1939 a través de los Organos y dependencias que en este Reglamento de Régimen Interior se relacionan y siguiendo las normas de tramitación que en él se establecen.

El Organismo Central residirá en la capital del Estado, y dentro del territorio nacional se crearán las Delegaciones Comarcales y Subdelegaciones que se estimen necesarias.

ART. 2.º Al frente del Instituto figurará el Director, asistido del Consejo Asesor. Serán servicios centrales la Secretaría del Consejo Asesor y la Delegación de la Intervención General de Administración del Estado.

La Oficina Central se organizará en las Secciones que a continuación se enumeran:

1. Sección Central.
2. Asesoría Jurídica.
3. Sección de Asuntos Generales
4. Sección Técnica.
5. Sección de Administración.
6. Sección Económica.
7. Sección de Contabilidad.
8. Sección de Tesorería.

ART. 3.º Las Delegaciones Comarcales las establecerá el Instituto, por acuerdo de su Consejo Asesor, donde lo requieran las funciones informativas y de inspección que están llamadas a cumplir, atendiendo a las Zonas naturales que, en relación con el problema de la vivienda, se tracen sobre el territorio nacional. Siempre que sea posible, se agruparán en un solo local todos los servicios dependientes del Instituto que hayan de cumplir su cometido en la misma demarcación, dependiendo todos los empleados, a los efectos administrativos, del Delegado comarcal, por cuyo conducto remitirán los asuntos a la Oficina Central.

ART. 4.º En las poblaciones donde no existan Delegaciones Comarcales se podrán organizar Subdelegaciones del Instituto, cuando se crea necesario, con las misiones que concretamente se les asignen según las necesidades que motivaron su creación, y con un carácter permanente o temporal para la realización de las obras determinadas.

#### De la Dirección

ART. 5.º La Dirección del Instituto se mantendrá en directa relación y comunicación con el Ministro de Trabajo y tendrá la plenitud de poderes y responsabilidad que corresponde a las atribuciones que la Ley fundacional del Instituto y su Reglamento le han concedido.

Dependerán directamente de la Dirección: la Secretaría particular y el Negociado de Prensa y Propaganda.

La Secretaría particular recibirá y despachará la correspondencia particular de la Dirección y adquirirá los informes que por conducto oficial se soliciten del Ministerio.

Formará un índice alfabético de todas las personas que se relacionen con el Instituto, con expresión de la clase de asunto, fecha de ingreso y salida y contestación dada.

El Negociado de Prensa y Propaganda dirigirá la publicidad y propaganda en materia de «viviendas protegidas», redactando los artículos para periódicos y revistas, tanto nacionales como extranjeros, en los que se

dará a conocer la labor realizada y proyectada. Estará al corriente de las publicaciones relativas a la misma materia, adquiriendo los libros, revistas y folletos que precise, y a su vez, editará las publicaciones y prospectos para poner de manifiesto la labor del Instituto y la forma práctica de obtener los beneficios que concede la legislación vigente a la construcción de viviendas de renta reducida.

#### Del Consejo Asesor y de la Secretaría del Consejo

ART. 6.º El Consejo Asesor quedará constituido y funcionará en la forma prevista por la Ley y el Reglamento, actuando la Secretaría del mismo como instrumento de relación permanente entre los señores Consejeros y el Instituto.

La Secretaría del Consejo Asesor tendrá especialmente a su cargo: la preparación de las sesiones del Consejo y la citación de los señores Consejeros para las mismas; dar a conocer al Consejo los antecedentes y fundamentos legales de los diversos asuntos incluidos en el orden del día, requiriendo previamente los informes precisos, tanto de las distintas Secciones del Instituto como de las personas o Entidades a quienes afecte la cuestión de que se trate; redactar las actas de las sesiones del Consejo Asesor, comunicando posteriormente a las diferentes Secciones los informes y acuerdos que sean de su incumbencia; expedir las certificaciones de asistencia de los señores Consejeros a las sesiones del Consejo Asesor y de las actas y acuerdos que en el Consejo se adopten; certificar, asimismo, de los particulares que afecten a la tramitación de los expedientes para su constancia ante cualquier Organismo oficial, debiendo figurar en todas estas certificaciones el visto bueno del Director del Instituto.

Será asimismo función de la Secretaría del Consejo redactar la Memoria anual que recoja la actuación del Instituto y preparar la redacción de los proyectos legislativos que han de ser sometidos a la deliberación del Consejo; emitir informe sobre los asuntos de carácter social que la Dirección y el Consejo le encomienden en relación con la construcción de viviendas protegidas; proponer a la Directiva las minutas contestando a las consultas que los Organismos oficiales, Entidades y particulares dirijan al Instituto; redactar las propuestas de resolución que han de consignarse en los expedientes de concesión de beneficios, y en particular las de aprobación de anteproyectos y proyectos; velar porque en la tramitación de los expedientes y demás asuntos que se despachen en este Organismo se cumplan los preceptos de la legislación vigente y se observen los plazos reglamentarios, haciendo a este efecto las oportunas propuestas a la Dirección.