

BOLETIN

DE LA

ASOCIACION OFICIAL DE VECINOS E INQUILINOS DE MADRID

REDACCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y CONSULTAS: ASOCIACIÓN DE VECINOS E INQUILINOS DE MADRID
CALLE MAYOR, NÚMERO 4. :: MADRID. ➡➡➡ APARTADO 12.165. :: TELÉFONO 12-08 M.
HORAS DE SECRETARÍA Y CONSULTA JURÍDICA: DE SIETE A NUEVE DE LA NOCHE

La prolongación de la Gran Vía y el saneamiento de los barrios bajos

Apenas desaparecida la polvareda de descontento levantada entre el vecindario por los proyectos municipales de una gran vía Norte-Sur y la prolongación de la Castellana sale a la arena un nuevo motivo de preocupación con la idea peregrina de prolongar la Gran Vía, cuyo tercero y último trozo aun anda por sus comienzos. Por lo visto, nuestro celoso Municipio no quiere que le tachen de imprevisor.

Un arquitecto del Ayuntamiento ha levantado un plano muy bonito, en el que todo el barrio de Argüelles se corta al sesgo con una calle nueva y ancha que lleve directamente de la plaza de España al Parque del Oeste.

Habiendo como hay ya entre ambos puntos una comunicación holgada y bastante directa por las calles de Ferraz y Rosales, llama extraordinariamente la atención que se piense en tales caprichos, cuando tantas cosas quedan por hacer en otros barrios de la villa.

El de Argüelles es precisamente uno de los pocos que tenemos contruidos a la moderna, con calles amplias, tiradas a cordel y escuadra y en pleno desarrollo. Sería locura venir a perturbarlo, sin una gran necesidad, derribando casas nuevas y caras y cortándole al bies, para dejar un sinnúmero de esquinas irregulares.

Habitado por clase media, en su mayoría militares y ferroviarios, los desahucios forzosos los echarían del barrio en que tienen sus cuarteles y oficinas, de habitaciones relativamente económicas, y originaría un serio conflicto de orden público. ¿Dónde meter tanta gente en las actuales circunstancias?

Todavía sería admisible este trastorno si trajese como compensación la mejora de comunicaciones

entre dos zonas muy pobladas o el saneamiento moral y material de un largo trazado, como ha ocurrido con la Gran Vía entre Alcalá y plaza de España. ¿Pero qué se gana con una nueva calle de acceso al Parque del Oeste, que ya cuenta con las de la Princesa, los bulevares, Ferraz y Rosales?

El Parque del Oeste no es un gran parque que represente la legítima esperanza de un futuro desarrollo de la población. Constituye tan sólo el hábil aprovechamiento y embellecimiento de una barranca que no lleva a parte alguna. Es más, el hecho de haber convertido aquellos lugares en jardín público y tener detrás bienes de la Corona y del Estado imposibilita para pensar en construir nada más allá del mismo.

Es indudable que en estos nuevos trazados de grandes vías urbanas debe haber numerosos intereses que salgan gananciosos, cuando con tanta facilidad y profusión brotan los proyectos. Y no será el Ayuntamiento el que gane menos si consigue que prospere su interpretación del Estatuto, encaminada a expropiar por el precio en que figuren amillados 50 metros a cada lado de las calles nuevas.

Mas aun suponiendo, que es mucho suponer, sea cierta esa facultad del Estatuto, la ley no la ha concedido para que los Ayuntamientos la conviertan en fuente de ingreso, sino cual arma de defensa contra los propietarios que testarudamente traten de oponerse a las reformas urbanas razonables.

Las poblaciones tienen una estructura propia y tradicional que no es posible modificar por entero y de repente con numerosos planes, sino muy poco a poco y atacando tan sólo los trazados de mayor defecto en la red antigua de calles.

Mas hablar de prolongaciones de la Gran Vía

cuando la propia Gran Vía tiene aún tanto trabajo por hacer puede calificarse de perjudicial exceso de celo.

Vale más abandonar a tiempo la idea que verse en la necesidad de retroceder a última hora, cuando los daños y gastos hayan sido cuantiosos.

El Imparcial, diario que viene prestando gran atención a este asunto, dice en su número del día 26:

«Una de las causas que más influyen en que la opinión se manifieste resueltamente contra el proyecto de enlace de la Gran Vía con el Parque del Oeste, que con notoria temeridad pretenden llevar a cabo sus autores, es que Madrid está necesitado de otras reformas de mucha mayor importancia y que afectan no sólo a su ornato, sino a su salubridad y a la circulación.

En el empréstito propuesto por el conde de Vallengano se atiende a alguna de las reformas a que aludimos. En él se consagran fuertes sumas para iniciar el arreglo del Extrarradio, concluir la urbanización del Ensanche—obras ambas urgentes e inaplazables—y regularizar la calle de Peligros, la de Carretas y otras vías en las que, por haber fincas fuera de las alineaciones oficiales, se originan frecuentemente dificultades en el tránsito público.

Pero aparte de estas reformas, inteligentemente incorporadas al empréstito en cuestión, hay otras que deben ser estudiadas y acometidas cuanto antes, mejor dicho, hace muchos años que debieran haberse realizado... Entre las que se encuentran en este caso figura en lugar preferente el arreglo de la zona Sur del casco viejo de la ciudad.

La mayoría, la casi totalidad de las vías públicas de los distritos de la Latina, de la Inclusa y del Hospital comprendidas en ese sector están trazadas arbitrariamente. De las doscientas y pico calles que cruzan los llamados barrios bajos y sus alrededores hay escasamente una docena con anchuras superiores a doce metros (las calles de Segovia, San Francisco, Toledo, Embajadores, Duque de Alba, Magdalena, Avemaría y algunas más). Las demás son de diez metros, y en mayor número de ocho, y de seis, y hasta de cuatro. Es rara la calle que está regularizada. En unas (la irregularidad depende de las alineaciones; en otras, de las rasantes; en muchas, de alineaciones y rasantes).

Los en estos tiempos tan cacareados—¡y tan necesarios!—espacios libres son un mito para los infortunados vecinos que residen en los barrios citados. En el amplio perímetro comprendido entre la calle de Toledo, Rondas, calle de Santa Isabel, Magdalena y Duque de Alba no hay más superficies verdes que las del Campillo del Mundo Nuevo y la de la plaza de Lavapiés; total, de tres mil quinientos a cuatro mil metros cuadrados de superficie. No llega a la del innecesario y costoso jardín

que se pretende construir al final de la calle de Serrano.

Y dentro de ese perímetro viven alrededor de 150.000 habitantes, que son vecinos y contribuyentes de Madrid, que tienen tanto o más derecho que los de otros barrios privilegiados a disfrutar de espacios libres, amén de otros motivos, porque viven hacinados en casas de vecindad, en un ambiente viciado, fácil a la contaminación de toda suerte de enfermedades.

Ya que no es tarea fácil proporcionar a esa masa de vecinos—gente obrera y de la clase media más modesta—viviendas capaces y soleadas, los Ayuntamientos—el de ahora y los de antes—están obligados a procurarles cerca de sus domicilios plazas y jardines donde puedan renovar el aire de sus pulmones y acrecer sus resistencias orgánicas para defenderse de los miasmas que respiran en los tugurios en que por su escasez de recursos y por las indisculpables deficiencias de la policía sanitaria municipal están condenados a pasar la mayor parte de su existencia.

En ninguna zona de Madrid se refleja con más exactitud que en la que nos ocupa la ausencia de criterio que ha presidido en la formación de nuestra ciudad y la incuria e ignorancia de los Concejales que la administraron. Jamás esa zona podrá arreglarse conforme a las normas estrictas que preceptúa la ciencia urbanística; pero puede ser notablemente mejorada; debe serlo con preferencia a las restantes de Madrid, salvo la del Extrarradio.

Lo demanda el derecho de las 150.000 almas que la pueblan a que la Municipalidad le proporcione las defensas para salvaguardar su vida de las enfermedades evitables—las que proceden de la falta de higiene—; derecho por el que abogan a diario los trágicos índices de mortalidad de los barrios del sur de Madrid, que oscilan entre el 24 y el 99 por 1.000. (Los barrios salubres no deben tenerlos superiores a 17.)»

Nosotros no podemos por menos de protestar contra la ejecución de ese proyecto denominado «Unión del término de la Gran Vía con el Parque del Oeste por el paseo bajo del Rey», por los graves daños y enormes perjuicios que su aprobación ha de causar a inquilinos, industriales, comerciantes y propietarios de la zona afectada por el plan del arquitecto municipal D. Jesús Carrasco, sin la compensación de utilidad higiénica ni ornamental ni económica que puede justificar esta clase de obras.

En el próximo número nos ocuparemos de la Memoria y tal vez nos veamos precisados a tirar de la manta por si debajo se ocultara algo que necesite de luz y de aire.

Pero no hemos de terminar por hoy sin presentar al excelentísimo señor alcalde presidente el siguiente

caso que puede dar idea de los trastornos que ha de originar el plan del Sr. Carrasco: D. Robustiano Rodríguez Silva tiene un establecimiento de bar y comidas en la plaza de España, núm. 1, y se le despoja del único medio de vida, dejándolo en la ruina después de muchos años de sacrificios y esfuerzos para crear su industria y acreditarla, cuando aun no han transcurrido ocho meses en que, también por las obras del tercer trozo de la Gran Vía, se le despojó de otro establecimiento análogo en la calle de Leganitos, 42, sin obtener la menor indemnización. Y ahora, en este caso, no le queda más recurso que recabar su derecho para en su día entablar la reclamación de 50.000 pesetas, importe de la cantidad abonada por traspaso y obras realizadas recientemente en su establecimiento, más los daños y perjuicios correspondientes.

P. CORTABARRÍA.

Utilización de las horas libres

La Conferencia de Génova, celebrada en junio de 1924, resumió en una triple fórmula las recomendaciones para que los obreros utilizaran provechosamente los ocios, pidiendo, en suma:

1.º La mejora de la vida del hogar de los obreros (jardines obreros, cultivo y cría de animales, etcétera), que proporcionase distracción, a la vez que algún provecho económico.

2.º Desarrollo de la fuerza y salud físicas para contrarrestar, mediante los deportes, los efectos de una extrema división del trabajo industrial; y

3.º Desarrollo de la enseñanza profesional (conferencias, bibliotecas, cursos generales y de formación profesional, etc.).

No ha mucho que en Bélgica se presentó al Parlamento un proyecto encaminado a una provechosa utilización de las horas libres de los obreros, como corolario de la ley que dispone la jornada de ocho horas. Para ello se tuvo en cuenta que «el valor moral de un pueblo depende, en gran medida, del modo como invierte sus ocios».

Esta proyectada «Obra nacional de la educación popular» tiene sus antecedentes en las obras provinciales del Henao, Lieja y Brabante. La región belga denominada «País negro» viene invirtiendo desde 1905 una cantidad importante para esas atenciones.

En análogo sentido se vienen desplegando múltiples esfuerzos por doquier, especialmente en los Estados Unidos, Francia, Inglaterra, Italia, Suecia, Finlandia, Noruega, Dinamarca y Checoslovaquia.

La morada, el jardín, el cultivo físico, la higiene deportiva, las Exposiciones ambulantes, la edu-

cación artística, los cursos profesionales o de ciencia y de arte en tono popular, las Universidades populares, etc., son medios encaminados a esa utilización provechosa del ocio, que elevará el nivel intelectual y moral del obrero en propio beneficio y en el del país al cual pertenece.



El problema de la vivienda

(Continuación.)

DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y SU CONVALIDACIÓN

No se puede negar la licitud de arrendadores y arrendatarios para celebrar sus contratos de arrendamiento con las condiciones y cláusulas que tengan a bien, siempre que no se opongan a lo preceptuado en las disposiciones vigentes; pero es muy conveniente que esos documentos se convalliden con la firma de una autoridad—que puede ser el alcalde—ante quien se extiendan y firmen los contratos por triplicado, entregando un ejemplar en la Alcaldía para remitir copia del mismo al ministerio de Hacienda para los efectos del Catastro.

Los contratos para casa-habitación deberían hacerse por el tiempo o períodos que conviniera al arrendatario, pero nunca por tiempo menor a tres meses, y cualquiera que fuere el tiempo de su duración tuvieran validez mientras el mismo arrendatario permaneciera en la finca o piso arrendado.

Cuando el contrato de arrendamiento fuere para un establecimiento comercial o industrial debería hacerse por el tiempo que conviniera al arrendatario y al arrendador, pudiendo el primero residir en el establecimiento, sin que por ello tuviera que hacer otro arriendo de casa-habitación. Y que estos contratos, al igual que los de casa-habitación, quedaran prorrogados por todo el tiempo que el arrendatario permaneciera en el local arrendado.

Al no existir conformidad entre el arrendador y el arrendatario en la declaración que debe extenderse en el contrato de arrendamiento acerca del estado en que se halle interiormente la casa arrendada, cada uno de ellos debería manifestar por escrito cuál es el estado de la misma y, enviando estas declaraciones a la Alcaldía, solicitar la presencia—que debería ser concedida sin demora—de peritos elegidos por ambas partes, quienes, después de examinar la casa, consignaran en el contrato las indicaciones relativas al estado interior de la misma, y si su opinión fuera favorable a la estampada por el arrendatario, se impusieran a la otra parte las costas de la peritación.

PAGO DE ALQUILERES

El alquiler, como precio del uso futuro del predio arrendado, debe ser pagado al final del plazo del arrendamiento. Para los efectos del pago del alquiler, el arriendo de los predios urbanos debe considerarse como comenzado siempre el primer día de un mes, no pudiendo efectuarse por tiempo menor a noventa días.

Sin embargo, debe ser lícito a las partes convenir anticipos de alquileres, con tal de que, en este caso, los que se adelantaran, cualquiera que fuere el plazo del arriendo, se pagaran siempre por meses.

El alquiler del primer mes de arrendamiento debiera ser satisfecho en el acto de hacer el contrato, sirviendo de fianza, y el pago de los meses sucesivos dentro de los primeros cinco días del mes.

Cuando el arrendatario se propusiera dejar la finca al terminar el plazo del arriendo no habría de estar obligado a hacer el pago del alquiler del mes siguiente al de terminación del contrato, siempre que notificara su resolución al propietario veinticinco días antes de terminar el contrato.

AUMENTO DE ALQUILER

En tanto que no se proceda a una escrupulosa y equitativa evaluación de los predios urbanos, que podría verificarse por una Junta reguladora compuesta en cada Municipio por propietarios e inquilinos sin tacha, los alquileres deben ser los marcados en el Real decreto de 21 de junio de 1920 y Real orden de 5 de febrero de 1924, no pudiéndolos modificar los arrendadores sin que se procediera a dicha evaluación, y si lo hicieren se presumiría que querían proceder en contra de las obligaciones o restricciones impuestas por las disposiciones en vigor.

Praoicada la evaluación de los predios urbanos, los propietarios, bajo pena de desobediencia, no podrían cobrar de alquiler más de lo correspondiente al 7 por 100 del valor que haya dado a cada finca, lo cual se haría constar por el ministerio de Hacienda cuando se le enviaran las relaciones o copias de los contratos de arrendamiento convalidados por la Alcaldía.

Cuando en un predio urbano se hicieran obras de importancia después de las evaluaciones, el propietario, terminadas las obras, debería dar cuenta de ello al Catastro para que se procediera a una nueva evaluación y los alquileres correspondieran al 7 por 100 sobre el nuevo valor.

Aunque un predio urbano fuera vendido por más valor que el en que estaba tasado, el nuevo propietario no debiera estar facultado para aumentar los alquileres sino cuando se verificara nueva

evaluación, que no podría ser antes de transcurridos veinte años desde la verificada anteriormente.

Cuando en un predio así vendido existiera, con anterioridad a la venta, un arrendatario con contrato legalizado a largo plazo habría de mantenerse este mismo contrato sin alteración alguna en sus cláusulas hasta terminar el período de duración por el que fué estipulado.

GARANTÍAS, DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

Los deterioros causados por los inquilinos en los pavimentos, techos, paredes de la casa que habite, para su propio confort o decoración de las habitaciones de la misma, deben ser mandados reparar a costa suya antes de que abandone la finca, y cuando se comprobare judicialmente que determinados daños fueron causados de propósito y mala fe por el inquilino, debería concederse al propietario poder gozar (aparte la correspondiente acción judicial), hasta ser indemnizado debidamente, el «privilegio mobiliario» sobre los muebles que el inquilino tuviere en la finca, y no sólo mientras se hallaren los muebles en ella, sino durante los tres meses siguientes a su salida de la misma.

A los propietarios deben asistirles los siguientes derechos:

- 1.º Percibir las rentas de sus fincas en los días correspondientes.
- 2.º Despedir, si lo desean, al inquilino que deje de pagar el alquiler terminado el plazo en que lo deba efectuar.
- 3.º Despedir de su finca, cuando así lo crea conveniente, al inquilino que haga uso distinto de aquel para el cual la arrendó sin autorización escrita del mismo propietario o su representante legal.
- 4.º Permitir que el arrendatario subarriende el predio o la parte que habite, y lo mismo al que desee hacerlo antes de entrar en el disfrute de lo que arrendó —siempre en el caso de que no esté retrasado en el pago de los alquileres—; y 5.º Poder visitar sus predios, una vez avisado por el arrendatario el término del contrato, aunque todavía estén habitados; pero tales visitas sólo podrán efectuarse desde las doce hasta las diecisiete de los dos últimos días del plazo del arriendo para poder comprobar el estado de la casa, si hubieren cumplido el deber a que hace referencia el siguiente párrafo.

Debe corresponder a los propietarios:

- 1.º En los arriendos nuevos, entregar al arrendatario la casa en tal estado de limpieza, salubridad y conservación que pueda responder al fin para que sea alquilada, lo que se consignaría en el contrato.
- 2.º Responder de los perjuicios que sufra el

arrendatario por obras o reparaciones que se realizaren en la casa como consecuencia de defectos que la hagan inhabitable y los cuales no lleguen a conocerse hasta después que el inquilino esté en ella y los hubiere ocultado—por malicia—el propietario. 3.º Conservar la casa en las mismas condiciones que tuviera al alquilarla durante el tiempo del arriendo, salvo las modificaciones que en lugar de perjudicar al arrendatario le den condiciones de salubridad, más aire y más luz, siendo indispensables y su realización reclamada con urgencia. Estas obras, siempre que fuere posible, deberán hacerse de acuerdo entre el propietario y el inquilino. 4.º Asegurar al arrendatario el uso de la casa alquilada contra los impedimentos y perturbaciones procedentes del derecho que tenga un tercero con relación a la misma, o indemnizarle en los casos de reivindicación judicial; 5.º Devolver al arrendatario las rentas cobradas y no vencidas en caso de incendio que convierta en inhabitable el predio. 6.º Conservar en el predio al inquilino durante el tiempo del arriendo, mientras que no falte al pago de la renta ni haga del mismo predio uso distinto de aquél para el cual lo alquiló; y 7.º Entregar al arrendatario en los debidos términos el recibo en cambio del alquiler que le pague.

DERECHOS Y DEBERES DE LOS ARRENDATARIOS

A los arrendatarios habrán de asistirles los derechos siguientes:

1.º En los nuevos arriendos, recibir del propietario la finca alquilada en buen estado de conservación, limpieza y salubridad, haciéndolo constar así en el contrato, o lo contrario si se diere el caso. 2.º Exigir al propietario las reparaciones que necesite la casa arrendada para poder hacer de ella el uso a que la destine, y caso de que no las mande hacer poder rescindir el contrato y exigir daños y perjuicios, si no prefiriesen los interesados mandar proceder a las expresadas reparaciones por cuenta de los alquileres, precediendo en tal caso citación al respectivo propietario en determinado plazo. 3.º Exigir una indemnización o rebaja de alquiler proporcional al perjuicio que sufran cuando se les estorbe o prive del uso de la casa alquilada, por caso eventual o de fuerza mayor relativo a la misma, y al cual no hayan dado motivo los arrendatarios. 4.º Recibir del propietario un ejemplar del contrato, firmado por aquél ante la Alcaldía, en que se declare el estado interior de la casa; y 5.º Exigir al propietario el recibo de la renta, debidamente firmado y con el timbre que corresponda.

Además, el arrendatario que pague el alquiler

en la época fijada y que de la casa no haga uso diferente del que se expresa en el contrato, no debe ser obligado, bajo pretexto alguno, a salir de la misma antes de terminar el plazo del arriendo, salvo cuando en ella sea preciso hacer obras importantes porque amenace ruina inminente o se halle en tales condiciones que pueda ser perjudicial a la salud pública, hechos que habrán de comprobarse por técnicos del Ayuntamiento y de la Dirección general de Sanidad interior, y si después de ello estas autoridades declarasen que el inquilino no puede permanecer en la finca durante las obras por ofrecer peligro su vida o salud, y que, por su urgencia, dichas obras no pueden realizarse después de terminado el arriendo.

En tal caso, el propietario habría de facilitar al inquilino otra casa para habitar, y si no pudiese hacerlo por no tenerla le abonaría la correspondiente indemnización.

Deben corresponder a los arrendatarios los siguientes deberes:

1.º Pagar las rentas en los días destinados a este fin, en las condiciones pactadas. 2.º Responder de los perjuicios que causen en la finca arrendada por culpa o negligencia suya o de sus familiares y subarrendatarios. 3.º Servirse de la casa tan sólo para el objeto que conste en el contrato, salvo habiendo pedido y obtenido licencia por escrito del propietario o su representante para dedicarla a un uso distinto. 4.º Entregar la casa, terminado el arriendo o habiendo recibido orden legal de desahucio, sin deterioros, salvo los inherentes al uso ordinario. 5.º Cumplir el contrato por el tiempo estipulado, aunque les convenga salir antes de rescindido; y 6.º Terminado el plazo del arriendo y no queriendo continuar o habiendo sido legalmente despedidos, entregar las llaves al propietario antes de la puesta del sol del último día del contrato, obligación esta a que no podrían faltar en modo alguno.

El arrendatario que intentara eximirse de las responsabilidades y obligaciones que le estuvieren impuestas en lo referente a los deterioros o daños causados de propósito y mala fe por el inquilino, sacando los muebles y abandonando la casa antes de que el propietario comprobara su estado, o no le hiciera entrega de la llave a la hora fijada, confesaría así haber querido contravenir a lo dispuesto e incurriría por ello en la responsabilidad a que hubiere lugar.

Cesaría la responsabilidad penal del arrendatario si el propietario no hubiere procedido a entregar al arrendatario la casa en estado de limpieza, salubridad y conservación, o no constase en el contrato el estado de la casa.

DE LOS SUBARRIENDOS

El subarriendo de un predio urbano sólo debe producir efecto, en relación con el propietario, cuando éste lo hubiere consentido o, en los casos en que por ley no fuera necesario tal consentimiento, cuando le hubiese sido notificado por el arrendatario o subarrendatario.

En caso de desahucio, éste se promovería contra el subarrendatario; pero cuando el dueño no hubiere consentido el subarriendo o no se le hubiese notificado debidamente, sería demandado el arrendatario, y la sentencia que contra él se pronunciara obligaría también al subarrendatario, con independencia de cualquier intimación, excepto lo que respecta a la pena de desobediencia.

El arrendatario que tuviere subarrendado parte de un predio podría usar, en relación con dicha parte, de los derechos que se concedan a los propietarios, y recíprocamente.

El arrendatario o subarrendatario que ilegalmente fuere perturbado o privado de la posesión del predio arrendado por su propietario, podría hacer uso contra éste de las correspondientes acciones interdictales, a fin de ser mantenido o restituído al uso y disfrute del mismo predio durante el plazo del arrendamiento.

El inquilino que subarrendara la casa que habitare tendría que hacer contrato con el subarrendatario por triplicado y ante la Alcaldía, la que enviaría copia a la Hacienda, como se dispone para los propietarios, «indicando el alquiler que pagará y en cuánto la hubiera subarrendado».

De igual forma debería proceder todo el que, habiendo hecho contrato para un nuevo arriendo, le conviniere subarrendar la casa, incluso antes de habitarla.

DECLARACIONES PARA LA HACIENDA A LOS EFECTOS DEL CATASTRO

Todo propietario debiera someter, en los cinco primeros días de los meses de junio y diciembre de cada año, bajo las penas que se señalaran, un estado, firmado por él y rubricado en todas sus hojas, de las rentas que hubiera percibido o tuviera que percibir de sus inquilinos, según fuese el pago, y sólo enviarían en los meses sucesivos una nota de las alteraciones ocurridas en las rentas durante cualquiera de estos períodos, entendiéndose que no había habido alteraciones cuando no se enviara nota alguna.

Estos estados se tendrán en cuenta, ya en futuras expropiaciones por utilidad pública, ya en los contratos y acciones relativos a seguros de predios urbanos.

El propietario que diere casa gratuitamente a

cualquier persona de su familia no dejaría por ello de extender el correspondiente contrato de arrendamiento, consignando la renta que antes de este hecho percibía.

El propietario que habitara en finca suya lo manifestaría así en la declaración que enviase a la oficina de Hacienda.

RECARGO DE TRIBUTACIÓN

Los recargos en la tributación no deben dar derecho al propietario a exigir a los inquilinos el pago del aumento, sino únicamente a distribuir proporcionalmente entre los mismos el exceso de tributación que en virtud del aumento de rentas se origine.

Esta base, como todas las que figuran en este trabajo, fué presentada por mí en la Asamblea de la Federación de Entidades ciudadanas de España, celebrada en Madrid el año 1924, y está recogida en el párrafo B) del artículo 6.º del Real decreto de 21 de diciembre último, hoy en vigor.

MOTIVOS DE DESAHUCIO

No debe proceder el desahucio nada más que en los casos de falta de pago, cuando el arrendatario destine la habitación a uso distinto del pactado en el contrato y cuando el propietario justifique la necesidad de habitarlo por sí, por sus hijos o por sus padres.

DESAHUCIO DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES O DE COMERCIO

Si debido al arrendatario, en virtud de la clientela que haya conseguido, la casa arrendada se hallare en circunstancias de valer mayor renta de la que valía en la época en que se hizo el arrendamiento, el arrendatario debe tener derecho a una indemnización—que no pueda exceder de veinte veces el importe de la renta anual—en el caso de que el propietario le quisiera despedir.

Por cada período de veinte años que durara el arriendo, el propietario podría elevar un 10 por 100 del valor de la renta; pero si el arrendatario fuere despedido por no querer someterse al aumento se le debería reconocer el derecho a la indemnización mencionada si probare que las transacciones del establecimiento no dieran margen a tal aumento.

Cuando el arrendamiento hubiere durado más de un año, el arrendatario no debiera estar obligado a desalojar el local sino transcurridos dos años el término del plazo del arriendo.

Si el arrendatario deseara marcharse contra la voluntad del arrendador, no podría considerarse

por terminado el arrendamiento marcado en el contrato, debiendo abonar al propietario el importe de las mensualidades que restaran.

Los arriendos a industria y comercio deben subsistir no obstante la muerte del propietario o del arrendatario, y aun existiendo transmisión, salvo si ésta resultare de expropiación por utilidad pública, pues en este caso se rescindiría el contrato con previa indemnización al arrendatario.

Los locales destinados a industria o comercio debieran ser subarrendados sin autorización del propietario, pero sólo en caso de traspaso para el mismo negocio establecido, pasando entonces al subarrendatario los derechos del arrendatario y quedando éste solidariamente adscrito a sus obligaciones.

En caso de quiebra del establecimiento comercial o industrial, el administrador de la masa de la quiebra podría hacer el subarriendo en las mismas condiciones que el propio arrendatario, y de igual modo podrían hacer los acreedores cuando, en combinación con el quebrado, tomaran por su cuenta la explotación del negocio.

Sólo deben considerarse establecimientos comerciales aquellos por los que se pague contribución industrial.

INDEMNIZACIONES POR MEJORAS

El inquilino de una casa-habitación que con la mayor regularidad cumpliera todos sus deberes con arreglo a la legislación de inquilinato y, además, en vez de deteriorar la casa la mejorar y le dedicare cuidados iguales o superiores a los que emplearía si fuera de su propiedad, al ser despedido para dar entrada a otro inquilino en las mismas condiciones que él estaba, debiera reconocérsele el derecho a exigir al propietario no sólo el importe de las mejoras hechas a su costa, sino también una indemnización equivalente a seis meses de alquiler.

NULIDAD DE CLÁUSULAS

En todas las disposiciones que se dicten respecto a legislación de alquileres debe subsistir la declaración de considerar nulas y sin efecto cualesquiera cláusulas que en lo sucesivo se insertaren en los contratos de arrendamiento contraviniendo o anulando las garantías y deberes que las nuevas disposiciones concedan o impongan a los propietarios, arrendatarios y subarrendatarios.

DESAHUCIOS EN LAS FINCAS ARRENDADAS POR LOS PATRONOS A SUS OBREROS

No debe ser lícito a ningún patrono que sea pro-

pietario o arrendador de casas ocupadas por obreros dependientes de él promover el desahucio de dichos obreros durante una huelga o *lock-out* en sus obras sin haber notificado previamente, con tres meses de anticipación por lo menos, a los referidos obreros su intención de poner término al arrendamiento.

LANZAMIENTOS

También es necesario acabar con el hecho escandaloso de que por haber sido desahuciados se encuentren en medio de la calle familias que no tienen sitio donde refugiarse, ni siquiera donde colocar sus muebles.

De muy poco sirve el precepto legal que dispone que los objetos más indispensables para la vida no son embargables si no se evita que individuos o familias enteras sean desahuciados, colocados en medio del arroyo, sin ninguna seguridad ni tal vez probabilidad de encontrar otro alojamiento, y se permite que sus ropas, los instrumentos de trabajo y demás enseres padezcan una depreciación en su valor, unas veces por los deterioros que sufren al ser lanzados a la calle y otras por la necesidad en que se encuentra el dueño de malvenderlos, por no tener local para depositarlos.

Cuando los inquilinos desahuciados no tengan donde poder depositar los objetos de su pertenencia no deberán ser éstos colocados en la calle, sino transportados inmediatamente, por cuenta del Municipio, a un local municipal apropiado al efecto, donde serían agrupados, sellados y conservados durante dos años a disposición del cabeza de familia, quien podría recobrarlos cuando su situación le permitiera reconstruir su hogar.

En todo Municipio debiera crearse una Comisión que llevara un registro de los alojamientos vacantes y del precio de los alquileres, distribuyera los socorros para alquileres que se destinarían para este fin e inquiriera si los individuos de las familias desahuciadas tuvieran otro alojamiento donde pudieran ir al dejar aquel que ocupaban, y si no lo tuvieran la Comisión tomará todas las medidas para asegurarles uno, al menos provisionalmente.

En el caso de que la Comisión no hubiera podido, en el plazo de tres días, poner un alojamiento—al menos provisional—a disposición de los individuos o de las familias despedidas se aplazaría el lanzamiento.

Para ello, el individuo desahuciado debería comunicar a la Comisión—con tres días de antelación por lo menos—la fecha señalada para el lanzamiento.

PEDRO. CORTABARRÍA.

(Continuará.)

Extracto de las actas de la Junta directiva

SESIÓN DEL 15 DE MARZO DE 1926

Preside el Sr. Vellando con asistencia de los señores Garachana, López Baeza, Riaño, Morterero, Medina, San Antonio y Cortabarría.

Es aprobada el acta de la sesión correspondiente al 27 de enero, con la rectificación del Sr. Morterero en el sentido de que al expresarse que «es de parecer que debemos ocuparnos del Real decreto» lo hizo también protestando de la forma en que se ha concebido el citado Real decreto último, que perjudica los intereses de los inquilinos, teniendo en cuenta al propio tiempo que estas protestas se vienen llevando a cabo por otras entidades similares y particulares.

El señor contador dió lectura a las cuentas de los meses de enero y febrero, que fueron aprobadas, como asimismo el estado numérico de los asociados para la exacción del primer bimestre natural del año corriente.

El Sr. Garachana dió cuenta del desahucio llevado a cabo el día 8 en la calle de Ruiz de Ocaña, en que el propietario, cuyo nombre desconoce, había procedido al lanzamiento de los enseres de Antonio Surjo y Concepción Peris, a pesar de las protestas y de la evidente gravedad en que se encontraba una de las hijas, de tres años, como lo probaba el hecho de haber sido avisado urgentemente el médico de la Casa de Socorro del distrito de Buenavista, quien al dirigirse al lugar del aviso, y al disponerse a subir al piso, en busca de la enferma, la pobre madre, rodeada de tres criaturas, una de ellas de pecho, le advirtió que no era necesario molestarse en subir las escaleras para atender a la paciente.

Don Antonio Sevilla, que es el médico aludido, pudo ver a la pobre criatura en medio de la calle, entre un montón de enseres; y, extrañado de lo sucedido, rápidamente cedió el automóvil de la Casa de Socorro para trasladar al benéfico establecimiento a la niña enferma, a la madre y a las dos criaturas restantes.

Enterado el Sr. Garachana por *La Libertad* de caso tan inhumano, se personó en la Casa de Socorro, donde pudo ver que la niña se encontraba en grave estado, y, comprobada la magnitud de la desgracia de ese modesto matrimonio, procuró mediarla de momento entregándole cincuenta pesetas en nombre de la Asociación para poder tomar un nuevo hogar.

El Sr. Riaño propuso que se amplíe el socorro

a setenta y cinco pesetas, desistiendo de ello al manifestar el Sr. Garachana que por ahora no es de necesidad, porque la desgraciada familia está recibiendo varios socorros.

El señor presidente manifestó que por el ministerio de Trabajo se ha dispuesto que el jefe de negociado de tercera clase de aquel departamento don Diego Adame, con el carácter de inspector de aquel centro ministerial, lleve a efecto la visita de inspección solicitada por nuestra Asociación, siéndole de abono las dietas que devengue durante este servicio que reglamentariamente le corresponde percibir, y las que han de serle satisfechas en su total importe por la Asociación. Al propio tiempo manifestó que el Sr. Adame se personará en nuestro local social al objeto de tomar posesión y comenzar su actuación.

Se acordó dar posesión al Sr. Adame, como asimismo abonarle las dietas que devengue, con cargo a los fondos sociales, y que los señores secretario general, tesorero y contador se pongan a las órdenes del señor inspector al objeto de auxiliarle en su labor, facilitándole sus respectivos libros y cuantos antecedentes sean necesarios.

El secretario general, interino, *Pedro Cortabarría*.

AVISO

Se pone en conocimiento de los señores asociados que siempre que necesiten utilizar los servicios establecidos en esta Asociación o tengan que formular alguna queja en el libro de reclamaciones, que tendrán a su disposición en secretaría los días no festivos, de siete a nueve de la noche, lo hagan provistos de su correspondiente carnet de identidad.

Los señores asociados que aun no estén provistos del carnet podrán recogerlo a las mismas horas, previa la entrega de dos fotografías, bien entendido que el citado documento no será válido sin la firma y fotografía sellada por secretaría.

Madrid, 31 de enero de 1926.—El secretario general interino, *Pedro Cortabarría*.

