

CAMARA OFICIAL DE LA
PROPIEDAD URBANA DE LA
PROVINCIA DE CORDOBA

BOLETIN



1967

Enero - Marzo

SUMARIO

	<u>Págs.</u>		<u>Págs.</u>
I.—DOCTRINA Y DOCUMENTOS		III.—ACTIVIDAD URBANA DE SOCIEDADES, CORPORACIONES Y ORGANISMOS OPICIALES	
El Arrendamiento Urbano. Bosquejo Histórico, por Rafael Zamora Herrador.	5	La Caja Provincial de Ahorro de Córdoba en la financiación de viviendas.	23
II.—REQUIMEN INTERIOR DE LA CAMARA		IV.—INFORMACIÓN	
Extracto de las sesiones celebradas por la Jun- ta de Gobierno	13	Lo que el propietario no debe ignorar	27
Fomento y defensa de los intereses de la Pro- piedad Urbana.	15	Lo que el propietario interesa conocer	29
Escrito dirigido al Excmo. Sr. Ministro de Justicia, solicitando mejora de la rentabilidad de las fincas urbanas.	19	V.—JURISPRUDENCIA Y LEGISLACIÓN	
		Indice Cronológico de Jurisprudencia	33
		Indice Legislativo Trimestral	41
		Disposiciones Legales de Actualidad	45

BOLETIN

DE LA

CAMARA OFICIAL DE LA PROPIEDAD URBANA

DE LA

PROVINCIA DE CORDOBA



ENERO - MARZO 1967

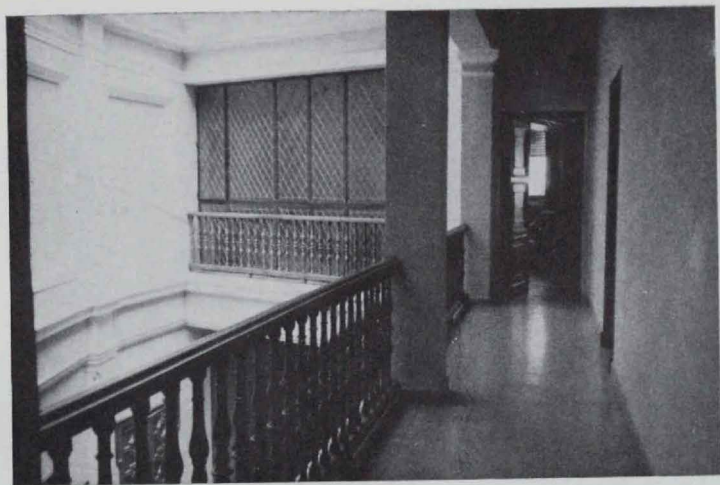
Redacción y Administración: Plaza de Ramon y Cajal, 9 - Teléfono 221870



Preciosa perspectiva del edificio de la Cámara Oficial
de la Propiedad Urbana de la Provincia de Córdoba



Vestibulo de entrada



Galería superior



Sala de Juntas



Despacho de Secretaría

I

DOCTRINA Y DOCUMENTOS

EL ARRENDAMIENTO URBANO

BOSQUEJO HISTORICO

*(Recortes de un libro del autor;
trabajo inédito).*

Por Rafael Zamora Herrador

Abogado Asesor de la Cámara

I

1.738 - 1.820

No debe desconocer el lector, que la intervención del Estado se ha producido siempre que ha sido o que lo ha creído necesario. Queremos decir con esto, que a las épocas de intervención, sucedieron otras de libertad en los arriendos y al contrario, y que así seguirá aconteciendo hasta que finalicen los tiempos. ¿Finalizarán en intervención, o en libertad de contratación?

Antes de entrar de lleno en el trabajo de hoy, seleccionando algunos textos legales que probablemente atraerán la atención del lector, a los que adicionamos un breve comentario, nos es obligado afirmar que la legislación, dispersa primero, vigente en cada Estado la suya privativa, recogida en la Nueva Recopilación en 1.567, continuó con transcendencia obligatoria, con la salvedad, a partir de Felipe V, de que no se opusiera a las disposiciones del poder central.

Atendiendo al plan trazado, la Novísima Recopilación, publicada en 1.805, Libro X, Título X, bajo el epígrafe «De los arrendamientos», inserta entre otros, los siguientes textos legales, cuyas vigencias se extienden a los reinados, segundo de Felipe V, Fernando VI, Carlos III y Carlos IV.

Ley VII.—Don Carlos IV, por R. O. de 11 de Marzo de 1.790, circulada por la vía de guerra: Enterado de las costumbres que hay en algunos pueblos de Andalucía de alquilar las casas de año en año por Navidad o por San Juan, anticipando el inquilino el arrendamiento en los primeros seis meses, y de ser esta práctica intolerable a los Oficiales del Ejército, y mucho más precisándoles a dar fiadores, he resuelto a consulta del Supremo Consejo de Guerra, que los Oficiales militares sean preferidos en el arrendamiento de cualquiera casa que encuentren desocupada y sin arrendar, pasado el día de San Juan, y no en otra;

y que las que así fueren; las tomen por meses; en lo que no siente perjuicio el dueño, por cuanto en el tiempo acostumbrado no había encontrado arrendador para ella.

R. O. de 16 de Enero de 1738. Con motivo de haber el Comandante General de la Costa de Granada hecho desocupar en Málaga dos casas para alojarse a su satisfacción, mandó S. M., las dejase libres a su dueño, para que las viviesen los que las tenían arrendadas, y que dicho Comandante buscase para su alojamiento otras entre las que estuviesen desocupadas, o fuere voluntad de los poseedores alquilarlas; y cuando todo faltase, solicitará con S. M. la providencia más conveniente sin tomarla él a su arbitrio con la fuerza, por no tener autoridad para ello.

Por Real resolución de 9 de Noviembre de 1797, a consulta del Consejo de Guerra y en vista de los autos formados a instancias del Deán y Cabildo de la Catedral de León, sobre que un teniente retirado desocupase la casa que ocupaba propia del Cabildo: se sirvió S. M. mandar, en caso de no ocuparla éste por medio de alguno de sus Prebendados, se prefiriese en su arrendamiento al teniente; y lo mismo en cualquiera de las demás casas que tuviese desocupadas y le pertenezcan, no estando habitadas por sus capitulares, o que estándolo, no se pasen a habitar por éstos dentro de tres meses.

En provisión del Consejo despachada en 20 de Diciembre de 1771. a la Universidad de Salamanca, se declaró, que todos los Catedráticos de ella indistintamente *se deben preferir en el arrendamiento de las casas de la Universidad, a todos los meros Doctores, Maestros y*

Licenciados; que entre aquellos, se prefirieran los de Teología y Derecho a los de Medicina y Artes por el orden de su antigüedad, en caso de concurrir muchos de las tres facultades de Teología, Cánones y Leyes a la pretensión de una misma casa, que después de todos los Catedráticos deben ser preferidos los Doctores y Maestros de Teología y Derecho a los de Medicina y Artes y entre unos y otros, concurriendo solos, se deberá observar la preferencia por antigüedad del grado, del mismo modo establecido en los Catedráticos por antigüedad de Cátedras.

Ley VIII.—Por Decreto de 22 de Septiembre de 1756, con motivo del daño causado a las vidrieras de las ventanas de Madrid por una tempestad de granizo, declaró el Consejo, que la debía sufrir el dueño de la casa, como sufriría el de la quema y mandó que en el asunto no se admitiese recurso, teniéndose esta declaración por regla general y como Ley. Así se determinó en otro caso ocurrido en 26 de Julio de 1782 y en el 1787 con igual motivo se mandó observar dicha resolución por edicto de la Sala de 23 de Agosto, y que no se alterasen los precios de los vidrios, ni los jornales de los maestros y oficiales.

De los textos del Libro X, Título X, entresacamos como fundamental, a nuestro juicio, el que incluye la Ley 8^a, bajo el epígrafe «Arrendamientos de Casas de Madrid y reglas que deben observarse en ellos». Recoge el Auto acordado del Supremo Consejo de 31 de Julio de 1792, obedeciendo a las siguientes causas: A) Los inquilinos planteaban a los propietarios problemas sobre preferencia en el arrendamiento. B) Traspasaban sin noticias del propietario. Al par que

estos dos problemas, el texto resolvía otros, en doce reglas, que en resumen dicen así: **Primera:** Se concede al propietario la facultad de arrendar sin limitaciones y sin privilegios a favor de tercero. **Segunda:** Se otorga el derecho a prorrogar el arrendamiento, a la muerte del arrendatario, en favor de la viuda o del hijo a quien más convenga, y si no se pusieran de acuerdo, en favor del de mayor edad. **Tercera:** Es de relevante interés, pues que precave que las prórogas indefinidas de los arrendamientos pueden ocasionar daños y perjuicios al dueño del inmueble. Se concede una especie de derecho a revisar la renta cada diez años, afirmando que la revisión está justificada, porque en tan largo tiempo puede haber variado el valor del precio de las habitaciones. **Cuarta:** Se prohíben los subarriendos y traspasos. **Quinta:** Se concede derecho a fraccionar la renta que se haya anticipado por el tiempo que el arrendatario ocupó el inmueble. **Sexta:** Prohíbe que las casas se hallen cerradas sin uso, obligándose a que sean arrendadas por precios justos o con formula especial de nombramiento de Peritos. **Séptima:** Prohíbe que las personas que hayan de ausentarse de la Corte, retengan las habitaciones ni aún con pretexto de dejar en ellas parte de su familia. **Octava:** Tiende a evitar que las enajenaciones de bienes muebles y alhajas, sean el pretexto para prorrogar el arrendamiento con perjuicio de los que necesitaren habitaciones. **Novena:** Limita el número de habitaciones a ocupar. **Décima:** Concede derecho a los dueños a ocupar sus propias casas, y obliga a los inquilinos a que las desalojen sin pleito en el preciso y perentorio tiempo de cuarenta días, y al

propietario a prestar caución y a no arrendarlas hasta pasados cuatro años. **Undécima:** Prohíbe el pago de adehalas, ni de cantidad alguna, cuando cedan o traspasen las tiendas, casa de trato o negociación, y cuando estas cesiones tuvieran lugar, también se prohíbe el aumento de los alquileres. **Duodécima y última:** Instituye una norma rápida de solución de los problemas, cuando hubiere contienda, prohibiendo la presentación de demandas y contestaciones, y diciendo a los Jueces que las que admitiesen deberían de resolverlas de plano y sin forma alguna de juicio.

Breve estudio comparativo: Los primeros textos enunciados guardan una remota relación analógica, bien con el artículo 64 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, aplicado a sensu contrario, o ya con los artículos 62 - 1 de dicha Ley y 1.554 - 2 del Código Civil, habiendo obedecido su transcripción más a causas de curiosidad que a motivos fundamentales.

Al contrario, conviene establecer un estudio comparativo de los preceptos que regularon los arrendamientos de casas de Madrid que han quedado enunciados, con los vigentes desde 1.931 y estimar sus enseñanzas:

Las normas que atraen nuestra atención, solucionan problemas que nos parecen de palpitante actualidad. ¿Quién puede negar que entre esta disposición y las que estuvieron vigentes desde el año de 1931, no existen importantes coincidencias?. La legislación contemporánea ha establecido el derecho del propietario a arrendar sin privilegio especial en favor de ninguna persona; el artículo 3.º del Decreto de 29 de Diciembre de 1.931, el mismo ordinal de la

Ley de 30 de Diciembre de 1.944, el 71 de la Ley de 31 de Diciembre de 1946, los artículos 57 y 58 de la Ley de 22 de Diciembre de 1.955, articulada por Decreto de 13 de Abril de 1.956, igual que el artículo 2.º del Auto de 31 de Julio de 1.792, permiten la prórroga de los arrendamientos en favor de las personas que en estos textos se enumeran, estableciendo su orden prelatorio: el apartado d) del artículo 5.º del Decreto de 29 de Diciembre de 1931, el c) del art.º 3.º del Decreto-Ley de 24 de Enero de 1.944, el 14 de la Ley de 31 de Diciembre de 1.946 y el art.º 10, de la citada Ley de Arrendamientos Urbanos prohíben los subarrendos igual que el art.º 4.º de la tan colacionada disposición de 31 de Julio de 1.792.

Como se puede comprobar por la lectura del texto que hemos sintetizado que afecta a los arrendamientos de casas de Madrid, éste arbitra remedios para solucionar los problemas que en aquella época plantearon los arrendamientos de las casas, intervenidos probablemente por escasez de habitaciones, en la actualidad convendría una fórmula ecléctica o intermedia de libertad é intervención en los arriendos, que serviría de estímulo para que el capital privado prestase su indispensable y valiosa colaboración para solucionar definitivamente este problema y conseguir que algún día se llegue a la plenitud de libertad de contratación en esta clase de locaciones. (1)

(1) HE AQUI UNA FORMULA ECLÉCTICA PARA ARRIENDOS DE VIVIENDAS CON LA QUE SUGERIMOS QUE SE CONSEGUIRÍA LA APORTACION DEL CAPITAL PRIVADO.

Cuarenta y cinco años de intervención, y veinte años de vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aconsejan una reforma total y

1.820 - 1.920

Diversas disposiciones dictadas desde 1.820 a 1.920, entre las que se comprenden el Código Civil de 1.889, regularon la vida de los arriendos en tan dilatado paréntesis, en régimen de libertad de contratación, con diversas incidencias.

Seguramente a causa del descontento, por la vigencia del Auto acordado del Consejo de 31 de Julio de 1792, reinado de Carlos IV, las Cortes de 1820 trataron de establecer reglas de justicia para estos arriendos, y aún acordaron cierta resolución equitativa que no llegó a publicarse. En las de 1837, presentó el Gobierno el expediente promovido por varios propietarios de casas de la Corte, apoyados por el Ayuntamiento de Madrid, sobre derogación del Auto acordado y restablecimiento del Decreto de las Cortes de 1820, que declaraba extensiva a los inquilinos de casas de Madrid, la libertad sancionada para los arrendamientos de predios rústicos, en 8 de junio de 1813. El Gobierno manifestó su opinión conforme a la del Tribunal Supremo de Justicia, a favor de los propietarios, y las Cortes redactaron su proyecto de Ley que no llegó a discutirse hasta 1841, en que fué aprobado, dando lugar a la Ley de 9 de abril de 1842, cuyo texto literal dice así:

Artículo 1.º. Los dueños de casas y otros edificios urbanos, así en la Corte como en los demás pueblos de la Península e Islas adyacentes, en uso del legítimo derecho de propiedad, podrán

de fondo, de los preceptos que regulan las locaciones de las casas.

De otra suerte, la paz social que se disfruta en nuestro país y el incremento de nivel de vida de los españoles, han creado un ambiente propicio a que se instituya un verdadero régimen

arrendarlos libremente desde la publicación de esta ley, arreglando y estableciendo con los arrendatarios los pactos y condiciones que les parecieren convenientes, los cuales serán cumplidos y

de justicia distributiva en cuanto ésta puede afectar a los arrendamientos poniendo fin a las leyes casuísticas y de excepción y abriendo paso a un sistema de libertad que dé a las obligaciones que nacen de los contratos, toda la plenitud, virtualidad y eficacia, que quiso concederles el artículo 1.091 de nuestro Código Civil, sin que esto presuponga, por ahora, el tránsito de la total intervención a la libertad total.

Precisa de momento, la protección y defensa circunstancial de los intereses de propietario —arrendador e inquilino— arrendatario:

Aquel que ha adquirido por compra o por cualquier otro título legítimo, la propiedad de un inmueble urbano, lo hace con dos finalidades exclusivas: Vivirlo o alquilarlo —excluimos el supuesto de reventa—. A esta adquisición del dominio, se ha llegado tras el trabajo y el ahorro, del titular primero o de quien lo transmitió por causa de muerte o por cualquier otro título. La protección a este titular, no puede ser otra que la de que obtenga una renta justa, suficiente atemperada a los tiempos presentes que le permita conservarla, recibir el consiguiente beneficio de la inversión y por la administración que exige. Igualmente debe atenderse al derecho dominical de recobrar por necesidad y con preferencia al arriendo, la vivienda alquilada.

El interés del inquilino, debe estar centrado en su derecho a la prórroga arrendaticia, en tanto las circunstancias lo exijan, y el respeto a la propiedad ajena.

Es esta coyuntura propicia, como se dijo al principio, para dictar normas que conduzcan paulatina y progresivamente a la total libertad de contratación, mediante las siguientes ú otras fórmulas más apropiadas.

Quedarían prorrogados todos los arriendos de viviendas que subsistieran en la actualidad, con excepción de los de viviendas suntuarias que se extinguirían sin nuevas prórrogas en plazo de seis años, contados.....

Se definirían como suntuarios, los siguientes arriendos:

observados a la letra.

Artículo 2.º: Si en estos contratos se hubiera estipulado tiempo fijo para su duración, fenecerá el arrendamiento cumplido el plazo, sin necesidad de

En poblaciones de
rentas deptas. mensuales, etc. etc.

La renta legal de las viviendas a que aluden los párrafos anteriores, sería suficiente para cubrir los gastos de conservación, las contribuciones y los impuestos y, produciría un beneficio líquido en favor del arrendador por el capital que la propiedad representa y por la administración de ésta. El interés que se fijaría, sería el de un%.

La valoración del inmueble se llevaría a cabo en expediente contradictorio, en el que serían oídos propietarios é inquilinos. A este expediente se podrían aportar las pruebas periciales que estimasen convenientes las partes y sería resuelto por el Arquitecto Jefe del Catastro Urbano.

La resolución que dictase, sería recurrible en vía contencioso administrativa; en el periodo correspondiente y conforme a las normas reguladoras de esta jurisdicción, se podrían practicar las pruebas que las partes propusiesen o las que el Tribunal acordase con la finalidad de llegar a una valoración lo más exacta posible del edificio o de las viviendas alquiladas y de obtener la base para fijar el beneficio líquido de la propiedad.

La suma de las contribuciones e impuestos y del beneficio líquido en favor de la propiedad, se incrementaría en un% de ésta para gastos de conservación, obteniéndose así la renta total.

Los arriendos que en el porvenir se concertasen de viviendas construidas sin protección oficial alguna y de las que se construyeran, tendrían un máximo de duración en prórroga del arriendo, de seis años, y su renta sería pactada libremente.

Las normas para la recuperación de los inmuebles a que se refiere el párrafo primero y los del párrafo segundo, durante la prórroga legal, se regularían así: Requerimiento notarial, ejecución judicial del requerimiento previo,

desahucio por una ni otra parte. Mas si no se hubiese fijado tiempo ni pactado desahucio, o cumplido el tiempo fijado, continuase de hecho el arrendamiento por consentimiento tácito de las partes, el dueño no podrá desalojar al arrendatario, ni éste dejar el predio sin dar aviso a la otra parte con la anticipación que se hayare adoptada por la costumbre general del pueblo, y en otro caso con la de cuarenta días.

Artículo 3.º: Los arrendamientos ya hechos y pendientes a la publicación de esta Ley, se cumplirán en los mismos términos en que se hayan celebrado, y por todo el tiempo y en la forma que debían durar, con arreglo a la Ley que ha regido en Madrid hasta ahora, reales resoluciones, práctica y costumbre vigente al tiempo de celebrarse dichos contratos.

Artículo 4.º: Quedan derogadas para lo sucesivo, la ley 8.ª, título 10, libro 10 de la Novísima Recopilación y cualesquiera otras reales resoluciones, práctica o costumbre que sean contrarias a lo establecido en los artículos precedentes.

El Código Civil vigente de 1889, recogió en sus artículos 1.255, 1.581 y 1.566, el espíritu de la Ley de 9 de abril de 1842 y la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1896, declaró que el nombrado Código había venido a sustituir como Ley general del Reino

transcurrido el plazo de un año y pago de indemnización por los gastos que realmente ocasionen el traslado de domicilio.

En el supuesto de falsedad de la causa de necesidad alegada por el arrendador, las indemnizaciones que serían fijadas por los Tribunales de Justicia, estarían proporcionadas con los daños y perjuicios causados al inquilino.

Se adaptaría a la nueva situación y regulación legal, el Decreto núm. 264, para pagar la diferencia a que la elevación de la renta diera lugar a aquellos inquilinos que justificaran debidamente en expediente que se instruiría en las Cá-

a la mencionada Ley.

Durante el tiempo en que el Código Civil reguló estos arrendamientos, artículos 1.542 y siguientes, sin escasez de viviendas, transcurrieron los años con toda normalidad: Se operaba el cambio de domicilio o se prorrogaban los arrendamientos, algunas veces se hacían las prórrogas, a instancias del arrendador, conoedor de su derecho, sin imposiciones del inquilino, que al entrar en el goce y uso de la casa, tenía la conciencia de recibirla por tiempo determinado y precio cierto.

No conseguimos nuestro intento, buscando en los archivos de los periódicos locales antecedentes de la época que nos ocupa, que afectasen a estas cuestiones para ofrecerlos autorizados aunque fueran de pequeños problemas.

Por nuestra parte, recordamos los últimos años de esta época confundidos con los juegos de la infancia, y con otros inolvidables y placenteros recuerdos de la vida escolar y del hogar paterno que nos abstenemos de narrar, por no tener cabida apropiada en las páginas de este trabajo.

Podemos afirmar que en nuestra Ciudad —años de 1915, a 1920— no había escasez de viviendas, a juzgar porque no existía calle ni plaza en que no se vieran cédulas —trozos de papel blanco adheridos a rejas y balcones— anuncio y oferta de viviendas para alquilar.

(Continuará)

maras Oficiales de la Propiedad Urbana, su imposibilidad de hacerla efectiva.

En cuanto no se hallase regulado expresamente, se estaría a lo dispuesto en el Código Civil, cuyos preceptos por esta razón, adquirirían la plenitud de su vigor y eficacia.

Quedarían derogadas todas las disposiciones dictadas hasta el día de la fecha en materia de arrendamientos de inmuebles destinados a viviendas sin protección oficial alguna, que como se deja expresado se sustituiría por estas o parecidas normas, por los pactos contractuales y por los aplicables del vigente Código Civil.

II II

REGIMEN INTERIOR
DE LA CAMARA

EXTRACTO DE LAS SESIONES CELEBRADAS POR LA JUNTA DE GOBIERNO

Sesión extraordinaria del día 20 de Octubre 1966

Se procedió al estudio del Presupuesto de Ingresos y Gastos que ha de regir la vida económica de la Corporación durante el próximo ejercicio de 1967. La Junta de Gobierno, después de un amplio cambio de impresiones, aprobó por unanimidad dicho Presupuesto, que sometido a la consideración del Ministerio de la Vivienda, quedó definitivamente aprobado en la cantidad de 4.231.878.— pesetas.

También se estudió en la misma sesión, el Presupuesto de Servicios Especiales para el mismo ejercicio de 1967, que fué aprobado definitivamente en la cantidad de 192.100.— pesetas.

Sesión ordinaria del día 31 de Octubre de 1966

Se acordó por unanimidad solicitar del Ministerio de la Vivienda, la autorización necesaria para que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 del Reglamento Orgánico, se puedan aplicar al concepto de «Gastos Imprevistos» del Presupuesto vigente, las partidas siguientes, del Capítulo VII, que tienen agotada su consignación:

Art. 1.—Concp.º 2.º—Alumbrado: Saldo actual 1.064,48 pesetas; incremento

necesario hasta fin de año, 2.000.— pesetas.

Art. 1.—Concp.º 4.º— Calefacción: Saldo actual 323,87 pesetas; incremento necesario hasta fin de año, 10.000 pesetas.

Art. 1 —Concp.º 6.º—Teléfono: Saldo actual 1.610,60 pesetas; incremento que se necesita hasta fin de año, 5.000 ptas.

Se conoció un escrito del Excmo. Sr. Gobernador Civil de la Provincia, designando a Don José Amo Molina, Don Alfonso Zafrá López y Don Adolfo Chercoles Vico, para cubrir las vacantes existentes en la Junta de Gobierno de la Corporación, por fallecimiento de los señores Don Amador Naz Román, Don Luis López Cubero y Don Rafael Barbudo Ortiz.

El Sr. Presidente dedicó un recuerdo muy sentido a los miembros fallecidos de la Junta que, tanto laboraron en beneficio de la propiedad urbana, é hizo justo elogio de los señores que se integran ahora a la Junta, ocupando los cargos vacantes. En principio se designó la fecha del 15 de Noviembre, para la toma de posesión.

Se acordó por unanimidad remitir al Gobierno Civil de la Provincia, la si-

guiente relación duplicada de señores propietarios inscritos en el Censo de la Cámara que, a juicio de la Corporación se consideran idóneos para ser Concejales de este Excmo. Ayuntamiento: Don Antonio Alarcón Constant, Don Miguel Riobóo Enriquez, Don Luis González Junquito, Don Alfonso Zafra López, Don Mariano Redel de la Cruz y Don Miguel Zamora Herrador.

Se acordó conceder un donativo de mil pesetas para la Fiesta de la Flor y abonar la cantidad de 1.332.— pesetas, importe de unas fotocopias de las Ordenanzas Municipales.

Por acuerdo unánime de la Junta de Gobierno, se acordó conceder Premios al Personal en la misma cuantía que el mes anterior.

Por último se autorizó especialmente al Sr. Presidente para abonar, con arreglo a su criterio y, previos los informes que considere necesarios, la cantidad de 40.000 pesetas, consignadas en el Capítulo II del Presupuesto de Gastos, para el pago de horas extraordinarias trabajadas por el personal de plantilla de la Corporación.

En Ruegos y Preguntas y a propuesta del Sr. Presidente y previo acuerdo unánime de la Junta, se acordó felicitar al Procurador de la Cámara, Don Miguel Zamora Herrador, por haberle sido concedida la Cruz Distinguida de Primera Clase (Encomienda con Placa) de la Orden de San Raymundo de Peñafort y, por la brillantez de los actos de su imposición, presididos por el Excmo. Sr. Ministro de Justicia, Don Antonio María de Oriol y Urquijo.

Sesión extraordinaria del día 21 de Novbre. 1966

Toma de posesión de los nuevos miembros de la Junta de Gobierno, Don José

Amo Molina, Don Alfonso Zafra López y Don Adolfo Chercoles Vico.

Por el Sr. Secretario se dió lectura al siguiente oficio del Excmo. Sr. Gobernador Civil de la Provincia:

«Vista la propuesta que conforme a lo prescrito en el artículo 4.º de la Orden de 11 de Mayo de 1946 ha elevado a mi Autoridad el Delegado del Ministerio de la Vivienda. para cubrir las vacantes de Vicepresidente y dos Vocales que existen en esa Cámara Oficial, por fallecimiento, y conformandome con la expresada propuesta, de acuerdo con la facultad que me confiere el apartado b) del artículo 1.º de la Ley de 30 de Mayo de 1941; he acordado nombrar para cubrir las expresadas vacantes a los señores Don José Amo Molina, Don Alfonso Zafra López y Don Adolfo Chercoles Vico.—Lo que comunico a V. S. para su conocimiento, el de la Corporación de su Presidencia, e interesados, a los que se dará posesión de sus cargos en la forma reglamentaria y a los demás efectos que sean procedentes.— Dios guarde a V. S. muchos años.»

Terminada su lectura el Sr. Presidente dió posesión de sus cargos a los señores indicados, quedando pues así constituida, la nueva Junta de Gobierno:

Presidente: Excmo. Sr. D. Joaquín Gisbert Luna

Vicepresidente 1.º D. José Amo Molina

Vicepresidente 2.º D. Miguel Riobóo Enriquez

Tesorero: D. Pedro Romero Bartolomé

Contador: D. Antonio Alarcón Constant

Vocales: D. Mariano Redel de la Cruz

D. Alfonso Zafra López

D. Adolfo Chercoles Vico

Inmediatamente después manifestó el Sr. Presidente que se complacía muy sinceramente de que hubiesen venido a integrar la nueva Junta de Gobierno,

REGIMEN INTERIOR DE LA CAMARA

unos señores que, por su competencia, capacidad y dotes morales eran lo suficientemente idóneos para desempeñar sus cargos con la eficacia y brillantez que deseaba para la Cámara. Felicité a la Corporación y se felicitó a sí mismo de este hecho venturoso, manifestando a continuación, que esperaba una nueva etapa brillante para la consecución de los fines de fomento y defensa de la propiedad urbana, que la Cámara tiene legalmente encomendados.

Le contestó el Sr. Amo Molina, en representación de los nuevos miembros de la Junta, manifestando a su vez que estaban dispuestos a prestar su más leal colaboración en cuantos asuntos les fueran encomendados, en la seguridad de que si su actuación tuviera en alguna ocasión deficiencias, debería achacarse a su falta de capacidad, pero en manera alguna a no haber puesto su mejor voluntad, en aquello que les fuera encomendado.

Sesión ordinaria del día 21 de Novbre. de 1966

La Junta quedó enterada de las conclusiones adoptadas en el XIX Congreso de la Unión Internacional de la Propiedad Urbana, celebrada en Montreux (Suiza), durante los días 14 al 17 del pasado mes de Septiembre.

Por el Sr. Secretario se dió amplia cuenta de las reuniones que vienen celebrando en esta Capital, las Juntas Mixtas designadas para la exacción de la Contribución Territorial Urbana, en los términos de Aguilar de la Frontera, Baena, Cabra, Doña Mencía, Encinas Reales, Lucena, Luque, Montilla, Nueva Carteya y Valenzuela.

Concretamente, después de haber quedado constituidas todas las Juntas, la

primera Ponencia que se ha redactado por la Administración, es la correspondiente al término municipal de Baena y, dentro de él, a los polígonos de Baena y Albendín. Una vez que la Cámara tuvo conocimiento de la Ponencia, la trasladó inmediatamente a los Vocales contribuyentes de dichas Juntas, quienes siempre en contacto con la Corporación, han venido estudiando muy detenidamente los textos de la misma, hasta llegar a formalizar una contestación adecuada, que será discutida amplia y definitivamente en la sesión convocada para el próximo día 23.

La Junta quedó enterada de la Orden de la Presidencia del Gobierno de 20 de Octubre de 1966, por la que se convoca el concurso n.º 54, de vacantes puestas a disposición de la Junta calificadora de aspirantes a destinos civiles, entre las que se incluye la Plaza de Ordenanza de esta Corporación.

Por último se acordó conceder Premios al Personal en la misma cuantía que en los meses anteriores, y distribuidos en la misma forma.

En Ruegos y Preguntas, comunicó el Sr. Presidente haber recibido un telegrama del Consejo Superior de Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana, dando cuenta del fallecimiento de la señora madre del Ilmo. Sr. D. Antonio Rosillo Herrero, Presidente de dicho Organismo. En su consecuencia, la Junta de Gobierno por unanimidad, acordó que constase en acta, el sentimiento de la Corporación, comunicándolo así al Sr. Rosillo Herrero.

Sesión ordinaria del día 30 de Dcbr. de 1966

Antes de entrar en el Orden del día, manifestó el Sr. Presidente, la especial satisfacción de la Cámara por haber si-

do elegidos Concejales por el tercio de Corporaciones, los Vocales de la Junta de Gobierno, Don Miguel Rioboo Enriquez y Don Antonio Alarcon Constant, felicitando muy efusivamente a dichos señores y felicitandose a la vez, porque sin duda su actuación en el Municipio redundará en beneficio de los intereses de estas Corporaciones

Contestó el Sr. Rioboo Enriquez, agradeciendo muy sinceramente las frases al Sr. Presidente y, ofreciendose para cuanto beneficiase los intereses que la Cámara representa.

También se acordó, a propuesta del Sr. Presidente, que constase en acta, voto de felicitación al Sr. Secretario, por su actuación en las sesiones de las Juntas Mixtas, que se han venido celebrando en esta Capital.

En primer lugar la Junta quedó enterada de dos órdenes comunicadas del Excmo. Sr. Ministro de la Vivienda, de fecha 16 de Diciembre del año en curso, aprobando los presupuestos ordinario y de Servicios Especiales de esta Corporación para el próximo año de 1967.

La Junta conoció también otro escrito del ltimo. Sr Director General de la Vivienda, de fecha 6 del actual, autorizando a la Cámara para rebasar las siguientes consignaciones presupuestarias, con cargo al concepto de «Imprevistos» del Presupuesto ordinario vigente en aplicación de lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 90 del Reglamento Orgánico:

Artº 1.º, Concepto 2.º: Alumbrado; Art.º 1, Concepto 4.º Calefacción y; Artº 1, Concepto 6.º: Teléfono. Todos por un total de 17.000,00 pesetas.

Seguidamente se dieron a conocer dos escritos del Consejo Superior de Cá-

maras de fechas 15 y 16 del mes en curso, relacionados con los trabajos a realizar por la Comisión de la Vivienda del Plan de Desarrollo Económico y Social y con las retribuciones de los funcionarios de las Cámaras.

Por el Sr. Secretario se dió cuenta de los telegramas y comunicaciones dirigido por la Presidencia de la Cámara, a la Casa Civil de S. E. el Jefe del Estado, Presidente de las Cortes Españolas, Gobernador Civil de la Provincia y Cámaras de la Zona, con motivo de haberse aprobado en las Cortes de la forma más unánime y entusiasta, la Ley Orgánica del Estado. También se dió cuenta de otro telegrama remitido a la Casa Civil de S. E. el Jefe del Estado, con motivo del éxito indiscutible del Referendum nacional de dicha Ley Orgánica, acordándose que constase en acta la felicitación más sincera y entusiasta al Excmo. Sr. Gobernador Civil de la Provincia, por la inmejorable organización de las votaciones, a que dió lugar el Referendum.

A propuesta del Sr. Presidente se acordó conceder los siguientes donativos: Mil pesetas a la suscripción de la Campaña de Navidad e Invierno; mil pesetas para la Parroquia de La Trinidad y doscientas cincuenta pesetas para las Hermanitas de la Cruz.

Por último, se acordó adquirir, por el precio de cien pesetas, dos ejemplares de las Leyes Fundamentales con las modificaciones previstas en la Ley Orgánica del Estado, editadas por la Imprenta nacional del Boletín Oficial y, autorizar expresamente al Sr. Presidente, Excmo. Sr. D. Joaquín Gisbert Luna, para que adquiera con destino a las oficinas de la Corporación, una fotocopi-

REGIMEN INTERIOR DE LA CAMARA

piadora, por el precio y condiciones que estime convenientes, dentro de las posibilidades presupuestarias.

En Ruegos y Preguntas y, a propuesta del Sr. Presidente se acordó dirigir un escrito al Ayuntamiento de la Capital,

solicitando la construcción de un paso superior sobre la vía del ferrocarril que enlace el Gran Capitán con la barriada de la Sierra, por considerarlo de gran interés para el crecimiento y ornato de la población.

FOMENTO Y DEFENSA DE LOS INTERESES DE LA PROPIEDAD URBANA

Comunicación de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de la Provincia de Córdoba, a la Ponencia "La Política de la Vivienda en el Crecimiento Económico", del próximo Congreso Nacional de la Vivienda.

Si por política entendemos - véase el diccionario de la lengua castellana - la intervención del Estado en cualquier rama de la actividad nacional, hemos de contemplar dos políticas distintas en orden a las viviendas.

Una la que afecta a las viviendas de privilegio, es decir, las que se han levantado con subvenciones a fondo perdido y exenciones tributarias por veinte años, Derechos Reales, impuestos municipales, contribuciones, etc., etc , a cambio de un fin, en parte no conseguido, cual fué el de proporcionar arriendos económicos. El resultado práctico ha sido indudablemente proporcionar viviendas, pero a la vez se ha convertido la construcción en una nueva modalidad comercial y se ha enriquecido a un sector importante de los que se dedicaron a estas actividades.

La otra, la política del Estado en su relación con la ciudad antigua - no aludimos a la ciudad antigua a la que se

refiere Woodrow Wilson en su obra "El Estado", cuando habla del Gobierno de Grecia como Gobierno tipo -, sino a las construcciones decimonónicas y anteriores a las de las primeras décadas del actual siglo, es decir, a las que no gozan de ninguna clase de protecciones, a las que contribuyen al sostenimiento del Estado, a las de las rentas congeladas, a las que sin renta actualizada han de soportar para su conservación los altos jornales y altos precios de materiales que contribuyen igualmente al sostenimiento de grandes grupos humanos.

Aún planteado el problema en estos términos, rindiendo culto a la verdad, en la ciudad antigua, a la que prestamos nuestra atención, debemos distinguir dos grupos de casas o viviendas: a) Las ubicadas en sitios comerciales, que paulatina y parcialmente se van revalorizando a expensas de pagar fuertes indemnizaciones a los inquilinos y

arrendatarios, que las exigen aprovechando la vigencia de contratos, en prórroga legal, sin que en infinidad de casos las dependencias alquiladas sirvan de hogar ni de centros comerciales. b) Las enclavadas en sitios comerciales sujetos sus dueños a una verdadera tortura económica de tributación, de gastos de conservación, de exigencias para esta finalidad por las Delegaciones Provinciales de la Vivienda, en cumplimiento, estos Organismos, de los preceptos que les confieren sus atribuciones, demora en el pago de las rentas que obligan a acudir al Juzgado y finalmente, como consecuencia de cuanto queda expuesto, la evidente depreciación en venta de estos edificios.

A estas casas, que van a constituir especialmente el motivo de nuestra postulación, se contrae este informe.

Por cuanto concierne a la política de la vivienda en el crecimiento económico, es indudable que tal crecimiento económico se ha operado adoptando distintas modalidades y al que han coadyuvado, el trabajo en sus dos acepciones, intelectual y manual, el desarrollo de las industrias de la construcción, las contribuciones pasajeras e indirectas, las directas aunque desproporcionadas con el valor de los edificios y con su rentabilidad.

De tal suerte, el dinero circulante, proporcionó un aumento del nivel de vida evitando conflictos sociales, y contribuyendo a un tan largo periodo de paz no disfrutado en ninguna época de la historia de España. Es lástima que esta protección oficial no se haga extensiva al sostenimiento de las viviendas a que nos referimos, pues que no solo cumplieron y cumplen la misma misión

social que las nuevas viviendas, sino que dieron la especial fisonomía a nuestras ciudades, orgullo de España, y motivo de atracción turística, una de las principales fuentes de ingresos, según constantemente se nos reitera, con que cuenta el Estado.

La protección oficial a esta clase de viviendas, se puede prestar de dos formas: 1.—Con ayudas económicas controladas, a fondo perdido, para la conservación e higienización de estos inmuebles. 2.—Actualizando las rentas de forma que permita la rentabilidad atender a los gastos de conservación, contribuciones e impuestos, con margen de beneficio en favor de quien no sólo invirtió su dinero en esta rama de la propiedad, sino que, a más, se vé obligado a prestar su dinero en los actos de administración que demanda.

Sin datos estadísticos, por la premura de tiempo, en un sucinto desarrollo de lo que se deja expuesto fundamos nuestra intervención:

Referencia a los titulares de las casas

Los datos que facilita la Sección de Estadística, permiten afirmar que, al menos, un cincuenta y cinco por ciento de los propietarios de casas, son gentes modestas, que invirtieron sus ahorros o que los transmitieron por donación o por herencia, para asegurar su vejez, viudedad u orfandad.

Referencia al estado tributario de la propiedad urbana

Al líquido imponible de los edificios - en términos generales - las tres cuartas partes de la renta, se les grava: 1.—Con el 17,20 por 100, recargo municipal sobre la Riqueza Urbana. 2.—1,72 por 100, para Amortización de Empréstitos.

3—1,72 por 100 para traídas de aguas.
 4.—1,72 por 100 para Paro Obrero.
 5—17,20 por 100, Cuota al Tesoro
 6.—6,88 por 100 recargo de la Cuota anterior. Suman los anteriores porcentajes un 46,44 por 100, al que es forzoso agregar el 2,50 por 100 Derecho ó Tasa por prestación del servicio de alcantarillado. En total la propiedad urbana está sujeta al tributo ineludiblemente en un 48,92 por 100, a cuyo porcentaje debe agregarse la modesta cuota de colegiación que han de satisfacer los propietarios a nuestras Corporaciones.

Referencias a las obras de conservación de la propiedad urbana

Las casas para que puedan vivir, precisan de obras de conservación, y para nadie es un secreto que, si antes era poco menos que imposible efectuarlas, hoy entra en los ámbitos del disparate económico el intentarlas, pues nadie ignora que para conseguir el trabajo de un albañil, precisa pagar a oficial y peón quinientas pesetas por jornada ordinaria de trabajo, a cuyos jornales hay que sumar el importe de los materiales, acarreo y licencias municipales, más la correspondiente dirección facultativa, sin que por estas obras pueda exceder la repercusión del 25 por 100 de la renta. Artículo 108 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Referencia a la rentabilidad de la propiedad urbana

El Debe ha quedado someramente expuesto; hablemos ahora del Haber. El Haber lo podemos compendiar en los siguientes apartados: Rentas, unas congeladas, otras sin congelar, a virtud de unos misérrimos aumentos autorizados, sujetos al tributo, que en modo alguno guardan parangón con el incremento que los impuestos, los arbitrios, los jornales, y la vida en general han experimentado. Y por si esto fuese poco, el Haber, ya enunciado de la renta, tiene otra disminución, la de las rentas que dejan de hacerse efectivas y los gastos judiciales a que dan lugar los procedimientos por falta de pago que no son obstáculos para que cese la acción del tributo.

Poner fin a esta situación anómala debe ser tarea urgente del Poder público y tras un estudio de los problemas que plantea el sostenimiento y conservación de la propiedad urbana, en lastimoso trance de desaparecer, contribuir de forma indistinta, bien al mencionado sostenimiento y conservación, mediante las aportaciones a fondo perdido, controlando las inversiones o dando normas para que la actualización de las rentas sea una realidad en beneficio del interés público de los propietarios y de los inquilinos.

Córdoba, 2 de Octubre de 1965.—El Presidente.—Fdo. Joaquín Gisbert Luna.

ESCRITO DIRIGIDO AL EXCMO. SR. MINISTRO DE JUSTICIA, SOLICITANDO MEJORA EN LA RENTABILIDAD DE LAS FINCAS URBANAS

EXCELENTISIMO SEÑOR:

Con motivo del Congreso Nacional de la Vivienda, esta Cámara Oficial de la Propiedad Urbana, se permitió dirigir a dicho Congreso, con fecha Septiembre de mil novecientos sesenta y cinco, comunicación en la que estudiaba el estado de esta rama de la propiedad desde diferentes aspectos, influyentes todos en la vida de la Nación:

Se prestaba especial atención a la *rentabilidad*, con sus secuencias, conservación, valor en venta, tributación, repercusiones en la mano de obra y en las industrias de la construcción, inversiones de dinero y por último la conservación de un patrimonio, -gracias al que hoy se puede sostener la corriente turística- que ha dado un aspecto especial a nuestras ciudades y que constituyen una fuente de ingresos para la economía privada y para el Estado, que indudablemente repercuten en la vida de la Nación y en el bienestar y contento de los españoles, con todo su cortejo de consecuencias favorables de orden político y social que no son del caso enumerar:

Es un postulado irrefutable, que ni las viviendas en bloque, ni los grupos de casas que se vienen construyendo para solucionar el problema de la vivienda, con las mismas características de las que se erigen en cualquier otra parte del mundo, pueden llamar la atención de ningún visitante ni ser por tanto motivo de atracción y fuente de ingresos.

Pues bien, de aquel escrito cuya copia adjuntamos, entresacamos el siguiente párrafo, que afecta a su esencia y al problema que hoy es motivo de esta respetuosa petición:

"La protección oficial a esta clase de viviendas, -nos referimos a las de los siglos XIX y anteriores, y a las de las primeras décadas del siglo XX en términos generales- se puede prestar de dos formas: 1- Con ayudas económicas controladas a fondo perdido, para la conservación e higienización de estos inmuebles. 2- Actualizando las rentas de forma que permita la rentabilidad atender a los gastos de conservación, contribuciones e impuestos, con margen

de beneficio en favor de quien no solo invirtió su dinero en esta rama de la propiedad, sino que a más, se ve obligado a prestar su tiempo en los actos de administración que demanda".

Dan origen a esta respetuosa solicitud, las Ordenes Ministeriales de 2 de Agosto de 1956 y 23 de Diciembre de 1965, que afectan a la regulación de las rentas de las casas militares, disposiciones que convalidan nuestra postura petitoria, por ser idénticas las causas que las motivan. Veamos:

"Las vigentes rentas de las viviendas administradas por el Patronato de Casas Militares, fueron fijadas por Ordenes de 31 de Julio y 2 de Agosto de 1956, y es evidente que en la actualidad resultan insuficientes para que dicho Patronato atienda debidamente a los gastos que exigen la administración, conservación y reparación de aquellas.

Se hace preciso pues, proceder a la revisión de tales rentas de tal forma, que éstas puedan atender, no sólo a las necesidades apuntadas, sino contribuir en lo posible a que el Patronato cumpla los fines y actividades que le estan encomendados, escalonándose no obstante la fijación de las nuevas."

Para atender a los gastos a que se refiere la parte expositiva del texto a que se alude, -viviendas militares- se han revalorizado las rentas fijadas en el año de mil novecientos cincuenta y seis para el año de mil novecientos sesenta y siete, en porcentajes que oscilan entre un 165 %^o, vivienda del Teniente Coronel y un 150 %^o, vivienda del Sargento.

Nos es obligado con vista de estos antecedentes, establecer un estado comparativo con los porcentajes que representan las elevaciones autorizadas para los arriendos de viviendas de propiedad privada y no afectas a ninguna clase de protecciones oficiales, que han sido de un 30 %^o para arriendos suuntuarios concertados entre uno de Enero de mil novecientos cincuenta y dos y once de Mayo de mil novecientos cincuenta y seis y, un 7 %^o, para las locaciones comprendidas en esa misma fecha, no suuntuarias.

Por las razones expuestas, y con fundamento no solo en hechos indudables, sino en las Ordenes Ministeriales que revalorizan las rentas de las viviendas militares, la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de la Provincia de Córdoba, y en su nombre el Presidente que suscribe,

SUPLICA a V. E., que tenga en cuenta los antecedentes expuestos con la finalidad de que se dicten normas que regulen la rentabilidad de las viviendas de propiedad privada sin protección oficial alguna, para que con una renta justa y atemperada a la realidad económica nacional y al valor adquisitivo del dinero, pueda el arrendador atender a los gastos de conservación, a las contribuciones e impuestos y obtener un beneficio o interés por el valor que en la actualidad representa el inmueble arrendado y por la administración del mismo, pues así es de hacer en justicia que respetuosamente solicita esta Corporación, de V. E., cuya vida guarde Dios muchos años.

Córdoba treinta de Diciembre de mil novecientos sesenta y cinco -EL PRESIDENTE.-Fdo.: Joaquín Gisbert Luna.-EXCMO. SR. MINISTRO DE JUSTICIA.-MADRID.

III

ACTIVIDAD URBANA DE
SOCIEDADES, CORPORACIONES
Y ORGANISMOS OFICIALES

LA CAJA PROVINCIAL DE AHORROS DE CORDOBA EN LA FINANCIACION DE VIVIENDAS

Para financiar el sector de la construcción de viviendas, la Caja Provincial de Ahorros de Córdoba, ha dirigido su acción a través de tres cauces bien definidos: el crédito, la promoción directa y la creación de la Constructora Benéfica de Viviendas.

En cuanto al crédito, las Cajas de Ahorro tienen unas obligaciones mínimas que cumplir y unas máximas que no pueden sobrepasar, contenidas en las disposiciones complementarias de la ley de bases para la ordenación del crédito y de la banca:

El 7% del total de los recursos ajenos depositados en una Caja de Ahorros se destina a financiación de promotores de viviendas acogidas a régimen de protección oficial o libre y parte del 6% de los recursos ajenos, se canalizan en forma de préstamos a modestos ahorradores para acceso a la propiedad de viviendas, sin que en ningún caso ambos porcentajes puedan superar el 20% del incremento del ahorro obtenido por cada entidad en el ejercicio precedente.

Vemos, pues, orientadas las inversiones en dos direcciones: hacia los promotores y hacia los adquirentes.

Las normas que regulan esta clase de préstamos son análogas

La cuantía máxima por vivienda es de 150 000 pesetas, sin poder exceder del 50% del valor, en las viviendas de renta limitada, Grupo 1.º, o del 25% en las libres. Las de renta limitada grupo 2.º (Subvencionadas) se financian con 600 ó 900 pesetas por metro cuadrado construido según superficie y composición

La garantía que se constituya habrá de ser de primera o segunda hipoteca, necesariamente, pero se prohíbe la financiación a las Cajas de Ahorros cuando parcialmente haya financiado un Banco Oficial de Crédito: Local, a la Construcción o Hipotecario.

El tipo de interés es del 5,5% anual y el plazo de amortización habrá de ser inferior a quince años o diez, según los casos.

Las operaciones están exentas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales.

La Caja Provincial de Ahorros de Córdoba, ha cumplido con generosidad sus obligaciones. Ni una sola peseta de ese 13% ha sido destinada a la finan-

ciación de sus propias viviendas ni a los adquirentes de las mismas.

Una forma de crédito especial de viviendas, para empleados de Cajas de Ahorro, ha supuesto el avance más progresivo.

Cuatro anualidades de emolumentos totales incluso ayuda familiar, a veinte años de plazo y 3% de interés son puestos a disposición de los trabajadores que lo solicitan de acuerdo con el IV Convenio colectivo sindical interprovincial.

La promoción directa por la Caja Provincial de Ahorros de Córdoba, se inicia dentro del 5.º año de su vida. Abarca el proyecto 100 viviendas subvencionadas, que se perfila sobre las siguientes bases: los precios de venta deberán ser más bajos que los autorizados por el Ministerio de la Vivienda, se destinarán a las clases menos acomodadas de la sociedad, cuidando la calidad de construcción y plazos de entrega.

La realización constituye un éxito total. Situadas en la zona sur de la capital, con una superficie de 65 metros cuadrados, el precio de enajenación fué de 102.000 pesetas de las que 30.000 se percibieron al contado y el resto en mensualidades de 390 pesetas.

Animados por este buen principio se construyeron inmediatamente, en la misma zona, 50 viviendas más y después 143, en las mismas condiciones señaladas anteriormente. La venta de estos últimos fué un suceso sin precedentes: se adjudicaron dentro de los 17 días siguientes al anuncio de venta, sin estar aún ultimado el replanteo de las obras.

Finalmente, en la Plaza de Andalucía, la Caja de Ahorros construyó 84 viviendas de 94 metros cuadrados, que com-

ponen un airoso edificio donde presta sus servicios al barrio, que tanto ha contribuido a ennoblecer, una sucursal urbana.

Resumiendo podemos decir que la promoción directa de la Caja Provincial de Ahorros ha alcanzado 377 viviendas subvencionadas y 8 de renta limitada grupo 1.º.

Consciente la Caja de Ahorros de que al llegar a ciertos volúmenes, es necesario contar con un órgano especializado que promueva la construcción de viviendas, consigue del Excmo Sr. Ministro de la Vivienda la autorización de crear la "Construcción Benéfica" que patrocinada por la Caja de Ahorros, con personalidad jurídica independiente y representación privativa, inició su actividad el pasado año.

La contingentación de cupos provinciales para el bienio 65-66 supuso un serio revés más la dotación de cupo especial a promotores sin ánimo de lucro, ha llevado a plantear el siguiente plan, ya iniciado:

285 viviendas en carretera de Casillas en Córdoba de 54 metros cuadrados.

32 viviendas en carretera de Casillas en Córdoba de 74 metros cuadrados.

140 viviendas en Avenida de Granada en Córdoba de 90 y 70 metros cuadrados.

280 viviendas en Avenida de Carlos III en Córdoba de 90 y 70 metros cuadrados.

100 viviendas en Montilla de 54 metros cuadrados

que hacen un total de 837 viviendas, las cuales se enajenarán, sin lucro, aplazando al menos el 50 % de su importe a 20 años, al 4% de interés, ya que están calificadas como de "acceso a la propiedad".

Esta es la actuación de la Caja Provincial de Ahorros de Córdoba en la financiación de viviendas.



Bloque de 84 viviendas construidas por la Caja Provincial de Ahorros en la calle de Almería, Zona Sur de nuestra ciudad



Parte de las 292 viviendas construidas por la Caja Provincial de Ahorros en la calle de Jaén Zana Sur de nuestro capital.

CARRETERA DEL AEROPUERTO

SOLAR DONDE SE
PROYECTAN LAS VIVEN-
DAS

PARQUE MUNICIPAL

CAMINO DE LA GRANJA DE ESTADO

PUENTE NUEVO

RIO GUADALQUIVIR

PUENTE EN PROYECTO

AVENIDA DE CADIZ

**Situación de 317 viviendas
en Parque Municipal "José Cruz Conde"**



CAMINO

500



ESCUELAS

PISCINA

CARRETERA DE LA GRANJA DEL ESTADO

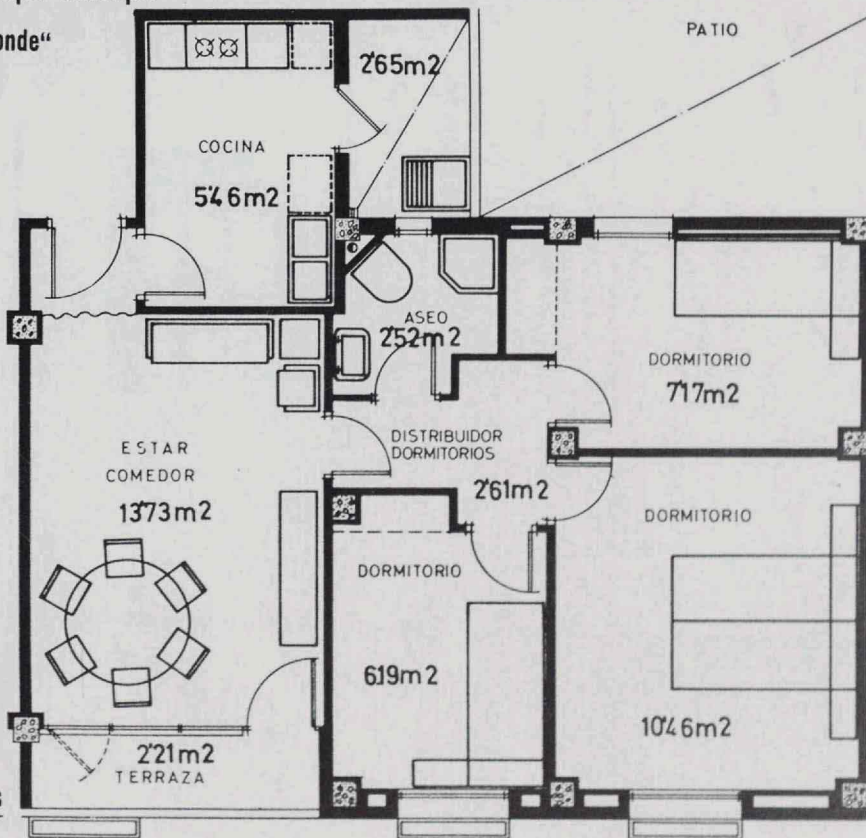
CALLE PERIMETRAL DEL PARQUE

PARQUE MUNICIPAL
JOSÉ CRUZ CONDE

**Situación de 317 viviendas
en Parque Municipal "José Cruz Conde"**

Vivienda en Parque Municipal

"José Cruz Conde"

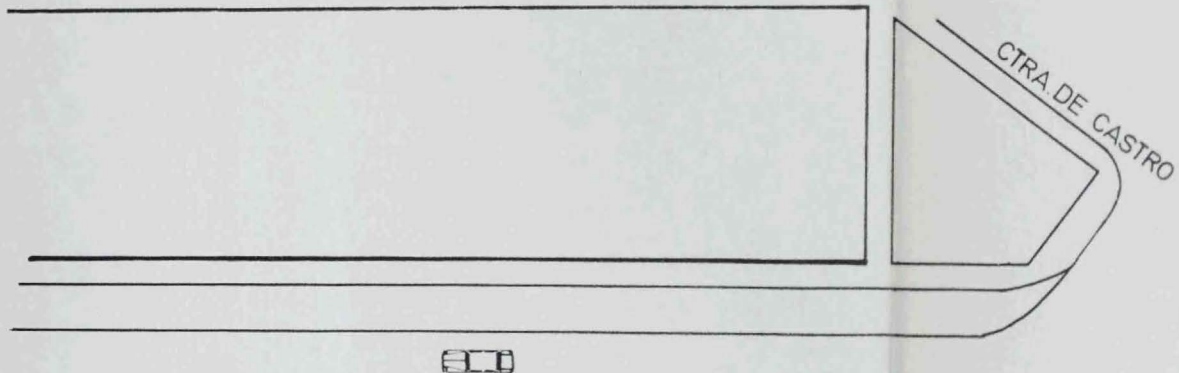


Superficies

Construida: 64'58 m²

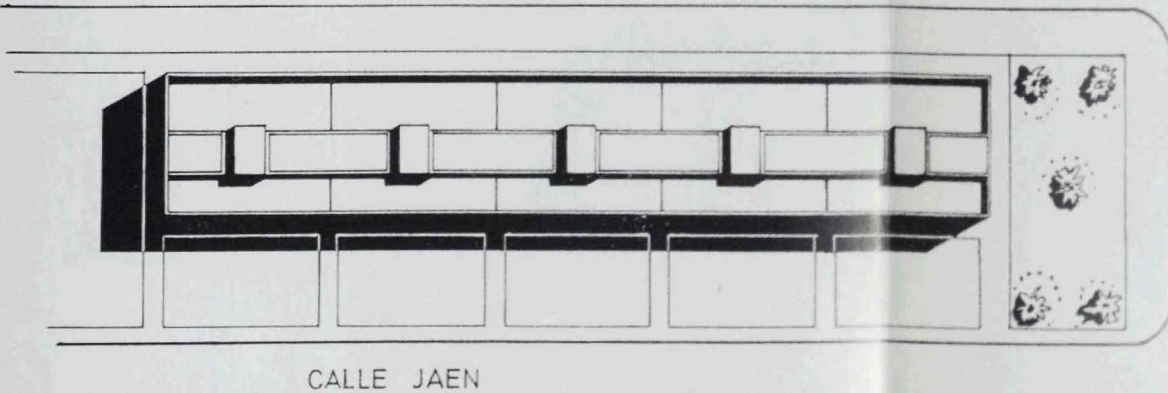
Util: 53'00 m²

zona ajardinada



Situación de 84 viviendas en

Sector Sur ~ AVDA. DE GRANADA



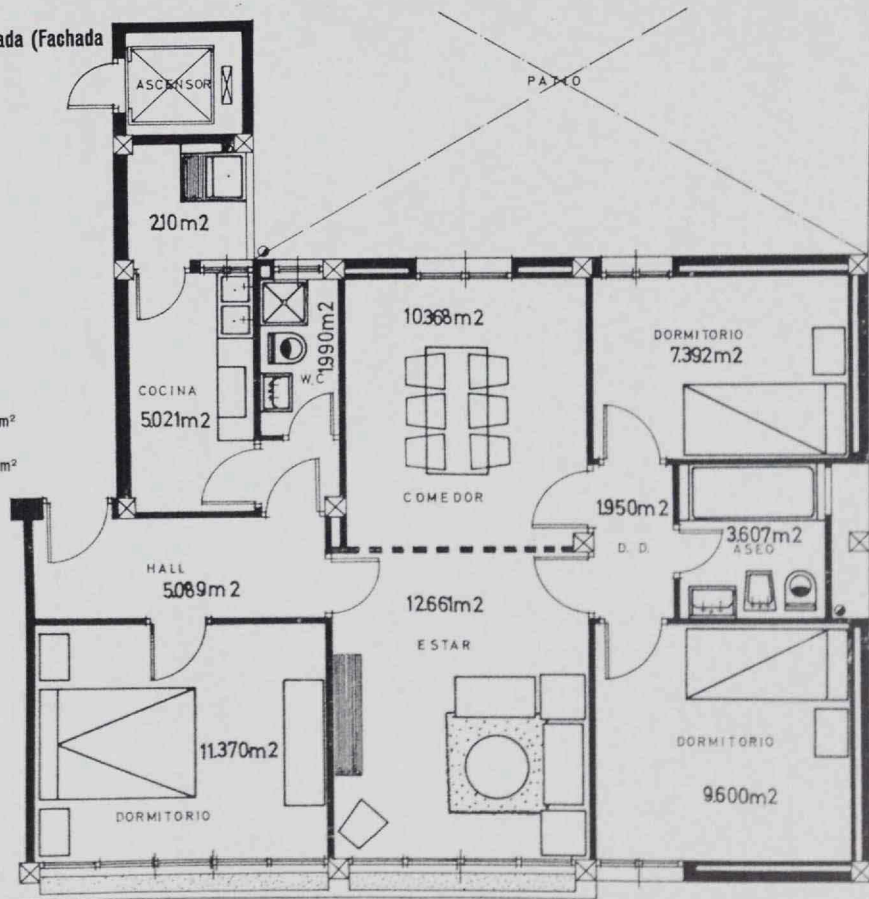
Vivienda en

Avenida de Granada (Fachada
Principal)

Superficies

Construida: 91'90 m²

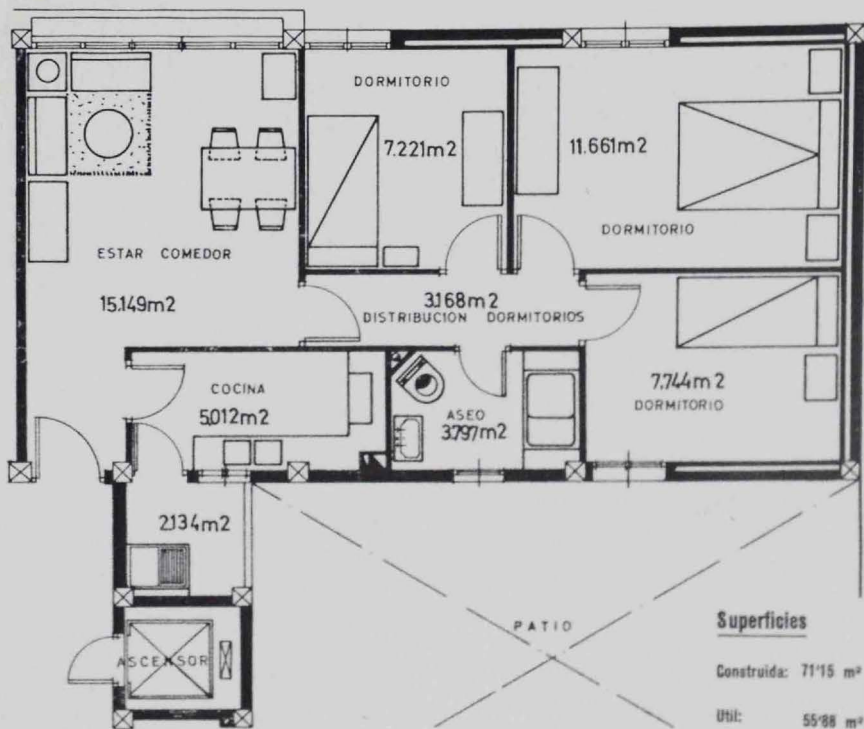
Util: 72'05 m²



Avenida de Granada

Vivienda en

Avenida de Granada (Fachada C/. Jaén)



IV INFORMACION

LO QUE EL PROPIETARIO NO DEBE IGNORAR

Bonificación en viviendas de protección oficial.—Hasta la publicación del Texto refundido de Viviendas de Protección Oficial, de fecha 24 de Julio de 1963, toda la legislación sobre viviendas protegidas y la jurisprudencia recaída en los litigios promovidos sobre bonificación en el impuesto municipal de incremento de valor de los terrenos o plusvalía, definieron que la bonificación afecta única y exclusivamente a las transmisiones de terrenos destinados a la construcción de viviendas de protección oficial. Así lo expresa el Decreto 26 de Febrero de 1932, la Ley de 25 de Diciembre de 1944, en su artículo único, la sentencia de la Sala de lo contencioso-administrativo de 23 de Febrero de 1952, e incluso el artículo 29, párrafo 2.º del Decreto de 24 de Junio de 1955, cuyo

texto literal es el siguiente: "La bonificación establecida en el párrafo anterior se aplicará también al arbitrio sobre incremento del valor de los terrenos en las transmisiones que de estos se realicen con destino a la construcción de viviendas de renta limitada."

Sin embargo, después de la publicación de dicho texto y, en virtud de lo dispuesto en su artículo 13, se instituyó la aplicación de la bonificación del 90 por 100, para la primera transmisión de pisos. El artículo dice literalmente así: "La bonificación del 90 por 100 se aplicará también al arbitrio sobre incremento del valor de los terrenos en las transmisiones con destino a la construcción de viviendas de protección oficial y en la primera transmisión de éstas."

LO QUE AL PROPIETARIO INTERESA CONOCER

Exacción del Arbitrio por incremento del valor de los terrenos o Plusvalía

A.—El Tribunal Económico Administrativo Provincial, tiene dicho en reiteradas sentencias, entre otras, en la de 17 de Mayo de 1960, que el Arbitrio no es exigible, cuando concurren las circunstancias a que hace referencia el siguiente

CONSIDERANDO: “Que el artículo 510 de la vigente Ley de Régimen Local, Texto refundido de 24 de Junio de 1955, somete a la exacción por el incremento de Valor de los Terrenos todo el que experimenten los enclavados dentro del término Municipal, con excepción de aquellos que estén dedicados a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas, y siempre que éstos no tengan la consideración legal de solares de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 499 de la expresada Ley. Por consiguiente, los terrenos dedicados a explotaciones agrícolas o ganaderas quedan exceptuados de este Arbitrio, a no ser que tengan la consideración legal de solares, por estar dotados de los servicios mínimos que el artículo 499 establece.”

B.—El citado artículo 499 de la Ley

de Régimen Local, dice literalmente así:

“1. El arbitrio municipal sobre solares sin edificar gravará a todos los enclavados dentro del respectivo término, considerándose como solares a estos efectos:

1.º.—Los terrenos edificables, cualquiera que sea su destino y aprovechamiento, enclavados dentro de la línea perimetral del casco de las poblaciones según el plano levantado por el Instituto Geográfico, que ha de servir de base a los trabajos de avance catastral, siempre que tengan uno o mas de sus lados formando línea de fachadas a una o mas vías públicas o particulares o trozos de las mismas que estén urbanizadas, considerándose como tales aquellos que tengan todos los servicios municipales o, por lo menos, los de alumbrado, encintado de aceras o afirmado.

2.º.—Los terrenos enclavados en la zona de ensanche de las poblaciones y que estén en las circunstancias del número anterior. En las manzanas cuyas calles circundantes no esten todas abiertas y urbanizadas, solo tributará

como solar una faja de terreno cuya línea será la de la fachada a la vía o trozo de vía que esté urbanizada con un fondo igual al del fondo de la manzana en proyecto.

3.º.—Los terrenos que, en la misma situación que los anteriores, estén

dedicados a parques, jardines, huertos, talleres de cantería, encierro y pastos de ganado o cualquier otro aprovechamiento análogo.

2. No será considerado como solar ningún terreno de uso público.

LO QUE AL PROPIETARIO INTERESA CONOCER

Exposición del Instituto para la reforma de la Ley de 1914

El propietario de un terreno que desea venderlo o arrendarlo debe conocer ciertos aspectos de su terreno que afectan a su valor y a su destino. En primer lugar, debe saber si el terreno está urbanizado o no, y si lo está, en qué clase de zona urbana se encuentra. Esto es importante porque el destino del terreno depende de la zonificación urbana. Si el terreno está en una zona residencial, por ejemplo, no se podrá construir un negocio o un taller. En segundo lugar, el propietario debe conocer el tamaño del terreno y su forma. Esto es importante para saber si el terreno es adecuado para el tipo de construcción que desea hacer. En tercer lugar, el propietario debe conocer el estado del terreno y si necesita ser mejorado antes de ser vendido o arrendado. Esto puede implicar gastos adicionales que el propietario debe tener en cuenta. Finalmente, el propietario debe conocer los impuestos que se aplican al terreno y si hay alguna deuda pendiente sobre él. Esta información es esencial para tomar decisiones informadas sobre el terreno.

El propietario de un terreno que desea venderlo o arrendarlo debe conocer ciertos aspectos de su terreno que afectan a su valor y a su destino. En primer lugar, debe saber si el terreno está urbanizado o no, y si lo está, en qué clase de zona urbana se encuentra. Esto es importante porque el destino del terreno depende de la zonificación urbana. Si el terreno está en una zona residencial, por ejemplo, no se podrá construir un negocio o un taller. En segundo lugar, el propietario debe conocer el tamaño del terreno y su forma. Esto es importante para saber si el terreno es adecuado para el tipo de construcción que desea hacer. En tercer lugar, el propietario debe conocer el estado del terreno y si necesita ser mejorado antes de ser vendido o arrendado. Esto puede implicar gastos adicionales que el propietario debe tener en cuenta. Finalmente, el propietario debe conocer los impuestos que se aplican al terreno y si hay alguna deuda pendiente sobre él. Esta información es esencial para tomar decisiones informadas sobre el terreno.

V

JURISPRUDENCIA Y LEGISLACION

INDICE CRONOLOGICO DE JURISPRUDENCIA

OCTUBRE

4 de Octubre de 1966.- Sentencia de la Sala de lo Civil sobre resolución de arrendamiento por tratarse de edificación provisional, no procede.

5 de Octubre de 1966.-Idem Idem sobre resolución por daños desestimación por intentar sustituir el criterio del Juzgador por el del recurrente

6 de Octubre de 1966.- Idem idem sobre obras que modifican la configuración. Nuevo pavimento, no procede. Prueba testifical, presunciones.

Idem idem sobre resolución por obra que modifica la configuración. Prueba testifical; contra su apreciación no se da el recurso de injusticia notoria.

Idem de la Sala de lo Contencioso Administrativo sobre expropiación forzosa: Justiprecio: Indemnización a arrendatario de local de negocio: valor real Idem idem sobre expropiación forzosa. Acuerdo de necesidad de ocupación: irrecurribilidad en vía contencioso-administrativa.

8 de Octubre de 1966.-Idem de la Sala de lo Civil sobre obras que modifican la configuración; quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio, emplazamiento. Desestimación por tratarse

de preceptos de caracter adjetivo, por causa de inadmisión Costas: temeridad. Idem Idem sobre arrendamiento de solar: concepto de local de negocio.

Idem idem sobre obras que modifican la configuración. Quebrantamiento de forma: necesidad de agotar los recursos desde que se cometió la falta. Imprecisión.

Idem idem sobre resolución de contrato por cesión o subarriendo de local de negocio.

10 de Octubre de 1966.-Idem de la Sala de lo Contencioso-Administrativo sobre viviendas de renta limitada subvencionadas. Cédulas de calificación definitiva: Alcance, significación y contenido Defectos en la construcción.

11 de Octubre de 1966.-Idem de la Sala de lo Civil sobre resolución por «cierre» de almacén. Error de hecho.

14 de Octubre de 1966.-Idem idem sobre hospedaje, actividad profesional eventual, no supone subarriendo.

Idem idem obras autorizadas por usufructuaria, presencia del nudo propietario. Interpretación de los contratos por los Tribunales. Error de hecho.

Idem de la Sala de lo Contencioso-Administrativo sobre viviendas de renta li-

mitada: Deficiencias en la construcción: especificación: obligación de subsanarlas.

15 de Octubre de 1966.-Idem de la Sala de lo Civil sobre obras que modifican la configuración; cosa juzgada.

18 de Octubre de 1966.-Idem idem sobre propiedad horizontal. Junta de propietarios. Nombramiento de Presidente por mayoría; derecho a continuar obras. Prueba: hechos constitutivos y hechos impositivos. Desestimación por causa de inadmisión. Cuestiones nuevas. Idem idem sobre resolución por cesión, subarriendo o traspaso derecho transitorio.

Idem idem sobre obras que modifican la configuración: extralimitación en las autorizadas; abuso de derecho, cuestión nueva. Prueba: apreciación conjunta.

26 de Octubre de 1966.-Idem idem sobre desahucio en precario: vivienda ocupada por la hija de la propietaria. Error de derecho.

Idem idem sobre revisión de renta. Carga de la prueba. Error de hecho. Desestimación por no expresar el concepto de la infracción.

27 de Octubre de 1966.-Idem idem sobre resolución de arrendamiento urbano, local de negocio construido para casa habitación.

28 de Octubre de 1966.-Idem idem sobre resolución de subarriendo por terminación del arrendamiento, subrogación en el local de negocio, fallecimiento de arrendatario que subarrendó el local. No procede.

Idem idem sobre perturbación en el arrendamiento por el arrendador, opción entre cese de la perturbación y resolución del contrato, demanda sin con-

tenido.

29 de Octubre de 1966-Idem de la Sala de lo Contencioso-Administrativo sobre viviendas de renta limitada. Venta de las construidas por particulares para uso propio: autorización administrativa.

NOVIEMBRE

2 de Noviembre de 1966-Idem de la Sala de lo Civil sobre retracto arrendatario: arrendatario de parte de lo vendido. No procede.

3 de Noviembre de 1966.-Idem idem sobre derecho de retorno al local construido. Imprecisión.

Idem idem sobre resolución por subarriendo o traspaso. Error de hecho.

4 de Noviembre de 1966.-Idem idem sobre retracto arrendatario de una de las casas vendidas.

7 de Noviembre de 1966.-Idem idem sobre resolución por obras que modifican la configuración.

Idem idem sobre local de negocio, destino comercial; resolución por «cierre» de local de negocio. Interpretación de los contratos términos claros. Error de hecho.

Idem de la Sala de lo Contencioso-Administrativo sobre Ordenación Urbana. Carreteras y Caminos. Construcciones en zonas adyacentes: infracción de licencia concedida: demolición.;

8 de Noviembre de 1966.-Idem de la Sala de lo Civil sobre resolución por traspaso, el conocimiento no supone consentimiento; quebrantamiento de formalidades esenciales del juicio. Inexistencia.

10 de Noviembre de 1966. - Idem de la Sala de lo Contencioso-Administrativo sobre viviendas de Renta Limitada. Impuesto sobre Sociedades. Bonificación

improcedente en venta.

Idem idem sobre Arbitrio de Plus Valia. Exenciones, doctrina general. Valor inicial.

11 de Noviembre de 1966.- Idem de la Sala de lo Civil sobre local de negocio, incompetencia de jurisdicción; costas. Idem idem sobre resolución por derribo para nueva edificación. Derecho de retorno por no comenzar las obras en el plazo señalado.

12 de Noviembre de 1966. - Idem idem sobre resolución por cesión, subarriendo o traspaso. Error de hecho; no es apta la prueba de confesión.

Idem idem sobre obras de adaptación. Interpretación de los contratos. Documento auténtico; declaración prestada ante Notario y reflejada en acta; reconocimiento judicial.

15 de Noviembre de 1966.-Idem idem sobre derribo para nueva edificación, reintegro al local desalojado una vez terminadas las obras.

16 de Noviembre de 1966.-Idem idem sobre resolución por necesidad por razón de matrimonio.

17 de Noviembre de 1966. - Idem de la Sala de lo Contencioso-Administrativo sobre Plus Valia: cantidad gravada.

19 de Noviembre de 1966. - Idem de la Sala de lo Civil sobre resolución por cesión subarriendo o traspaso.

23 de Noviembre de 1966.-Idem idem sobre reclamación de subrenta en juicio ordinario de mayor cuantía, procedimiento inadecuado.

24 de Noviembre de 1966.-Idem idem sobre resolución por obras que modifican la configuración, autorización condicionada.

Idem idem sobre donación de piso; falta de tener en cuenta la prelación para la negación de la prórroga por necesidad. Idem idem sobre resolución por traspaso.

25 de Noviembre de 1966 -Idem idem sobre resolución por traspaso.

Idem idem sobre resolución por obras que modifican la configuración.

29 de Noviembre de 1966 -Idem idem sobre resolución por «Cierre» de local de negocio.

30 de Noviembre de 1966.-Idem idem sobre subarriendo simulado por el arrendador interponiendo un arrendatario.

DICIEMBRE

2 de Diciembre de 1966.-Idem idem sobre resolución por cesión: presunciones. Prueba: apreciación.

3 de Diciembre de 1966.-Idem idem sobre local de negocio, diferencia con industria doméstica; resolución por cierre.

5 de Diciembre de 1966.-Idem de la Sala de lo Contencioso-Administrativo sobre casa ruinosa: Obras de consolidación y reparación: incompatibilidad con declaración de ruina. Plazos: Computo: cuando no conste fecha de la notificación.

6 de Diciembre de 1966.-Idem de la Sala de lo Civil sobre resolución por cesión, subarriendo o traspaso.

9 de Diciembre de 1966 -Idem idem sobre local asimilado a negocio; resolución por traspaso Interpretación de los contratos. Imprecisión

13 de Diciembre de 1966.-Idem idem sobre resolución por cesión, subarriendo o traspaso.

Idem idem sobre local destinado a garaje particular, no es local de negocio;

derecho transitorio.

14 de Diciembre de 1966.-Idem Idem sobre resolución por tratarse de construcción provisional, concepto de provisionalidad.

Idem Idem sobre obras realizadas por el arrendatario en virtud de sentencia judicial.

16 de Diciembre de 1966.-Idem Idem sobre reducción de la renta a la declarada a efectos fiscales; notificación a persona distinta del arrendador.

19 de Diciembre de 1966.-Idem idem sobre resolución por "cierre" de local de negocio; subrogación improcedente.

Idem idem sobre renta, cláusulas de estabilización. Error de hecho y de dere-

cho.

20 de Diciembre de 1966.-Idem idem sobre subarriendo. Inexistencia.

21 de Diciembre de 1966 -Idem idem sobre derecho de retorno; plazo para terminar las obras.

26 de Diciembre de 1966.-Idem de la Sala de lo Contencioso-Administrativo sobre viviendas de renta limitada. Ocupación anterior a la calificación definitiva. Alquiler: recargos por calefacción, portería y ascensor.

31 de Diciembre de 1966.-Idem de la Sala de lo Civil sobre renta, revisión pactada en forma indeterminada. Imprecisión.

INDICE LEGISLATIVO TRIMESTRAL

ENERO

Ley Orgánica del Estado de 10 de Enero de 1967 (B. O. de 11 de Enero 1967).

Decreto de 29 de Diciembre de 1966 por el que se prorroga hasta el 30 de Junio de 1967 el plazo establecido en el Decreto 124-1966 que reguló la fabricación y empleo de sistemas de forjados y estructuras para pisos y cubiertas. (B. O. n.º 12 de 14 de Enero de 1967)

Orden de 11 de Enero de 1967 por la que se regula el precio de venta de las viviendas de renta limitada, grupo II, tercera categoría, construidas al amparo del Decreto de 16 de Junio de 1966 (B. O. n.º 14 de 17 de Enero 1967)

Orden de 20 de Enero de 1967 por la que se dictan normas para la coordinación del ingreso de las primas o cuotas del Régimen de Accidentes del Trabajo y enfermedades profesionales, con el de la Seguridad Social (B. O. n.º 22 de 26 de Enero 1967)

Resolución de 20 de Enero de la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la Construcción por la que se determina la competencia profesional de los Aparejadores (B. O. n.º 20 de 24 de Enero 1967)

Orden de 17 de Enero 1967 por la que

se aprueba la ordenación de los apartamentos «bungalows» y otros alojamientos similares de carácter turístico. (B. O. n.º 24 de 28 de Enero 1967)

Resolución de la Dirección General de Previsión por la que se dictan normas para la liquidación y recaudación de las cuotas del Régimen General de la Seguridad Social correspondientes a Porteros de fincas urbanas. (B. O. n.º 26 de 31 de Enero 1967)

FEBRERO

Resolución de la Dirección General de Previsión por la que se dictan normas para la liquidación y recaudación de las cuotas del Régimen General de la Seguridad Social y se regula la forma de reintegrar a las Empresas el importe de las prestaciones satisfechas por su colaboración de pago delegado (B. O. n.º 28 de 2 de Febrero 1967)

Decreto de 29 de Diciembre de 1966 por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto General sobre el tráfico de las Empresas (B. O. n.º 31 de 6 de Febrero 1967)

Orden de 17 de Febrero por la que se fija el número de viviendas de renta limitada que podrán promoverse en el año de 1967, se dictan normas de selec-

ción de las solicitudes que se presenten y se regula la tramitación de las mismas (B. O. n.º 42 de 18 de Febrero 1967)

Orden de 13 de Febrero por la que se establecen normas para la aplicación y desarrollo de las prestaciones de muerte y supervivencia del Régimen General de la Seguridad Social (B. O. n.º 46 de 23 de Febrero 1967)

Corrección de errores de la Orden de 17 de Febrero de 1967 por la que se fija el número de viviendas de renta limi-

tada que podrán promoverse en el año 1967, se dictan normas de selección de las solicitudes que se presenten y se regula la tramitación de las mismas (B. O. n.º 50 de 28 de Febrero 1967)

M A R Z O

Decreto de 2 de Marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del impuesto sobre los Rendimientos del Trabajo Personal (B. O. n.º 68 del 21 de Marzo 1967)

DISPOSICIONES LEGALES DE ACTUALIDAD

Orden de 24 de febrero de 1966 por la que se dictan normas provisionales de aplicación del nuevo régimen de exacción de la Contribución Territorial Urbana

Ilustrísimos señores:

La Ley 41-1964, 11 de junio, de Reforma del Sistema Tributario, en la sección segunda del capítulo II de su título primero instituyó un nuevo régimen de exacción de la Contribución Territorial Urbana,

Entre las reformas contenidas en orden a la citada Contribución se encuentran las que hacen referencia al sistema de determinación de la base imponible.

Teniendo en cuenta las profundas alteraciones establecidas en este punto y la falta de experiencia, tanto de la Administración como de los contribuyentes que han de colaborar en el aludido sistema, se considera conveniente dictar con carácter provisional las normas precisas para su debida aplicación, dejando para el futuro Reglamento General de la Contribución, una vez aprobado el texto refundido de los preceptos legales de la misma, la sistematización de todos los preceptos reglamentarios relativos a este tributo.

En virtud de lo expuesto, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

Norma primera

De conformidad con lo prevenido en el artículo 28-3 de la Ley 41-1964, de 11 de junio, de Reforma del Sistema Tributario, el Ministerio de Hacienda a propuesta de la Dirección General de impuestos Directos, previo informe de la de Asistencia Técnica Tributaria, determinará, mediante Ordenes sucesivas, las zonas del territorio a que haya de extenderse en cada período el nuevo régimen para la exacción de la Contribución Territorial Urbana.

Norma segunda

1. Los Delegados de Hacienda, en sus respectivos ámbitos territoriales, dictarán acuerdo sobre la delimitación, en cada una de las zonas afectadas por dichas Ordenes, del suelo sujeto a esta Contribución.
2. Este acuerdo tendrá la consideración de acto administrativo y se dic-

tará a propuesta del Servicio Territorial de Asistencia Técnica Tributaria, que formulará, previos los informes de los Organismos y Centros a quienes considere conveniente consultar, una Memoria explicativa a la que se acompañará, a ser posible, planos o fotografías aéreas y delimitación, en su caso, de sectores acogidos a beneficios tributarios especiales.

3. Contra los citados acuerdos los interesados afectados podrán interponer recurso de reposición o reclamación económico-administrativa desde la fecha en que expire el plazo de quince días de exposición al público en la correspondiente oficina. Dicha exposición será anunciada en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno, al menos, de los periódicos de mayor circulación de la misma.

Norma tercera

1. En cada Delegación de Hacienda se constituirá tantas Juntas mixtas de representantes de los contribuyentes y de la Administración como sean necesarias para la efectividad del sistema.

2. Los Delegados de Hacienda, en sus respectivas jurisdicciones, propondrán a la Dirección General de Impuestos Directos, previo informe del Arquitecto Inspector Regional, el número de Juntas a constituir y su ámbito de actuación.

3. El plazo para formular esta propuesta será el de un mes, a contar desde la fecha de publicación de la Orden ministerial a que se refiere la norma primera.

Norma cuarta

1. Las Juntas mixtas a que se refiere la norma anterior estarán formadas por:

A) Un Presidente, cuyo nombramiento recaerá en el Subdelegado de Hacienda, el Administrador de Tributos o un Vocal permanente de la Junta de Jefes de la Delegación de Hacienda.

B) Los Vocales representantes de la Administración, que serán: Un Arquitecto al servicio de la Hacienda Pública, que actuará como Ponente; un representante del Ministerio de la Vivienda y otro del Ayuntamiento correspondiente, en todo caso. Asimismo podrán integrarse en la Junta como Vocales representantes de la Administración los Inspectores del Tributo que se considere precisos.

C) Los Vocales representantes de los contribuyentes, en número igual al de representantes de la Administración que compongan la Junta.

D) Un Secretario, funcionario del Ministerio de Hacienda.

2. Todos los componentes de la Junta tendrán voz y voto.

3. Podrá asistir a las sesiones de la Junta con voz pero sin voto un Asesor nombrado por los Vocales contribuyentes.

Norma quinta

1. Los Delegados de Hacienda nombrarán libremente a los funcionarios de sus plantillas que hayan de formar parte de las Juntas a excepción del Ponente, que lo harán a propuesta del Arquitecto Inspector Regional, y solicitarán de la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda y del Ayuntamiento respectivo la designación de sus representantes que, habrá de efectuarse en el plazo de veinte días hábiles contados desde la fecha en que hubieren quedado notificados de la solicitud de la Delegación de Hacienda.

2. La Dirección General de Impuestos Directos nombrará aquellos representantes de la Administración Tributaria que hayan de integrarse en Juntas mixtas correspondientes a ámbitos territoriales distintos del de la Delegación correspondiente.

3. Durante el período de actuación de una Junta podrán efectuarse ceses y nombramientos de los funcionarios que la integren.

Norma sexta

1. Podrán ser designados Vocales representante de los contribuyentes en estas Juntas los que lo sean por bienes cuyas bases imponibles sean estimadas mediante los tipos e índices de valoración y corrección fijados por aquéllas.

2. Serán considerados a este solo efecto como contribuyentes:

a) Las personas físicas propietarias o usufructuarias de las fincas urbanas afectadas y, en sustitución de ellas, sus Apoderados generales.

b) En los supuestos de entidades, asociaciones, herencias yacentes y comunidades de bienes que constituyan una unidad económica o un patrimonio independiente, se estará a lo prevenido en el artículo 434 de la Ley General Tributaria.

c) El socio gestor, Administrador o Apoderado general de sociedad o entidad sujeta a tributación por el impuesto sobre la Renta de Sociedades.

3. No podrán ser designados Vocales contribuyentes de estas Juntas los incurso en cualquiera de los motivos señalados en el artículo 98-2 de la Ley General Tributaria.

Norma séptima

1. Las Cámaras de la Propiedad Ur-

bana designarán los Vocales contribuyentes a integrar en las Juntas que se constituyan en el territorio de su jurisdicción.

2. A tal fin, los Delegados de Hacienda comunicarán a las Cámaras las Juntas que se han de constituir en sus respectivas jurisdicciones, el ámbito de las mismas y el número de Vocales contribuyentes que han de designar para cada una de ellas.

3. Los nombramientos deberán comunicarse a la Delegación de Hacienda respectiva en el plazo de veinte días hábiles desde la fecha en que la Cámara hubiera quedado notificada de las Juntas que hubieran de constituirse.

4. Podrán designarse uno o varios suplentes que sustituyan a los titulares en los casos en que éstos no pudieran asistir a las sesiones de las Juntas.

5. En el caso de que las Cámaras no designasen los Vocales representantes de los contribuyentes en el plazo señalado, lo efectuará la Delegación de Hacienda correspondiente mediante sorteo entre los contribuyentes que figuren en el padrón.

Norma octava

En cualquier momento de la actuación de las Juntas, los Vocales contribuyentes podrán solicitar, por unanimidad, la presencia en la misma de un asesor por ellos designado, el que deberá figurar debidamente matriculado, en profesión adecuada, en las Tarifas de Licencia del Impuesto sobre los Rendimientos del Trabajo Personal y no resultar afectado por las incompatibilidades señaladas para los Vocales contribuyentes.

Norma novena

1. La convocatoria de cada Junta,

materia a tratar en sus reuniones. orden de los debates y decisión del momento en que haya de darse por finalizada cada sesión serán de la exclusiva competencia de su Presidente.

2. De cada sesión se levantará acta por el Secretario, en la que se dejará constancia de fecha y hora en que se celebró, personas asistentes y calidad con que lo han hecho, acuerdos recaídos e indicación de la fecha de convocatoria de la próxima sesión o la forma como será anunciada. Las actas serán firmadas por el Presidente, un Vocal contribuyente designado por ellos y el Secretario. Las reuniones se celebrarán en locales de las Delegaciones de Hacienda.

3. En el caso de que los Vocales no dependientes de la Administración Tributaria no asistan a la primera reunión o a las subsiguientes, o que acudiendo no quisieran firmar las actas, no será obstáculo para que se constituya la Junta y, previa propuesta del Ponente, fije las valoraciones e índices de corrección que constituyan su competencia.

Norma décima

El Ponente de la Junta propondrá a ésta los siguientes puntos:

- a) Polígonos de actuación fiscal en que debe dividirse el ámbito de la Junta
- b) Valor básico por metro cuadrado del suelo en cada polígono.
- c) Índices correctores del valor básico del suelo.
- d) Valor actual por metro cuadrado edificado y coste industrial, según los tipos de construcción.
- e) Índices correctores en la valoración de las construcciones.
- f) Índices correctores a aplicar conjuntamente sobre el valor del suelo y las

construcciones.

g) Índices correctores que ponderen la antigüedad de los contratos en vigor.

h) Cualquier otro índice que se considere necesario o conveniente para ponderar debidamente la valoración de cada uno de los bienes integrados en cada polígono.

Norma undécima

1. Cuando la Junta estime que el valor básico del suelo no puede ser determinado conforme a las normas contenidas en los párrafos primero y segundo del apartado segundo del artículo 30 de la Ley 41/1964, acordará que dicha valoración se realice atendiendo al precio medio del mercado, fijando a tal fin los correspondientes precios medios.

2. Por lo general, se utilizará este procedimiento de valoración en aquellos polígonos de construcciones uniformes y reducido valor del suelo.

Norma duodécima

1. La valoración de las construcciones se realizará tipificándolas con arreglo a su coste actual corregido en función de su edad.

2. Las valoraciones obtenidas se corregirán, en su caso mediante índices que ponderen el destino, las clases de edificación, las posibilidades de renta no comprendidas en las características anteriores y el valor actual en el mercado.

Norma décimotercera

Si así fuese procedente, se determinarán los índices correctores aplicables sobre la suma de los valores del suelo y la construcción, cuando éstas no correspondan al aprovechamiento más idóneo del suelo.

Norma décimocuarta

En los casos de viviendas y locales

arrendados se determinarán los índices correctores que ponderen la influencia de la antigüedad de los contratos de arrendamiento atendiendo a las características del polígono.

Norma décimoquinta

1. Los Ponentes de las Juntas mixtas, durante el curso de los trabajos de formación de las valoraciones y los índices, expondrán los principios que han servido de base a su propuesta.

2. Los restantes miembros de la Junta podrán solicitar cuantas informaciones y aclaraciones consideren precisas, efectuar las objeciones que estimen adecuadas y proponer en su caso, mediante el pertinente estudio técnico económico, las alteraciones en los valores e índices que estimen oportunos.

3. Los estudios citados, así como las objeciones y enmiendas presentadas serán comunicadas al Arquitecto Inspector Regional de la Zona para que sus resultados puedan ser coordinados en un mayor ámbito territorial, tanto en los tipos y valoraciones generales como en los casos especiales que puedan producirse en relación con la evaluación de determinadas fincas de características poco comunes en el medio local.

Norma décimosexta

1. Cuando el Presidente de una Junta considere suficientemente debatida la propuesta presentada por la Ponencia, y aportados todos los informes y aclaraciones que puedan recabarse para conocimiento y recto juicio de los componentes de la Junta, acordará que la propuesta sea sometida a votación.

2. Se entenderá aprobada una propuesta cuando coincidan en sus apreciaciones los Vocales contribuyentes y los representantes de la Administración, en

votaciones separadas, en las que preste su conformidad la mayoría de los asistentes de cada grupo.

En caso de empate tendrá voto de calidad el contribuyente de mayor edad en el grupo de éstos y el Presidente en el grupo de representantes de la Administración.

Norma décimoséptima

1. Corresponderá al Jurado Tributario la fijación de tipos e índices de valoración y corrección en los casos en que no se logre la aprobación de los mismos en las Juntas, siendo automática la declaración de esta competencia.

2. Igualmente será competente el Jurado Tributario para la fijación de tipos e índices de valoración y corrección, si no hubiese unanimidad de parecer entre los representantes de la administración que constituyan la Junta o cuando cualquier Vocal contribuyente, que hubiere votado en contra del acuerdo, recurra contra el mismo.

3. Cuando en la Junta no se llegue a un acuerdo o algún representante de la Administración disintiese del mismo, el Presidente remitirá al Jurado Tributario todas las actuaciones, en el plazo de diez días hábiles a contar desde la fecha de celebración de la votación.

4. Contra las decisiones de los Jurados Territoriales podrá recurrir en alzada ante el Jurado Central cualquier miembro de la Junta cuyo voto en ésta estuviese en desacuerdo con las valoraciones establecidas por aquéllos.

Norma décimoctava

1. Los tipos e índices de valoración y corrección aprobados por las Juntas o los Jurados Tributarios regirán sin modificación hasta tanto no se revisen.

2. La revisión de dichas cifras se

efectuara cada cinco años y para ello se seguirá el mismo procedimiento señalado en esta Orden.

Norma décimonovena

1. El procedimiento para la determinación de la base imponible de los bienes calificados tributariamente como urbanos, se iniciará mediante declaración ajustada a modelo oficial que aprobará la Dirección General de Impuestos Directos, previo informe de la de Asistencia Técnica Tributaria, y que presentarán en el Ayuntamiento correspondiente los propietarios o usufructuarios de fincas urbanas o sus representantes legales o apoderados, en el plazo de dos meses a partir de la fecha de publicación de la Orden ministerial citada en la norma primera de esta Disposición.

2. Tratándose de propiedad horizontal podrá presentarse declaración conjunta de todos los propietarios de la finca, firmada por todos o por uno de sus miembros en representación de los restantes o por Apoderado de todos ellos, con el detalle de la participación proporcional que corresponda a cada uno en el total común. A dicha declaración se unirán las individuales formuladas por cada uno de los propietarios cuyas participaciones componen la finca, de acuerdo con las condiciones generales establecidas en su caso.

3. A las declaraciones se unirán aquellos documentos complementarios que justifiquen características especiales de las fincas que puedan representar modificación de la base imponible, por exención, bonificación o reducción, expresando en las temporales la fecha de concesión y el periodo de duración de la misma.

4. En el caso de que el declarante no

sea el propietario, se exigirá el documento que justifique la autorización otorgada, que se unirá al expediente.

5. La Administración, posteriormente, podrá requerir a los propietarios la aportación de documentos aclaratorios de alguna de las circunstancias que se refieran en la declaración para su unión a la misma o para simple cotejo de datos.

Norma vigésima

1. Los Ayuntamientos colaborarán con la Administración Tributaria recibiendo dichas primeras declaraciones e instando la rectificación de las que se presenten defectuosamente.

2. Si el contribuyente no presentase la declaración aludida o lo hiciere en forma incompleta, el Ayuntamiento suplirá esta obligación a expensas de aquél, quedando obligados los ocupantes del inmueble a proporcionar a los agentes autorizados los datos necesarios a consignar en la declaración, si los conociese, o a facilitar la posibilidad de tomarlos por sí mismo.

3. De acuerdo con lo prevenido en el artículo 34-3 de la Ley 41/1964, de 11 de junio, los gastos suplidos por los Ayuntamientos y los derechos que pudieran resultar a su favor serán objeto de una cuenta justificada, que presentarán a los interesados para su abono, previa la aprobación del Administrador de Tributos.

4. La inexactitud o falta de presentación de dichas declaraciones dará lugar a las sanciones previstas en el artículo 83-1 de la Ley General Tributaria.

5. Reunidas y ordenadas las declaraciones presentadas, junto con las que hayan sido formuladas por el Ayuntamiento supliendo la obligación de los

contribuyentes, se relacionarán por unidades urbanas en su clasificación por calles, sectores, distritos y zonas, y se remitirán a la Delegación de Hacienda en el plazo de dos meses, a contar desde el día que expire el de presentación de declaraciones en los Ayuntamientos, expresado en el apartado 1 de la norma anterior.

Norma vigésima primera

1. Como operación previa para fundamentar la Ponencia se procederá por los Arquitectos y Aparejadores al servicio de la Hacienda Pública al estudio y análisis de la zona excluida en la Orden ministerial a que se refiere la norma primera, con la reunión de todos los datos que puedan considerarse necesarios para establecer los principios valorativos generales y que constituyan denominador común en la totalidad de las fincas comprendidas, de las que podrán exceptuarse aquellas que por su condición especial de destino, construcción o situación, no puedan ser objeto de comparación en la misma localidad, en cuyo caso se recabará la debida información del Arquitecto Inspector Regional correspondiente.

Los diferentes Centros y Organismos deberán facilitar la documentación gráfica particular que pueda servir de mejor conocimiento de la zona que se estudia, especialmente planos a escalas generales y parcelarios, para los que se establecerá un sistema de unificación y depósito de archivo, adecuado para la correcta interpretación de las referencias de identificación.

3. Al propio tiempo se solicitarán de los servicios fotográficos del Ministerio de Hacienda los fotoplanos necesarios para el reconocimiento total del sector

que se estudia.

4. Los Arquitectos Inspectores Regionales conocerán los documentos gráficos de que se dispone en cada Delegación de Hacienda y efectuarán las gestiones necesarias para obtener los precisos, en su caso; fomentarán la reunión de datos de costes y precios en los archivos provinciales y realizarán los estudios necesarios para la determinación de tipos generales comunes en su demarcación, que al propio tiempo serán base de coordinación entre las regiones, a través de los Servicios Centrales, y señalarán las normas técnicas pertinentes que sean de aplicación.

Norma vigésima segunda

1. Los Arquitectos y Aparejadores al servicio de la Hacienda Pública procederán, en cada polígono, a la comprobación de las declaraciones remitidas por los Ayuntamientos y a la determinación de las características de todos y cada uno de los bienes incluidos en aquél, con el fin de fijar las especificaciones individuales necesarias para la debida aplicación del tributo, procediendo, en su caso, a la investigación de aquellas fincas que no hubiesen sido declaradas o lo hubiesen sido de forma incompleta por los Ayuntamientos.

2. Con el fin de que coadyuven en la comprobación de las declaraciones en sus aspectos facultativos, podrá contratarse personal técnico eventual.

3. Si los Ayuntamientos incumplieren sus obligaciones en esta materia se procederá a formalizar los presupuestos de gastos extraordinarios precisos, que podrán ser sufragados con cargo a la participación del Ayuntamiento correspondiente en esta contribución confor-

me a lo determinado en el artículo 34-3 de la Ley 41/1964, de 11 de junio.

Norma vigésima tercera

De existir tipos de edificación o circunstancias especiales que no permitan asimilar alguna construcción a las condiciones que sirvieron de base para la formación de valoraciones y tipos medios representativos, el Arquitecto Jefe, previo informe del Inspector Regional de la Zona solicitará del Presidente de la Junta nueva reunión de la misma, para que ésta resuelva la falta observada o acuerde la similitud del tipo o circunstancias presentadas con algún valor o índice anteriormente aprobado.

Norma vigésima cuarta

1. Una vez efectuados todos los trabajos técnicos, el Arquitecto Jefe de la Delegación de Hacienda propondrá a la Administración de Tributos los valores y rentas catastrales correspondientes a cada una de las fincas integradas en un polígono.

2. La Administración de Tributos, en todo caso, dictará los actos administrativos por los que se aprueben los valores y rentas catastrales de cada finca y se determinen las bases impondibles y liquidables y la deuda tributaria.

Norma vigésima quinta

1. En las viviendas o locales de negocios acogidos a regímenes especiales que lleven consigo una fijación administrativa de la renta, se estimará como renta catastral la que resulte de dicho régimen, incluso cuando estén ocupadas por sus propietarios, en tanto subsista la limitación de modificarla.

2. Para justificar su derecho en los casos a que se refiere esta norma, el contribuyente presentará en la Adminis-

tración de Tributos correspondiente, unido a su petición, el título de calificación de vivienda de protección oficial, o copia literal, o fotocopia del mismo, que será debidamente cotejada con el original. El plazo para la presentación de estas solicitudes será el de tres meses, contados a partir de la fecha en que se publique la Orden ministerial a que se refiere la norma primera.

3. Por las Administraciones de Tributos se dictarán los actos administrativos pertinentes, que serán debidamente notificados a los interesados, con expresión de los recursos legales que pudieren interponer contra los mismos.

4. Una vez concedidos estos beneficios, la Inspección del Tributo realizará las investigaciones necesarias para la debida comprobación de los hechos que los condicionen, incoando las actas reglamentarias en los casos procedentes.

Norma vigésima sexta

1. Establecidas las cifras de valor y renta catastral y de bases impondibles y liquidables de cada una de las fincas comprendidas en un polígono, se notificarán en forma individual a cada contribuyente y se publicarán por edictos.

2. Contra las cifras indicadas, los contribuyentes podrán interponer recurso por aplicación indebida de las normas, tipos valorativos e índices aprobados por las Juntas o por agravio comparativo ante el Jurado Tributario correspondiente.

Norma vigésima séptima

1. Si el total importe de las rentas legalmente exigibles por el arriendo de un local o vivienda fuese inferior en más de un 20 por 100 a la catastral, se reducirá ésta hasta el importe legal de

las rentas exigibles.

2. Dicha reducción se efectuará a solicitud del propietario del inmueble o del arrendatario afectado, en el caso de que aquél aplique lo preceptuado en el artículo 99-3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, mediante escrito que presentará en la Administración de Tributos correspondiente, que irá acompañado de los justificantes pertinentes. El plazo de presentación del mismo será el de quince días hábiles, contados a partir de la fecha de notificación del valor y renta catastrales y bases imponibles y liquidables resultantes, si se tratase del sujeto pasivo del tributo, y desde la fecha en que se lo comunique fehacientemente el propietario, cuando el solicitante sea el arrendatario.

Lo que comunico a VV. II. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a VV. II. muchos años.
Madrid, 24 de febrero de 1966.

ESPINOSA SAN MARTIN.

Ilmos. Sres. Directores generales de Impuestos Directos y de Asistencia Técnica Tributaria.

Orden de 24 de Febrero de 1966, por la que se determinan las Zonas del territorio a que se extenderá el nuevo régimen para la exacción de la Contribución Territorial Urbana

De conformidad con lo dispuesto en

el número 3 del artículo 28 de la Ley 41/1964, de 11 de junio las zonas del territorio a que se extenderá el nuevo régimen para la exacción de la Contribución Territorial Urbana, a partir de la publicación de la presente Orden, serán las siguientes:

CORDOBA

Córdoba, Capital: Zona delimitada por los ejes de la Avenida del Obispo Pérez Muñoz, Rondas del Marrubial y María Auxiliadora, Arroyo de San Lorenzo, Carretera de Madrid a Cádiz, Paseo de la Rivera, San Fernando, Calvo Sotelo, Alfaro, Plaza de Colón y Avenida del Obispo Pérez Muñoz; términos municipales de Aguilar, Baena, Cabra, Doña Mencía, Encinas Reales, Lucena, Luque, Montilla, Nueva Carteya y Valenzuela.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 24 de Febrero de 1966.

ESPINOSA SAN MARTIN

Ilmo. Sr. Director General de Impuestos Directos