

ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS

TOMO L



C. S. I. C.
2010
MADRID

Anales del Instituto de Estudios Madrileños publica anualmente un volumen de más de quinientas páginas dedicado a temas de investigación relacionados con Madrid y su provincia. Arte, Arqueología, Arquitectura, Geografía, Historia, Urbanismo, Lingüística, Literatura, Sociedad, Economía y Biografías de madrileños ilustres y personajes relacionados con Madrid son sus temas preferentes. *Anales* se publica ininterrumpidamente desde 1966.

Los autores o editores de trabajos o libros relacionados con Madrid que deseen dar a conocer sus obras en *Anales del Instituto de Estudios Madrileños* deberán remitirlas a la secretaría del Instituto, calle Albasanz, 26-28, despacho 2F10, 28037 Madrid; reservándose la dirección de *Anales* la admisión de los mismos. Los originales recibidos son sometidos a informe y evaluación por el Consejo de Redacción, requiriéndose, en caso necesario, el concurso de especialistas externos.

DIRECCIÓN DE ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS:

PRESIDENTE DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS: Alberto Sánchez Álvarez-Insúa (Instituto de Filosofía, CSIC).

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE PUBLICACIONES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS: Julia María Labrador Ben.

SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE PUBLICACIONES: María Teresa Fernández Talaya (Ayuntamiento de Madrid).

SECRETARIA INFORMÁTICA y PÁGINA WEB: Julia Labrador Ben.

CONSEJO DE REDACCIÓN:

Alfredo Alvar Ezquerro (CSIC), Luis Miguel Aparisi Laporta (Instituto de Estudios Madrileños), Eloy Benito Ruano (Real Academia de la Historia), Paulino Capdepón Verdú (Universidad de Castilla-La Mancha), Ricardo Donoso Cortés y Mesonero Romanos (UPM), José Montero Padilla (UCM), Alfonso Mora Palazón (Ayuntamiento de Madrid), M.^a del Carmen Simón Palmer (CSIC).

CONSEJO ASESOR:

Enrique de Aguinaga (UCM; Cronista de Madrid), Carmen Añón Feliú (UPM), Rosa Basante Pol (UCM), Francisco de Diego Calonge (CSIC), Manuel Espadas Burgos (CSIC), Rufo Gamazo Rico (Cronista de Madrid), María Pilar González Yanci (UNED), Miguel Ángel Ladero Quesada (UCM), Jesús Antonio Martínez Martín (UCM), Áurea Moreno Bartolomé (UCM), Leonardo Romero Tovar (Universidad de Zaragoza), José Simón Díaz (UCM), Virginia Tovar Martín (UCM), Fernando Terán Troyano (UPM), Manuel Valenzuela Rubio (UAM).

I.S.S.N.: 0584-6374

Depósito legal: M. 4593-1966

Printed in Spain

Impreso en España

ORMAG (ormag@graficasormag.com) - Avda. de la Industria, 8. Nave 28 - Tel. 91 661 78 58 - 28108 Alcobendas (Madrid)

Memoria

<i>Memoria del Instituto de Estudios Madrileños año 2010</i>	15
--	----

Artículos

<i>Documentos para una reconstrucción de la historia del Real Colegio de niñas huérfanas Nuestra Señora de Loreto</i> , por MARÍA TERESA LLERA LLORENTE	23
<i>Los primeros chotis españoles</i> , por JAVIER BARREIRO	37
<i>Retrato de Madrid</i> , por MARÍA JOSÉ VÁZQUEZ DE PARGA Y CHUECA	43
<i>Venta del terreno «El Corralón», que el Mayorazgo de los Vargas realizó al conde de Paredes para construir sus cocheras y casas</i> , por EMILIO GUERRA CHAVARINO	57
<i>Materiales para una toponimia de la provincia de Madrid (IX)</i> , por FERNANDO JIMÉNEZ DE GREGORIO	67
<i>Servidores íntimos del rey Felipe IV</i> , por JOSÉ DEL CORRAL RAYA	111
<i>Los comuneros de Madrid</i> , por JOSÉ DEL CORRAL RAYA	115
<i>Noticias sobre plateros y joyeros activos en Madrid alrededor de 1900</i> , por ALMUDENA CRUZ YÁBAR y JOSÉ MANUEL CRUZ VALDOVINOS	123
<i>Vestir al pobre: la provisión de ropa entre las clases populares madrileñas del siglo XVIII</i> , por VICTORIA LÓPEZ BARAHONA y JOSÉ A. NIETO SÁNCHEZ	143
<i>Reconstitución arquitectónica del convento de los Agustinos Recoletos, de Madrid</i> , por BORJA VIVANCO OTERO	163

	<u>Págs.</u>
<i>Protocolo y ritual en los bautizos de la monarquía española</i> , por ÁNGELES HIJANO PÉREZ	201
<i>La Puerta del Olivar de Atocha en el Parque del Retiro</i> , por JAVIER ORTEGA VIDAL y RAÚL GÓMEZ ESCRIBANO	223
<i>Los escudos de Madrid a lo largo de su historia</i> , por EMILIO GUERRA CHAVARINO	245
<i>El Patronato Municipal de la Vivienda, antecedentes y normas por las que se regía</i> , por M. ^a TERESA FERNÁNDEZ TALAYA	277
<i>Toponimia cervantina</i> , por LUIS MIGUEL APARISI LAPORTA	289
<i>El Teatro de la Princesa (hoy, María Guerrero): 125 años de historia</i> , por ANTONIO CASTRO JIMÉNEZ	331
<i>Robert Michel en la iglesia de las Comendadoras de Santiago</i> , por JESÚS ÁNGEL SÁNCHEZ RIVERA	353
<i>El costumbrismo complaciente y el costumbrismo doliente: Larra y Mesonero Romanos</i> , por EDUARDO L. HUERTAS VÁZQUEZ	375
<i>Una nueva vía para una nueva vida. La Gran Vía en las revistas y las revistas en la Gran Vía (1910-1939)</i> , por INMACULADA ZARAGOZA GARCÍA	407
<i>La indumentaria tradicional en Guadalix de la Sierra (Madrid)</i> , por JOSÉ MANUEL FRAILE GIL	443
<i>Represión y guerra civil en el cementerio y pueblo de Vicálvaro</i> , por MIGUEL C. VIVANCOS	473
<i>El arquitecto Ruiz de Salces y el palacio madrileño del Conde de Cerrajería</i> , por FRANCISCO JOSÉ PORTELA SANDOVAL	501
<i>Madrid y su provincia en la Exposición Universal de Filadelfia del año 1876</i> , por JESÚS MARTÍN RAMOS	527
<i>La arquitectura hospitalaria de la Ilustración: el caso del Hospital General</i> , por INMACULADA REAL LÓPEZ	569
<i>La política forestal en el Madrid de los Austrias. Abastecimiento de energía y regulación del monte, siglos XVI-XVII</i> , por JAVIER HERNANDO ORTEGO	595

Necrológicas

<i>Manuel Montero Vallejo, presente en su obra</i> , por JULIO ESCRIBANO HERNÁNDEZ	635
<i>In memoriam de José Fradejas Lebrero</i> , por LUIS MIGUEL APARISI LAPORTA	641

Reseñas de libros

ANA MARÍA FREIRE LÓPEZ, <i>El teatro español entre la Ilustración y el Romanticismo. Madrid durante la Guerra de la Independencia</i> , por JOSÉ FRADEJAS LEBRERO	647
RICARDO VIRTANEN, <i>Sol de hogueras</i> , por Julia María Labrador Ben ..	648

EL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA, ANTECEDENTES Y NORMAS POR LAS QUE SE REGÍA

THE HOUSING LOCAL COUNCIL, BACKGROUND AND LEGAL RULES

Por M.^a TERESA FERNÁNDEZ TALAYA

Archivera documentalista de la Empresa Municipal de la Vivienda

El 29 de junio de 1932, por Acuerdo Plenario, se constituyó el Patronato Municipal de Casas Baratas y el 1 de junio de 1944 se acordó la municipalización del servicio de casas baratas, creándose el Patronato Municipal de la Vivienda, que se ajustó a los preceptos de la Ley Municipal de 31 de octubre de 1935.

El Reglamento del Patronato Municipal de la Vivienda había sido aprobado por la Comisión Municipal Permanente en sesión celebrada el 20 de abril de 1944 y por el Ayuntamiento en el Pleno de 1 de junio del mismo año. Tenía por misión, administrar, conservar, mejorar e inspeccionar libremente, con separación completa de su régimen financiero respecto a la Administración general del Municipio, las fincas de las Colonias Moscardó y Cerro Bermejo, así como cuantas agrupaciones y viviendas o terrenos pudieran serle entregados por el Estado, Provincia o Municipio, o adquiriera él por su cuenta¹.

Según el citado reglamento, el Patronato debía actuar de la siguiente manera:

- Construir las viviendas económicas que considerara convenientes, aplicando al efecto sus fondos, y construir, asimismo, todas las viviendas económicas que el Ayuntamiento acordase edificar, invirtiendo las cantidades consignadas en los presupuestos formulados a tal fin.
- El Patronato estaba constituido por una Comisión Gestora presidida por el Alcalde como Presidente; el Teniente de Alcalde que ostentaba la Vicepresidencia de la Comisión de Hacienda y cuatro regidores

¹ En el Archivo de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo se puede consultar el Reglamento del Patronato Municipal de la Vivienda de Madrid.

municipales. Asimismo, formaban parte de la Comisión un representante de los siguientes organismos: Instituto Nacional de la Vivienda, Banco de Crédito Local e Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional; el Secretario General del Ayuntamiento, el Interventor de Fondos Municipales, el Arquitecto Director de Construcciones Municipales, que era el enlace entre el Patronato y los Servicios Municipales de Arquitectura, y un funcionario Técnico Administrativo con el título de letrado del Ayuntamiento, que era designado por la Alcaldía y actuaba como Secretario.

- Los fondos del Patronato estaban constituidos, en un principio, por las rentas o alquileres de las viviendas de las Colonias Moscardó y Cerro Bermejo, que se fueron incrementando a lo largo de los años con la edificación de nuevas Colonias; asimismo también recibían subvenciones del Estado, Provincia o Municipio y donaciones y créditos de distinta naturaleza.

Las facultades del Patronato eran las siguientes:

- Obtener los fondos precisos para cubrir sus necesidades.
- Adquirir los terrenos para la edificación de las Colonias en proyecto.
- Aprobar los proyectos técnicos de edificación y solicitar las licencias municipales.
- Nombrar al personal, tanto técnico como facultativo, administrativo y subalterno, asignándole los sueldos, gratificaciones o remuneraciones que estimasen convenientes.
- Disponer las reparaciones, reformas, renovaciones y modificaciones precisas para la mejor administración, cuidado y vigilancia de las viviendas.
- Contratar los servicios de todas clases, pudiendo explotar las líneas de transporte necesarios.
- Designar las personas que reglamentariamente hayan de ocupar las viviendas.

Los acuerdos que se adoptaban en relación con la Administración de los bienes encomendados al Patronato son ejecutivos e inapelables.

Todos los miembros del Patronato tenían derecho a inspeccionar las viviendas y servicios, informando a la Junta y a su Presidente sobre las deficiencias encontradas y los medios para corregirlas y evitarlas. El Patronato nombraba de su seno, uno o varios visitadores que lo representaban. El visitador de turno intervenía en las operaciones económicas de la Administración, elegía los beneficiarios entre los candidatos a las viviendas vacantes, autorizaba obras y servicios, pagos y liquidaciones.

El Técnico Administrativo, tramitaba las instancias y reclamaciones, formulaba las denuncias observadas en los contratos de arrendamiento,

realizaba las operaciones de ingresos y pagos, ordenaba la ejecución de los trabajos necesarios para la buena conservación de los edificios. Todas las facturas debían llevar el «conforme» del visitador y eran intervenidas antes de verificarse el pago.

La representación del Patronato ante los Tribunales de la Justicia en los asuntos que puedan surgir correspondía al propio organismo director.

El Administrador General era el Jefe de Personal que podía delegar parte de sus funciones en otro y otros funcionarios administrativos, previa autorización y conformidad del Patronato. El nombramiento del Administrador correspondía a la Alcaldía-Presidencia a propuesta del Patronato. En caso de fallecimiento, dimisión, jubilación o separación del cargo, era nombrado un sustituto en el plazo máximo de quince días. Tenía que depositar una fianza que señalaba el Patronato para responder del cumplimiento de sus obligaciones y percibía una gratificación de mando, además de gastos de locomoción.

El Administrador General estaba facultado para percibir de los beneficiarios cantidades como anticipos a cuenta de sus contratos de capitalización.

La Intervención y Contabilidad de las operaciones del Patronato eran realizadas por un Funcionario Técnico de Contabilidad, encargado de intervenir los recibos de ingresos y pagos verificados y de llevar las cuentas de las operaciones realizadas. Presentaba en estado financiero de la Entidad y las cuentas de ingresos y pagos.

Respecto a los ingresos y gastos, citaremos que las cantidades que se percibían debían depositarse en el Banco de España.

Los gastos de reparaciones de viviendas totalmente liberadas y que hayan adquirido el régimen de propiedad, en tanto estén sometidas a las obligaciones jurídicas colectivas, eran satisfechos hasta donde alcanzaban las cantidades que pagaban para gastos comunes, el excedente, era satisfecho a prorrateo por copropietarios en proporción a los valores que representaban las viviendas afectadas por las reparaciones.

Las reparaciones de los daños producidos en el interior de las viviendas a causa del mal uso de ellas o por abandono de las obligaciones adquiridas en el contrato suscrito, eran por su cuenta y tenían que ser autorizadas por el Patronato antes de comenzarlas. En caso de que el beneficiario no realizase dichas operaciones, eran efectuadas por el Patronato a su cuenta y riesgo, y su importe pagado con los fondos de reserva.

Las reparaciones urgentes eran ordenadas directamente por el Administrador, dando cuenta de los gastos realizados al Patronato. Entre ellas se incluían las reparaciones por desperfectos existentes en las viviendas desalojadas por traspaso de desahucio, a fin de que quedasen en disposición de ser ocupadas en el menor plazo posible. Cuando las obras no eran urgentes eran aprobadas por el Patronato.

Cada dos años era obligatorio el blanqueo de cocinas y baños y anualmente la limpieza de chimeneas, repaso de tejados y limas.

Se crearon en las Colonias un servicio de vigilancia y seguridad que cuidaba de que no se arrojasen basuras por las fachadas de las casas ni se amontonen en las calles. También vigilaban los jardines y galerías de las viviendas para que no se depositasen en ellos ningún objeto. Asimismo estaba prohibido el tendido de ropas. El servicio de vigilancia tenía un fichero con los nombres de todas las personas que habitaban las viviendas.

Las propiedades de cualquier clase que administraba o poseía el Patronato Municipal de la Vivienda, se destinaban al uso y servicio de colectividades o particulares. Dichas propiedades podían ser utilizadas para la construcción y explotación de edificios destinados a viviendas, con o sin carácter de casas baratas o viviendas protegidas; al comercio general, sin tener en cuenta su tributación fiscal; a la instalación de industrias dentro de la ordenación señalada por las autoridades competentes; a la construcción de teatros, cinematógrafos, salas de música, mercados, depósitos, almacenes, instalaciones deportivas o a cualquier actividad susceptible de proporcionar una renta o alquiler por su uso; a la habilitación, cesión o alquiler de los terrenos destinados a iglesias, oratorios y edificaciones dedicadas a actividades sindicales o políticas, cuyo uso fuese gratuito o el producto de las recaudaciones destinado a obras de carácter benéfico-social.

Las citadas propiedades también podían ser utilizadas, una vez replanteada o realizada la apertura de nuevas calles, si no existieran ya trazadas, y parcelados los terrenos resultantes, en cualquiera de las siguientes formas: como solares que podían ser arrendados, cedidos en régimen común o a censo enfiteútico, hipotecados o vendidos al contado o a plazos. Como huertas, jardines o viveros, en tanto que por las necesidades o conveniencias de la población no se debieran utilizar para parcelación, construcción o venta.

Para ocupar las viviendas que dependían del Patronato Municipal de la Vivienda había un derecho de prioridad de acuerdo con el siguiente orden:

- Ocupar fincas que debían ser expropiadas por el Ayuntamiento para el ensanche, reforma, apertura o rectificación del trazado de vías públicas.
- Vivir en casas ruinosas o que precisaban ser demolidas en virtud de disposición municipal.
- Ocupar fincas insalubres.
- Pertener al personal municipal como funcionario y obrero fijo o eventual.

Para solicitar una vivienda o local comercial era necesario enviar una instancia al Presidente del Patronato, en la que se hacía constar:

- Nombre, edad, naturaleza y domicilio del peticionario, así como el derecho de prioridad que tenía.
- Número de personas que componían la familia, relación del parentesco que les unía al titular y nombre y edad de todos ellos para determinar la capacidad de la vivienda dentro de las condiciones mínimas de comodidad e higiene.
- Lugares donde trabajaban, haciendo constar sueldos, dietas, jornales, emolumentos o rentas que percibían por todos los conceptos.
- Local o vivienda que solicitaban y destino que pensaban darle en el caso del local; renta que a satisfacer y emplazamiento donde se hallaba situada.

Los locales destinados a industrias, solares, terrenos y huertas eran concedidos con arreglo a las siguientes condiciones generales y especiales:

- Nombre, naturaleza, domicilio, edad, profesión, circunstancias que acrediten el derecho de prioridad.
- Industria que se pretendía instalar, detallando de manera concreta el destino que pensaban dar a los locales cuyo uso solicitaban y el tiempo que pensaba utilizar los locales solicitados.
- Oferta económica que hacía del local solicitado, si no había sido señalado de antemano por el Patronato, y forma y plazo en que se iba a satisfacer el importe.
- Forma de ocupación del inmueble si no estuviera prevista por el Patronato.

Los locales destinados a comercio o industria podían utilizar un derecho de traspaso, que era reconocido en cada caso concreto entre las condiciones del contrato y no podían exceder nunca el valor de las cantidades invertidas en las obras de instalación y reforma y del importe de los géneros o efectos que eran objeto del cambio de dueño, estipulando su valor al precio de coste. Teniendo que ser justificados en los libros y con las correspondientes facturas de adquisición de las obras realizadas en su día.

Los comerciantes o industriales no podían obtener beneficios en los traspasos por la situación ventajosa de los locales arrendados o por la estimación económica de las ventas o clientela.

Las instancias eran presentadas al Patronato quien determinaba quienes serían los beneficiarios, inquilinos, arrendatarios o copropietarios y sus acuerdos eran ejecutivos e inapelables.

Los locales del Patronato Municipal de la Vivienda podían ser concedidos en forma de arrendamiento simple, en forma de arrendamiento con promesa de venta y en venta, bien al contado o a plazos.

Para las fincas arrendadas se utilizaban los contratos normales, con las condiciones que regían en Madrid, añadiéndose en cada caso las condiciones particulares pertinentes.

En los arrendamientos con promesa de venta había que cumplir las siguientes condiciones:

- El precio que se asignaba a la finca.
- El plazo de amortización o capitalización concedido.
- Anualidades correspondientes a las cuotas de constitución del capital, a gastos generales, a gastos comunes y a intereses del capital.
- Cuadro completo de capitalización del contrato.
- Valor de rescate del mismo en cada año.

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

En los contratos de arrendamiento simple y con promesa de venta era imprescindible la constitución de una fianza, equivalente a cada uno de los pagos fraccionados en que se concertaba la cuota anual. Los pagos que se estipulaban se hacían siempre por adelantado.

Los contratos de arrendamiento con promesa de venta llevaban consignado el valor del rescate, que en caso de ser rescindido por el beneficiario, recibía los fondos desembolsados. La diferencia existente entre las sumas capitalizadas y dicho valor de rescate quedaba en beneficio del Patronato por incumplimiento de contrato, excepto en los casos en que la rescisión se produjera por traslado a otro local de los que eran propiedad del Patronato, en cuyo caso continuaba abonando el total de la capitalización, como primera partida, de nueva cuenta abierta al titular, a la que se añadirán los desembolsos que correspondían al nuevo contrato suscrito.

Todos los beneficiarios tenían derecho a adelantar el período de su capitalización mediante entregas extraordinarias de cantidades mínimas de 50 pesetas. Dichas acumulaciones extraordinarias devengaban el mismo tiempo de interés convenido para el contrato a que se refería y no producían ninguna reducción en las cuotas normales capituladas, sino que únicamente reducían el plazo de capitalización convenido.

Los pagos de toda índole y las reparaciones se hacían a través de la Administración General que era el lazo de unión entre los inquilinos y copropietarios con el Patronato. En las barriadas o fincas dotadas de porterías particulares, los recibos corrientes de pago de cuotas de alquileres, eran entregados periódicamente a los porteros de cada finca, quienes los tenían a disposición de los interesados durante el plazo máximo de veinte días, transcurridos los cuales eran devueltos a la Administración central, donde quedaban a disposición de los titulares hasta el último día hábil de cada

mes. Transcurrido este día sin haber sido satisfechos, pasaban a poder de los procuradores o de la Sociedad encargada de su cobro en período ejecutivo.

En las barriadas o fincas que carecían de porterías se habilitaban locales dependientes de la Administración destinados al pago de los recibos periódicos, con los mismos plazos que en el caso anterior. En estos locales se presentaban, por escrito, las reclamaciones y quejas que se producían.

Los recibos correspondientes a los locales estaban a disposición de sus respectivos titulares en la Administración central durante los plazos señalados. Los beneficiarios de los locales quedaban obligados a contribuir a los gastos generales de Administración del Patronato con un porcentaje sobre el valor del local que ocupaban.

Los inquilinos tenían las siguientes obligaciones de conservación de las fincas habitadas:

- En las fincas arrendadas con promesa de venta se destinaban a gastos comunes de reparaciones en 2,25 por ciento del valor atribuido a cada vivienda, a cuya cifra podía añadirse el importe de las contribuciones e impuestos.
- La reparación de los daños causados por abusos, negligencias o mal uso de las viviendas, corría, como ya hemos mencionado, a cargo de los inquilinos, y se giraba un recibo especial de este importe, junto con el de la mensualidad corriente estipulada. La falta de pago del recibo especial era causa suficiente para incoar el desahucio.
- Sin el consentimiento expreso del Patronato, estaba prohibido realizar obras de transformación, modificación o utilización de los locales para habitarlos para usos distintos a los señalados o para su acomodamiento o necesidades particulares de los usuarios.

El Patronato estipulaba en los contratos el destino de las fincas, no pudiendo destinarse a un uso distinto, aplicando en caso de infracción el desahucio. No se podían realquilar, traspasar sin previa autorización por escrito, tampoco se podían admitir huéspedes, aunque fueran familiares y estaban prohibidos los animales y mercancías peligrosas. No se podían depositar basuras en las escaleras, portales o espacios dedicados al servicio común, ni verter aguas o residuos por la ventana. También se estipulaba en los contratos la prohibición de producir escándalos, riñas o discusiones ruidosas en las viviendas, escaleras o en la barriada. Los juegos de los niños no se permitían en las escaleras y se estipulaba la prohibición de pintar o ensuciar las paredes castigando con pena de desahucio.

En las barriadas construidas sin porterías, los usufructuarios debían hacer determinadas funciones como limpieza de escaleras y portales, cie-

re y apertura de los mismos, reposición obligatoria de bombillas de escaleras y portales.

El consumo de agua que acusen los contadores individuales instalados en las viviendas, cuando excedan el límite previsto en los contratos, será abonado por los usuarios de las fincas.

Los contratos realizados por el Patronato Municipal de la Vivienda serán rescindidos de forma automática por contravención de algunas de las cláusulas insertar en los contratos o por falta de pago de las cuotas o cantidades convenidas en los plazos señalados.

Por parte de los usuarios, inquilinos o beneficiarios podrán ser rescindidos los contratos comunicándolo por escrito al Presidente del Patronato con un mes de anticipación, la falta de esta condición podía ser sancionada con el pago de una mensualidad de las estipuladas.

En los contratos de arrendamiento con promesa de venta, existía en poder del Patronato un fondo de constitución del capital en que se tasaba la vivienda, este fondo pasaba al Patronato en caso de rescisión anticipada, como indemnización por daños y perjuicios. Se liquidaban los rescates por anualidades completas, quedando en beneficio del Patronato las cantidades correspondientes a los meses transcurridos.

Una vez vencido el plazo de capitalización convenido, y mediante la entrega de la propiedad de la cantidad capitalizada por el interesado, se otorgaba la oportuna escritura notarial de venta. Los gastos que originaba este trámite corrían a cargo del beneficiario. Para entregar los títulos de propiedad de las viviendas o locales correspondientes se procedía al nombramiento de una Comisión de representantes encargados de entender en las cuestiones relacionadas con el régimen copropiedad en las viviendas y de sus partes comunes y pro indivisas.

Los pro indivisos comunes comprendían: el total del terreno, cimientos, muros de cierre y medianeros de casas, portales, escaleras, puertas exteriores y entrada a las viviendas, ventanas de escaleras y pasillos de acceso a las viviendas, instalaciones generales de agua, gas, electricidad y teléfonos, así como los contadores generales instalados en el exterior o interior de los pro indivisos, y los aparatos de luz, luces de escaleras y portales, las techumbres, cubiertas, limas, chimeneas, salidas de humos y sus accesos correspondientes; se entendían como partes comunes de los edificios todo lo que estaba fuera de las puertas de acceso a cada vivienda y su conservación era proporcionalmente satisfecha por todos los copropietarios.

Cada propietario tenía la propiedad privada de su vivienda, desde la puerta de acceso hacia dentro, con las instalaciones interiores existentes de agua, luz, cocina y desagües generales, las separaciones entre dos o más viviendas contiguas eran comunes entre los copropietarios vecinos.

Las cargas comunes eran: los gastos de alumbrado en escaleras y portales, los gastos de reparación y conservación, las contribuciones, impuestos o arbitrios, la retribución a la Administración, el agua destinada al uso común y el seguro de incendios de las viviendas en las partes totales de las fincas.

El Ayuntamiento, en Pleno de 27 de febrero de 1952, acordó enmendar el Reglamento del Patronato Municipal de la Vivienda dando cabida en la Comisión Gestora a cuatro Concejales del Ayuntamiento y por otro Acuerdo Plenario de 30 de enero de 1970 se dispuso que el Patronato Municipal de la Vivienda pasase a depender de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con idénticas funciones y con independencia de las demás unidades de la Gerencia, asumiendo el Consejo de la referida Gerencia Municipal de Urbanismo las facultades del Consejo del Patronato.

En la reorganización de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 1970, los Servicios de viviendas pasaron a convertirse en un Sección de dicha Gerencia y en la sesión del Pleno de 28 de diciembre de 1976 se acordó transformar la modalidad de gestión de la actividad de construcción de viviendas, constituyéndose un Consorcio entre el Instituto Nacional de la Vivienda y el Ayuntamiento de Madrid bajo la forma de Sociedad mixta.

El 11 de febrero de 1977, por una resolución del Ministerio de la Gobernación, el Pleno municipal acordó introducir modificaciones en los Estatutos de la Sociedad mixta, dejando limitada la actividad del Patronato Municipal de la Vivienda a la conservación, administración y disposición de su patrimonio.

El 14 de febrero de 1977, se firmó la escritura de constitución de la empresa mixta Viviendas Sociales de Madrid, S.A. (VISOMSA), cuyo objeto exclusivo, conforme al artículo 20 de los Estatutos, se circunscribió a la «promoción en el Municipio de Madrid de viviendas de protección oficial».

Por un convenio firmado el 25 de enero de 1980 entre el Instituto Nacional de la Vivienda y el Ayuntamiento de Madrid se comenzó la construcción de 400 viviendas, encomendándose la ejecución de dicho convenio a la Gerencia Municipal de Urbanismo.

En 1980, VISOMSA modifica sus Estatutos con el objeto de poder ampliar el ámbito territorial de actuación a los municipios de toda la provincia de Madrid, con lo cual el Municipio de Madrid quedó sin un órgano propio y específico para llevar a cabo su política de vivienda dentro del término municipal de Madrid.

A propuesta del Alcalde del Ayuntamiento de Madrid, el 9 de abril de 1981 se inició un expediente para la constitución de una sociedad privada municipal que habría de adoptar la forma de sociedad anónima, para construcción de viviendas, al amparo de lo establecido en los artículos 175 de la Ley de Régimen Local y 89 y siguiente del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

El 9 de julio de 1981, a propuesta de la Comisión Informativa Conjunta de Obras y Servicios Urbanos, Hacienda, Rentas y Patrimonio y Urbanismo, que dictaminó por mayoría de votos favorablemente, formuló al Pleno del Ayuntamiento de Madrid la propuesta de acuerdo que fue aprobada en el Pleno celebrado el 17 de julio de 1981.

El acuerdo dice lo siguiente:

Primero.—Modificar la modalidad de gestión de la actividad municipal de construcción de viviendas, mediante la constitución de una sociedad privada municipal, que adoptará la forma de Sociedad Anónima Mercantil.

Segundo.—Aprobar los Estatutos por los que habrá de regirse la indicada Sociedad, Bajo la denominación de Empresa Municipal de la Vivienda.

Tercero.—Una vez nombrado Presidente de la Empresa Municipal de la Vivienda, facultar al mismo y al Gerente de Urbanismo o persona en quienes deleguen, para que formalicen la transferencia de las cantidades consignadas en presupuesto y las funciones de la Sección de Viviendas de la Gerencia Municipal de Urbanismo, que pasarán a la Empresa Municipal de la Vivienda en forma gradual a partir del momento de su constitución.

Con fecha 18 de septiembre de 1981 y ante el Notario de Madrid D. José María Olivares James, se otorgó escritura de constitución de Sociedad Anónima Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid.

El Ayuntamiento de Madrid, por Acuerdo de 5 de julio de 1982, transfiere la titularidad fiduciaria y la dominical de las Colonias Municipales entonces construidas, un total de 7.623 viviendas, a la Empresa Municipal de la Vivienda. Que verá modificada la denominación de la sociedad por un acuerdo de 7 de abril de 2005, pasando a denominarse Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. Esta empresa ha sido la heredera de la documentación de los organismo municipales citados: Patronato Municipal de Casas Baratas (1932-1944), Patronato Municipal de la Vivienda (12944-1970) y la Sección de Viviendas de la Gerencia Municipal de Urbanismo (1970-1981). Todos estos fondos documentales, imprescindibles para el estudio de la vivienda social en Madrid, se encuentran custodiados en el Archivo de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, S.A.

RESUMEN: Se describe la creación del Patronato Municipal de la Vivienda (1 de junio de 1944) y la aprobación del Reglamento por el que habría de regirse. La reorganización de la Gerencia Municipal de Urbanismo (1970) y la constitución de la empresa mixta Viviendas Sociales de Madrid, S.A. (VISOMSA) (1977).

PALABRAS CLAVE: Patronato Municipal de la Vivienda. Gerencia de Urbanismo. Viviendas Sociales de Madrid, S.A.

ABSTRACT: The creation of the *Patronato Municipal de la Vivienda* (Housing Local Council) is described (1st June 1944) along with the approval of the regulations referred to this subject. The reorganization of the Town's Planning Offices (1970) and the creation of the Mixed Company of Madrid's Social Buildings (*Empresa Mixta Viviendas Sociales de Madrid, S.A.* or VISOMSA) (1977).

KEY WORDS: Housing Local Council. Town's Planning Offices. *Viviendas Sociales de Madrid, S.A.*

Recibido: 25 de marzo de 2010.

Aceptado: 25 de julio de 2010.