

REGLAMENTO

para la constitucion y régimen de la sociedad titulada

LA BIENHECHORA COMPLUTENSE

la cual se propone construir CASAS para obreros, braceros,
menestrales, viudas, huérfanos y sirvientes;

BAJO LA GERENCIA DE

D. FELIX HUERTA

ALCALÁ DE HENARES

ESTABLECIMIENTO TIPOGRÁFICO DE F. GARCIA C.
calle de Santiago número 13 bajo

1879.

REGLAMENTO

para la constitucion y régimen de la sociedad titulada

LA BIENHECHORA COMPLUTENSE

la cual se propone construir CASAS para obreros, braceros,
menestrales, viudas, huérfanos y sirvientes;

BAJO LA GERENCIA DE
D. FELIX HUERTA.

R-13672

ALCALÁ DE HENARES
ESTABLECIMIENTO TIPOGRÁFICO DE F. GARCIA C.
calle de Santiago número 13 bajo.

Cardenal Cisneros 1879.



REGLAMENTO

para la constitucion y régimen de la Sociedad titulada, *La Bienhechora Complutense*, la cual se propone construir casas para obreros, braceros, menestrales, viudas, huérfanos y sirvientes, bajo la gerencia de D. Felix Huerta.

TÍTULO I.

Desarrollo del pensamiento.

Art. 1.º La escasez ó casi absoluta carencia de casas en esta ciudad para habitación de la clase menesterosa, hasta el extremo de vivir esta aglomerada, motivó el filantrópico pensamiento iniciado en el *Ateneo Complutense*, de edificar viviendas cómodas, higiénicas y conformes con la dignidad humana.

Queriendo D. Felix Huerta, sócio de aquel centro científico, realizar en cuanto le es posible, tan humanitarios propósitos, se propone sin idea de lucro alguno, construir cuantas viviendas puedan adjudicarse en propiedad, bajo las bases que se diran.

Art. 2.º Cada casa albergará una sola familia y la edificación será de planta baja con buenas condiciones higiénicas sugelándose para ello al plano y condiciones facultativas que se adjuntan á este Reglamento.

Art. 3.º Para realizar la edificación se formará una Sociedad anónima, la cual se dividirá en tantas secciones cuantas sean las casas que hayan de construirse, pudiendo los socios tomar parte en diferentes secciones.

Art. 4.º Cada seccion reunirá los fondos precisos para satisfacer el económico coste de un edificio, si bien el Sr. Huerta, Gerente gratuito de la sociedad, adelantará el importe de la construcción y la realizará por su cuenta hasta que la casa se adjudique y entregue al socio que corresponda.

Art. 5.º En su virtud y para evitar las complicaciones y gastos que ocasionaria llevar la contabilidad del costo de cada casa, se fija el valor de esta en 2500 pesetas, á cuya cantidad se agregan otras 250 para cubrir gastos de administracion y los de la escritura de adjudicacion, asi como los derechos que devengue la traslacion del inmueble y su inscripcion en el registro de la propiedad; de forma que por las 2750 pesetas expresadas, el Sr. Huerta, como constructor á riesgo y ventura y en concepto de Director gerente de la Sociedad, queda obligado á entregar cada casa corriente de titulacion y libre de toda carga y servidumbre, á fin de que el socio adquirente se posesione de aquella sin mas desembolso por su parte que el pago de la accion.

Art. 6.º El compromiso que adquiere el Sr. Huerta durará dos años y durante ellos construirá cuantas casas exija el número de secciones que la sociedad llegue á reunir con arreglo á lo dispuesto en el artículo 3.º Pasados dichos dos años, contados desde el dia que se constituya la primera seccion de la sociedad, podrá continuar el Sr. Huerta el tiempo que voluntariamente creyese oportuno, si bien con obligacion de terminar la edificación ya empezada.

Art. 7.º Apesar de lo consignado en el artículo anterior, y como el objeto del Sr. Huerta, es esencialmente humani-

tario, si algun otro constructor ofreciera mejoras en baja del precio ó en bondad y aumento en la edificacion, cesará aquel en el compromiso contraido, si bien sugeto y lo mismo la respectiva seccion de la sociedad á construir y recibir respectivamente la casa ya empezada.

Art. 8.º En el caso antes expresado continuará siempre el Sr. Huerta, desempeñando gratuitamente la gerencia de la Sociedad.

Art. 9.º La Sociedad contará siempre con la proteccion del *Ateneo Complutense* procurando tambien el apoyo del Ayuntamiento de esta ciudad.



TÍTULO II.

De la Sociedad.

Art. 10. Segun dispone el artículo 3.º para cada casa que se edifique se constituirá una seccion en la Sociedad á fin de reunir el capital de forma que la seccion solamente sea la dueña edificadora, y el Sr. Huerta, á la vez que Gerente, queda obligado con aquella, á ser el constructor contratista por el precio fijo que expresa el artículo 5.º Adjudicada que sea la casa para cuya edificacion se formó la seccion quedará esta disuelta.

Art. 11. El capital de cada seccion se hará efectivo y estará representado por *quinientas* acciones personales de á 5 pesetas 50 céntimos cada una y hasta que se coloquen todas aquellas, no podrá obligarse al constructor á que empiece la edificacion.

Art. 12. Unicamente pueden ser accionistas los vecinos y residentes en esta ciudad, desde un año antes de constituirse la seccion, regulando la vecindad ó residencia segun lo dispuesto en la vigente ley municipal.

Art. 13. Los sujetos á que se refiere el artículo anterior para ser sócios, no han de poseer, como únicos dueños, casa sita en esta poblacion, ni pagar por contribucion territorial ó industrial más de 50 pesetas anuales de cuota al Tesoro, bien sea en esta ciudad ó fuera de ella. Para formar esta cantidad no se sumarán las cuotas que se satisfagan por cada uno de los dos indicados conceptos, si bien para todos los casos marcados en el presente artículo se conceptuarán como pertenecientes al marido los bienes de su muger y á esta los de aquel.

Art. 14. Ademas de las condiciones consignadas en los dos artículos precedentes, concurrirá en los accionistas alguna de la circunstancias siguientes:

1.^a Ser ó no cabeza de familia y que gane un jornal menor de catorce reales.

2.^a Empleado cuyo sueldo no exceda de cuatro mil reales anuales despues de deducido el descuento para el Tesoro público.

3.^a Viudas cuya pension no pase de dos mil reales al año deducido tambien dicho descuento.

4.^a Huérfanos que se hallen en el mismo caso que el establecido á las viudas.

5.^a Domésticos de ambos sexos cuya soldada no pase de 25 pesetas mensuales.

6.^a Hijos de familia cuyos padres se hallen comprendidos en algunos de los casos antes expresados, aunque ellos ganen cualquiera cantidad, con tal que no exceda de las prefijadas, y que siendo menores de edad no hayan abandonado á sus padres.

Art. 15. Los presos, [procesados ó penados por delito comprendido en los dos primeros libros del código penal no podrán ser sócios hasta que obtengan sentencia favorable ó hayan extinguido la condena que se les impusiera.

Art. 16. El constructor Sr. Huerta ni el que lo fuere según el artículo 7.º nunca podrá tomar parte en la sociedad: asi como tampoco el que favorecido por la suerte en anteriores sorteos, esté en posesion de una casa procedente de la Sociedad.

Art. 17. El número de acciones que cada sócio puede adquirir no pasará de cinco para cada seccion.

Art. 18. Esto no obstante si á los 30 dias de abierta la suscripcion de acciones no se colocaran las 500 que constituyen el capital de cada seccion de la sociedad, se anunciará por término de ocho dias para que los sócios puedan ampliar el número de las que ya tengan.

Estas acciones sobrantes se distribuiran por igual entre los pretendientes, sorteándose entre los mismos las que no puedan repartirse en observancia de lo dispuesto por el artículo 31.

Art. 19. Cuando apesar de lo anunciado anteriormente no se despachase el número total de acciones de una seccion quedará esta disuelta devolviendo á los suscritores las cantidades recibidas.

Art. 20. Cada seccion de la Sociedad quedará definitivamente constituida sin otro requisito, desde el momento en que esten suscritas las 500 acciones precisas para construir una casa.

Conseguido esto, el gerente de la sociedad convocará inmediatamente á los suscritores accionistas. Reunidos estos bajo la presidencia de aquel elegiran tres de ellos, los cuales representarán desde entonces á los demas y se entenderan con el constructor para todos los fines sociales.

En dicha reunion se acordará la extraccion ó sorteo de la loteria nacional á que se refiere el artículo 44.

Art. 21. El nombramiento de los tres representantes de la seccion y señalamiento del sorteo antes expresado se hará por mayoría en votacion nominal, y caso de empate decidirá la suerte.

El voto será personal aun cuando un sócio lo sea por varias acciones, y para tomar acuerdo se hallaran presentes la mitad mas uno de los inscritos como accionistas; pero si á la primera convocatoria no concurrieran los bastantes, se celebrará sesion á la segunda con los que asistan, cualquiera que fuera su número.

Los ausentes, en todo caso quedan sugetos al acuerdo que se tome.

Art. 22. Uno de los concurrentes designado por el Gerente, redactará el acta como secretario, firmándola todos los que sepan de aquellos, y consignando su aceptacion los tres sócios elegidos.

Art. 23. Si por la aceptacion ó por otra causa ocurrieran dos vacantes en la representacion de la seccion, se harán los nombramientos precisos. Al efecto el Gerente convocará nuevamente á los sócios.

Fuera de este caso, queda prohibida la celebracion de junta general, en la cual solo se podrá tratar del objeto para que se haya reunido.

Art. 24. Los representantes elegidos segun los artículos anteriores, son los únicos que en union del Gerente de la Sociedad y del constructor, resolveran todas las cuestiones é incidentes que ocurran y no se hallen previstos en este reglamento. Caso de no existir conformidad en los acuerdos, se sugetaran estos al fallo del Jurado establecido en el artículo 52.

BIBLIOTECA

TÍTULO III.

De las acciones y su pago.

Art. 25. Las acciones serán intrasferibles, personales, y talonarias, autorizadas por el Gerente y constructor, y redactadas con sujecion al modelo que se adjunta á este reglamento.

Art. 26. Los derechos y obligaciones adquiridas por un sócio, caso de fallecer se trasfieren á sus herederos.

Art. 27. Las cinco pesetas 50 céntimos, valor de cada accion se pagaran en tres plazos de 2 pesetas el primero y de una peseta 75 céntimos cada uno de los dos restantes. El primero al inscribirse el sócio, y los otros dos dentro de los diez primeros dias de cada uno de los dos meses naturales siguientes al en que se constituya la seccion; de forma que si esto se realiza en el mes de Marzo, aunque al finar el mismo se considerarán meses siguientes los de Abril y Mayo

Art. 28. La inscripcion de un sócio y el pago de mensualidades se acreditará con los recibos talonarios que expida el constructor con el V.º B.º del Gerente. Estos documentos llevarán el número que les corresponda segun el orden con que aparezca hecha la suscripcion.

Art. 29. El sócio que en los términos improrogables marcados en el artículo 27, no abonára cualquiera de los plazos, perderá todo derecho á las acciones que aparezcan en descubierto, perdiendo tambien cuanto por ellas hubiere pagado.

Art. 30. Estas acciones con ese beneficio se adjudicarán á los socios que las soliciten, en los términos que para los casos análogos establece el artículo 18.

Art. 31. En ningún caso podrá ser dividida una accion.

Art. 32. Al verificarse el pago, del tercero y último plazo se entregaran á los socios las acciones: único documento que justificará, los derechos y obligaciones que bajo todos conceptos aquellos y el constructor adquieren con sujecion al presente Reglamento.

TÍTULO IV.

De la construccion, adjudicacion y entrega de los edificios.

Art. 33. No podrá reducirse el área que debe contener cada casa segun el plano aprobado, pero si se permitirá variar la distribucion siempre que lo exija la figura del terreno; sin que por esto lo edificado deje de tener el número de piés que como mínimun marca dicho plano y las habitaciones que en él se indican.

Art. 34. El pozo podrá construirse en la forma conveniente para que sirva á dos casas.

Art. 35. En una agrupacion no se edificarán para la Sociedad mas de ocho casas.

Art. 36. Estas se situaran dentro del actual casco de la ciudad, entendiéndose como tal todo el perimetro que se halle en línea recta y trasversal con las edificaciones ya existentes en calles aprobadas por el Ayuntamiento; de manera que las construcciones de la Sociedad tengan enlace con la poblacion, reconocida oficialmente.

Art. 37. En la fachada de cada casa se colocará una lápida con el nombre de la Sociedad y años de la edificación.

Art. 38. El máximun de tiempo que se concede al constructor para dar terminado un edificio, es el de noventa días contados desde el en que quede constituida la seccion y nombrados sus representantes segun el artículo 20.

Art. 39. Terminada la construccion se nombraran dos peritos, uno por el constructor y el otro por el representante de los sócios, á no ser que todos elijan á uno.

Art. 40. Los peritos reconoceran el edificio para saber si en el se han cumplido todas las condiciones establecidas, y en su caso el constructor subsanará, si fuera posible, los defectos que aquellos notaren.

Art. 41. Si entre los peritos resultase discordia, la dirimirá un tercero nombrado por el presidente del *Ateneo Complutense*, y á falta de este por el Alcalde de esta ciudad.

Art. 42. Si se declarase no ser de recibo la casa reconocida, quedará obligado el constructor á edificar otra, en el término de tres meses.

Art. 43. Si del reconocimiento resultara bien hecha la edificación, se hará así constar en acta duplicada firmada por los peritos, los representantes de los accionistas, el Gerente y el constructor. Contra este documento no podrá entablarse recurso ni reclamacion alguna.

Art. 44. Como admitido un edificio y dueña ya de él la seccion para quien se haya construido, hay precision de designar su propietario entre los accionistas que constituyen esta; para evitar toda complicacion y duda se adjudicará la casa al que posea la accion señalada con el número igual al agraciado con el premio mayor en la loteria nacional, cuyo sorteo ó estraccion se hubiere escogitado en la junta general á que se refiere el artículo 20: cuyo medio se adopta como el

mas imparcial para señalar la amortizacion que se hace de la accion agraciada.

Art. 45. Para los efectos expresados en el artículo anterior, al expedir las acciones se consignaran en cada una los números que la correspondan, á cuyo fin el total de los de la extraccion designada se distribuirán por iguales partes entre las 500 acciones; pero si esta distribucion no pudiera realizarse con entera igualdad los números que falten los llevarán de menos las últimas acciones.

Art. 46. Estas se numerarán por el orden en que aparezcan anotadas las suscripciones hechas por los socios. Guardándose rigurosamente esa correlacion se consignarán tambien en cada accion los números que la correspondan de los del sorteo de la loteria nacional señalado con arreglo á lo establecido en el artículo 20; y por consiguiente la accion primera contendrá los números mas bajos y así sucesivamente en la proporcion que ofrezca el reparto mencionado en el precedente artículo.

Art. 47. Sabida cual es la accion agraciada quedará de hecho adjudicada la casa al socio dueño de aquella, y se le otorgará por el constructor la oportuna escritura de propiedad, poniéndole seguidamente en posesion de la finca, á cuyo acto concurrirán no solo los tres representantes y gerente de la sociedad, sino tambien la autoridad local, el cura párroco del distrito, el presidente del *Ateneo Complutense* el que lo sea de la seccion de Ciencias Morales del mismo y un individuo nombrado por esta seccion, levantándose la oportuna acta que todos suscribirán autorizada por el secretario general del citado *Ateneo Complutense*.

Art. 48. En el otorgamiento de la escritura se consignarán, además de las cláusulas propias de la misma las

condiciones siguientes, con las cuales se trasmite el derecho de propiedad.

1.^a El adquirente se obliga á conservar el edificio, procurando su mejora.

2.^a No podrá enagenarle, gravarle ni hipotecarle durante los primeros diez años, contados desde la fecha de la escritura.

3.^a La condicion anterior quedará nula caso de fallecer el adquirente, pues sus herederos, entraran á poseer la casa sin restriccion alguna.

Art. 49. El constructor quedará sujeto á la evicion y saneamiento en la escritura de adjudicacion con arreglo á las prescripciones del derecho.

TÍTULO V.

Disposiciones generales.

Art. 50. El constructor por si, ó por medio de un tercero que nombre, será tesorero recaudador del importe de las acciones y tambien encargado de su expedicion, cuya obligacion desempeñará gratuitamente si bien con intervencion del Gerente, caso de que fueran diferentes personas, á consecuencia de lo consignado en el artículo 8.^o

Art. 51. Las citaciones y demas anuncios se haran por carteles sin perjuicio de valerse del periódico de la localidad

Art. 52. Todas las cuestiones cualquiera que sea su clase que pueden surgir en la Sociedad ó entre los representantes de las secciones, el Gerente y el constructor, se decidiran,

sin ulterior procedimiento, por un jurado compuesto de cinco personas, que seran: el presidente general del *Ateneo Complutense*; el vicepresidente de la seccion de Ciencias Morales en el mismo; un sócio del *Ateneo* nombrado por dicha seccion; un individuo elegido por los tres representantes de de la Sociedad, y otro nombrado por el constructor.

Si este no fuera á la vez el Gerente de la sociedad á consecuencia de lo consignado en el artículo 8.º, formará tambien parte del jurado el gerente Sr. Huerta.

Art. 53. Si el *Ateneo* no existiera, reemplazará á su presidente el Alcalde de Alcalá: al vice-presidente de lo seccion de Ciencias sustituirá el regidor-sindico del Ayuntamiento, y en vez del otro socio del *Ateneo* desempeñará su cometido el cura párroco del distrito en que la edificacion se haya hecho.

Art. 54. Cuando los representantes de la Sociedad ó el constructor se negaren á nombrar el individuo que en su nombre ha de constituir parte del jurado, ó no lo realizaran para el dia en que este se reuna, se constituirá lo mismo con los demas vocales, siempre que el número de estos no baje de tres.

Art. 55. Las decisiones del jurado se adoptarán por mayoría, decidiendo caso de empate el voto del presidente.

Art. 56. Las actas del jurado se redactarán y autorizaran por el secretario de la corporación á que pertenezca el presidente de aquél, que lo será segun los casos el del *Ateneo* ó el Alcalde.

Cardenal Cisneros

Pliego de condiciones facultativas para la construcción de edificios destinados para vivienda de obreros.

Se formará el cimiento sobre terreno firme, bien macizado con morrillo y buena mezcla de cal y arena.

Se construirá la fachada principal de pie y medio de espesor con ladrillo bien cocido y mortero.

La fachada posterior será de cajones de tierra con machos de ladrillo en la puerta de salida al corral, y con verdugadas de lo mismo en cada hilo.

La altura de las habitaciones comprendida entre el solado y el cielo raso será de 11 pies.

Toda la tabiquería se construirá con adobes, y de medio pie y sencillo, según se halla indicado en el plano, todo guarnecido á llana con yeso negro.

Las armaduras serán á dos aguas con madera comun de la tierra cubiertas con rípiá y teja cóncava.

Se construirán los cielos rasos con tirantillas y cañizo forjado con yeso.

Los pavimentos serán, de baldosin en la sala, y de baldosa ordinaria bien cocida en el resto de la habitación.

Los blanqueos serán á llana en la sala y dormitorios, y á brocha con lechada de cal y yeso en el portal pasillo y la cocina.

La puerta principal será de 3 1/2-7 pies; y la de salida al patio de 3-6 id. ambas de construcción sólida y de una hoja.

También se colocaran otras dos puertas por las entradas de la sala y cocina, de una hoja moldadas á un ház, y de 3 6 1/2 pies.

Las ventanas de la fachada serán de 3-5 pies de luces con vidrieras llamadas de capuchina. Y las otras dos que miran al patio podran ser de 2 1/2-4 pies de luces y con vidrieras de la clase anterior.

Se colocarán dos rejas en las ventanas de la fachada, de varillas de 8 líneas de diámetro.

Todas las maderas iran pintadas exteriormente al óleo; y por el interior al temple.

El alero será de moldura de yeso corrida con terraja.

Las fachadas principal y posterior estaran revocadas con mezcla de cal, y la primera pintada de color claro con pilastras y jambas en los huecos.

Todo el piso de la habitacion estará levantado 1 pie sobre el nivel de la calle.

Alcalá de Henares 12 de Febrero de 1879.

José Vilaplana.

Cardenal Cisneros

PROYECTO DE UN EDIFICIO DESTINADO PARA
VIVIENDA DE UN OBRERO.

PLANO.



FACHADA.



Escala de cuatro milímetros por pie.

José Vilaplana

