

195

(Bw12)

REGLAMENTO

PARA LA

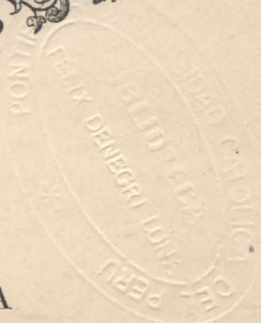
ADMINISTRACION de las PROPIEDADES

RUSTICAS Y URBANAS

QUE POSEE LA SOCIEDAD DE BENEFICENCIA
PUBLICA DE LIMA



192



LIMA

IMP. "LA INDUSTRIA"

Amazonas, Núm. 7

1897

REGLAMENTO

PARA

LA ADMINISTRACIÓN DE LAS PROPIEDADES RÚSTICAS Y URBANAS

QUE POSEE

LA BENEFICENCIA PÚBLICA DE LIMA

Artículo 1º En el local donde funcionan las oficinas de Beneficencia, habrá una Sección que tendrá á su cargo: 1º la exacta recaudación de las rentas de las fincas que la Sociedad administra; y 2º la buena conservación de ellas.

Artículo 2º Esta Sección será servida por un Jefe y un oficial auxiliar, que será el actual oficial 2º de la Contaduría General, ó quien lo subrogue, quedando esta última plaza separada de dicha Contaduría y adscrita á la Sección de fincas.

Artículo 3º En dicha Sección se llevará un libro especial que contenga la cuenta corriente con el arrendatario ó poseedor de cada localidad. Para abrir cada cuenta, se formará un resumen que especifique: 1º la ubicación de

19

la finca; 2º la referencia al inventario, según el cual se entregó; 3º la fecha del contrato; 4º el notario ante el cual se celebró la escritura, si la hubiere; 5º las servidumbres activas y pasivas de la finca; 6º los derechos y obligaciones del conductor; 7º los fiadores de éste; y 8º la fecha del vencimiento. En seguida se practicará una liquidación general de lo que adeuda cada inquilino ó poseedor, designando la fecha del vencimiento de la suma adeudada, la que se sentará como primera partida del «Debe», siguiendo después, mes por mes, ó en los períodos que, según el contrato, corresponden, las rentas que se vayan venciendo.

En el «Haber» se anotará, en las fechas correspondientes, los pagos ó abonos que se vayan realizando.

Al fin del año, se balanceará las cuentas, fijando las rebajas que la Junta hubiere decretado, por ser incobrables, ó por otro motivo, y que deban deducirse del saldo, el cual pasará á nueva cuenta.

Artículo 4º El Jeje de la Sección presentará á la Dirección una razón mensual, para que se dé cuenta de ella en la segunda Junta particular del mes, del producto de todas las fincas durante el mes anterior, comparado con el rendimiento de igual mes del año último; y al fin del año, le presentará, también, un resumen general del producto de ellas, con designación de lo cobrado y por cobrar, para que pueda compararse con el producto presupuesto.

Artículo 5º Para la propia Junta, y mensualmente, presentará, asimismo, á la Direc-

ción, una relación nominal de todos los deudores á la Beneficencia por arrendamientos ó censos, indicando el monto de la deuda.

Artículo 6º El Jefe de la Sección de fincas tendrá expeditos todo los recibos de cobranza, para que puedan ser entregados á los recaudadores, el día 10 de cada mes. Esta entrega será hecha, mediante dos planillas, firmadas por el mencionado Jefe de la Sección y por el recaudador correspondiente, y una de ellas estará asentada en el libro que debe llevarse á cada recaudador, cuyo libro, en ningún caso, saldrá de la oficina, y servirá para comprobar el cargo.

Los recibos serán timbrados y sellados, y llevarán la firma del Jefe de esta Sección.

Artículo 7º Llevará igualmente éste, con el día, una razón de las casas ó habitaciones que haya por alquilar, la que será colocada en un lugar visible de la Oficina Central; de manera que el público pueda enterarse de ella con facilidad.

Artículo 8º Llevará, asimismo, un libro especial en que se anoten los partes de los recaudadores, sobre todo lo concerniente á las fincas cuya cobranza tienen á su cargo. Esas anotaciones serán precisamente firmadas por los recaudadores.

Artículo 9º Tres meses antes del vencimiento de las escrituras de arrendamiento, el Jefe de la Sección dará noticia del hecho á la Dirección, y al efecto llevará un libro de vencimientos, por meses.

Artículo 10. Las papeletas de mudanza serán expedidas por el Jefe de la Sección; y para este objeto, habrá un libro talonario, en cuyos respectivos talones quedará constancia: 1.º de la localidad que se desocupa; 2.º del nuevo domicilio del inquilino, y 3.º de la manera como éste haya cumplido sus compromisos con la Beneficencia.

Artículo 11. El Jefe de la Sección de fincas pasará á la Dirección, al día siguiente del en que rindan su cuenta los recaudadores, una relación de todos los inquilinos que deban dos y media pensiones, ó más, de arrendamientos, para que, por la Sección Judicial, y sin demora alguna, se instaure el juicio de deshaucio correspondiente, siempre que se trate de asuntos de mayor cuantía.

Igual procedimiento observará respecto de los asuntos de menor cuantía, á fin de que los recaudadores instauren, por su parte, las demandas verbales respectivas, sobre pago ó deshaucio, ante los correspondientes juzgados de paz.

Artículo 12. El referido Jefe de la Sección de fincas pondrá en conocimiento del Director, bajo de responsabilidad, la insuficiencia de las fianzas, apreciando la solvencia de los fiadores, por los bienes raíces que éstos posean y por los gravámenes que pesen sobre esos bienes.

Artículo 13. El mismo empleado pedirá á la Dirección que ordene la rebaja de las cantidades que resulten incobrables, acreditando

este hecho, con los documentos necesarios y con los libramientos que comprueben la deuda.

Artículo 14. La Sección Judicial, ó los recaudadores en su caso, harán saber semanalmente á la Sección de fincas, por órgano de la Dirección, del curso de los juicios relativos á éstas, expresando la época en que comenzaron y su estado actual.

Artículo 15. Cuando se desocupe una finca, será recibida, en persona, por el Jefe de la Sección acompañado del recaudador respectivo y conforme al inventario minucioso que, de cada finca, debe existir, según lo establecido en este Reglamento. Las mismas formalidades se observarán para entregar á los inquilinos las fincas que se les alquile.

Artículo 16. El Jefe de la Sección debe vigilar, de una manera inmediata, las reparaciones que se realicen en las fincas, dando parte al Arquitecto, ó al Inspector, según el caso, de los defectos que notare en la ejecución de los trabajos, ó cuando éstos no se efectúen conforme á las bases y presupuestos aprobados.

Terminada la reparación, y visada la obra por el arquitecto, elevará un parte al Inspector, indicándole la merced conductiva que, en su concepto, corresponda fijar á la finca refecionada, para que dicho Inspector proponga á la Dirección la que estime proporcional á la finca reparada,

Artículo 17. En los simples alquileres, se hará un contrato escrito, en el cual, el inquilino se comprometa á no dar á la finca diverso destino de aquel para el cual la recibe, y avi-

sar inmediatamente, bajo su responsabilidad, sobre cualquier desperfecto que en ella ocurriere.

En el mismo contrato se estipulará la prohibición de emprender, en las fincas, reparación ó mejora alguna, sin el consentimiento, escrito de la Beneficencia; siendo entendido que, al otorgarse dicho consentimiento será con la condición de que en todo caso, las obras ó mejoras introducidas por el inquilino, quedarán á beneficio de la Sociedad, sin desembolso alguno para ella.

Artículo 18. La Beneficencia nombrará, por lo menos, una vez cada tres años, una persona competente y de confianza, que, á costa de la Sociedad, visite los fundos rústicos y urbanos que ella posee en la República, con excepción de Lima, Callao, Chorrillos y pueblos vecinos. El comisionado cumplirá las instrucciones escritas, que se le den por conducto de la Sección, presentando un informe detallado, que se archivará en ella.

Artículo 19. Los inspectores de fincas serán diez, y tendrán á su cargo, cada uno, las fincas ubicadas en cada uno de los diez distritos en que se divide la capital, distribuyéndose, entre todos ellos, la inspección de las que se encuentran en el Callao, y demás parajes de la República.

Artículo 20. En las citaciones para sesión de Junta particular, se llamará especialmente la atención del respectivo Inspector, cuando se haya de tratar de alguna finca que corra á su cargo.

Artículo 21. La Sección de fincas se entenderá directamente, en los casos urgentes, con el Arquitecto de la Corporación, cuando sea de todo punto necesario la inmediata intervención de él.

Artículo 22. En estos casos son obligaciones del Arquitecto:

A. Evacuar, con toda diligencia, los informes que de él solicite el Jefe de la Sección.

B. Dirigir los trabajos que éste le encomiende, al respecto.

C. Darle aviso de las reparaciones que inmediatamente requieran las fincas.

Artículo 23. Habrá, seis recaudadores para las fincas, incluyendo entre éstos al rentado, con las mismas obligaciones que tiene al presente y que le señala el Reglamento de la Institución. 20

Artículo 24. Cada recaudador garantizará la cobranza de su cargo con una fianza á satisfacción de la Junta particular, igual á la mitad del total que debe recaudar, ordinariamente, en un trimestre.

Artículo 25. La Junta Particular, á iniciativa del Director, ó de cualquiera de sus miembros, podrá exigir la sustitución de las fianzas á que se contrae el artículo anterior, si así conviene á los intereses de la Beneficencia.

Artículo 26. Los recaudadores están obligados á entregar á la Caja, diariamente, el dinero que recauden, y á rendir, al Jefe de la Sección de fincas, cuenta semanal, acompañando la planilla correspondiente, en que se expresará la procedencia de los pagos. Las

cuentas deben quedar liquidadas al término del mes, y con el V.º B.º del Jefe de la Sección, pasarán á la Contaduría para su revisión.

Artículo 27. Cada recaudador llevará una libreta, en la que el Cajero de la Sociedad está obligado á darle recibo por la cantidad que entregue, refiriéndose al número de la papeleta que expida la Contaduría. Esta libreta, por lo mismo que sirve de resguardo al Recaudador, por las cantidades que entrega, le es propia, y, por consiguiente, puede llevarla consigo, cuando deje de ser recaudador de la Sociedad.

Artículo 28. Es absolutamente prohibido á los recaudadores, bajo la más estricta responsabilidad, hacer cobranza por medio de otras personas, ó con recibos manuscritos, ó que no estén previamente registrados en la Sección de fincas y expedidos en la forma establecida.

Artículo 29. De toda suma que, como buena cuenta, reciba de los deudores, pondrá constancia en el reverso del recibo, y este hecho lo participará al Jefe de la Sección.

Artículo 30. Los Recaudadores presentarán al Jefe de la Sección, por duplicado, antes del último día de cada mes, la planilla de recaudación, por censos, enfiteusis y arrendamientos, expresando: 1º el establecimiento á que corresponde la renta; 2º la ubicación de la finca; 3º el nombre antiguo y moderno de la calle; 4º la renta que produce mensualmente; 5º el total adeudado; 6º la cantidad cobrada; y 7º la deuda pendiente, entendiéndose que, aunque haya algunas localidades desocupadas ó vacías

por ruinosas, continuará fijándolas en la planilla mensual con la anotación respectiva. La deuda pendiente será comprobada con los libramientos correspondientes, que mostrará el recaudador al Jefe de la Sección.

Artículo 31. La falta de presentación de las planillas en la oportunidad designada, constituye una falta grave, que el Jefe de la Sección pondrá por escrito en conocimiento de la Dirección para el apercibimiento que corresponda.

Artículo 32. La designación de las localidades á que se contraen los artículos anteriores, se entenderá también respecto de las fincas vendidas en enfiteusis, y los recaudadores cuidarán de rectificar siempre esas anotaciones.

Artículo 33. Inmediatamente que llegue á conocimiento de un recaudador que algún locatario practica alteraciones en el fundo que conduce, tomará los informes que corresponda, y con su mérito dará parte á la Sección, para salvar su responsabilidad, no permitiendo, por ningún motivo, que los inquilinos transfieran el arrendamiento, para lo cual tomará las debidas precauciones, á fin de que la Dirección reciba aviso oportuno del Jefe sobre el particular. 205

Artículo 34. El Jefe de la Sección de fincas tendrá un sueldo de S/. 180, y dará una fianza de S/. 4000, en la forma y condiciones prescritas para los recaudadores, que responderá á su gestión, hasta un año después de cesar en el cargo.

El sueldo mensual del oficial auxiliar será el que hoy se le paga.

Artículo 35. Quedan derogadas todas las disposiciones expedidas hasta la fecha, con relación á las fincas de la Sociedad de Beneficencia y á los recaudadores de ellas.

Lima, Junio 1.º de 1897.

LIMA, JUNIO 8 DE 1897.

Visto, en sesión de la fecha, el anterior Reglamento para la administración de las propiedades rústicas y urbanas que posee la Sociedad de Beneficencia, por la Junta Particular, en las sesiones de 23 de Enero, y 5 y 26 de Febrero y 12 y 16 de Marzo, del año en curso; la Junta General lo sancionó, con cargo de solicitar la aprobación suprema, en la parte que corresponde con arreglo á la ley.

ALMENARA.

F. F. Garrillo,
Secretario.

LIMA, JUNIO 26 DE 1897.

Visto este expediente elevado por la Sociedad de Beneficencia de esta Capital, sobre el establecimiento de una sección especial, encargada de la administración del Ramo de Fincas, que debe ser servida por un Jefe y un Auxiliar, todo lo cual ha sido aprobado por la Junta General, en la sesión de 8 del actual; y estando demostrada la necesidad de ese servicio, de acuerdo con el informe de la Sección del

Ramo; se dispone: Apruébase la creación de la Sección de Fincas, sancionada por la Sociedad de Beneficencia de esta Capital en su acuerdo de Junta General de 8 del presente, de que se da cuenta en este expediente.

Regístrese y comuníquese.

Rúbrica de S. E.

CUADROS.

LIMA, AGOSTO 9 DE 1897.

Cúmplase el acuerdo de la Junta General de 8 de Junio, sancionado por el Supremo Gobierno en 26 del mismo, relativo á la creación de la Sección de Fincas. Por tanto: imprímase el reglamento respectivo; díctense por separado, las órdenes para la organización de la nueva oficina, regístrese en la Contaduría General, tómese razón y archívese. 207

ALMENARA.

F. F. Garrillo,
Secretario.
