

# A.C.N. DE P.

AÑO XXVIII

15 de abril de 1952

NUM. 497

## LA A. C. N. DE P. ESTUDIA EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

**ES UN PROBLEMA MUY COMPLEJO, A CUYA SOLUCION NO PUEDE LLEGARSE CON FORMULAS SIMPLS Y ADOPTADAS UNILATERALMENTE**

**Parece necesaria la creación de un organismo interministerial que coordine las diferentes medidas que es preciso adoptar**

**HAY QUE INTERESAR DE NUEVO AL CAPITAL PRIVADO EN LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS HACIENDO ESTA INVERSION LUCRATIVA**

**LA MISION DEL ESTADO Y DE LAS ENTIDADES PUBLICAS**

**Principales modificaciones que debieran hacerse en la actual legislación de arrendamientos urbanos**

### AMPLIO RESUMEN DE LEGISLACION EXTRANJERA

**Ponencia del Centro de Madrid, leída en la XLIV Asamblea de Secretarios**

*Traemos a este número del BOLETIN la ponencia sobre el problema de la vivienda, que el Centro de Madrid aportó a la XLIV Asamblea Nacional de Secretarios, celebrada el pasado mes de diciembre.*

Como es sabido, la Asociación viene prestando singular atención a este importante problema desde hace tiempo. Los días 11 y 12 de junio de 1950 se celebraron unas reuniones en el Colegio Mayor de San Pablo, a las que asistieron los propagandistas señores Alonso (Vigo), Altuna (San Sebastián), Agero (Salamanca), Barahona (Segovia), Botella (Vitoria), Colomina (Madrid), García de la Rasilla (Madrid), Gómez Sanz (Madrid), González de Vega (Avila), Guijarro (Madrid), Martín Artajo (Madrid), Rodríguez López (Béjar), Serrano Mendicute (Madrid) y Uriarte Bofarull (Madrid).

Resultado de estas reuniones fueron unas amplias notas que se examinaron en la XLII Asamblea de Secretarios. En aquel debate intervinieron García Valcárcel (Madrid), Sánchez González (Madrid), Alonso de Olarte (Lérida), Carrera Gómez (Vigo), Lora Lara (Jerez), Sánchez Delgado (Toledo), Sánchez Pascual (Zaragoza), Sánchez Ventura (Zaragoza), Servat Montagut (Lérida), Del Villar (Gijón) y Torregrosa (Alcoy).

Las sugerencias hechas en la mencionada Asamblea se incorporaron a aquellas notas, redactándose un nuevo texto, que se publicó, para su estudio por los Centros, en el BOLETIN número 468.

Varios fueron los Centros que lo examinaron. Y de un modo especial el Centro de Madrid organizó en sus Círculos de Estudios un debate abierto que consumió la mayor parte del curso 1950-51. En él intervinieron los señores Manuel Amorós Gozález, Juan Bosch Marín, Ignacio de Casso Romero, Angel Clot y Sainz de Ba-



Angel Clot y Sainz de Baranda, secretario de la ponencia del Centro de Madrid "Sobre el problema de la vivienda"

randa, Alberto Colomina Boti, Luis García de la Rasilla, Luis Gómez Sanz, José Jiménez Mellado, Alejo Leal García, Javier Martín Artajo, Carlos de la Mora Pajares, Luis Navarro Gil, José Oñate Guillén, Francisco Prieto Moreno, Jesús Rodríguez Salmones, Mariano Serrano Mendicuti, José María de la Vega Samper, Carlos Viada L. Puigerver y Manuel de Zulueta y P. Vivanco.

Al finalizar el curso 1950-51, los propagandistas señores Amorós Gozález (Manuel), Colomina Boti (Alberto), Clot y Sainz de Baranda (Angel), Gómez Sanz (Luis), Leal García (Ale-

jo), quedaron encargados de recoger ordenadamente en una ponencia las ideas expuestas por los circulistas.

En este número del BOLETIN recogemos el trabajo desarrollado hasta ahora por esta Comisión, en la que ha actuado como eficaz e incansable secretario don Angel Clot y Sainz de Baranda. No pretende ser una exposición completa del problema ni agotar las bases para su solución. Faltan aún por elaborar varios anezos. Su lectura muestra, sin embargo, que el problema es de una envergadura tal, son tantos sus matices y los factores que juegan para su solución, que cualquier fórmula simplista que taumatúrgicamente pretenda conjurarlo no puede ser verdadera. Salta a la vista la necesidad de una acción coordinada y de conjunto de diversos organismos públicos (ministerios de Justicia, Trabajo, Hacienda, Gobernación, Industria y Comercio; Instituto de la Vivienda, Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, Consejo Superior Bancario, Sindicato Nacional de la Construcción, Colegios de Arquitectos y Aparejadores, Cámaras de la Propiedad Urbana y de Inquilinos, etc.) cuya actuación esporádica solamente soluciones parciales y desequilibradas puede engendrar. Quizá ésta sea la conclusión que se ve más clara. Es precisa la creación de un organismo, un Alto Estado Mayor, que planee la gran batalla nacional para la solución del problema de la vivienda.

Este trabajo cobra ahora la máxima actualidad al iniciarse mañana, 16 de abril, en Valencia, el XII Congreso Internacional de la Propiedad Inmobiliaria.

Encarecemos a cuantos lean esta ponencia que envíen observaciones a la Secretaría General de la Asociación para que se tengan en cuenta al redactar la memoria definitiva.

F. G. A.

# El problema de la vivienda en España

## Texto completo de la ponencia leída en la XLIV Asamblea de Secretarios

HA SIDO ELABORADA POR UNA COMISION INTEGRADA POR LOS PROPAGANDISTAS DE MADRID SEÑORES AMOROS GOZALBEZ, COLOMINA BOTI, GOMEZ SANZ Y LEAL GARCIA, ACTUANDO COMO SECRETARIO DON ANGEL CLOT Y SAINZ DE BARANDA

### I. Consideraciones generales

El problema de la vivienda en España ha llegado a tomar caracteres de tal gravedad, que su encauzamiento y solución constituye una necesidad urgente, inaplazable.

Reducido a cifras escuetas, ofrece tal magnitud, que puede llevar a la conclusión de que no existe posibilidad de resolverlo.

Según datos oficiales, existe actualmente en España un déficit aproximado de un millón de viviendas.

Para que en un plazo de diez años (suponiendo el mismo ritmo actual de crecimiento de población y reposición de inmuebles) se hallase solucionado el problema de la vivienda sería preciso construir de 100.000 a 110.000 viviendas por año.

El número de construcciones realizadas por entidades oficiales está muy lejos de alcanzar ese límite, y la construcción por iniciativa privada es escasisima, aumentando por ello el déficit existente en 70 a 80.000 viviendas cada año.

No es posible conseguir estabilidad social, política ni económica con un problema de tal volumen sin resolver. Es fácil comprobar el desasosiego e irritabilidad de millares de familias que viven hacinadas, de propietarios con un derecho casi ilusorio de propiedad, de constructores que no construyen y de obreros de la construcción que no trabajan. No se construye bastante y la estadística de casas en trance de ruina es alarmante. No se puede tampoco conservar lo ya construido, y la población y las necesidades aumentan considerablemente cada año que pasa.

La situación moral de la sociedad y la salubridad pública están en gran parte influidas por este problema, y en las fichas clínicas de dispensarios aparece como una de las mayores causas de la tuberculosis y su contagio el hacinamiento en las viviendas.

Es preciso buscar una solución racional y progresiva de este problema.

Pero no es posible indagar la solución a un problema sin antes plantearlo en toda su profundidad. De aquí el orden de exposición que se sigue en el desarrollo de esta ponencia. Planteamiento de problemas; solución a los mismos. Y hablamos en plural porque el problema de la vivienda es un problema complejísimo, que implica una cadena de problemas previos y conexos que es preciso desmenuzar y resolver.

Planteados en términos generales, diríamos que su raíz actual (no su raíz histórica y sociológica; su examen nos llevaría demasiado lejos: las guerras del siglo XX, aumento demográfico, emigración rural, aparición de los grandes centros industriales, etc.) está en los dos hechos siguientes:

1.º **Se ha dejado de construir por iniciativa privada.**—¿Por qué? La respuesta puede condensarse así: construir es caro; la propiedad urbana no es buena inversión desde el punto de vista rentable.

2.º Se dirá: bien, "pues que construya el Estado", las entidades públicas, paraestatales, provinciales, municipales, etc. La realidad práctica demuestra que "esto no es posible". Pese a todos los esfuerzos llevados a cabo en los últimos años, las instituciones estatales o paraestatales que han contribuido a aminorar el problema de la vivienda en la parte que afecta a la población económicamente más débil, apenas si han logrado edificar una sexta parte de lo necesario anualmente. También, pues, en términos generales, hay que adelantar que para solucionar éste, como otros muchos problemas, es preciso poner a contribución todo el esfuerzo nacional, público y privado, encauzando, estimulando a incorporarse a la gran tarea de la reconstrucción de España a todas las fuerzas vivas del país.

El factor que primordialmente debe jugar para la solución del problema es la iniciativa particular, sobre la base de que sea lucrativa la construcción de casas-habitación y su explotación. Con este factor mercantil deben concurrir las iniciativas de organismos públicos, autoridades gubernativas, instituciones privadas, empresas industriales, cooperativas y sociedades benéficas, fundaciones y particulares, para que todos,

conjuntamente, contribuyan en la escala que es preciso al nacimiento de nuevos hogares.

¿Cómo lograr esto? He aquí el objetivo fundamental de la ponencia. Vamos a examinar por qué hoy construir es caro y por qué la propiedad urbana no constituye una buena inversión; y expuestas las causas, apuntaremos cómo podría abarataarse la construcción, cómo podría lograrse convertirla en una inversión interesante, señalando, de paso, de qué manera el Estado puede contribuir a lograr ambos objetivos a través del ordenamiento jurídico (cuyos defectos, además, contribuyen en gran parte a agudizar el problema) y de las propias instituciones creadas con el fin de contribuir a su solución.

### II. La construcción por el capital privado

#### Primer aspecto del problema: construir es caro

De las dos vertientes o perspectivas que ofrece el problema de la vivienda, la primera es, pura y simplemente, que "construir es caro". Veamos por qué:

El costo de la vivienda puede descomponerse, aproximadamente, en los siguientes factores: **proyecto y licencias**, 6 por 100; **medios auxiliares, gastos de dirección y beneficio de contrata**, 12 por 100; **solar**, 10 por 100; **mano de obra de albañilería**, 20 ó 25 por 100; **instalaciones y materiales**, 52 a 47 por 100.

Pues bien; todos estos factores confluyen hoy para encarecer el costo de la vivienda.

1.º **Proyecto y licencias.**—Bastará recordar que: a), el arquitecto y el aparejador perciben sus honorarios en proporción al presupuesto de construcción. Ni uno ni otro están interesados en la vivienda barata; b), que el encarecimiento de los materiales y mano de obra lleva consigo del mismo modo un aumento de aquellos honorarios.

2.º **Medios auxiliares, gastos de dirección y beneficio de contrata.**—Ocurre en este punto algo análogo que lo dicho anteriormente. Por otra parte, el aumento creciente de cargas fiscales sobre las empresas repercute en el encarecimiento de la construcción.

3.º **La especulación de los solares.**—Entre los principales obstáculos con que tropieza hoy todo intento de resolver el problema de la vivienda se encuentra la especulación de solares. Esta ha elevado de tal modo su precio, que no es difícil encontrar solares sin edificar que valen más que otros, de iguales características, pero construidos.

La especulación se ha extendido de los solares urbanos a las tierras del extrarradio, compradas exclusivamente con este fin, en espera del momento en que la escasez de viviendas en el casco de población obligue a adquirirlos por precios inimaginables. Ya en esta pendiente, incluso las tierras de labor han llegado a venderse como solares urbanos.

4.º **El encarecimiento de la mano de obra.**—Al natural encarecimiento de la mano de obra por salarios y cargas sociales sumamente elevadas debe agregarse la falta de rendimiento del obrero. Esta falta de rendimiento se debe a las siguientes causas:

a) Por de pronto, su **falta de preparación profesional**, cada vez más defectuosa en los últimos diez años. Es problema muy difícil, pues el oficio de la construcción es el de menos atractivo para los muchachos que se deciden a hacer un aprendizaje en cualquier escuela, por lo que a él va lo menos selecto de la clase obrera. Consecuencia de ello es que los oficiales hay que prepararlos de entre los mismos peones, o entre aprendices que no han querido especializarse en ningún oficio.

b) Al obrero le falta **formación moral y social**. Exagerando las actuales dificultades de la vida y amparándose en ellas, el trabajador de la construcción da un rendimiento del 50 por 100 del que podía dar, hecho que se confirma si se observa que, trabajando a destajo, aquél sobrepasa el doble del que se deriva del trabajo a jornal.

c) La **protección que la legislación social** brinda al obrero, en orden a su despido, tal y como hoy está regulada, protege al obrero malo, que no puede ser despedido ni aun cuando se le sorprenda hurtando. Los rendimientos establecidos por la ley son, en general, muy bajos. Esta garantía de permanencia influye, sin duda, en el rendimiento del obrero.

Del mismo modo, el exceso de cargas sociales, que limita la percepción en mano de un jornal suficiente, disminuye el rendimiento obrero. Téngase en cuenta que las cargas sociales suponen hoy, por lo menos, el 55 por 100 de lo que el obrero cobra en metálico por todos conceptos y que a este coeficiente hay que añadir los gastos de administración de estas cargas, que no es pequeña partida.

d) Por último, no puede negarse, aunque valorando el hecho en su justa medida, que las dificultades económicas por que ha atravesado España en los últimos años (alimentación insuficiente, escasez de viviendas, etc.) han tenido forzosamente que influir en el rendimiento del obrero.

5.º **El encarecimiento de los materiales.**—Sus causas fundamentales son:

a) **Escasez de la producción.**—Es de todos conocida y reconocida oficialmente la escasez existente de los materiales básicos para la construcción (hierro y cemento) de las materias primas necesarias para producir (energía eléctrica, carbón) y de los elementos indispensables para su distribución (transporte).

b) **Dificultades para la importación.**—La fabricación de primeras materias está restringida en gran parte por no disponer de algunos tipos de herramienta adecuada y de máquinas en condiciones; a veces, de simple piezas de recambio, que es necesario importar.

c) **Falta de tipificación.**—La libertad anárquica con que se proyecta en construcción hace imposible la construcción en serie de elementos que podrían reducir el costo de la edificación. Es tal vez ésta la única industria que todavía sigue dependiendo totalmente de la artesanía. Cada pieza, cada puerta o ventana, pavimento, zócalo, etc., tiene que hacerse especialmente.

d) **Empleo innecesario de materiales deficitarios.**—No se sustituye en la medida que sería posible la construcción a base de materiales deficitarios por otros usuales y no tan escasos.

e) **Falta de criterio en la distribución** por los organismos oficiales, que, no valorando en la práctica suficientemente el problema de la vivienda, han consumido o autorizado el consumo de buena parte de los materiales deficitarios en obras de tipo suntuario y han permitido que se oriente parte de la distribución de materias primas hacia sectores industriales que debían quedar relegados a más lejano término, atendida una adecuada jerarquización de los problemas económicos y sociales del país.

f) **Carestía de la producción.**—Es lógica consecuencia de todas las anteriores, incrementada por la falta de rendimiento de todos los trabajadores que intervienen en cualquier tipo de producción; el ansia excesiva de beneficios rápidos y cuantiosos que la inestabilidad y la inmoralidad han hecho aumentar sobre los límites normales, y forzosamente las dificultades que lleva aparejadas la intervención estatal.

### Bases para su solución

1.º **Proyecto y licencias.**—Deberían los Colegios de Arquitectos y Aparejadores idear un estímulo económico de sus colegiados que premiase la baratura en la construcción. Muy especialmente en ésta, como en todas las profesiones, es preciso cultivar un profundo sentido de la misión social que le corresponde y elaborar claras normas de deontología profesional.

2.º **Medios auxiliares, gastos de dirección y beneficio de contrata.**—En parte le es aplicable lo dicho anteriormente en cuanto a los arquitectos y aparejadores.

Deben estudiarse beneficios fiscales y sociales en favor de las empresas que se dedican a la construcción.

3.º **En cuanto a la especulación de los solares.**—Para salir al paso de esta especulación sería conveniente:

a) **La puesta en práctica de la ley de 15 de mayo de 1945.** En efecto: que la ley de 15 de mayo de 1945 sobre ordenación de solares se ponga en práctica, sin demagogia ni sectarismo, pero aplicándola íntegramente.

En especial, debe tenerse en cuenta que la ley de Arrendamientos Urbanos no tuvo en cuenta al promulgarse las disposiciones obtenidas en los apartados c) y d) del artículo 3.º del reglamento aprobado por decreto de 23 de mayo de 1947, por lo que éstos no tienen, prácticamente, aplicación.

Por otra parte, convendría ampliar el registro de solares enclavados en el casco urbano, ensanche, extrarradio o extensión de la población a las tierras de labor próximas a las grandes ciudades.

b) **Que los Ayuntamientos modifiquen los actuales tipos impositivos del impuesto de plus valía,** ya que su desmesurada elevación imposibilita la transmisión de solares. En cambio, sería conveniente crear un impuesto fuerte y progresivo sobre los solares sin edificar.

c) **Que las entidades municipales pongan en valor ciertas zonas,** dotándolas de medios de comunicación, servicios municipales, etc.

4.º **En cuanto al encarecimiento de la mano de obra:**

a) **Fomentar la preparación profesional** de personal idóneo, mirando, más que al presente, al futuro, ya que no es posible formar en breve tiempo oficiales, buenos oficiales.

b) **Cultivar en los centros de preparación profesional,** hasta el límite de lo posible, la **formación moral y social** del obrero que le haga sentirse responsable, en la parte que le afecta, del bienestar social.

c) **Revisar la legislación social** y su ampliación para que no resulte que el obrero mejor retribuido es el que sufre más despidos.

**Estudiar la posibilidad de que una parte de lo que actualmente constituyen cargas sociales vaya a parar a manos del obrero, incrementándole efectivamente, en numerario o en especie (vivienda, alimentación, vestido, etc.), su salario.**

**Revisar las normas sobre trabajo a jornal y a destajo y estudiar fórmulas de retribución en proporción al rendimiento.**

d) **Fomentar los procedimientos de coparticipación del obrero en los rendimientos de las empresas constructoras.**

5.º **En cuanto al encarecimiento de los materiales:**

a) **Exaltación de la producción,** incrementando la de cemento, hierro, ladrillos, etc., y, en general, de todos los materiales indispensables para la construcción y facilitar la adquisición de camiones y carburantes.

b) **Fomentar la importación de la herramienta, maquinaria adecuada y piezas de recambio en la medida necesaria.**

c) **Proyectar, tipificando hasta donde sea posible, para poder industrializar la construcción de la vivienda.**

d) **Sustituir los materiales deficitarios por otros usuales y no tan escasos. En especial:**

—Aprovechar al máximo los materiales locales: piedras, adobe, maderas de la región, etc., que apenas necesitan preparación y que no absorben primeras materias (carbón, energía eléctrica, transportes, etc.), tan necesarias para fabricar otros materiales de los que no se puede prescindir.

—Sustituir el mortero de cemento por el de cal en algunos casos; por ejemplo, para la vivienda económica, en las que puede también prescindirse, en absoluto, de hierro; reducir la carpintería interior a lo estrictamente indispensable, sustituir los pavimentos de baldosas o baldosín por pavimentos continuos, etc.

e) **Distribuir de una forma equitativa y razonable los materiales básicos,** dando prioridad al suministro de materiales para la construcción de viviendas que al destinado a la edificación de oficinas, locales de negocios, edificios suntuarios, públicos o privados, que no sean de urgente necesidad; y atemperando la distribución al proceso de la construcción, para que no ocurra, como actualmente, que, por ejemplo, se suministra igual cantidad de hierro al final de una obra que cuando se realiza su estructura.

6.º **Fomentar la concesión de créditos por el Estado, entidades paraestatales, Banca, etc., para la construcción con fórmulas distintas, pero reales y efectivas, según el tipo de vivienda (clase obrera, media, alta) que se trata de construir.**

### Segundo aspecto del problema: la propiedad urbana no es buena inversión desde el punto de vista rentable

Hemos examinado hasta aquí varios factores de los que, hasta la fecha, han contribuido a la crisis de la vivienda. La vivienda—es en síntesis la consecuencia—cuesta cara. Ahora vamos a examinar otra vertiente correlativa del problema. El que la vivienda resultase cara no influiría en el ritmo de la construcción si fuese rentable en la misma medida que ha encarecido. Pero esto no ocurre por tres razones: primero, porque el nivel de la renta media de los ciudadanos no puede soportar el pago de un alquiler superior a un tope bajo; segundo, porque han aumentado considerablemente las cargas que pesan sobre la propiedad urbana; tercero, porque la legislación sobre arrendamientos urbanos ha congelado en cuanto a las antiguas, y tiende a congelar respecto de las modernas viviendas, las rentas en ciertos límites que no guardan correlación con el aumento de los precios y desvalorización de la moneda. No ya construir; reparar, conservar las edificaciones constituye un problema de inversión.

1.º **El bajo nivel de la renta media nacional.**—En el fondo, la primera razón es causa, a su vez, de las dos que si-

guen. Por temor a quebrantar este bajo nivel económico de la renta media nacional se acumulan las cargas sobre el propietario y se congelan las rentas.

2.º **Las cargas que pesan sobre la propiedad urbana.**—Destacaremos:

**A) Cargas fiscales:**

a) La Hacienda del Estado, además de exigir el pago de contribuciones de todo el período rojo, ha verificado aumentos de contribución en los años 1942, 1946, 1947, 1948, 1949 y 1950.

Se están verificando, además, nuevas valoraciones de las fincas por el catastro, lo que repercute en el aumento de contribución.

No deja de ser curioso que el paralelismo entre el valor catastral y la rentabilidad, que hasta ahora era de tan temida aplicación por los propietarios, haya sido roto por el propio Estado, que supervalora los inmuebles urbanos para subir la contribución y deja iguales las rentas, concediendo tan sólo un derecho a repercutir la sobrecarga en el inquilino; y que estos aumentos, sólo a efectos contributivos, no sólo no benefician al propietario en lo más mínimo, sino que, al hacer subir los líquidos impositivos, le gravan también a los efectos del impuesto sobre la renta y en las transmisiones, al satisfacer el impuesto de derechos reales.

Una finca urbana tiene así dos valores: uno para cobrar el dueño y otro para cobrar la Hacienda, con lo que se dificulta la solución, porque al gravar, en definitiva, al inquilino, se imposibilita la elevación de rentas, que indiscutiblemente es preciso llevar a cabo.

b) Las haciendas municipales han seguido también el criterio de cobrar a los propietarios de fincas, bajo la forma de impuestos especiales, la pavimentación de la calle, aceras, reformas de alumbrado, instalaciones de galería de servicio, etcétera, etc., en un 40 por 100.

**B) Cargas financieras.**

a) Para proceder a reparar los destrozos de la guerra civil española, y aun hoy para reparar o construir, no pocos propietarios se vieron precisados a acudir al crédito. El Banco Hipotecario era siempre el obligado colaborador en cualquier casa que se edificara.

Los intereses de los créditos e hipotecas, que ascienden a un 6 por 100, constituyen un importante gravamen sobre buena parte de la propiedad urbana.

b) Las compañías de seguros han triplicado las primas de sus pólizas.

**C) Cargas por servicios.**

a) Todos los servicios de sostenimiento han subido en proporción alarmante. Un revoco, reponer el motor del ascensor o un simple cable del mismo, tener que reparar el alcantarillado, implica un grave quebranto económico para el propietario, etc. Y no debe olvidarse que la Fiscalía de la Vivienda no tiene en cuenta, al obligar a hacer una reparación, la capacidad económica del dueño ni el alquiler ridículo que suele pagar el demandante, que no pocas veces es el causante del mal estado en que se encuentra la casa arrendada.

b) Los suministros (agua, luz, carbón, etc.) aumentan el precio paulatinamente, y además, con el actual sistema de prorrateo, resultan a menudo prácticamente incobrables. En los juzgados municipales existe la tendencia a dar la razón siempre al inquilino.

c) La compañía del gas cobra las calas en las aceras a los propietarios de fincas urbanas.

d) El Canal de Isabel II ha llegado en Madrid a cobrar incluso el importe de las tuberías que pasan por el centro de la calle en trochos donde fueron robadas.

**D) Cargas "morales".**

Podríamos hablar, por último, de las cargas "morales" que, psicológicamente, pesan hoy sobre un gran número de propietarios que, contra lo que se cree, no son capitalistas.

a) Por de pronto, como veremos después, la legislación actual de arrendamientos tiene un acusado carácter inquilinista. Y la práctica judicial lo acentúa. En los juzgados, rara vez se da la razón al propietario. El jefe de la casa es la suprema autoridad en ella, y éste o cualquier inquilino mal intencionado convierte la finca en su campo de influencia y es motivo de constante preocupación para el dueño, al que incesantemente se le piden explicaciones.

b) Los agricultores, los industriales e incluso el gremio más modesto, como es el de limpiabotas, puede nombrar sus directivos. Los propietarios de fincas urbanas, no, a pesar de que la riqueza urbana ocupa el tercero o cuarto lugar en España. El ministerio de Trabajo es quien actualmente nombra las juntas de gobierno de las cámaras de la Propiedad Urbana, y ha sido modificado hasta su reglamento, que exigía como condición "sine qua non" el ser propietario para ser directivo.

Al entrar a formar parte los propietarios de fincas urbanas del Sindicato de Actividades Diversas, Grupo de la Vivienda, no han sido ellos los que han verificado la elección de sus directivos mediante sufragio directo y secreto, como está establecido, sino que han sido designados por la Junta de gobierno de la Cámara de la Propiedad Urbana, que a su vez está nombrada, como queda dicho, por el ministerio de Trabajo.

3.º **La legislación de alquileres.**—El problema fundamental que plantea la legislación de alquileres, desde el punto de vista que aquí la estudiamos, es el que a una parte—el propietario—le obliga a respetar un contrato en el que se concede a la otra—el inquilino—toda clase de prerrogativas sobre rentas, traspasos, subarriendos, hospedaje.

De todos estos aspectos, uno tiene especial importancia: la congelación de rentas. Lleva consigo la inmovilización de los inquilinos—incluso de aquellos que pueden pagar rentas más elevadas—, el derrumbamiento prematuro de las edificaciones por abandonarlas sus dueños, con la consiguiente agravación del problema.

**Bases para su solución**

1.º **En cuanto al bajo nivel de la renta nacional.**—Hemos dicho antes que la vivienda no es rentable por tres razones. Y entre ellas, la primera, "porque el nivel de la renta media de los ciudadanos no puede soportar el pago de un alquiler superior a un tope bajo". En el fondo, esta primera razón es la causa de las otras dos citadas, una de las cuales estamos examinando. Por temor a quebrantar este bajo nivel económico de la renta media nacional, creando un grave problema social, se acumulan las cargas sobre el propietario y se congelan las rentas. Sin embargo, esta postura del Estado, de acusado matiz pasivo, no puede continuar indefinidamente, y con la máxima precaución, pero también con la mayor firmeza, hay que buscar soluciones que aumenten la renta nacional, aunque sea a base de créditos a los inquilinos para adquirir las viviendas, a fin de evitar que el prematuro derrumbamiento de las casas abandonadas por sus dueños y la inmovilización de los inquilinos, aferrados—incluso aquellos que podrían satisfacer rentas altas—a sus antiguas viviendas, agraven el problema.

2.º **En relación con las cargas que pesan sobre la propiedad urbana, es de desear:**

**A) Cargas fiscales.**

a) Que cesen los aumentos de contribución y el de los líquidos impositivos, declarándose, en todo caso, que tales aumentos no pueden valorarse para los efectos del impuesto sobre la renta y de derechos reales.

b) Que desaparezcan los impuestos especiales municipales por razón de pavimentación, aceras, alumbrado, galerías de servicio, etc., o que de existir, y en tanto no se autoricen las elevaciones de rentas, graven en todo caso a los inquilinos.

**B) Cargas por servicios.**

a) Las obras de reparación y sostenimiento del inmueble, de cualquier naturaleza que sean, deben repercutir en los inquilinos mientras no se llegue a una situación normal y al restablecimiento del derecho común, cuando menos en un 50 por 100.

b) Que la Fiscalía de la Vivienda tenga en cuenta, al ordenar las reparaciones, el alquiler que paga el demandante y la determinación de a quién es imputable la culpa del mal estado de la casa arrendada.

**C) Cargas financieras.**

Es preciso estudiar fórmulas de ayuda crediticia y financiera con bajo o ningún interés por parte del Estado o entidades paraestatales, no sólo para construir de nueva planta, sino para efectuar reparaciones, elevar pisos, etc.

**D) Situación moral de los propietarios.**

Las juntas de gobierno de las cámaras de la Propiedad Urbana deben ser nombradas, como antes lo eran, por sus asociados, que desempeñaban los cargos gratuitamente. No puede haber ninguna razón de peso para adoptar semejantes cautelas en este punto.

3.º **En cuanto a la legislación de alquileres.**—En anexo que sigue a continuación señalamos las principales modificaciones que debieran introducirse en la actual ley de arrendamientos urbanos de 1946.

**III. La construcción subvencionada (el problema de la vivienda modesta)**

En cuanto a la vivienda modesta debido a la situación en que este problema se plantea, encarecimiento de solares y ma-

teriales de construcción y escaso rendimiento del capital invertido, ya que los alquileres de estas viviendas humildes necesariamente tienen que ser reducidos, es a la iniciativa oficial a quien casi exclusivamente corresponde su solución. Hasta que se llegue a una normalidad económica, quede reivindicada la propiedad urbana y vuelva el pequeño capital a sentir cariño, y no recelo, por esta inversión, como ocurría antiguamente, es imposible imaginar que la iniciativa privada podrá resolver este problema.

En especial es necesario:

1.—Cifrada la protección económica del Estado para el Instituto Nacional de la Vivienda en 36 millones y medio de pesetas, hay que procurar su máximo rendimiento.

2.—Es preciso marcar una orientación técnica en la construcción de viviendas populares. Haciendo una selección de especialistas y viviendas económicas, aquilatando espacios, empleando nuevos métodos, perfeccionando los tradicionales modos pueblerinos, etc.

3.—Protección económica a la vivienda popular. En dos formas: levantando cargas y prestando auxilios.

Se debe calibrar al examinar los proyectos presentados en la concesión de los préstamos por el Instituto de Reconstrucción Nacional y dar preferencia a los que vayan a solucionar el problema de la vivienda a las familias de más modesta condición.

4.—Corporaciones locales, ayuntamientos principalmente: evitar las dificultades administrativas para la aprobación de proyectos, incrementar las fuentes de crédito municipal, legislar dando confianza, evitando las dificultades que hoy en día originan el ser casero.

Para evitar las dificultades administrativas sería conve-

niente la unificación en un solo organismo de la concesión de beneficios económicos, pues hoy tienen que acudir a dos institutos, con una duplicidad de expedientes costosa y larga.

5.—Las Diputaciones han emprendido muy raros proyectos de construcción. Estímulo por parte de los gobernadores civiles.

6.—Los organismos oficiales deben emplear medios propios, aportaciones de los beneficiarios y auxilios del Estado para procurar alojamiento para su personal.

7.—Las sociedades benéficas han tenido su natural desarrollo, promovido unas veces por las autoridades provinciales y municipales y otras por la superior autoridad eclesiástica de cada diócesis.

Los ejemplos de Córdoba, Valencia, Salamanca, Tarragona, etc., son altamente satisfactorios y dignos de emularse.

6.—Las empresas lo mejor que pueden hacer en beneficio de sus obreros es ofrecerles un próximo y grato alojamiento familiar y aprovechar las ventajas que les ofrece el Instituto Nacional de la Vivienda y el Instituto de Crédito para la Reconstrucción.

Los ayuntamientos podían ceder terrenos gratuitamente, previas ciertas garantías de una construcción cierta.

9.—Las personas privadas, individuales y colectivas, ayudadas por el Instituto de Reconstrucción.

Todos los elementos de la sociedad española deben aportar sus iniciativas, recursos y su prestación personal para la solución de este problema.

Al Estado le toca auxiliar, dar confianza, nivelar las rentas de casas antiguas, legislar dando seguridades a la inversión urbana y estabilizar los precios; pero no sólo para una parte de la economía nacional, como es la construcción o propiedad urbana, sino para todas las ramas de la economía.

## ANEXO I

# Principales modificaciones que debieran hacerse en la actual ley de Arrendamientos urbanos

### CAPITULO II

#### Naturaleza de los derechos que confiere esta ley

**Art. 11.** Debe ser modificado, ya que con manifiesta parcialidad establece que los beneficios que concede esta ley serán irrenunciables para el inquilino y subarrendatario y sin efecto alguno cualquier estipulación en contrario, y que serán, en cambio, renunciabiles los que confiere al arrendador.

### CAPITULO III

#### Del subarriendo

##### Sección primera

#### DEL SUBARRIENDO DE VIVIENDAS

El artículo 14 dice que el subarriendo exigirá siempre autorización escrita del arrendador, pero a su vez el artículo 27 estipula que no se considerará subarriendo ni hospedaje la convivencia con el inquilino hasta de dos personas extrañas a su familia. El artículo 14 es así burlado casi siempre y constituye un negocio habitual para los inquilinos que especulan con la escasez de viviendas.

Una sola habitación realquilada, sin necesidad de autorización del dueño, le produce una renta "libre de impuestos" superior en varias veces al alquiler que por todo el cuarto paga.

El subarriendo total o parcial no debe consentirlo la ley, salvo autorización escrita del dueño en cualquier caso, y respetando entonces un aumento de renta que está de acuerdo con el actual índice de vida.

Debe prohibirse todo huésped por espacio superior a un mes, salvo autorización del casero, y debería también

constar en el contrato los miembros que componen la familia.

Así como el artículo 31 estipula que el precio del subarriendo de locales de negocio será libremente pactado, debe establecerse idéntica norma para el subarriendo de viviendas que el dueño autorice.

#### Cesión de vivienda y traspaso de local de negocio

##### Sección primera

#### CESION DE VIVIENDA

El artículo 34 establece que el inquilino, sin el consentimiento del arrendador, podrá subrogar en los derechos del contrato del inquilinato a sus parientes dentro del segundo grado que vivan con él habitualmente con un año de antelación por los menos, y que deberá ser notificada fehacientemente al arrendador.

En la práctica está notificación fehaciente no se verifica nunca, y no sólo un pariente del segundo grado, sino un extraño que haya convivido con el inquilino puede conservar el cuarto si el arrendador no ha reclamado durante los seis primeros meses, porque así lo autorizan los artículos 36, 37, 38 y 39.

Pasado el plazo señalado, se considera que el dueño lo consintió tácitamente, sin tener en cuenta la obligatoriedad de la notificación por parte del inquilino. Y en caso de fallecimiento de éste, un sobrino, un servidor, etc., que haya convivido con él más de un año lo puede conservar, porque la ley le ampara. Así, una vivienda se transmite por herencia mientras el edificio se sostenga en pie, pagando alquileres anacrónicos,

que no permiten al arrendador ni siquiera efectuar los gastos que son absolutamente indispensables para la conservación del inmueble.

Debe reducirse la cesión de viviendas a padres o hijos, y en este caso autorizar la ley al arrendador a poder formalizar nuevos contratos con precios de alquiler actuales.

Y respecto a la cesión a título oneroso, bien está que la ley castigue al arrendador, pero también sería justo que tuviera en cuenta que casi siempre es el inquilino quien efectúa los traspasos y quien más especula con el bajo alquiler.

##### Sección segunda

#### TRASPASOS DE LOCALES DE NEGOCIOS

**Art. 45.** Establece en su apartado b) que el adquirente contraiga la obligación de destinarlo por lo menos durante un año a la misma clase de negocio que el ejercido por el arrendatario.

La clase de negocio debe ser libre, sin más limitaciones que las municipales.

**Art. 50.** Establece una participación (caso de no haber acuerdo) para el arrendador del 10 por 100, y aunque la ley de 21 de abril de 1949, por la que se modifican determinados artículos de la ley de Arrendamientos Urbanos, establece que dicha participación será de un 30 por 100, si el local del negocio se construyó o habitó por primera vez antes del 18 de julio de 1936; de un 20 por 100, si después del 17 de julio de 1936, y antes del 2 de enero de 1942, entendemos que hasta esta fecha, época en que empezó a sentirse la in-

flación, la participación del arrendador en el traspaso debe ser del 50 por 100. El precio de traspaso es mayor cuanto menor es el alquiler, y siempre el más beneficiado es el inquilino.

Basta leer los anuncios de los periódicos para ver que con las palabras "baratísimo alquiler" o "irrisorio alquiler" pide el inquilino un buen traspaso.

**Art. 56.** El aumento de un 10 por 100 sobre la renta vigente en el momento de realizarse el traspaso nos parece francamente insuficiente, basándonos en el mismo razonamiento que hacemos para el artículo 50.

## CAPITULO V

### DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS AMUEBLADAS

**Art. 58.** Al establecer el precio de estas viviendas en el doble del que corresponda al arrendamiento del local sin muebles, se incurre en una injusticia manifiesta.

Conservándose las rentas de muchas viviendas antiguas como en el año 1914, el doble de este alquiler resulta bajísimo.

**Art. 59.** Establece una penalidad desproporcionada al arrendador. En su párrafo segundo señala que si fuera insuficiente o inadecuado el mobiliario entregado al inquilino, éste podrá exigir, si prosperase su acción, el reintegro de la mitad de las cantidades que le hubiese abonado por aquella causa. Esto es motivo para que el inquilino de mala fe abuse de sus prerrogativas y constantemente reclame al arrendador.

**Art. 61.** En su segundo párrafo dice: "Se presumirá, sin admitirse prueba en contrario, el consentimiento del arrendador cuando a los seis meses de ocupada la vivienda por persona distinta del inquilino, los familiares o de la servidumbre, no insta la resolución del contrato..."

Ahora bien, el portero de la finca no puede ejercer con éxito una labor policiaca que determine parentesco, que, por otra parte, el inquilino es el primero en querer simular.

Lo lógico sería que el arrendador estuviera siempre capacitado para ejercer su acción cuando tuviera conocimiento del hecho.

Es lógico que en las actuales circunstancias los propietarios de fincas urbanas aspiren a deshacerse de ellas vendiéndolas por pisos, ya que la venta por fincas enteras no basta para restablecer su equilibrio económico.

No se puede negar, por otra parte, el derecho del propietario a la libre disposición de un capital que o le resulta oneroso o, cuando menos, ha dejado de ser remunerador, y a este respecto la capitalización al 3 por 100 que hace la ley de Arrendamientos Urbanos, de alquileres extremadamente bajos y no con arreglo a los líquidos imposables o valoraciones catastrales (ya que con arreglo a esto se paga la contribución), parece francamente perjudicial para el propietario.

A nuestro modo de ver, la llamada "propiedad horizontal" debe de fomentarse, ya que hace accesible al pequeño ahorro la condición de propietario, y debe de hacerse extensiva esta venta a las fincas construidas al amparo de la ley Salmón, que, dentro de tres o cuatro años, al tener que tributar al Estado, sufrirán un problema casi insoluble, y, además, porque no hay motivo que jus-

tifique la pérdida de ese derecho de libre disposición a sus propietarios.

La solución de este problema requiere la extensión del crédito hipotecario a través de instituciones apropiadas.

Los montepíos, cajas de ahorro, Instituto de Previsión, compañías de seguros e incluso la banca privada, como ocurre en Estados Unidos, podrían solucionar en gran parte este problema.

La solución habrá de consistir en la prestación de dinero al inquilino en circunstancias determinadas y en una subida de los viejos alquileres, que, además de ser justa y necesaria, haría, por otra parte, que la amortización del préstamo que convirtiera al inquilino en propietario se hiciese con mayor rapidez, ya que este aumento de alquiler podría dedicarse a amortización.

En Francia se propugna un sistema de empréstitos que permita a los inquilinos adquirir los pisos en que viven y el alza de las rentas (aparte de los aumentos ya habidos por la ley de 1 de septiembre de 1948, que ascienden hasta un 420 por 100). (Véase la parte de legislación extranjera en este trabajo.)

La misma doctrina social católica propugna fomentar el número de propietarios, e igual que para el campo, donde se suministra al labrador desde la tierra hasta las sementeras y créditos, puede hacerse con la vivienda que desee su dueño parcelar.

## CAPITULO VI

### DERECHOS DE TANTEO Y RETRAC- TO DEL INQUILINO Y DEL ARREN- DATARIO DE LOCAL DE NEGOCIO

**Art. 67.** La capitalización al 3 por 100 que hace la ley debiera de ser sobre las rentas catastrales y no sobre las que figuran en contratos que a veces tienen más de treinta años de antigüedad.

## CAPITULO VII

### TIEMPO DE DURACION DE LOS CONTRATOS A QUE SE REFIERE ESTA LEY

**Art. 71.** Debe modificarse en el sentido de que si falleciera el inquilino, sólo pueda continuar ocupada la vivienda por el cónyuge, padres o hijos del fallecido, siempre que hubieran convivido con él con un año de anterioridad al fallecimiento, quedando obligado a celebrar, a instancia del dueño, nuevo contrato y con un aumento de renta que esté de acuerdo con el índice de vida.

**Art. 72.** El orden de prelación debe quedar reducido a los reseñados en el artículo anterior.

## CAPITULO VIII

### EXCEPCIONES A LA PRORROGA OBLIGATORIA

#### Sección primera

##### Disposición general.

**Art. 76.** Debe añadirse a este artículo:

3.º Por llevar seis meses sin habitar el piso arrendado (salvo en localidades de verano) y lo mismo para los comercios.

4.º Por tener más de dos pisos a su nombre en la misma localidad destinadas a vivienda.

Debe, en cambio, limitarse el derecho del dueño para ocupar él o sus descen-

dientes la vivienda con el fin de dar más seguridad y tranquilidad al inquilino.

#### De la causa primera de excepción a la prórroga

**Art. 85.** "Si dentro de los tres meses de ser desalojada la vivienda ésta no fuese ocupada por la persona para la cual se reclamó, etc..."

Este plazo debe ser ampliado a seis meses.

**Art. 90.** En lo que se refiere a los requisitos que deben concurrir para que proceda la primera causa de excepción a la prórroga del contrato de arrendamiento de local de negocio, el apartado b) debe suprimirse.

La decisión de dedicarse al comercio el arrendador y el ejercerlo después debe ser motivo suficiente.

El apartado c) debe ser modificado también en el sentido de que la indemnización debe ser determinada con arreglo al alquiler, y caso de no llegar a un acuerdo, la Junta de Estimación dictaminará, pero siempre teniendo en cuenta la cuantía de aquél.

De otro modo puede darse el caso de que la indemnización de un comercio exceda al valor total de la finca.

**Art. 96.** Dice en su párrafo segundo que el importe de la indemnización, cuando el arrendatario hubiere adquirido el local en traspaso, nunca será inferior a lo que hubiere satisfecho por el mismo.

Téngase en cuenta que con la actual legislación el dueño sólo percibe el 10, 20 ó el 30 por 100 del traspaso en el mejor de los casos, y la indemnización puede así alcanzar precios astronómicos.

Sería justo este artículo si el arrendador hubiese percibido por el traspaso un 50 por 100, por ejemplo, y no un 10 por 100.

Nos confirma la justicia de este razonamiento el párrafo siguiente, que dice que los gastos que se originen serán por mitad entre arrendador y arrendatario; el mismo criterio debe seguirse con los ingresos.

**Art. 99.** Si en él se admite que por pacto expreso entre arrendatario y subarrendatario no haya lugar a partir entre ellos la indemnización que proceda, lógicamente debe admitirse cualquier pacto entre arrendador y arrendatario.

#### Sección tercera

#### De la causa segunda de excepción a la prórroga

Todos los artículos a que se refiere esta sección, del 102 al 117 inclusive, deben ser modificados, a excepción del 114, que se refiere al derribo de edificaciones provisionales, barracones, etc., y el párrafo segundo del 115, referente a la facultad del gobernador de autorizar o denegar el derribo del inmueble, según las circunstancias.

En los demás artículos deben darse facilidades al dueño de la finca para demolerla y edificarla de nuevo, siempre que el número de viviendas aumente en una tercera parte a las que antes tenía y que proceda su derribo según criterio del gobernador, sin más obligación por parte del arrendador que la notificación a los arrendatarios con un año de antelación y la indemnización a los mismos de un año de alquiler.

El dueño debe, como primer requisito, pedir autorización al gobernador, recibir contestación de éste en el plazo de tres meses, y los alquileres de la nueva finca así edificada deben ser libres, te-

niendo prioridad para su alquiler el arrendatario antiguo.

## CAPITULO IX

### De la renta, de su revisión y de la fianza

Todo este capítulo noveno, desde el artículo 118 al 131 inclusive, debe ser totalmente modificado. Partimos de la base de que hay que ir paulatinamente a igualar la renta con el coste de la vida.

**Determinación de la renta y revalorización.**—La revalorización de las rentas de la propiedad urbana es un hecho tan necesario y tan justo que está en el ánimo de todos.

Incluso el secretario de la Cámara Oficial de Inquilinos de Madrid hizo en este año 1951 declaraciones, que fueron publicadas por la prensa ("Ya"), diciendo que "resultaba correcta y apropiada la elevación de alquileres, bien con arreglo a la capacidad de los pisos, bien autorizando a los propietarios para obtener libre el interés legal del valor de sus fincas".

Ahora bien: la determinación de esa renta debe efectuarse por un sistema de fácil aplicación.

A nuestro criterio, la que ya se apunta por superficie es difícil de llevar a la práctica, pues requiere un numeroso personal especializado y da lugar, como en Francia ocurre, a una complicadísima forma de llevarla a cabo.

Si tomamos ejemplo de lo realizado en otros países en casos semejantes vemos que la solución adoptada casi siempre ha sido la revalorización, señalando el oro como tipo para regular los arrendamientos, o bien con aumentos sucesivos hasta llegar a un nivel normal.

Precisamente en los contratos de arrendamiento antiguos, y previniendo un posible caso de inflación, se estipulaba el valor en oro.

Fijado el valor del oro por el Estado a estos efectos (como se fija por las Aduanas, o el trigo para regular los arrendamientos rústicos), podría ser una forma relativamente fácil de revalorización, evitando así la congelación de rentas, considerando a los alquileres como rentas fijas, origen de la actual situación de desmoronamiento y pérdida de lo ya construido y la paralización casi total de nuevas construcciones, porque los posibles constructores saben positivamente que dentro de unos años ellos sufrirán también las mismas consecuencias.

La misma fórmula apuntada por el secretario de la Cámara Oficial de Inquilinos, autorizando a los dueños para percibir libre el interés legal del valor de sus fincas, que necesariamente tendría que ser con arreglo a los líquidos imponibles, sería justa.

Téngase en cuenta que desde 1936 no se han autorizado ni las subidas del 10 por 100 cada cinco años que con anterioridad a esa fecha, y sin sufrir entonces inflación alguna, se autorizaban normalmente.

Hasta nuestra desgraciada República encontró justo que la propiedad urbana rindiera un interés, y por decreto de 16 de julio de 1932 se autorizó a los propietarios a percibir una renta libre del 5 por 100.

Señalemos, por último, en relación con la necesaria elevación de rentas, la posible subvención de subsidio de vivienda por parte del Estado (como se ha hecho ya en Francia con la ley de Arrendamientos de 1948) que proteja circunstancialmente a cierta clase de

inquilinos económicamente débiles (y no entendemos por débiles a los que pagan actualmente poca renta, sino a los que tienen reducidos ingresos), o bien la renuncia por parte del Estado, en provecho del dueño, y sin perjuicio para el inquilino, de los aumentos de contribución habidos desde el año 1942 como parte del aumento de renta correspondiente.

Bien merece la pena este sacrificio por parte del Estado para evitar el desmoronamiento de la riqueza urbana, que ocupa, como ya dijimos anteriormente, el tercero o cuarto lugar entre las del país, y fomentar la construcción dando confianza con un trato justo a la propiedad inmobiliaria.

Para las viviendas que queden desalquiladas, el alquiler debe ser libre, sin más limitación que la correspondiente declaración del dueño a la Hacienda.

Los aumentos que se autoricen no deben ser inferiores al 100 por 100 en los contratos anteriores al año 1936, y del 50 por 100 de esta época al 1 de enero de 1942, época en que empezó a sentirse la inflación. Los alquileres anteriores al año 1942 eran sensiblemente iguales a los de 1936.

Dentro de estos aumentos deben estar incluidas las casas de la Ley Salomón, con un aumento mínimo de un 50 por 100.

Al inquilino que habite un cuarto sin ser él el titular del contrato, podrá aumentársele, asimismo, en dichos porcentajes. La ley debe evitar que en lo sucesivo puedan darse estos casos de sustitución.

Cada año, hasta llegar a un debido límite en relación con el nivel de vida, deben efectuarse aumentos de un 50 por 100.

Debe procurarse igualar la renta de pisos similares, evitando desigualdades entre los inquilinos de un mismo inmueble, y facilitando las complicadísimas operaciones de prorrateo y demás a que se ve obligado actualmente el dueño.

A este efecto sería lógico y justo que los que pagan menos (siempre en viviendas similares) fueran los que sufrieran más aumentos hasta igualar.

Para las diferencias por elevación de contribuciones y precio en el coste de servicio y suministro, el artículo 126 puede ser de aplicación; pero el prorrateo para los aumentos en el coste de servicios y suministros debe ser para cualquier clase de éstos no con arreglo a la renta, sino por partes iguales (a excepción de los cuartos modestos, como semisótanos o buhardillas, en los que debe ser insignificante).

Con el sistema actual de prorrateo con arreglo a la renta se comete otra injusticia: la de que quien paga más de alquiler es también quien resulta más gravado por estos conceptos. Y la instalación de contadores, etc., no debe ser obligatoria para los dueños, sino por cuenta del inquilino si éste lo desea.

Puede ser de aplicación el último párrafo de la modificación del artículo 126 de la ley de 21 de abril de 1949, diciendo: En las viviendas y locales de negocio construidos u ocupados por primera vez después de 1 de enero de 1942, podrán hacerse repercutir las diferencias a que aiude este artículo 126, una vez transcurrido un año (y no tres como dice esta ley).

Sería de desear, no teniendo entonces razón de ser el párrafo anterior, que los precios estipulados en los contratos no se consideren como rentas fijas e inmutables, sino que se respete la

cláusula que figuraba en los contratos anteriores al año 1936, por la que se fijaba el valor oro o plata, lo mismo que en los arrendamientos rústicos se adopta como patrón el trigo.

La revisión por parte del inquilino caducará a los tres meses. Los artículos 131 y 132, relativos a cuando el inquilino se negare a admitir estos aumentos, y sobre las sentencias de revisión, son de aplicación, e igualmente el artículo 133, sobre el derecho del arrendador a ejercitar en cualquier tiempo estas elevaciones.

El artículo 134 no procede respecto a la renta que servirá de base al subarriendo total o parcial, ya que no admitimos el subarriendo en ninguna de sus clases, salvo autorizado especialmente por el dueño.

Sobre el artículo 135, relativo a las fianzas, sería de aconsejar que estas fianzas quedaran, como se hacía antes, en poder de los dueños; sería una manera de que éstos pudieran hacer frente y atender así a los gastos de conservación de sus fincas.

## CAPITULO X

### De las obras de conservación y mejora

**Art. 136.** Las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado, y cualquiera que sea la clase de aquéllas, serán a cargo del arrendador en un 50 por 100, y de los arrendatarios (prorrateadas por partes iguales, no con arreglo a la renta) en el otro 50 por 100, hasta que las rentas alcancen un nivel debido en proporción al coste de vida, y lo mismo se hará respecto a los servicios en todas las fincas construídas o habitadas antes de 1 de enero de 1942, excepto aquellas que sean debidas a negligencia o mal trato del arrendatario, en cuyo caso el importé total será a cargo del causante.

Debe admitirse la posibilidad de pactar reparaciones con los inquilinos, acordando la renta ulterior.

Los artículos 137, 138 y 139 no deben existir después de la reforma que proponemos para el artículo 136.

El artículo 140 debe decir: "El reintegro de las cantidades que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 136, correspondiera pagar al arrendatario de vivienda o local de negocio se efectuará por abonos mensuales, sucesivos e iguales, sin recargo ni interés alguno, de modo que lo que en cada mes proceda abonar represente una cantidad que en ningún caso, ni aun cuando se hubieran realizado simultáneamente varias obras o sustituciones de enseres, podrá ser superior al 50 por 100 del importe del recibo mensual. No obstante, cuando el inquilino lo deseara, podrá hacer el pago en una sola vez", etc.

**Art. 142.** Este artículo se refiere al caso de que el arrendador haya sido requerido por la autoridad para ejecutar reparaciones que, a su juicio, fueren necesarias, y faculta al inquilino o a sus continuadores para iniciarlas o proseguirlas, siendo en este caso todo su importe sufragado por el arrendador, etc.

Este precepto hoy resulta sumamente injusto, teniendo en cuenta los rendimientos nulos o negativos que produce la propiedad urbana.

Mientras no se normalicen los alquileres en relación con los demás precios de la vida, estas reparaciones deben sufragarse (como ya decíamos para el artículo 136) el 50 por 100 por el arrendador y el otro 50 por 100 por el arrendatario, repartido por partes iguales entre todos éstos en cualquier caso.

El artículo 143, que autoriza al inquilino para hacer obras o reparaciones de carácter urgente en el interior de la vivienda o local de negocio, limita de una manera excesiva el derecho de propiedad del arrendador. La Fiscalía de la Vivienda, por otra parte, no siempre actúa con la debida imparcialidad.

El artículo 148, sobre la improcedencia de aplicar en los subarriendos parciales de viviendas o local de negocio la capitalización del 5 por 100 del importe de las obras de mejora, no procede en el subarriendo, ya que no lo admitimos, y respecto a las viviendas amuebladas, nuestro criterio es que sí procede aplicarse, pues no hay motivo de excepción en relación con las otras.

#### CAPITULO XI

**Causas de resolución y suspensión de los contratos a que se refiere esta ley**

Art. 149. No procede la modificación que la ley de 21 de abril de 1949 establece para este artículo en la causa 10, ya que hemos modificado las circunstancias del capítulo VII en los artículos 71 y 72.

Art. 151. En las actuales circunstancias, con ingresos como en el año 1914, cuando la vida ha subido en un 800 ó 1.000 por 100, no desde 1914, sino desde 1936 a la fecha, es lógico que el arrendador no pueda verificar las reparaciones ni sostener el edificio o cuanto arrendado en las debidas condiciones para su uso.

El importe de las reparaciones, en su totalidad, debiera ser sufragado por los inquilinos mientras exista tan gran desproporción entre las rentas y el índice actual de vida, y todo lo más, el 50 por 100 el arrendador y el otro 50 por 100 el arrendatario, como decimos en artículos anteriores.

El apartado c) no solamente es injusto, sino que, además, es inmoral, pues se presta al fraude por parte del inquilino.

La prestación deficiente o no prestación de un servicio por causa mayor, y, concretamente, referido al servicio de calefacción, no debe estar sujeta al pago de indemnización de ninguna clase ni a devolver al arrendador diferencias por coste de servicio del tiempo en que se prestó. Y si el arrendador demostrara haber tenido necesidad de emplear medios de calefacción supletorios debe tener derecho a exigir de los arrendatarios el pago prorrateado (por partes iguales) del 50 por 100 del importe, mientras los alquileres antiguos logran un nivel normal.

El artículo 152 no debe existir, ya que no admitimos el subarriendo, salvo autorización expresa del arrendador, y en las condiciones libremente pactadas.

El artículo 153, respecto a viviendas arrendadas con muebles, se debe instar la resolución del contrato por falta de pago no sólo por lo referente a la vivienda, sino por lo atribuido al mobiliario, es decir, por el precio total pactado.

El artículo 154 tampoco debe existir. Procede el artículo 155 y el 156, que no se refieren a la pérdida de la casa arrendada por siniestro o a cuando la autoridad competente disponga la ejecución de obras que impidan que la finca siga habitada, pero deben reputarse caducados y rescindidos los contratos vigentes.

#### CAPITULO XII

**Tribunales competentes, procedimientos y recursos**

Art. 160. En sus dos excepciones a) y b) debe ser modificado.

Para la excepción a), con arreglo a las modificaciones que hacemos del artículo 102 y de los capítulos IX y X, y para la excepción b), con arreglo a las modificaciones que establecemos para el capítulo IV sobre cesión de viviendas y locales de negocio, y para el capítulo

VI, sobre derechos de tanteo y retracto del inquilino y del arrendatario de local de negocio, en lo que se refiere al artículo 67.

El artículo 161 debe modificarse en el sentido de conceder al demandado un plazo para la consignación, pero no admitírsela en cualquier momento mientras dure la acción, por larga que ésta sea.

Debe aplicarse exclusivamente la ley de Enjuiciamiento Civil, aplicándose ésta también a las diferencias o participaciones a que se refieren los capítulos IX y X.

En el apartado d) admitimos la ampliación de los plazos del artículo 1.596 de la ley de Enjuiciamiento Civil en dos meses, pero no la prórroga por otros dos.

Igual decimos para el siguiente artículo 162, en relación con los plazos para desalojar la vivienda, que deben ser los mismos que los que señalamos para el artículo anterior.

Art. 167. Sobre determinación de renta.

Se tendrá en cuenta las modificaciones que hacemos para el capítulo IX de esta ley.

Art. 175. Deben tenerse en cuenta las modificaciones que establecemos para el artículo 160, y cuando se accione de retracto al amparo de lo prescrito en los capítulos IV y VI de la presente ley, se tendrá presente también lo que en dichos capítulos se ha modificado.

Art. 176. Se tendrá en cuenta para su aplicación las modificaciones introducidas en el artículo 162, que en este artículo se menciona.

Respecto a las modificaciones que establece la ley de 21 de abril de 1949 sobre tribunales competentes, procedimiento y recurso, se tendrá en cuenta las modificaciones que hemos hecho para los artículos de la ley de Arrendamiento a que se refiere este capítulo XIII.

## ANEXO II

# LEGISLACION EXTRANJERA

Damos a continuación una breve reseña sobre lo que se ha hecho y se hace en otros países en momentos de crisis similares a la que nosotros padecemos actualmente, incluidos países de régimen comunista.

#### I. Período 1918-1939

a) **Austria.**—La ley de 14 de julio de 1929 estableció el principio de pago de alquiler con aumentos progresivos. Los alquileres, a partir del 1 de agosto de 1931, se duplicaron en Viena.

b) **Bélgica.**—Después de la guerra del 14 se dictaron leyes sucesivas que consintieron aumentos de alquiler que llegaron al 125 por 100. La ley de 26 de diciembre de 1926 prescribió el restablecimiento del derecho común por etapas y permitió el aumento progresivo de alquiler, que iba subiendo de 150 a 225 por 100, según el precio inicial.

c) **Finlandia.**—Se concedieron aumentos progresivos, por virtud de los cuales, mientras el precio índice de la vida pasaba de 100, en 1914, a 1.065, en 1929, el índice de alquileres llegó a 1.476, y en el 1.º de julio de 1929 se restableció el derecho común.

d) **Hungría.**—El 21 de marzo de 1919 se implantó el régimen comunista y se

nacionalizaron los inmuebles; pero el 1 de agosto se restableció el precio de los alquileres al tipo de 21 de marzo.

Se consintieron aumentos de 50 y 55 por 100, que se elevaron en 1921 al 142 por 100. En 1924 se autorizó la elevación trimestral del precio de los alquileres hasta alcanzar el valor oro de 1914. La consecuencia fué un desarrollo inmediato de la construcción.

Antes de la última guerra mundial no existían disposiciones que obligaran a respetar la prórroga de los contratos ya terminados.

e) **Rusia.**—La primera preocupación del Gobierno soviético fué suprimir el derecho de propiedad del inmueble. Expulsó de las casas a quienes no eran obreros ni funcionarios. Se entregó la gerencia de los inmuebles a comités de inquilinos elegidos por los de cada casa. Después se encargaron de su administración las municipalidades. Consecuencia: El periódico de Moscú "Administración Comunal", en su número marzo-abril de 1922 escribía textualmente: "Las medidas llamadas de estrechamiento hacen tabla rasa de las costumbres y caracteres de los diversos grupos de la población. En muchas casas han tenido consecuencias desastrosas, porque los nue-

vos inquilinos, ignorando el uso de los aparatos a su disposición, los han empleado de tal manera que toda la habitación quedó completamente deteriorada e inutilizable. Todos viven con el temor constante de verse estrechados en su alojamiento por la intromisión de elementos extraños. Así se han perdido el amor al hogar y el deseo de protegerlo contra la ruina. La emigración de los propietarios habituales se ha hecho sentir vivamente." Aquí termina el artículo.

En Moscú había en 1917 224.386 viviendas, y en 1921 sólo quedaban 163.651. Es una buena crítica de un régimen.

Ya no se construía; las casas iban desapareciendo por falta de sostenimiento.

Para remediar esta situación se intentó entregar las viviendas a los inquilinos con la condición que se encargaran de su sostenimiento y reparaciones. Los inquilinos rehusaron. Entonces el Gobierno volvió a la idea de la propiedad, apelando a la iniciativa privada en el decreto de 10 de agosto de 1922 e instrucciones de 31 de enero de 1923. Se garantizó a los constructores de inmuebles el libre disfrute de la casa construida, eximiéndoles de impuestos duran-

te tres años. Pero las casas no se construyen con una varita mágica, y la solución era urgente. Entonces se apeló a los propietarios. Si las reparaciones que las casas necesitaran excedían del 30 por 100 de su valor, pasarían de nuevo a su propiedad. Después fueron devueltas a los particulares las casas que no habían utilizado los municipios.

Las viviendas habituales alcanzaron precios exagerados, inaccesibles a la clase obrera.

## II.—Período 1939-1952

1. **En América** puede decirse que el problema de la vivienda no reviste caracteres graves. Los alquileres siguen, por regla general, el mismo ritmo que el resto del coste de la vida. Virtualmente no existen congelaciones de rentas (exceptuamos a la República Argentina, de la que trataremos a continuación), y la legislación suele ser justa en la regulación de relaciones entre caseros e inquilinos.

Sólo así se explica el desarrollo inmenso que ha tenido la construcción en Venezuela, donde la inmigración ha sido extraordinaria.

a) **Estados Unidos.**—Durante el año de 1950 se construyeron 1.100.000 viviendas, existiendo libertad de contratación y los alquileres están en relación con el índice de vida.

El 90 por 100 de dichas edificaciones se debe a la iniciativa privada.

Las directrices del Presidente Truman prevén la construcción de diez millones de viviendas en un período que expire con el próximo año 1958.

b) **República Argentina.**—La actividad legisladora sobre arrendamientos urbanos ha sido particularmente intensa en los años 1949 y 1950.

Por decreto de 31 de diciembre de 1949 se reglamenta la ley número 13.581, que es la vigente en materia de arrendamientos.

En dicha ley se pone el tope hasta el 30 de septiembre de 1951 de las condiciones de alquiler establecidas en la misma, o sea que no existe una congelación indefinida del precio del alquiler, sino que con posterioridad a dicha fecha se ha de proveer sobre ello.

El artículo 12 de dicha reglamentación autoriza, además, a las Cámaras de Alquileres para que en casos justificados puedan autorizar la elevación de las rentas en un 15, un 20 o un 30 por 100, según los casos.

En otro orden de cosas, la Cámara de Alquileres de Buenos Aires, en la que se integran representaciones de propietarios e inquilinos, tiene facultades que en España están atribuidas a los Juzgados municipales, tales como fijar el valor legal del alquiler de los inmuebles, definir la verdadera naturaleza de los contratos, incluyendo las situaciones simuladas o aparentes; resolver los recursos de revisión de rentas que interpongan inquilinos y propietarios, etc.

La República Argentina es, sin duda, el único país de América donde existe una ley limitativa, y ya vemos que sólo por un espacio de dos años; es decir, con un carácter puramente transitorio y circunstancial.

Creemos conveniente su comparación con la actual legislación española, que retrotrae los alquileres al año 1914.

2. **Europa.**—El problema de la vivienda reviste mayor gravedad. No se

construye lo suficiente porque no rinde la propiedad inmobiliaria.

a) **Bélgica y Suiza.**—La situación es bastante normal, porque el precio de los alquileres es ligeramente inferior al coste de vida.

A pesar de ello, en Bélgica hay un proyecto que prevé un aumento de los alquileres hasta el 200 por 100, y la discusión planteada sobre si se debe volver al régimen común en materia de arrendamientos es objeto de un examen muy detenido por la prensa y la opinión.

b) **Italia.**—Se ha venido autorizando una revisión de alquileres cada tres o cinco años, según la antigüedad del contrato, y han aumentado los alquileres desde 1938 seis o siete veces.

c) **Portugal.**—La ley de Alquileres aprobada y publicada en 1948 permite a los dueños una gran amplitud en orden a la revisión de alquileres, cuya cuantía puede aumentarse en un 120 por 100 y aun más, y la tendencia de esta disposición es francamente alcista. Incluso se ha dicho de ella que está hecha exclusivamente en favor de los propietarios.

Se autorizan aumentos en los arrendamientos de viviendas anteriores al 1 de enero de 1943.

En los arrendamientos al Estado o entidades semejantes, los aumentos se harán a partir del 1 de julio de 1948.

El propietario puede, además, rectificar su declaración a la Hacienda, dando lugar a un nuevo aumento de alquiler, aunque sólo podrá llevarse a efecto una vez alcanzada la elevación normal.

En resumen, se ha legislado con miras a un positivo reajuste de alquileres.

d) **Alemania occidental.**—Este problema tiende a encauzarse rápidamente, a pesar de las destrucciones tan espantosas sufridas en la guerra.

e) **Francia.**—En este país es quizá donde la situación llegó a ser más grave. Un fuerte y largo bloqueo o limitación de rentas mientras eran libres precios que afectaban directamente a la simple conservación del inmueble, hacía imposible hasta su sostenimiento.

París se destruye, la ruina es lenta, invisible, pero cierta.

La congelación que siguió a la guerra de 1914 ha hecho que con posterioridad a esa fecha no se edifique.

París vive en casas viejas, con confort anticuado: entrando en sórdidos detalles vemos resultados desoladores.

El 80 por 100 de la población no dispone de bañera ni de ducha.

La mitad de la población debe salir de su piso para encontrar retrete, y la quinta parte solamente dispone de agua corriente.

Nada se ha renovado y casi nada ha sido conservado convenientemente.

Parecía humano durante la guerra de 1914 preservar los intereses de los combatientes; pero esta situación, que debió ser transitoria, se hizo crónica, y así fué cómo las situaciones de antes de la guerra fueron paralizadas de derecho.

En 1922 fué examinada la situación. Se autorizaron aumentos de los alquileres, a lo sumo de siete veces desde 1914; los impuestos aumentaron en trece y el coste de las reparaciones en más de cien.

Desde la liberación, el fenómeno se ha acentuado. Las disposiciones tomadas para el aumento de alquileres fueron sobrepasadas por el alza de los precios. Las rentas de los propietarios lle-

garon a ser risibles, algo de lo que ahora ocurre en España.

El Parlamento y el Gobierno francés han comprendido, al fin, que era paradójico querer modernizar y rehacer de nuevo a Francia y permitir, por otra parte, la ruina de las casas francesas.

Comprendió también que así no se podía contar con nuevas construcciones, y votó una ley para el aumento de alquileres; una ley según la cual cada vivienda debe de alcanzar el precio "justo".

Esta ley, de 1 de septiembre de 1948, consta de un total de 103 artículos y peca, a nuestro modo de ver, por su preocupación de perfección y por lo excesivamente complicada. Por algo nosotros no la tomamos como modelo en las soluciones que apuntamos en la parte de este trabajo que se refiere a reforma de la legislación.

Contiene interesantes novedades, muy especialmente en cuanto a la fijación de las rentas según la extensión del local.

Este criterio se acoge, aunque de una manera muy simple, en nuestra ley de 19 de noviembre de 1948 sobre viviendas bonificadas.

Merece subrayarse asimismo el establecimiento de un subsidio de viviendas que permita a determinados inquilinos hacer frente al aumento de alquiler.

Una de sus más acusadas características es la continuidad en los locales, en vez de prórroga obligatoria del contrato.

No cabe el subarriendo de la vivienda ocupada en esta forma.

El propietario tiene el "droit de reprise"; es decir, la facultad de volver a ocupar la vivienda arrendada, a condición de que se proporcione al ocupante vivienda adecuada a sus necesidades y equivalente al local anterior.

El importe de la renta se puede fijar por acuerdo entre las partes, a "forfait" o conforme a los preceptos de la ley.

El acuerdo se traduce en un aumento semestral de un tercio de la renta pagada en 1 de julio de 1948 hasta un 400 por 100 de aquélla.

A falta de convenio, o cuando éste sea denunciado por cualquiera de las partes, se aplica el sistema establecido por la ley, que consiste en multiplicar la superficie del local por el precio del metro cuadrado.

Es complicado determinar la extensión y el precio.

Se establece incluso la posibilidad de que, en determinadas condiciones, el precio del metro cuadrado pueda aumentarse semestralmente durante cinco años.

En la determinación de la superficie no se considera la real, sino la útil. Las piezas habitadas se clasifican en habitables, secundarias y anejas. La superficie computable varía en cada una de las tres clases. Esta superficie útil sufre una primera corrección, según las condiciones de sol, luz y vistas, y otra por el estado de conservación y emplazamiento del inmueble.

Los conceptos de estas correcciones se traducen en unos coeficientes.

Los coeficientes de luz, sol, vistas, estado de conservación y emplazamiento, varían, y sobre ellos ha de obtenerse el coeficiente medio.

A la superficie que resulte hay que añadir, reducida a metros cuadrados, las instalaciones de la vivienda, según

tenga bañera, agua caliente, gas, etc. Por si todo esto fuera poco hay que sumar al total una quinta parte más si el local se destina a usos profesionales, y también hay que tener en cuenta si tiene o no la casa ascensor.

La determinación del metro cuadrado también presenta nuevas dificultades. Empieza por distinguir entre viviendas individuales y colectivas, y en cada uno de estos tipos se establecen cuatro categorías, y éstas, a su vez, están subdivididas.

En cada categoría se fija un precio para los diez primeros metros y otro para los restantes.

No es extraño, con las complicaciones de este sistema, que se conceda dos meses de plazo a los inquilinos para que manifiesten su conformidad o reparo.

Por último, como estas disposiciones suponen un aumento considerable en los alquileres, para hacerlo más llevadero a los débiles económicamente se concede un subsidio de vivienda con arreglo a los hijos.

Francia, en fin, necesita cinco millones de casas, lo cual supondría un ritmo anual de 170.000 para edificarlas durante un periodo de treinta años, y a esta cifra hay que añadir 130.000 viviendas más por año, indispensables para la renovación normal del patrimonio inmobiliario.

Con razón dice Bertrand de Jouvenel que París y todas las ciudades de Francia han sufrido un percance que necesitará varias generaciones para repararlo.

En Tánger en 1941 se legisló estableciendo como precio base para determinar los alquileres el que tuvieran en 1936 incrementados en un 25 por 100, y pasando un cierto tiempo se autorizaba una nueva subida de otro 25 por 100.

Recientemente la Asamblea Legislativa aprobó una nueva ley de Arrendamientos Urbanos, que entró en vigor en 1 de octubre del año 1951.

En virtud de la misma el precio del alquiler de los inmuebles o locales, cualquiera que sea, con destino a viviendas, amueblados o no, arrendados antes del 1 de enero de 1940, se eleva de 5 a 13 veces en su importe actual.

Del examen legislativo que antecede se deduce que en todos los países es ya un principio normal la revisión periódica de alquileres, acomodándolos en lo posible a la marcha de la coyuntura económica; lo que no puede ser es incorporar a la legislación común una ley que necesariamente tiene que ser de excepción, y que rijan los mismos alquileres de hace treinta y seis años.

En Estados Unidos, por ejemplo, el presupuesto familiar se descompone en tres tercios. Un tercio para la alimentación, otro tercio para varios (vestir, coche, etc.) y el otro tercio para vivienda.

En Finlandia se llega a pagar por vivienda el 70 por 100 de los ingresos.

En España es frecuente que los inquilinos de fincas antiguas no paguen más del 3 al 4 por 100 de los ingresos, por vivienda.

Podríamos, por consiguiente, descomponer en muchos casos el presupuesto familiar aproximadamente en la siguiente forma:

Un 60 por 100 para alimentación, un 37 por 100 para varios (vestir, etc.) y un 3 ó 4 por 100 para vivienda.

Como se aprecia a simple vista, el reparto no es equitativo.

## “La cruzada de la Vivienda” en Francia

*Su excelencia Paul Richaud, Arzobispo de Burdeos, presidente de la Comisión Episcopal de Obras de Caridad y de Instituciones Sociales, ha publicado en “Messages du Secours Catholique” un artículo del que reproducimos los siguientes párrafos.*

“Utilizo de intento el vocablo “cruzada”. Está cargado de todo un contenido caballeresco y cristiano. Un “mensaje del socorro católico” no debe temer emplearlo.

La declaración de los Cardenales y Arzobispos de 18 de octubre último ha determinado en Francia un movimiento irresistible e impresionante para tratar de contener por todos los medios la vergonzosa miseria de los mal alojados. Rara vez un acto de la Jerarquía ha conocido un eco tan eficaz y tan extenso. Todas las organizaciones católicas de París y de provincias se conciertan, con celo y método, para llevar a cabo esta campaña. Los artículos se multiplican en la prensa. “La Croix” ha publicado encuestas sugestivas. No hay boletín de Acción Católica que no trate del problema. Los secretariados sociales proponen soluciones y hacen conocer las posibilidades de la legislación. Se tiene la impresión que la corriente católica ha espolcado las iniciativas oficiales y provocado un ardor análogo en los medios no oficiales.

Es verdaderamente modelo de campaña bien llevada. ¿Por qué, pues, no llamarla una cruzada? Se trata de hacer comprender a los admirables equipos del socorro católico que han emprendido un esfuerzo muy eficaz, en cuyo espíritu deben perseverar.

No temamos nosotros, creyentes, aportar nuestro espíritu de caridad a todas las realizaciones benéficas y sociales en las que tomemos parte.

No se trata, sin duda, de montar una empresa confesional, de exigir una profesión de fe católica a aquellos a los que se procura un alojamiento, de entorpecer las organizaciones neutras o de menospreciar las iniciativas que puedan ser tomadas fuera de toda influencia cristiana.

Pero debemos nosotros, creyentes,

comprender por fin que nuestra caridad sobrenatural puede y debe revestir en la época moderna formas nuevas, sin perder en nuestro pensamiento y en nuestras intenciones su lugar primordial y sus derechos.”

*En el mismo número de “Messages” se lee lo siguiente, que reproducimos sólo a título de información, pues sin duda cabe discutir los argumentos del celoso párroco:*

El cura párroco de Pont-de-Marcoq ha suprimido la procesión del Santo Sacramento hasta que “nosotros los cristianos hayamos ayudado a nuestros hermanos mal alojados”. En el “Boletín Parroquial” explica las razones de su decisión:

“Un solo hombre en Pont-de-Marcoq que no esté convenientemente alojado, es Cristo que no está convenientemente alojado.

Esta es una de las razones por las que no hacemos la procesión; porque es pasear la santa Hostia por las calles donde Cristo, viviendo en sus miembros, es alojado en tugurios.

Y es también la razón por la que no pintamos la iglesia. Mientras haya 249 familias insuficientemente alojadas en Pont-de-Marcoq, no podemos hacer por la iglesia gastos que no sean estrictamente indispensables.

Cierto que Dios es infinitamente primero que los hombres, y que es preciso amarle sobre todas las cosas. Pero hay que amar a Dios como El quiere ser amado. Y cuando, viniendo a la tierra, tuvo el cuidado de decirnos: “Yo no he venido a ser servido, sino a servir; y aun más: si vosotros me amáis, guardad mis mandamientos; mi mandamiento es que os améis los unos a los otros”; cuando se sabe esto se adora y se obedece. Y porque se sabe que el amor de Dios es el primero, y que el primer signo de este primer amor es el amor de nuestros hermanos... se comprende que para pintar la iglesia es necesario que los tugurios de Pont-de-Marcoq sean eliminados. Esta es la verdadera religión de Jesús, el verdadero cristianismo, la verdadera Iglesia. Nadie puede negarlo. Es preciso tomar las cosas como son.”

## TANDA NACIONAL DE EJERCICIOS ESPIRITUALES

SE CELEBRARA EN LOYOLA, DEL 29 DE AGOSTO AL 5 DE SEPTIEMBRE

La tanda nacional de ejercicios espirituales de la Asociación Católica Nacional de Propagandistas se celebrará, Dios mediante, en Loyola en los primeros días de septiembre, terminándose, como de costumbre, con la Asamblea de Secretarios y la Asamblea general de la Asociación.

Será dirigida por los reverendos padres Javier Baeza, rector de la Universidad de Deusto, y Andrés Aristegui, S. J., padre espiritual del Colegio de Oña.

Durante los mismos días 29 de agosto a 5 de septiembre se celebrará una tanda de ejercicios para señoras y señoritas familiares de propagandistas en el convento de las Damas Catequistas de Loyola.

El número de plazas es limitado y se conceden por orden riguroso de inscripción, por lo que los propagandistas a quienes interese pueden dirigirse a la Secretaría general de la Asociación, Alfonso XI, 4, 5.º izquierda; teléfono 218506; apartado de correos 537.