

### «Derecho comparado de arrendamientos urbanos»

En el Salón de Actos del Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, con la asistencia de su Director e ilustres personalidades, el día 12 de mayo pronunció su anunciada conferencia sobre cuestiones arrendaticias en el Derecho nacional y comparado, el Letrado del Ministerio de Justicia, don Arturo Gallardo Rueda.

Comenzó su sugestiva conferencia recordando los datos reveladores del Anuario Estadístico en torno a la precaria situación del problema de la vivienda. Durante el último trienio—dijo—la cifra aproximada de locales habitables puestos en servicio (nuevos y reformados), no pasa de una media aproximada de veinte mil en toda España. En el mismo período, la cifra también aproximada de matrimonios contraídos cada año se acerca a los doscientos mil. Ante ello, cree que la solución no puede ser más que la edificación de nuevas viviendas. El legislador trató de encauzar tal remedio a través de los incentivos para la iniciativa privada; sin embargo, el mercado de capitales sigue alejado de esta clase de inversiones.

A la vista de las normas reguladoras de la materia—añadió—puede llegarse a la conclusión de que son dos las razones: inmediata una, y mediata la otra. No se edifica porque no basta a los futuros propietarios de inmuebles el principio de libertad de rentas; precisan para decidirse la desaparición prácticamente total de las demás limitaciones dominicales impuestas en la legislación de arrendamientos urbanos. Otro factor no despreciable es la inseguridad de la legislación arrendaticia urbana, siempre a la zaga de las realidades sociales del momento.

El ilustre conferenciante llega a la conclusión de que poco o nada hay que esperar por el momento de la iniciativa privada en punto a edificación con rentas proporcionadas a la escala vigente de sueldos y salarios medios. En defecto, pues, de la iniciativa privada ha de actuar la pública. Entre las tendencias principales y soluciones adoptadas por los diversos países para resolver el problema—manifestó—, se pueden agrupar en las dos direcciones de publicación o privatización del fomento de la construcción.

Según la primera el Estado interviene fijando los objetivos de revalorización física y económica del patrimonio inmobiliario urbano del país, a través, generalmente, de planificaciones, exenciones tributarias y préstamos para la edificación. En Portugal, además, las Instituciones de Previsión Social están obligadas a financiar con sus importantes reservas económicas la construcción de viviendas para clase media y obrera. Otros países, específicamente planificadores, autorizan a los organismos estatales y locales a la creación de impuestos y a la emisión de Deuda Pública para aquellos fines; tal es el caso de Checoslovaquia y la U. R. S. S.

Sin eliminar en absoluto la intervención del Estado, Gallardo Rueda hizo ver cómo algunas naciones tratan de organizar la iniciativa privada. Las «Building Societies» inglesas, verdaderas cajas inmobiliarias mutualistas que funcionan con sus propios recursos solamente y otras con apertaciones públicas anticipan a sus asociados hasta el 90 por 100 del importe total de la construcción proyectada. En Suecia, las llamadas «Uniones de Inquilinos» son Sociedades de Ahorro y Edificación nutridas de imposiciones privadas. En Francia, la Ley de 1 de septiembre de 1948 intentó una primera etapa de solución del problema no sólo con

las nuevas construcciones a cargo del Fondo Nacional de Mejoras de la Vivienda, sino con el fomento de las edificaciones cooperativas del tipo sueco. Inglaterra cuenta con Comités Regionales que bajo la supervisión del Ministerio de Obras Públicas formula los planes públicos y privados de la construcción.

El Instituto Nacional de Alojamiento y Habitación centraliza en Bélgica los esfuerzos particulares y Entidades, tales como la Caja Nacional del Ahorro, la Asociación para mejora de alojamiento de Obreros y la Sociedad Nacional de Viviendas de Precio Medio, consiguiendo éxitos sorprendentes. Italia acusa una cierta anarquía en la construcción privada, compensada con los esfuerzos oficiales encauzados a través de organismos, como el Instituto de la Casa Popular y el Instituto de Casas de los Empleados del Estado. Alemania, falta de un plan financiero de conjunto, tiene entregada momentáneamente su reconstrucción urbanística a los particulares. En Noruega se formuló un plan quinquenal financiado casi en su totalidad oficialmente, a través del Banco Hipotecario. Las Sociedades cooperativas de construcción y los Municipios pueden obtener préstamos hasta el 95 por 100 del valor comercial del inmueble. Suiza ayuda oficialmente en menor medida a los particulares, puesto que la subvención no excede del 10 por 100 en las viviendas y del 15 en las edificadas por Municipios y Asociaciones Mutualistas.

En Norteamérica, debido al desplazamiento de población a zonas industriales, el problema de la vivienda es grave. A fomentar la edificación acude el Estado Federal con préstamos a las Municipalidades, que pueden llegar hasta el 90 por 100 del valor del inmueble, exenciones tributarias y, sobre todo, a través de los beneficios que otorgan las disposiciones orgánicas de la «National Housing Agency», dedicada a facilitar créditos a largo plazo e interés módico. En Canadá, la Comisión de Alojamiento y Urbanismo, en unión de la Sociedad Central de Hipotecas, fomentan la vivienda individual. Los préstamos estatales pueden llegar hasta el 75 por 100 y el 80 del valor total del inmueble construido.

Por lo que se refiere a España, Gallardo Rueda propuso que la iniciativa pública, la del Estado y Corporaciones y personas paraestatales y locales podría actuar así: 1.º Integración de un Plan Nacional de Construcción de Viviendas de todas las actividades oficiales hoy dispersas; 2.º Constitución de un patrimonio especialmente destinado a tal fin con los siguientes recursos: a) Terrenos municipales urbanizados y aptos para la edificación inmediata; b) Recargo razonable de las rentas antiguas en un porcentaje que iría a engrosar el Fondo Nacional creado; c) Recargo paralelo de determinadas contribuciones e impuestos suntuarios; d) Inversión obligatoria en cierta medida de fondos de previsión social en la edificación; e) Emisión de Deuda Pública suficiente y específicamente destinada al fin previsto.

Las dificultades de realización de este plan, dada la inmadurez de la conciencia social actual respecto a sus soluciones—manifestó el conferenciante—, lleva a ensayar, por el momento, una nueva ordenación del régimen arrendamiento urbano. Aleccionadoras son a este propósito las orientaciones seguidas en los países extranjeros, a las cuales Gallardo Rueda dedicó gran atención, especialmente las últimas reformas francesas, así como las de la Ley italiana de 1950 y la belga de 1953.

La documentada y brillante conferencia de Gallardo Rueda fué epilogada por

cuatro conclusiones fundamentales: 1.ª Que la formación de las relaciones arrendaticias urbanas, inicialmente integrada por meras «ordenanzas de necesidad» viene a constituirse en un Derecho especial dentro del Ordenamiento general de todos los países; 2.ª Que dicho Derecho especial pertenece a la que dialécticamente se denomina «dirección social del Derecho civil», o más bien, que nos hallamos ante uno de los primeros estadios de un Derecho civil actualizado; 3.ª La prórroga forzosa y la tasa de la renta parecen ser los medios primarios preferidos por todos los legisladores para el logro de los fines propuestos. La evitación de las ocupaciones antisociales de locales habitables viene a completarlos; 4.ª La conveniencia y oportunidad de la reforma de la ordenación vigente entre nosotros estará de acuerdo con las experiencias de estos últimos años manteniéndose fiel a los fines propuestos con arreglo a los sentimientos, necesidades y anhelos de la comunidad. El ilustre conferenciante fué muy aplaudido y felicitado por su interesantísima disertación.

JOSE BONET CORREA

## B) EXTRANJERAS

### El IV Congreso Internacional de Derecho Comparado

La «Académie Internationale de Droit Compare», que tiene como principal objeto estatutario «trabajar en el estudio del Derecho Comparado sobre una base histórica y la mejora de la legislación de los diversos países—particularmente en materia de Derecho privado—mediante el acercamiento sistemático y la conciliación de las Leyes», tras convocar una reunión de expertos, publicó el programa sobre el cual habrían de versar las ponencias que al mismo se presenten.

El interés del mismo nos obliga, aunque alguna de sus materias se escapan de las habituales en este Anuario, a dar cuenta íntegra del mismo.

El programa fijado fué el siguiente:

#### SECCIÓN PRIMERA (GENERAL)

##### A. *Derechos de la Antigüedad.*

1. Los tratados internacionales de la Antigüedad.
2. El desarrollo del sistema contractual en Roma.
3. Contactos y conflictos de Derechos en la Antigüedad.
4. El derecho agrario en el Bajo Imperio y en el Imperio Oriental.
5. La penetración del Derecho Romano en el Derecho de la Alta Edad Media.
6. Los procesos del desarrollo del Derecho por la utilización del Derecho Romano y del Derecho regional del siglo XVI al XVIII.

##### B. *Historia del Derecho.*

1. La contribución de los autores y de la práctica consuetudinaria en el Derecho Internacional privado de la Edad Media.