

**UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID**  
**FACULTAD DE DERECHO**  
Departamento de Economía y Hacienda Pública



TESIS DOCTORAL

**Aspectos jurídicos e institucionales de la política de  
arrendamientos urbanos**

MEMORIA PARA OPTAR AL GRADO DE DOCTOR  
PRESENTADA POR

**Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña**

Madrid, 2015

Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña

TP  
1982  
085



X-53-356510-7

ASPECTOS JURIDICOS E INSTITUCIONALES DE LA POLITICA  
DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Departamento de Economía y Hacienda Pública  
Facultad de Derecho  
Universidad Complutense de Madrid  
1982



BIBLIOTECA

Colección Tesis Doctorales. Nº 85/82

© Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña  
Edita e imprime la Editorial de la Universidad  
Complutense de Madrid. Servicio de Reprografía  
Noviciado, 3 Madrid-8  
Madrid, 1981  
Xerox 9200 XB 480  
Depósito Legal: M-1897-1982

**Fernando Rodriguez y Rodriguez de Acuña**

**ASPECTOS JURIDICOS E INSTITUCIONALES DE LA POLI-  
TICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

**Director: Dr. Lucas Beltrán Flores**

**Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid**

**1.981**



# **INTRODUCCION**



## INTRODUCCION.-

Aun cuando no es fácil hablar de las circunstancias que dieron origen a la formulación de esta tesis doctoral, ya que presupone hablar de uno mismo, mi inquietud sobre la problemática de los arrendamientos urbanos comienza en 1975, a raíz de mi ingreso como Jefe de Estudios en Vallehermoso, S.A., primera empresa nacional dedicada a estos "affaires".

En ella, debido al puesto ocupado, no solamente he tenido la ocasión de contemplar la estructura del mercado arrendaticio urbano, sino que, como consecuencia del amplio patrimonio en alquiler, he podido contrastar la casuística que producen los litigios entre la empresa y sus inquilinos. Por la fecha de mi ingreso en dicha empresa, ha primado entre mis funciones la interpretación y reinterpretación de los decretos limitadores de rentas.

Al margen de la formulación de esta tesis, y desde la óptica de mi inquietud profesional por el particular que me ocupa, he de mencionar el manual práctico "La determinación de la renta y sus incrementos en las Viviendas de Protección Oficial" que he escrito durante estos últimos cinco años, y que seguramente no habrá hecho su aparición antes de la lectura de esta tesis.

En base a las contradicciones que se producen en el mercado arrendaticio urbano español, el fin que se ha perseguido con este estudio ha sido principalmente el análisis en torno a la equidad. Es con este objetivo con el que he analizado las políticas de arrendamientos urbanos en los países desarrollados y en curso de desarrollo.

El trabajo presentado consta de tres partes: 1ª) La Política de Arrendamientos Urbanos en los Países Desarrollados, con una muestra de 15 países; 2ª) La Política de Arrendamientos Urbanos en los Países en Curso de Desarrollo, entre los que distingo, a su vez, los Países Hispanoamericanos, los Países Arabes, los Países Orientales y los Países del

Este, con una muestra de 25 países; y 3ª) La Política de Arrendamientos Urbanos en -- España.

La metodología empleada ha sido la de dividir el análisis en dos grandes apartados: el marco jurídico y el marco estructural.

En el marco jurídico, se han estudiado los preliminares generales de las leyes y, en particular, la prórroga al contrato, la fijación de la renta, las revisiones de renta y la equidad en la política seguida. Todo ello, dentro de la medida de las posibilidades bibliográficas, distinguiendo la diferente casuística que encierran las viviendas libres y las de Protección Oficial.

En el marco estructural, se han analizado los resultados de la política de arrendamientos urbanos sobre el patrimonio de viviendas. O dicho en otras palabras, se han recopilado los datos generales de la estructura del patrimonio de viviendas, de su comportamiento y de sus tendencias.

Esta metodología ha sido común para todos los países desarrollados. Respecto de los países en curso de desarrollo, sin embargo, la pobreza de estadísticas ha imposibilitado el análisis del marco estructural, cosa que por otra parte, dadas las características del mismo, no tiene mucho interés para el objetivo básico del análisis.

En el caso concreto de nuestro país, el planteamiento metodológico ha sido también el que se acaba de indicar, si bien tratado con una mayor profundidad por afectarnos -- más directamente.

En principio, de análoga forma a los casos anteriores, sólo se han tenido en cuenta la prórroga al contrato, la fijación de la renta, las revisiones de renta y su equidad. Sin embargo, al estudiar estos apartados desde la perspectiva del caso español se han introducido una serie de subdivisiones que no concuerdan con la metodología trazada

desde el origen. Por tal razón, se ha añadido a la tercera parte un segundo capítulo "El marco general de la política de arrendamientos urbanos". En dicha tercera parte se desarrolla la política general de arrendamientos en España a partir del mismo esquema metodológico empleado en las dos primeras, lo que da consistencia general al estudio desde el ángulo metodológico.

Por último, y como ya dije, en el análisis detallado de la política de arrendamientos se ha contemplado separadamente la relativa a la vivienda libre y la concerniente a la de Protección Oficial.

En la vivienda libre se ha estudiado la política de arrendamientos anterior a 1936, - por existir en 1970 todavía un 6% de contratos de inquilinato en vigor, suscritos con anterioridad a dicha fecha. No obstante, en el tratamiento por parcelas del estudio - (capítulos), se ha efectuado el corte en 1946, debido a que a partir de ese año se produjeron ciertos cambios como consecuencia de la ley de esa fecha.

En todo lo concerniente a la vivienda libre se ha tratado, de forma paralela, la prórroga, la fijación de la renta, la revisión de la renta y su equidad, a partir del marco socio-político y económico que dio origen a cada una de las leyes. Asimismo se han analizado, de forma separada, los rasgos e interpretaciones jurídicas más acusadas.

Siguiendo los razonamientos de "Lipsey", se ha probado la consistencia de la política adoptada. Dentro de estos razonamientos, tiene especial interés el modelo de simulación formulado en torno al levantamiento de la congelación de rentas.

En lo relativo a la Vivienda de Protección Oficial, dada la estructura de la misma y de sus limitaciones, la metodología empleada ha sido la comunmente utilizada en las dos primeras partes de la tesis, pero profundizando en la casuística de los diferentes conceptos de vivienda de Protección Oficial, por la importancia que para nuestro fin tienen.

En un plano empírico, se ha reflejado la equidad de la política de arrendamientos mantenida, tratándola desde nuevos ángulos, a partir de razonamientos y cálculos que se encuentran fuera de las estadísticas publicadas.

En la exposición de los análisis efectuadas para cada una de las partes que componen esta tesis, se ha partido de lo general para llegar a lo particular. En otras palabras, el resumen y las conclusiones obtenidas de cada una de las tres parcelas tratadas se refieren a los primeros capítulos de cada una de las partes.

Las fuentes bibliográficas fueron solicitadas, por un lado, a las Embajadas en España de los países analizadas, y por otro, a nuestras Agregadurías comerciales en el extranjero. Tal estrategia ha permitido contrastar y completar la información recibida por esas dos diferentes vías. Este planteamiento no ha tenido, sin embargo, el acierto que podía augurarse en un principio, y ello ha obligado a recurrir a publicaciones de carácter oficial, más o menos globales, como las de las Naciones Unidas, Reino Unido y Francia, que han permitido realizar las contrastaciones requeridas y completar algunos datos.

En el caso de España, la bibliografía reseñada en el Anexo puede parecer aún más débil. Sin embargo, ello es porque dado el tratamiento del caso español y su extensión, lo que en el resto del análisis son notas bibliográficas, aquí se encuentran insertas dentro del texto.

La aportación de este trabajo se concibe como un documento básico de estudio dentro de la casuística general de la política arrendaticia urbana y con una utilidad concreta y precisa si se presenta como documento informativo a los diferentes partidos políticos, para la remodelación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, presentada en Las Cortes, B.O. del 7 de Abril de 1981, y que seguramente será discutida durante el presente año.

Finalmente quiero mostrar mi agradecimiento al Director de esta tesis, Dr. D. Lucas Beltrán Flores, por sus importantes sugerencias y por las constantes muestras de apoyo

- V -

que me ha brindado en los inevitables momentos de desánimo, así como a mi compañero jurista José Porres Cubillo, y a todos aquéllos que desinteresadamente me han ayudado, tanto en la recopilación de datos como con su información y ofrecimiento de ideas.



## **INDICE GENERAL**



INDICE GENERAL

I PARTE: ESTUDIO DE LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LOS PAISES DESARROLLADOS.

	<u>Página</u>
I) INTRODUCCION: FINALIDAD DEL ANALISIS.- ALCANCE, METODOLOGIA Y FIABILIDAD DE LOS DATOS DISPONIBLES.....	3
II) ANALISIS DE LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS EN LOS PAISES DESARROLLADOS .....	10
III) EL NIVEL DE DESARROLLO Y LOS ALQUILERES .....	39
IV) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN ALEMANIA .....	47
V) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN AUSTRALIA .....	55
VI) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN AUSTRIA .....	60
VII) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN BELGICA .....	65
VIII) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN CANADA:.....	69
IX) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN DINAMARCA .....	77
X) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN FINLANDIA .....	85
XI) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN FRANCIA .....	90
XII) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN GRAN BRETAÑA .....	98
XIII) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN HOLANDA .....	113

	<u>Página</u>
XIV) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN ITALIA .....	137
XV) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN JAPON .....	145
XVI) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN NORUEGA .....	149
XVII) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN SUECIA .....	154
XVIII) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN SUIZA .....	167
XIX) BIBLIOGRAFIA .....	175
 <b>II PARTE: ESTUDIO DE LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LOS PAISES EN CURSO DE DESARROLLO.</b>	
	<u>Página</u>
I) INTRODUCCION: OBJETO, LIMITACIONES Y METODOLOGIA ...	189
II) ANALISIS DE LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS ....	192
III) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN ARGENTINA .....	200
IV) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN BRASIL .....	205
V) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN MEJICO .....	211
VI) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN OTROS PAISES DE LATI-- NOAMERICA .....	215
VII) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LOS PAISES ARABES ...	220
VIII) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LOS PAISES ORIENTALES	224

	<u>Página</u>
IX) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LOS PAISES DEL ESTE .....	228
X) BIBLIOGRAFIA .....	231

III PARTE: LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS EN ESPAÑA.

	<u>Página</u>
I) ALCANCE Y METODOLOGIA DEL ANALISIS .....	240
II) MARCO GENERAL DE LA POLITICA DE ARRENTAMIENTOS URBANOS	243
III) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS HASTA 1946 .....	263
IV) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1946 A 1981 .....	279
V) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LA VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL .....	321
VI) CONTRASTACIONES EMPIRICAS DE LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS SOBRE EL PATRIMONIO EN RENTA .....	341
VII) BIBLIOGRAFIA .....	349
RESUMEN Y CONCLUSIONES .....	377



## **INDICE ANALITICO**



INDICE ANALITICO

I PARTE: ESTUDIO DE LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LOS PAISES DESARROLLADOS.

	<u>Página</u>
I) INTRODUCCION: FINALIDAD DEL ANALISIS.- ALCANCE, METODOLOGIA Y FIABILIDAD DE LOS DATOS DISPONIBLES .....	3
1) Finalidad del análisis .....	3
2) Alcance, metodología y fiabilidad de los datos disponibles.....	6
II) ANALISIS DE LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS EN LOS PAISES DESARROLLADOS .....	10
1) Primera Etapa .....	10
2) Segunda Etapa .....	14
3) Tercera Etapa .....	17
A) La prórroga al contrato .....	21
B) La renta .....	24
a) Viviendas viejas .....	24
b) Viviendas libres .....	25
c) Viviendas de Protección Oficial .....	28
C) Las revisiones de renta .....	30
a) Viviendas viejas .....	30
b) Viviendas libres .....	31
c) Viviendas de Protección Oficial .....	33
D) Equidad en la renta .....	34

	<u>Página</u>
III) EL NIVEL DE DESARROLLO Y LOS ALQUILERES .....	39
1) Renta Percápita y Nivel de Alquileres .....	39
2) Repercusión de la Política General de Viviendas .....	41
- Cuadro I Porcentaje de Viviendas Alquiladas en Función de la Renta Nacional Percápita por países .....	43
- Gráfico: Porcentaje de Viviendas Alquiladas en función de la Renta .....	44
- Principales Variables Relacionables al Objeto de Comentar una Política de Viviendas .....	45
IV) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN ALEMANIA .....	47
- Marco Jurídico .....	47
- La prórroga al contrato .....	48
- La renta .....	48
A) En viviendas libres .....	48
B) En viviendas libres construidas con exenciones fiscales ...	48
C) En viviendas de Protección Oficial .....	49
- Las revisiones de renta .....	49
A) En viviendas libres .....	49
B) En viviendas libres con exenciones fiscales .....	50
C) En viviendas de Protección Oficial .....	50
- Equidad en la renta .....	50

	<u>Página</u>
- Marco Estructural.....	51
- Porcentaje de viviendas alquiladas .....	51
- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes.....	52
- Viviendas totales por 1.000 habitantes.....	52
- Principales magnitudes .....	52
- Índice de precios de consumo.....	52
- Viviendas construidas, según el agente executor, en porcentajes .....	52
- Características Generales de la Construcción .....	53
V) LA POLÍTICA DE ARRENDAMIENTOS EN AUSTRALIA .....	55
- Marco Jurídico.....	55
- La prórroga al contrato.....	55
- La renta .....	56
A) En viviendas libres .....	56
B) En viviendas propiedad del sector público.....	56
- Las revisiones de renta .....	57
A) En viviendas libres .....	57
B) En viviendas propiedad del sector público .....	57
- Equidad en la renta .....	57
- Marco Estructural.....	58
- Porcentaje de viviendas alquiladas .....	58
- Principales macromagnitudes .....	58
- Índice de precios de consumo .....	58

	<u>Página</u>
VI) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN AUSTRIA .....	60
- Marco Jurídico .....	60
- La prórroga al contrato .....	60
- La renta .....	60
A) Viviendas antiguas .....	60
B) Viviendas libres .....	60
C) Viviendas sociales .....	61
- Marco Estructural .....	61
- Porcentaje de viviendas alquiladas .....	61
- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes .....	61
- Viviendas totales por 1.000 habitantes .....	61
- Principales magnitudes .....	62
- Índice de precios de consumo .....	62
- Viviendas construidas, según el agente ejecutor, en porcentajes .....	62
- Características generales de la construcción .....	63
VII) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN BELGICA .....	65
- Marco Jurídico .....	65
- Marco Estructural .....	65
- Viviendas totales por 1.000 habitantes .....	65
- Principales magnitudes .....	65
- Índice de precios de consumo .....	66
- Viviendas construidas, según el agente ejecutor, en porcentajes .....	66
- Características generales de la construcción .....	67

	<u>Página</u>
VIII). LA POLÍTICA DE ARRENDAMIENTOS EN CANADA .....	69
- Marco Jurídico.....	69
- La prórroga al contrato.....	69
- La renta .....	69
A) En viviendas libres .....	69
B) En viviendas de renta limitada.....	69
C) En viviendas propiedad del sector público .....	70
- Las revisiones de renta .....	70
A) En las viviendas libres .....	70
B) En las viviendas de renta limitada .....	70
- La equidad en la renta .....	70
- Marco Estructural .....	71
- Porcentaje de viviendas alquiladas .....	71
- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes .....	71
- Viviendas totales por 1.000 habitantes .....	72
- Principales magnitudes.....	72
- Índice de precios de consumo.....	72
- Características generales de la construcción .....	73
- Otros datos de interés.....	74
- Cuadro A) Coste del alojamiento en diversas ciudades canadienses .....	74
- Cuadro B) Índices de los alquileres y precios de compra de las viviendas desde 1961.....	75

	<u>Página</u>
IX) LA POLÍTICA DE ARRENDAMIENTOS EN DINAMARCA .....	77
- Marco Jurídico .....	77
- La prórroga al contrato .....	78
- La renta .....	79
A) En viviendas libres en general.....	79
B) En viviendas subvencionadas (propiedad de sociedades)...	79
C) En viviendas del sector público .....	79
- Las revisiones de renta .....	79
A) En viviendas libres.....	79
A1) En viviendas viejas .....	79
A2) En viviendas nuevas .....	80
C) En viviendas subvencionadas (de sociedades sin fines de lucro).....	80
- Equidad en la renta .....	80
- Marco Estructural .....	81
- Porcentaje de viviendas alquiladas .....	81
- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes .....	81
- Viviendas totales por 1.000 habitantes .....	81
- Principales magnitudes .....	81
- Índice de precios de consumo .....	81
- Viviendas construidas, según el agente ejecutor, en porcen- tajes .....	82
- Características generales de la construcción .....	83



	<u>Página</u>
XII) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN GRAN BRETAÑA .....	98
- Marco Jurídico .....	98
- Sector Privado .....	98
- La prórroga al contrato .....	98
- La renta .....	99
a) Viviendas con alquiler controlado .....	99
b) Viviendas con alquiler reglamentado .....	100
c) Viviendas amuebladas .....	101
- Las revisiones de renta .....	101
a) En el caso de viviendas con alquiler controlado ....	101
b) En el caso de viviendas con alquiler reglamentado ....	101
c) En el caso de viviendas amuebladas .....	101
- La equidad en la renta .....	102
- Sector Público .....	103
- La renta .....	103
- Las revisiones de renta .....	104
- La equidad en la renta .....	104
- Marco Estructural .....	106
- Porcentaje de viviendas alquiladas .....	106
- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes .....	106
- Viviendas totales por 1.000 habitantes .....	106
- Principales magnitudes .....	106
- Índice de precios de consumo .....	107
- Viviendas construidas, según el agente ejecutor, en por- centajes .....	107
- Comentarios al marco estructural .....	107
- Características generales de la construcción .....	111



	<u>Página</u>
- Construcciones nuevas .....	124
a) Viviendas alquiladas para familias modestas .....	124
b) Viviendas alquiladas por particulares .....	125
c) Viviendas propias .....	126
- Viviendas existentes .....	129
- Alojamientos especiales .....	133
a) Viviendas para ancianos .....	133
b) Casas adaptadas .....	133
c) Viviendas unipersonales y bipersonales .....	133
- Características generales de la construcción .....	135
XIV) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN ITALIA .....	137
- Marco Jurídico .....	137
- Viviendas libres .....	137
- Prórroga al contrato .....	137
- La renta .....	138
A) En viviendas desamuebladas .....	138
B) En viviendas amuebladas .....	139
- Revisiones de renta .....	139
- Viviendas de Protección Oficial .....	140
- La renta .....	140
- Equidad en la renta .....	140
- Marco Estructural .....	141
- Porcentaje de viviendas alquiladas .....	141
- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes .....	141

	<u>Página</u>
- Viviendas totales por 1.000 habitantes .....	141
- Principales magnitudes .....	141
- Índice de precios de consumo .....	142
- Características generales de la construcción .....	143
XV) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN JAPON .....	145
- Marco Jurídico.....	145
- Prórroga al contrato .....	145
- La renta .....	145
- Marco estructural .....	146
- Porcentaje de viviendas alquiladas .....	146
- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes .....	146
- Viviendas totales por 1.000 habitantes .....	146
- Principales magnitudes .....	146
- Índice de precios de consumo .....	147
- Construcción "total", según el agente executor, en porcentajes .....	147
- Alojamiento, viviendas, miembros, habitaciones y superficie total por alojamiento .....	147
XVI) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN NORUEGA .....	149
- Marco Jurídico .....	149
- La renta .....	149
- Revisiones de renta .....	149

	<u>Página</u>
- Marco Estructural .....	150
- Porcentaje de viviendas alquiladas .....	150
- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes .....	150
- Viviendas totales por 1.000 habitantes .....	150
- Principales magnitudes .....	150
- Índice de precios de consumo .....	151
- Viviendas construidas, según el agente ejecutor, en porcentajes .....	151
- Otros indicadores .....	151
- Características generales de la construcción .....	152
XVII) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN SUECIA .....	154
- Marco Jurídico .....	154
- La prórroga al contrato .....	155
- La renta .....	155
A) En viviendas libres .....	155
B) En viviendas propiedad de asociaciones .....	156
C) En viviendas propiedad pública .....	156
- Actualización de rentas .....	156
- Equidad en la renta .....	157
- Marco Estructural .....	158
- Porcentaje de viviendas alquiladas .....	158
- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes .....	158
- Viviendas totales por 1.000 habitantes .....	158
- Principales magnitudes .....	158
- Índice de precios de consumo .....	158
- Viviendas construidas, según el agente ejecutor, en porcentajes .....	159

	<u>Página</u>
- Comentarios al marco estructural .....	159
- Parque de viviendas .....	159
- Los ocupantes por vivienda .....	161
- Distribución del patrimonio .....	162
- Los precios de los alquileres .....	164
- Características generales de la construcción .....	165
XVIII) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN SUIZA .....	167
- Marco Jurídico .....	167
- La prórroga al contrato .....	167
- La renta .....	168
A) Viviendas libres reglamentadas por la ley .....	168
B) Viviendas libres de lujo .....	169
C) Viviendas al amparo de la protección oficial .....	169
- Las revisiones de renta .....	169
A) Viviendas libres reglamentadas por la ley .....	169
B) Viviendas libres de lujo .....	170
C) Viviendas al amparo de la protección oficial .....	170
- Equidad en la renta .....	170
- Marco Estructural .....	171
- Porcentaje de viviendas alquiladas .....	171
- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes .....	171
- Viviendas totales por 1.000 habitantes .....	171
- Principales magnitudes .....	172
- Índice de precios de consumo .....	172
- Viviendas construidas, según el agente ejecutor, en porcen-- tajes .....	172
- Características generales de la construcción .....	173
XIX) BIBLIOGRAFIA .....	175

**II PARTE: ESTUDIO DE LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LOS PAISES EN CURSO DE DESARROLLO.**

	<u>Página</u>
I) INTRODUCCION: OBJETO, LIMITACIONES Y METODOLOGIA ....	189
II) ANALISIS DE LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS ....	192
- La prórroga al contrato .....	194
A) En los países hispanoamericanos .....	194
B) En los países árabes .....	194
C) En los países orientales .....	195
D) Conclusión .....	195
- La renta .....	195
A) En los países hispanoamericanos .....	195
B) En los países árabes.....	196
C) En los países orientales .....	196
- Las revisiones de renta .....	197
A) En los países hispanoamericanos .....	197
B) En los países árabes y orientales .....	197
III) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN ARGENTINA .....	200
- La prórroga al contrato .....	200
- La fijación de la renta .....	201

	<u>Página</u>
- Las revisiones de renta .....	202
a) En viviendas alquiladas con anterioridad a 1 de Enero de 1974, cuyo plazo de prórroga estuviera vencido .....	202
b) En el resto de las viviendas alquiladas con anterioridad al 29 de Junio de 1976 .....	202
c) En viviendas alquiladas con posterioridad a 29 de Junio de - 1976 .....	203
d) En viviendas de propiedad pública .....	203
IV) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN BRASIL .....	205
- La prórroga al contrato .....	207
- La renta .....	207
- Las revisiones de renta .....	207
a) Para contratos que se firmen a partir de 16 de Mayo de 1979 .....	207
b) Para contratos firmados con anterioridad a la promulgación de la ley a que se refiere el apartado a) .....	207
c) Para contratos de arrendamiento celebradas antes del 7 de Abril de 1967 .....	208
d) Para las viviendas alquiladas antes del 7 de Abril de 1967 en - las que se efectuó el arbitraje o acuerdo de las partes .....	208
- Viviendas de propiedad pública .....	209
V) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN MEJICO .....	211
- La prórroga al contrato .....	212
- La renta .....	212

	<u>Página</u>
- Las revisiones de renta .....	213
VI) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN OTROS PAISES DE LATI-- NOAMERICA .....	215
- La prórroga al contrato .....	215
- La renta .....	216
- Las revisiones de renta .....	217
- La equidad en la renta .....	218
VII) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LOS PAISES ARABES .....	220
- La prórroga al contrato .....	220
- La renta .....	220
- Revisiones de renta .....	221
- Equidad en la renta .....	221
VIII) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LOS PAISES ORIENTALES..	224
- La prórroga al contrato .....	224
- La renta .....	224
- Las revisiones de renta .....	225
IX) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LOS PAISES DEL ESTE....	228
X) BIBLIOGRAFIA.....	231

**III PARTE: LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS EN ESPAÑA.**

	<u>Página</u>
I) ALCANCE Y METODOLOGIA DEL ANALISIS .....	240
II) MARCO GENERAL DE LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	243
- Introducción .....	243
- La prórroga al contrato .....	243
- La renta .....	245
A) Viviendas libres .....	245
B) Viviendas de Protección Oficial .....	245
C) Viviendas de propiedad pública .....	248
- Las revisiones de renta.....	249
A) Viviendas libres .....	249
B) Viviendas de Protección Oficial.....	254
- La equidad de la política .....	257
III) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS HASTA 1946 ....	263
- Antecedentes históricos, causas y efectos de la política adoptada	263
A) La evidencia histórica .....	263
B) El retorno del proteccionismo .....	264
C) La reconstrucción nacional .....	266

	<u>Página</u>
- Consideraciones a la legislación del periodo .....	268
A) Las viviendas alquiladas con anterioridad a 1914.....	268
B) Las viviendas construidas antes de 31-12-1914 y alquiladas entre la referida fecha y 31-12-1924.....	271
C) Las viviendas construidas y alquiladas entre 1-1-1915 y -- 31-12-1923 .....	272
D) Las viviendas construidas con anterioridad a 1-1-1924 y al- quiladas después de 1-1-1925 .....	272
E) Viviendas construidas y alquiladas con posterioridad al -- 1-1-1924 y hasta 1-1-1942 .....	273
F) Observaciones generales a las viviendas construidas con -- anterioridad a 1 de Enero de 1942 .....	273
G) Viviendas construidas y alquiladas después de 1-1-1942 y hasta 31-12-1946 .....	274
H) Resumen general con respecto a la actualización de rentas.. de las viviendas alquiladas hasta 31-12-1946 .....	274
IV) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1946 A 1981..	279
- Causas y efectos de la política adoptada .....	279
A) La consolidación de una situación .....	279
B) La liquidación de la guerra .....	280
C) La década del crecimiento .....	283
D) La crisis de materias primas y las reivindicaciones laborales	288
E) Otros factores que han intervenido en la elevación de las -- rentas .....	290
- Consideraciones a la política adoptada .....	295

	<u>Página</u>
- Consideraciones a la legislación del periodo .....	300
A) Viviendas libres no suntuarias .....	300
B) Viviendas libres suntuarias .....	307
C) Viviendas libres de la Ley 22-12-1955 .....	313
D) Decretos coyunturales de moderación de rentas .....	316
V) LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LA VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL .....	321
- La vivienda de protección oficial .....	321
- La política de arrendamientos .....	326
- La prórroga al contrato .....	326
- La renta .....	327
1) Viviendas de Protección Oficial, Grupo I y Viviendas Bonificables Clase Media en su Categoría Primera .....	339
2) Viviendas de Protección Oficial, Grupo II .....	331
3) Viviendas de Protección Oficial, subvencionadas y casas - baratas, casas económicas, casas para funcionarios, viviendas protegidas, viviendas de tipo social, viviendas bonificables no clase 1ª, viviendas clase media no categoría 1ª .....	331
4) Nuevas Viviendas de Protección Oficial (D.L. 10-11-78) ..	333
- Las revisiones de renta .....	333
1) Para Viviendas de Protección Oficial asimiladas .....	333
2) En Viviendas de Protección Oficial Grupo I .....	334

	<u>Página</u>
3) En Viviendas de Protección Oficial Grupo II .....	335
4) En viviendas subvencionadas .....	335
5) Las revisiones de renta a partir de 1971 .....	336
6) Nuevas Viviendas de Protección Oficial alquiladas a partir del 3 de Enero de 1969 cuya construcción se encuentra al amparo de las normas del D.L. 10-11-78 .....	339
VI) CONTRASTACIONES EMPIRICAS DE LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS SOBRE EL PATRIMONIO EN RENTA .....	341
A) Los desajustes creados por el tratamiento diferencial en la política de revisiones de rentas .....	341
B) Repercusiones sobre la oferta de viviendas en renta .....	343
VII) BIBLIOGRAFIA .....	349
RESUMEN Y CONCLUSIONES .....	377

Fé de Erratas

- Página 255.- El cuadro se divide en dos partes, la primera se refiere a las viviendas Grupo I y la segunda a las Grupo II.
- En las que se refiere a Grupo I y dice calificadas de 18-11-60, debe de decir 18-11-69 (válido para el segundo cuadro de la página 334).
- En las Grupo II donde dice Contratos celebrados hasta 25-1-70, debe de decir 1-1-70 (válido para la página 335).
- Página 257.- En la equidad en la política, en su segundo párrafo al final dice un 300 % del valor adquisitivo de la renta y debe de decir un 75 % del valor adquisitivo de la renta.
- Página 334.- Ver la corrección de la página 255.
- Página 335.- Ver la corrección de la página 255.
- Página 342.- Tercer párrafo final, idéntica errata que la de la página 257.
- Página 399.- Tercer párrafo final, idéntica errata que la de la página 257.



**ESTUDIO DE LA POLITICA  
DE ARRENDAMIENTOS EN  
LOS PAISES DESARROLLA-  
DOS.**

**I PARTE**

**I. INTRODUCCION:  
FINALIDAD DEL ANALISIS.  
ALCANCE, METODOLOGIA  
Y FINALIDAD DE LOS DA-  
TOS DISPONIBLES.**

## I.- INTRODUCCION: FINALIDAD DEL ANALISIS.- ALCANCE. METODOLOGIA Y FIABILIDAD DE LOS DATOS DISPONIBLES

### 1) Finalidad del Análisis.-

En este estudio se pretende expresar la evolución, situación actual y tendencia de las políticas de arrendamientos urbanos, en los países desarrollados.

Los planteamientos políticos económicos sobre el particular que nos ocupa han sido objeto de duras críticas por múltiples economistas y sociólogos, etc...., no siendo extraño encontrar en numerosos manuales de economía algunas páginas dedicadas a esta materia, cuando se trata la política de contención de precios. En las mismas surge siempre inequívocamente, que todas las políticas adoptadas de controles de rentas para los bienes urbanos han provocado serios trastornos en la asignación eficaz de los recursos, siendo superiores los costos sociales a los beneficios dimanados de las mismas. (1).

Hoy en día, el precio de la vivienda arrendada constituye un problema importante para todas las unidades familiares que no tienen unos ingresos elevados, y ello es así tanto en los países desarrollados como en los subdesarrollados. En la mayoría de los países de economía de mercado, la importancia de la parte del presupuesto familiar que corresponde a la vivienda se ha ido desorbitando, por el hecho de que los precios de los terrenos, la mano de obra de las construcciones y los materiales afines a este proceso, han evolucionado de una forma más dinámica que los índices generales de precios y que la renta familiar disponible.

La situación se ha venido a complicar más como consecuencia de la escasez de capital, no sólo para fines de construcción de viviendas, sino para todo tipo de formación de capital fijo. Esta penuria de recursos engloba en mayor o menor medida a todos los países, con independencia de que existan o no instituciones u organismos adecuados para la financiación de viviendas. La escasez en la disponibilidad de monetario determina costos excesivamente elevados para el dinero, lo que unido al largo periodo de gestación de este inmovilizado, multiplica de una forma excesiva los costos de la construcción, agravando aún más el desajuste existente entre el crecimiento de la renta familiar y el de los precios de las viviendas.

El mantenimiento o control del precio del arrendamiento, en las actuales circunstancias, no asegura en suma la solución del problema, pues la historia se ha encargado de demostrarnos que tales controles producen consecuencias nefastas sobre el sistema. A tal respecto habría que mencionar que con unos recursos de fondos escasos frente a una limitación de la rentabilidad sectorial, se da paso a un vacío en la inversión que, dada su magnitud, no podrá ser nunca llenado sólo por la inversión pública. Por lo tanto dicha política se opone en esencia al objetivo de cubrir las necesidades presentes y futuras de viviendas.

Si los precios del arrendamiento en cada periodo vienen determinados en función de una rentabilidad sobre el valor de la vivienda, y la actualización de la renta está limitada, en mayor o menor medida, por una tasa de crecimiento inferior al índice general de precios, los precios de los arrendamientos determinarán un abanico heterogéneo de alquileres que no obedecerán a la renta familiar disponible del arrendador, sino a la fecha en que fue la vivienda alquilada. Como consecuencia de esta política, los más perjudicados suelen ser en general, aquéllos que buscan por primera vez una vivienda, ésto es, los más jóvenes, que son a su vez los que disponen de rentas más bajas. A su vez, desde la óptica del arrendador, los propietarios más perjudicados suelen ser los jubilados, cuyos ahorros tradicionalmente se han concentrado en este tipo de -

inversión. Así mismo no existe ninguna regla, que por razón de ser arrendador o arrendatario o viceversa, tenga el primero mayor excedente de renta disponible que el segundo. Por lo tanto, cualquier limitación de renta sobre el esquema expuesto discrimina de una forma aleatoria, sin más razón que la época del contrato, y no en función de las posibilidades económicas del individuo.

El mayor o menor control del precio del arrendamiento, tal como se ha expuesto, determina inversamente una menor o mayor rentabilidad sobre el valor mercado del inmueble. Siendo el valor mercado una función del valor reposición y el costo de conservación una función del de reposición (2) el mantenimiento o control de la renta imposibilita la renovación (3) lo que va en detrimento del mantenimiento del capital fijo del país. Hay que resaltar que el desgaste por abandono en un inmueble es infinitamente superior al que se origina en el caso contrario. También según el grado de abandono de un inmueble determinará mayor o menor calidad de vida para sus ocupantes. Luego el hecho de que no se pueda efectuar el mantenimiento de los citados inmuebles va en detrimento del objetivo básico perseguido por todos los Gobiernos de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Las limitaciones de rentas por debajo de valores que pueden contribuir con una cierta holgura, al valor presente de retribución de los capitales invertidos y al mantenimiento, imposibilita que sobre los inmuebles se pueda girar una tasa de amortización. La citada apreciación exige que la necesidad de inversión en el sector sea cada día más grande, pues no solamente habrá que aten-

- 
- (2) Dado que ésta constituye la renovación de elementos viejos.
- (3) Por simple imposibilidad monetaria, ya que el costo del mantenimiento es una función de su valor y de su vejez, condiciones ambas que son tratadas negativamente.

der al déficit cuantitativo y cualitativo de viviendas (4) sino también a la renovación como consecuencia de la inexistencia de rotación de los capitales dentro del sector.

A la vista de este complejo y amplio mosaico de intereses contrapuestos, el objeto de este capítulo es, pues, el análisis de las políticas en materia de arrendamientos urbanos en una muestra amplia de países, a fin de obtener datos lo suficientemente consistentes sobre la forma en que los mismos han abordado la problemática expuesta.

## 2) Alcance, metodología y evaluación de los datos disponibles.

Para la contrastación de la política arrendataria, en el análisis que nos ocupa, se han tomado datos de 15 países occidentales de los 19 existentes, cuya renta per-cápita en 1973 (5) era superior a 2.000\$. A tal efecto nos referimos a Alemania, Austria, Australia, Bélgica, Canadá, Dinamarca, Finlandia, Francia, Gran Bretaña, Holanda, Italia, Japón, Noruega, Suecia, Suiza.

La bibliografía fue solicitada, por una parte, a las Embajadas de estos países en España y, por otra, a nuestras agencias comerciales en los mismos. Tal estrategia nos permitiría contrastar y completar la información recibida por dos vías diferentes. No obstante este planteamiento, que en un principio

---

(4) Provocado el primero por el crecimiento vegetativo de la población y el segundo por la falta de mantenimiento y la vejez de las instalaciones.

(5) Según el Atlas del Banco Mundial.

auguraba un acierto casi seguro no fue así. Esto nos obligó a recurrir a publicaciones de carácter oficial, más o menos globales, como las de las Naciones Unidas, Reino Unido y Francia, que nos permitieron realizar las contrastaciones requeridas y completar algunos datos.

Con carácter general, la información básica que se solicitó comprendía las fechas de las últimas legislaciones en materia de arrendamientos de viviendas; si existía prórroga al contrato; si la renta estaba intervenida por el gobierno; si existía cláusula de revisión de la renta; el número de viviendas alquiladas en relación con el total, etc... Dentro de requerimientos básicos constituía - especial interés el conocimiento de la vigente reglamentación en arrendamientos urbanos en sus diferentes facetas.

La clasificación de la información, a fin de conseguir una homogenización para su posterior análisis, se hizo por países y en dos grandes apartados:

- Marco Jurídico
- Marco Estructural

El marco jurídico estudia varios puntos:

- La prórroga del contrato
- La renta
- Las revisiones de renta

- La Equidad de la renta
- Otras observaciones

El marco estructural, a su vez, comprenderá:

- Indicadores de la masa de alquileres
- Estructura general del sector vivienda

**II. ANALISIS DE LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS EN LOS PAISES DESARROLLADOS.**

## II.- ANALISIS DE LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS EN LOS PAISES DESARROLLADOS.-

La política en materia de viviendas en el mundo desarrollado reviste cierta -- heterogeneidad, que deriva de la política general del país, del régimen eco-- nómico del mismo, del índice de natalidad y del déficit existente; más con carácter general, podemos distinguir tres etapas:

### 1) Primera Etapa.-

Comprende desde la iniciación del presente siglo hasta el segundo lustro de la década de los años 50 y comienzo de los 60.

Como se expuso en el apartado precedente, este período se caracteriza por el control generalizado de los alquileres acompañado, salvo en raras excepciones, de la prórroga forzosa al contrato, como medida "sine qua non" para que pudiera funcionar la primera. La aplicación de esta normativa no se -- efectúa sin embargo de una forma simultánea, ni los principios de aplica-- ción, al menos los expresos, tienen fundamentos homogéneos.

Se pueden distinguir, no obstante, tres períodos:

El primero tiene lugar a comienzos del presente siglo. La política de limitación de rentas se efectúa como consecuencia de la emigración que se produce en las ciudades, promovida por el desarrollo industrial, y su fin es evitar la especulación que se producía en los arrendamientos, como consecuencia del exceso de demanda. Tal es el caso por ejemplo de Holanda, cuya ley data de 1901.

El segundo periodo coincide con la Primera Guerra Mundial. Aquí se dan las mismas razones del supuesto anterior pero agravadas por las destrucciones efectuadas por la guerra, por haberse parado la construcción durante los años de la contienda y el hecho de que al finalizar una guerra el número de matrimonios aumenta. Francia, Gran Bretaña, Alemania y Austria, toman las referidas medidas bien a los comienzos de la Guerra como Gran Bretaña (Ley 1915) o ya finalizada, cuando los problemas de vivienda se multiplican como es el caso de Austria (Ley 1922).

Sin embargo en Gran Bretaña cuya ley fue promulgada para evitar los aumentos de alquileres y dar seguridad en la permanencia del inquilino sólo en el tiempo de guerra, quedó en vigor después de la contienda pese a ser éste uno de los países que menos sufrió directamente el desbaste inmobiliario.

El tercer periodo comienza con la Segunda Guerra Mundial. Los problemas dimanados del mencionado acontecimiento hicieron que la mayor parte de los países de economía libre se vieran obligados a aplicar medidas autoritarias de control de precios en los productos agrícolas, servicios públicos, artículos de primera necesidad y alquileres. La política de precios ha seguido siendo mantenida con generalidad en todos los países, sin embargo, el control o regulación del precio de arrendamiento en las viviendas encontró en los años que suceden a la guerra otros móviles que se fundamentaban principalmente en una cierta política de distribución de la renta y mejora de las normas de consumo privado. (6)

Por lo general hasta la década de los años 1960 se mantuvieron los controles de alquileres en la totalidad de los países desarrollados, salvo en Estados Unidos. En este país la limitación sólo fue concebida como una medida de época de guerra, si bien su permanencia siguió durante varios años después de la Segunda Guerra Mundial, pero sólo en las principales ciudades. En este caso el control no fue impuesto de forma rígida, sino que se permitieron suaves elevaciones como muestran las estadísticas del Bureau of Labor Statistics. (7)

El largo y continuado control de los alquileres produjo distorsiones en el mercado, que fueron agudizándose en el tiempo. Los propietarios descuidaron sus casas al no realizar las reparaciones y mantenimiento necesarias. Se produjeron diferencias de rentas muy fuertes entre las viviendas alquiladas antes de la guerra y las construidas y alquiladas con posterioridad; a la vez que esto ocurría, la inversión privada en renta se desviaba hacia otros sectores.

También como consecuencia del mantenimiento de rentas bajas, los inquilinos no cambiaban su lugar de residencia aún en los casos de que variaran sus circunstancias familiares o de ingresos.

Debido a estos hechos el control de alquileres en muchos países se fue levantando o suavizando.

Las medidas más usuales consistían en ciertas revisiones discrecionales en las rentas, liberación de las viviendas consideradas de lujo, liberación de las viviendas construidas y alquiladas con posterioridad. (8)



## 2) Segunda Etapa.-

Se sitúa entre las comienzos de los años 60 e inicios de los 70. La situación dimanada de la política arrendaticia en el paso del tiempo, pese a las suavizaciones efectuadas, había creado un abigarrado cúmulo de trastornos que iban desde la insostenibilidad de las subvenciones, hasta la falta de equidad en la política de la distribución de la renta, pasando por la contracción de la inversión en capital fijo y la destrucción del patrimonio.

Si bien los niveles de precios en los años que preceden a la Segunda Guerra Mundial fueron en general moderados para los países desarrollados, no lo fueron tanto para los inputs que componen el proceso productivo de la construcción, mano de obra y materiales.

Según se lograba la reconstrucción y se hacía posible el pleno empleo se experimentaba una subida de salarios del sector construcción. Los materiales en sí no tuvieron mayor dinámica que el resto de los precios, pero las condiciones técnicas de acabada, saneamiento, confort, etc... aumentaron, lo que exigió mayor número de materiales, mejores calidades y, como consecuencia de esto, mayor número de horas de mano de obra.

Sobre lo que supuso este aumento de costes habría que mencionar que los diferentes estudios realizados por las Naciones Unidas y el Banco Mundial sobre este particular determinan un dinamismo muy superior en la construcción al compararlo con el índice general de precios. Tal fenómeno para diferentes épocas y países podemos fijarlo por término medio, en un 50% por encima del índice general de precios (10).

Frente a esta realidad, la política de créditos a largo plazo con intereses reducidos (primados) se hacía cada vez más difícil. A la vez que se requerían

inversiones más cuantiosas, con las amortizaciones de los créditos vivos otorgadas a viviendas, solamente podrían cubrirse una parte reducida de la nueva edificación, debida al quebranto monetario y a las primas a fondo perdido.

Los controles de los alquileres perjudicaron la oferta de viviendas en renta al desaparecer las perspectivas de ganancia para el inversionista. Tal circunstancia presupuso la desviación de la inversión hacia otros sectores, y así, por ejemplo en Gran Bretaña el esfuerzo constructor de viviendas quedó relegado casi exclusivamente al ente público.

Las limitaciones de rentas obligaron en muchos casos que estas se cumplieran a la letra, recurriéndose a estratagemas coactivas que se colocaban como condición "sine qua non" para poder acceder al arrendamiento. Circunstancias -- que fueron contempladas en las posteriores legislaciones como ilegales.

Como consecuencia de las bajas rentas, los propietarios descuidaron las viviendas arrendadas, produciéndose un deterioro generalizado del patrimonio. Las viviendas de propiedad pública tampoco fueron debidamente atendidas, pues las necesidades crecientes de nueva inversión en viviendas hacían todos los recursos escasos.

Todas estas circunstancias, unidas a un principio general de equidad, aconsejaron una remodelación de los arrendamientos de viviendas y así ocho de los países estudiados efectuaron ajustes en la década de los años 60 en sus legislaciones (11). El marco de la legislación se centraba en una continuidad de las medidas liberalizadoras introducidas en la década pasada, concentrando su aten-

---

(11) Austria 1967; Bélgica 1964; Canadá 1964 y 1967; Finlandia 1961; Francia 1964; Italia 1969; Japón 1966; Noruega 1967.

ción sobre ciertas rentas de las viviendas alquiladas con anterioridad a la Segunda Guerra Mundial a las que se les permitió incrementos graduales.

Además de estas medidas se tomaron otras que garantizaran a las familias de bajas ingresos el acceso a las viviendas y la permanencia en ellas, así como que el reparto de cargas entre arrendador y arrendatario se efectuara de una forma equitativa.

Hasta el periodo que nos ocupa, la política de subsidios había sido indiscriminada hacia la construcción. Ello determinó efectos parecidos a los que se producen por una acción prolongada de control de alquileres, pues el subsidio no discrimina en razón de la condición del destinatario final. Por tal razón la política de subsidios se orientó al usuario intentando lograr una mayor eficacia (12).

Para este fin se introdujeron ayudas directas de los Gobiernos a las familias de ingresos reducidos, logrando el acceso a las viviendas en unas condiciones suficientes de salubridad e higiene. Aunque tal medida no interfiere en nada al mercado, en las propias normativas de las subvenciones se establecían requisitos sobre las condiciones de la vivienda y la calidad (tamaño, piezas sanitarias, etc...) y sobre la antigüedad de la vivienda (en Holanda posteriores a 1960; Suecia posteriores a 1941, etc.). En consecuencia, los citados requisitos actuaron como política correctora, ya que incitaban la construcción y la remodelación y mantenimiento del patrimonio, contrarrestando así los efectos negativos que producía el control de los alquileres.

En efecto, la política de contención de rentas en los alquileres provoca, según se ha explicado, el deterioro del patrimonio, debido a la imposibilidad con una exígua renta, de destinar parte de la misma a reposición y mantenimiento. Por el contrario, la política de subsidios al arrendatario necesitado, bajo una

libertad de precios en los arrendamientos permite el mantenimiento del patrimonio y su amortización, al mismo tiempo que se contempla discriminadamente las necesidades de cada usuario.

En el mismo orden muestral la política de limitación de alquileres produce que las familias ocupantes de un piso con renta congelada o limitada no quieren bajo ningún concepto cambiar de vivienda aunque sus dimensiones sean inadecuadas (13). Tales anomalías no se producen bajo la política de libertad de rentas con subsidios.

### 3) Tercera Etapa.-

La década de los años 70 se caracteriza por una generalizada intervención estatal en materia de precios. Esta política intervencionista, según se ha reflejado, surgió como una necesidad en los países occidentales después de la Segunda Guerra Mundial. Sin embargo, acabada la contienda, las políticas económicas toman dos direcciones diferentes según los países. Mientras en unos se continúa el control de precios de una forma constante o más o menos interrumpida, tal es el caso de Austria, Bélgica, Dinamarca, Finlandia, Francia, Islandia, Noruega y Países Bajos, en otros la regulación o control de precios reviste un carácter excepcional y viene a estar protagonizada por los países liberales por excelencia, como Estados Unidos, Japón, República Federal Alemana, Suecia y Suiza (14).

En la década de los años 1970 el empuje inflacionista de principios del periodo, unido a la constante espiral de la misma tendencia provocada por el encarecimiento de las materias primas y en particular del petróleo, crean una

(13) Por ejemplo sobra de espacio, o bien que las condiciones de la renta familiar sean holgadas. Tal política produce un desaprovechamiento de espacio o bien una distribución de renta en favor de una familia no necesitada.

conciencia general de intervencionismo en materia de precios. Así, en los países hasta ahora liberales se rompe el esquema doctrinal para introducir -- controles. En Estados Unidos, primero se bloquean y posteriormente se controlan los precios (1971); Suecia donde el bloqueo es temporal (1970); Suiza se vigilan (1972), etc... (15)

En el esquema político de controles de precios aplicado a partir de 1970 podemos distinguir tres modalidades: a) Políticas que restringen un número determinado de precios. Es el caso por ejemplo de la República Federal Alemana, que de una forma temporal a comienzos de los años 1970, controlaba el precio de determinados productos agrícolas, ciertos alquileres y algunos precios públicos. b) Políticas que regulan los precios de un sector importante del sistema dejando el resto libre o simplemente vigilado. Es el caso de Italia, donde a partir de Julio de 1974 se regularon el 50% de los precios, a lo que hay que añadir la vigilancia de los precios de las empresas con cifras de negocios superiores a 5.000 millones de liras y el bloqueo de los alquileres. c) Políticas que intentan imponer una disciplina en el conjunto de los precios, sistema que sólo ha sido seguida por Francia (16).

Sin embargo, en general la política sobre los alquileres viene a ser en cierto modo liberalizadora, salvo los casos expresos de la República Federal Alemana e Italia, donde se aplican políticas temporales de control de precios en los arrendamientos de viviendas.

Esta nueva tendencia en la política locativa puede y debe llevarse a efecto porque:

- a) Los déficits cuantitativos de viviendas han sido subsanados.
- b) La política de vivienda pudo ser factible hasta el momento gracias a las cuantiosas subvenciones otorgadas por el Gobierno y a la construcción

directa que realizaba el mismo. Aunque estos beneficios fueron reduciéndose en la década de 1960, seguían siendo importantes y su mantenimiento se hace cada vez más difícil para los Gobiernos (debido a la fuerte subida que han experimentado los costos) se necesita pues intentar captar el capital privado hacia este tipo de inversión. Para ello hay que ofrecer una rentabilidad adecuada y ésto sólo se puede lograr por la vía de la liberalización.

c) Desde otro ángulo, el hecho de que gran parte de las viviendas construidas después de la guerra, sean bien propiedad pública, bien construidas por sociedades sin fines de lucro, garantizan unos alquileres reducidos -- dentro del país, lo que se antepone automáticamente a las construidas -- con fines de lucro, ya que determinan diferencias de precios entre unas y otras y el público se resiste a demandar el segmento de vivienda libre, por lo cual tiene que liberalizarse el segmento de viviendas de propiedad pública y de asociaciones sin fines de lucro.

d) Pese a haberse tomado las primeras medidas liberalizadoras, citadas en la segunda etapa, no han sido suficientes para corregir los problemas básicos de asignación, deterioro del patrimonio, etc...

Frente a estas razones de peso que apoyan una liberalización de los alquileres, se presenta por un lado la resistencia del electorado a tal medida y la impopularidad del gobierno que la aplique y por otro lado los problemas fundamentales básicos provocados por la inflación de la década de los años 1970 y la política general de contención de precios que se contraponen por consistencia a una política liberalizadora de los alquileres. Por tales motivos y -- como se expondrá en lo sucesivo la política de liberalización de alquileres -- sólo es relativa siendo las rentas por lo general objeto de control, en el que se esgrimirá el criterio de justiprecio y centrando la liberalización en la actualización de las viviendas congeladas desde antaño.

La aplicación de tales políticas dentro de las limitaciones expuestas exige -- nuevas reglas, razón por la cual las legislaciones en cuanto a vivienda libre casi unánimemente tienen que ser remodeladas. En Alemania en 1960 y 1965 libertad de rentas en el sistema de viviendas libres. En Austria la última legislación data de 1974. En Australia de 1975. En Dinamarca se producen dos en la década de los años 1970, una en 1975 y otra en 1979. En Finlandia, si bien la Ley data de 1961, en 1974 se efectúan una serie de ajustes y revisión de disposiciones dirigidas a agilizar y desbloquear el sistema. En Francia a partir de 1975 se introducen sucesivas revisiones en ciertos arrendamientos -- que se encontraban bloqueados, si bien se marcan nuevos controles bloques y desbloques según las circunstancias inflacionistas. En Gran Bretaña, la década de los años 1970 está salpicada de amplio número de normas, así 1972 sobre el desahucio, 1972 y 1973 sobre determinación de la renta máxima a exigir y bonificaciones, 1975 Ley de subvenciones y alquileres, etc... En Holanda solamente observamos dos leyes, la primera que databa de 1901 que fue -- sucesivamente cumplimentada con normas subsidiarias hasta 1974 que quedó definitivamente redondeada, y en la que es de resaltar el profundo sentido de -- equidad entre arrendador y arrendatario, contemplando asimismo un justiprecio que logra el equilibrio entre rentabilidad y bienestar del usuario. En Italia, -- debido sin género de dudas a las mayores presiones inflacionistas soportadas a partir del segundo quinquenio de la década que nos ocupa y al déficit latente de viviendas, y después del bloqueo de alquileres que se produce en 1974, el sistema busca una salida a través de la ley de 1977 y el Decreto de 1978, que culminaría con la Ley de 1978. Esta última invalida a todas las leyes anteriores y pretende, tal como en Holanda, establecer un justiprecio para ambas partes contratantes. En Suecia, a partir de 1975 cambia totalmente la política de mantenimiento de alquileres, sustituyéndola por otra que regula el precio según el uso de la vivienda, pero atendiendo a la situación del inquilino y la calidad del hábitat. En Suiza, la legislación data de 1972 pero con modificaciones parciales en 1975 y 1977. El espíritu de la ley también en este -- país pretende obtener el equilibrio entre arrendador y arrendatario. (17)

Como consecuencia de estas sucesivas políticas adoptadas, en la generalidad de las legislaciones podemos distinguir tres tratamientos perfectamente diferenciados en la reglamentación de los alquileres: a) El que denominaremos "viviendas viejas", que proviene de las viviendas cuyas rentas fueron congeladas después de la Segunda Guerra Mundial y que abarca aproximadamente a las construidas y alquiladas con anterioridad a 1950; b) El de las viviendas libres o casi libres, que comprende las construidas y alquiladas después de 1950, y - c) El de las viviendas de Protección Oficial.

En la actualidad, la política locativa aplicada en los diferentes países, y según el esquema de análisis que nos hemos planteado, es la siguiente:

A) La Prórroga al Contrato.-

En la bibliografía general utilizada observamos que en la reglamentación que existió después de la Segunda Guerra Mundial, hubo en los países occidentales prórroga al contrato bastante generalizada, medida que se tomó en defensa del arrendatario ante los eventuales abusos de que podía ser objeto por parte del arrendador y que se derivaban de la escasez de viviendas entonces existente. De la estructura actual del parque de la vivienda y de la legislación vigente en estos países, se desprende que hoy ya no es necesaria tal medida, ya que ha desaparecido el déficit de viviendas (de todas formas la política de moderación de rentas aplicada hace que desaparezca automáticamente la especulación que se pudiera provocar). Sobre tal apreciación, hay que recordar que las políticas introducidas a partir de la Segunda Guerra Mundial y hasta hoy, han intentado primero una garantía de vivienda con una cierta distribución de la renta, en la que se dé paso a un sistema de justiprecio, pero no se desprende en ninguna de las normativas que el espíritu de la ley sea una distribución de la propiedad, aunque las consecuencias de tales políticas de controles tuvieran de facto consecuencias similares.

Pese a las citadas afirmaciones, hay todavía un amplio grupo de países - donde la prórroga al contrato sigue figurando dentro de las legislaciones, bien por cierta inercia del pasado, bien por ciertas exigencias de las estructuras socio-políticas.

En doce de los países estudiados hemos obtenido datos más o menos amplios sobre este particular. Pues bien, sólo en seis de estos países existe prórroga forzosa al contrato. Así en Austria, donde al menos existe para viviendas antiguas; en Dinamarca, donde el desahucio sólo puede darse en casos excepcionales como impago, necesidades mayores de vivienda por parte del arrendador, etc.; en Holanda, donde si bien de su abigarrado sistema de alquileres se podría desprender que en unas casas existiría y - en otras no, sin embargo se confirmó que la prórroga obligatoria comprende a todas las viviendas del país; en Gran Bretaña, donde el arrendatario está fuertemente protegido en su permanencia en la vivienda, no existiendo el desahucio sino en casos excepcionales (18); en Japón, donde el inquilino se encuentra fuertemente protegido por la ley, la que prevé un periodo de duración del contrato de 20 años con posibilidad de renovación, por deseo expreso del arrendatario; en Suecia, donde se continúa con la prórroga al contrato (19).

En las otras seis países estudiados no existe prórroga obligatoria al contrato. El tratamiento de este tema, sin embargo, no es netamente homogéneo, pues algunos de ellos establecen controles para evitar eventuales abusos, e incluso varía el tratamiento general del periodo contractual, según el tipo de vivienda. Así: en Australia, Canadá y Finlandia el periodo contractual es libre, no existiendo ninguna limitación al respecto.

---

(18) En este país, si bien ha existido la prórroga al contrato por lo menos desde la Segunda Guerra Mundial, los supuestos de desahucio, hostigamiento por parte del propietario, etc... han sido minuciosamente estudiados dando origen a la Ley de 1972 sobre este particular.

En Francia, por lo general, no existe prórroga obligatoria salva en una parte del denominado Sector Tasado (20). Sin embargo, dentro del amplio abanico de tipologías que presenta el sistema francés, en aquellas viviendas del citado sector que se han liberalizado, la Ley establece como duración mínima del contrato seis años. En el mismo orden de limitación de duración del contrato, las viviendas comprendidas dentro del Sector Limitado construido asimismo con auxilios oficiales, la duración mínima del contrato no puede ser inferior a tres años. En Italia, según la nueva Ley de 1979, en las viviendas de construcción libre desaparece la prórroga obligatoria al contrato, si bien los contratos que se firmen a partir de la promulgación de la citada Ley no podrán tener un plazo inferior a cuatro años. En los casos de contratos firmados con anterioridad a la Ley, el citado período de cuatro años comienza a regir según la fecha del contrato en sucesivos escalones, a fin de que no se dé el caso de una cancelación generalizada de todos los contratos en una misma fecha. En Suiza no existe prórroga al contrato, si bien la Ley contempla una duración mínima en el caso que en el contrato se incluya la cláusula de estabilización de renta. Por lo general los contratos se firman por semestres, estableciendo un plazo de preaviso en el caso de rescisión. (21)

Finalmente, si analizamos la prórroga obligatoria al contrato dentro del marco estructural según las estadísticas a nuestro alcance parece desprenderse que para el caso de los países europeos, en que la prórroga obligatoria al contrato se da, son a su vez países donde el parque de viviendas alquiladas es inferior sobre el total. Tal apreciación será objeto de comentario en el capítulo siguiente (El nivel de desarrollo y los alquileres).

---

(20) Sin embargo, aún dentro de este Sector que comprende un limitado reducto de viviendas construidas con ciertos beneficios oficiales, parte de las mismas según el grado de confort se encuentran fuera de esta limitación y en la actualidad se estudia la paulatina salida del resto.

B) La Renta.-

Como se ha expuesto, la base principal de la política en materia de -- arrendamiento de viviendas en la generalidad de los países ha estado -- siempre dirigida sobre la contención o limitación del precio locativo. Sin embargo, y aunque las tendencias en esta materia son bastante coincidentes, tampoco con respecto a los diferentes tipos de viviendas se -- produce un tratamiento común.

a) Viviendas viejas.-

Por lo general no existe ninguna limitación en la fijación de la renta para nuevos contratos por razón del año de construcción de la vivienda, si bien hay que considerar, y partiendo de los criterios de valoración objetiva aplicadas en algunos países (como luego se verá) la vejez constituye un handicap en la fijación de la renta.

Quizás sobre este particular y a partir de los datos disponibles solamente hemos observado cierta discrepancia en Francia, Holanda, -- Reino Unido, Noruega y Suiza. Así en Francia las viviendas del -- Sector Tasado que comprende las de la Ley de 1947, en algunas de sus categorías, el alquiler se fija con unos topes a propuesta de los municipios. En Holanda en algunas zonas de escasez de viviendas, la renta de éstas es fijada por el Gobierno. En el Reino Unido el valor catastral del inmueble determina rentas controladas; obvio es mencionar que en viviendas viejas se puede dar con harta frecuencia el control (22). En Noruega en 10 de las mayores ciudades y en

---

(22) La Ley de 1969 prevé que si en dichas viviendas se efectúan mejoras podrán salir del sistema de alquiler controlado.

las viviendas construidas con anterioridad a la Segunda Guerra Mundial el alquiler máximo lo fija el Gobierno. A 1977 en Suiza en 419 municipios existían limitaciones de rentas en las viviendas viejas. (23)

b) Viviendas libres.-

En éstas, y en cuanto a la fijación de su renta, hay que matizar que la libertad unilateral de fijación del precio no es admitida, pues los inquilinos por regla general pueden reclamar ante el organismo competente si la renta la consideran injusta, de lo que se deduce una libertad relativa en la fijación de los alquileres por el propietario. Así, en once de los quince países tratados, según los datos en nuestro poder existe la posibilidad de reclamación por parte del inquilino la revisión de su renta. En Austria, Bélgica, Finlandia, Gran Bretaña y Holanda existen tribunales o comisiones ad hoc especializadas en este tema, ante las cuales pueden formularse reclamaciones por presuntos abusos, siendo las citadas organismos quienes determinarán la renta en cada caso. En Noruega y Suecia, se pueden efectuar dichas reclamaciones ante los tribunales ordinarios. En Dinamarca, Canadá e Italia, según se desprende de la reglamentación de alquileres y de la política general de los gobiernos, existe el derecho de reclamar ante los tribunales ordinarios cualquier presunto abuso en la fijación unilateral de la renta. En Suiza su segmento de viviendas libres se divide en dos bloques que vienen determinadas por la calidad, confort, etc... de la vivienda. Pues bien, en el bloque más popular de estas viviendas, también existe la posibilidad de una reclamación ante tribunales ordinarios. Solamente en Alemania, Australia, Japón y Francia la fijación del alquiler es totalmente libre. (24)

La fijación de una renta justa abarca, según los países, un amplio abanico de posibilidades desde las que se establece un techo máximo por el gobierno hasta las que se aplican sofisticados sistemas de valoración. Hoy se impone como tendencia generalizada en la fijación de la renta el sistema de valoración uso, formulado por lo general en base a las características objetivas.

La renta libre, en el estricto concepto de esta palabra, solamente se produce en cuatro de los quince países tratados (25). En Alemania y Australia (al menos en el territorio de Cambera no existe ninguna limitación). En Francia el segmento determinado por las viviendas libres corresponde a una vivienda de lujo y en Suiza, país donde también existe total libertad en la fijación de la renta, también sólo abarca a la vivienda de lujo. (26)

En Austria, Bélgica, Canadá, Noruega (en 100 de las 500 condadas) y Suiza (las que no son de lujo), la renta se denomina libre, pero en la fijación de la misma ha de existir consenso entre las partes contratantes, pues de no existir acuerdo por parte del arrendatario podrá reclamar ante el organismo competente pudiéndose producir la rebaja de la renta. Dicha intervención gubernamental va dirigida en contra de la especulación de los precios. El dictamen competente para la determinación del precio justo se fundamenta en un hipotético mercado libre, para lo cual se suele tomar como orientación el precio medio del patrimonio en alquiler por zonas y algunas características objetivas como la ubicación, la vejez, y el confort de la vivienda. En Gran Bretaña, aunque la renta también se denomina libre, el inquilino o el propietario pueden solicitar sea fijado un alquiler justo que está definido como el alquiler de mercado probable que se exigiría bajo una libre concurrencia en la que se diera un equilibrio de oferta y demanda. Entre los factores que se toman como referencia se encuentran la antigüedad, estado del piso, ubicación... (27)

En Holanda, en las ciudades donde no existe escasez de vivienda, se ha abandonado el control en la fijación de la renta. La libre -

(25) Hay que hacer la salvedad que en Japón, la bibliografía de que disponemos es escasa, lo que limita una afirmación categórica.

fijación de la renta ha de atenderse a un sistema hipotético de libre concurrencia en donde los componentes de oferta y demanda se encuentran equilibradas, pues de lo contrario dicha renta podría ser considerada abusiva y podría ser rebajada a petición del inquilino. En las ciudades donde existe escasez de viviendas el sistema que se utiliza para la fijación de la renta justa se basa en una puntuación según las características de la vivienda. Pese al hecho de haber sido abandonado no hace muchos años el control, se producen hoy divergencias de opinión entre arrendadores y arrendatarios, por lo cual se ha formado una comisión asesora sobre alquileres. El Gobierno estima que una vez que funcione bien esta comisión, derogará la libertad, para proceder a una fijación de los precios del arrendamiento en función de determinadas características de la vivienda (28).

En Italia cuya legislación es muy reciente (1978), la renta se fija mediante una amplia y complicada fórmula, en función de las características de la vivienda. (29)

En Suecia se utiliza para la valoración de la renta el valor uso de la vivienda, atendiendo a la situación, calidad, mercado... (30)

En Dinamarca, en ciertos municipios la renta viene determinada en base a una rentabilidad sobre el costo de edificación actualizada en cada periodo, que indirectamente viene a ser el mismo sistema utilizado por los otros países de valoración en función de las características, aunque mucho más tosco. (31)

Según observamos de lo expuesto, estos sistemas entrañan un techo máximo por encima del cual no se puede fijar una renta sin el riesgo de que ésta sea denunciada. Existe, pues, un control generalizado de las rentas, mediante la fijación de un umbral máximo en función del mercado y las características objetivas de las viviendas.

Finalmente, en Finlandia la renta viene fijada discrecionalmente - por el Gobierno (32).

Tenemos, pues, que salvo en los cinco casos citados, existen controles más o menos rígidos que se oponen a una libertad absoluta en la fijación de la renta, en la que se atiende al valor real y no a hipotéticas condiciones o situaciones del mercado. A tal respecto, hay que mencionar que la fijación de la renta en base a un mercado - falso que se sustenta sobre valores medios del patrimonio alquilado, presiona la fijación de la renta a la baja, en los contratos nuevos.

c) Viviendas de Protección Oficial.-

La estructura del mercado de vivienda de protección oficial no es coincidente en los países occidentales, debido a la política general de construcción después de la guerra mundial. El esquema que definiría las diferentes políticas sería el de vivienda construida al amparo de la protección oficial y vivienda propiedad pública, pero esta distinción general no se da para todas las casas. Sobre tal distribución habría a su vez que matizar que las construidas con protección oficial suelen ser propiedad generalmente de asociaciones sin fines de lucro y las de propiedad pública de las administraciones - locales (ayuntamientos).

Obvio es que estas viviendas construidas al amparo de la protección oficial tengan un precio controlado y de los datos en nuestro poder observamos que esto se efectúa. Por lo general, el sistema de fijación de la renta se sustenta bajo el principio de equilibrio financiero. En Alemania, Austria, Canadá, Dinamarca, Finlandia, Francia, Holanda y Suecia se sigue en esencia el principio del equilibrio financiero. Esto es que la inversión en tal tipo de vivienda no

produzca pérdida. El hecho de que la renta pueda ser elevada para algunas estratos de la población, se regula mediante subvenciones directas a la familia, tema que trataremos apartados adelante. (33)

En Alemania se distingue entre viviendas construidas con beneficios fiscales y viviendas subvencionadas. En las primeras se fija la renta en función del coste origen o en función de la media de viviendas de parecido standard. En las segundas a partir del criterio de equilibrio financiero. (34)

En Australia, las viviendas de protección oficial son de propiedad pública y en ellas la renta se fija por criterios políticos, en base a la renta familiar de la población de renta baja. (35)

En Canadá, en las viviendas de propiedad privada el gobierno garantiza una rentabilidad acorde con las circunstancias económicas del entorno y un periodo máximo de retorno del capital de 15 años. En las de propiedad pública, la renta se fija con criterios políticos (36).

En Dinamarca, Holanda y Suecia, con independencia de la propiedad y aunque existan ligeras matices, el criterio en la fijación de la renta es el de equilibrio financiero. (37)

En Francia, en el Sector reglamentado, el sistema que se utiliza es el de equilibrio financiero. En Gran Bretaña hoy todavía en parte del patrimonio de viviendas de propiedad pública no se cumple el equilibrio financiero teniéndose que recurrir a una subvención para saldar el déficit, aunque se intenta cambiar el sistema por el de equilibrio financiero. (38)

C) Las Revisiones de Renta.-

Las revisiones de renta en el contexto de los países constituye un amplio mosaico, que va desde la inexistencia de tal posibilidad como consecuencia de que no hay prórroga al contrato, hasta la discrecionalidad gubernamental, pasando por una amplia gama de conceptos fundamentados principalmente en base a consideraciones objetivos.

a) Viviendas viejas.-

En viviendas viejas si bien existió después de la Segunda Guerra Mundial un control generalizado de los alquileres con bloqueo de renta, según ha quedado expuesto, en la década de 1950 se fueron liberalizando o bien suavizando las diferencias existentes desde entonces en rentas y que se habían provocado por la conjugación de la limitación y la erosión monetaria. Sin embargo en el análisis efectuado por países a 1979 existían algunas diferencias entre el segmento que hemos venido a denominar viviendas viejas y el resto. En Alemania en 1960 se comenzó a liberalizar mediante un sistema progresivo los alquileres de estas viviendas viejas; no obstante, a 1977 la liberalización no se había hecho efectiva en toda su extensión. Austria era el único país en donde se mantenía una posición más radical ya que todas las viviendas antiguas a 1979 los alquileres permanecían congeladas a la fecha del contrato. En Dinamarca desde 1966 (40% de subida) se han ido efectuando subidas periódicas, pero no se ha logrado el objetivo de nivelación entre nuevas y viejas. En Gran Bretaña el segmento de viviendas antiguas a partir de 1957 se fue levantando los controles tomándose como base un nivel dentro de la renta catastral, pero aún en 1977 se encontraban controladas unas seiscientos mil viviendas. En Holanda se han efectuado subidas periódicas a fin de armonizar este segmento de viviendas con el resto. Pero el Gobierno ha declarado la inopera-

tividad de tal medida, por ello piensa abandonar esta política y -- aplicar el sistema de valoración objetiva. En Noruega en las denominadas viejas existe un bloqueo total y sólo ocasionalmente y de -- una manera discrecional, el gobierno ha permitido algunas revisio-- nes, pero no obedeciendo en manera alguna al quebranto monetario. En Suiza aún (1977) en un número considerable de municipios existen limitaciones de rentas (39).

En base a los datos estadísticos, los porcentajes más bajos de viviendas alquiladas sobre el total del patrimonio se da en los países donde se mantienen estas congelaciones de rentas de una forma más radical. Entendamos que tal medida si bien ha favorecido a un sector de la población que ocupa estas viviendas, ha contraído el mercado arrendaticio, con el consiguiente perjuicio para el resto de la población. Sin embargo, tal apreciación hay que ponderarla con el nivel de -- desarrollo tal como se efectúa en el capítulo siguiente.

b) Viviendas libres.-

De los datos disponibles que se refieren solamente a diez de los -- quince países estudiados observamos que la indicación pura de la -- renta en función del quebranto monetario solamente se da excepcionalmente, existiendo por el contrario un control casi generalizado de los gobiernos sobre este particular, lo que no quiere decir que -- las legislaciones respectivas desatiendan las actualizaciones de los emolumentos del arrendador.

Como países totalmente libres tenemos a Australia y Canadá. En éstas no contempla la ley la actualización, pero la renta es libre y -- no existe prórroga obligatoria al contrato, lo que permite una pro-- gresiva actualización, cuando expira el contrato siempre y cuando que la nueva renta fijada no pueda ser denunciada como abusiva (40)

En Francia y Suiza en el segmento de viviendas consideradas de lujo se puede insertar libremente la cláusula de actualización, no obstante en Francia desde 1977 y hasta 1979 con carácter coyuntural dicha cláusula estuvo limitada a un valor máximo fijado por el Gobierno (41).

En Alemania y en Holanda (en las áreas liberalizadas) es factible la indicación pura, aunque pueden y de hecho han existido restricciones a las mismas (42).

Sobre esta misma base de actualización, pero con limitaciones que no obedecen en suma al quebranto monetario experimentado se encuentran el resto de la casuística así:

En Dinamarca según los municipios y el sistema de la valoración de la renta puede existir revisión. En los municipios en donde se fija la renta en función del equilibrio financiero sobre el capital invertido, se puede a petición de los municipios que justifiquen un desfase de los costos de construcción actualizar la renta. En los otros municipios donde la renta se fija a un tanto alzado con un tope máximo la renta podrá ser revisada bianualmente (43).

En Finlandia es el Gobierno previo acuerdo de Consejo de Ministros quien determina las nuevas rentas. En Francia en las viviendas que no son de lujo (Sector Limitado) se gira un índice ponderado para cada caso según la fecha de construcción de la vivienda. En Gran Bretaña (viviendas de alquiler reglamentado) el alquiler puede ser revisado a solicitud del arrendador ante un Perito Oficial de Alquileres quien determinará un alquiler nuevo en función de las características de la vivienda. El alquiler nuevo fijado normalmente no se revisa al menos en tres años. Hoy en Holanda en las zonas donde

hay escasez de viviendas la revisión se fija a partir de la valoración objetiva del inmueble. De todas formas por razones coyunturales - pueden congelarse los alquileres. En Italia la actualización de la renta solamente se puede efectuar en el 75% de la variación experimentada en el índice de los precios de consumo. En Noruega - (viviendas sección III) el propietario puede efectuar revisiones, pero ha de comunicarlas a las autoridades a fin de que éstas determinen que la renta resultante es justa. En Suecia para efectuar revisiones se parte del equilibrio financiero de la inversión en la que se incluye la remuneración del capital. Para el cálculo del alquiler justo - (revisado) se toma como base los alquileres perdidos por las empresas de utilidad pública. En Suiza en las viviendas libres que no son de lujo la revisión máxima a aplicar no podrá sobrepasar las 4/5 partes de la variación del índice de precios de viviendas arrendadas (44).

Finalmente entendemos dado el sistema político y aunque sean escasas las datos a nuestra disposición que: en Austria y Bélgica la normativa en la materia que nos ocupa debe asemejarse a la aplicada en Alemania y Suiza.

c) Viviendas de Protección Oficial.-

Reiteramos que el concepto de vivienda de Protección Oficial, tal como se concibe en España, no es la idea compartida generalmente en la totalidad de los países, por un hecho fundamental que se deriva de la política general aplicada en cada país en materia de vivienda.

Hecha esta salvedad, con carácter general en todos los países en donde se segmenta el concepto de vivienda de Protección Oficial, la renta viene a estar siempre determinada por el Gobierno. Sin --

embargo, si hacemos abstracción de los casos en donde las viviendas son propiedad del Estado y nos referimos solamente a la vivienda construida por entes privados (particulares o sociedades) al amparo de la protección oficial, tenemos que: En Alemania en la vivienda con exenciones fiscales la renta se puede revisar en el supuesto de que la renta general de viviendas análogas varíe. En Holanda existen revisiones anuales en función de las rentabilidades del capital, etc... y cada diez años se efectúa un tanteo general de los alquileres a fin de relacionarlos con una situación real. En Austria (social), Canadá (renta limitada), Dinamarca (subvencionadas), Finlandia (subvencionada), Francia (reglamentada) y Suecia, el alquiler viene a estar fijado por el Gobierno pero a partir del criterio de equilibrio financiero; esta presupone que la revisión de la renta ha de hacerse periódicamente a fin de que no se rompa tal equilibrio. (45)

Finalmente sobre concepto de mantenimiento de una renta justa para cada periodo que cubra no solamente los costes sino la remuneración del capital, es criterio que no sólo se impone en las viviendas de promoción privada, sino también en las de promoción pública. Tal hecho lo observamos por ejemplo en Dinamarca, Holanda, Suecia...

#### D) Equidad en la Renta.-

Como hemos referido, la política de vivienda después de la Segunda Guerra Mundial se había sustentado sobre un sistema de créditos baratos y subvenciones a la par, que imponía un corsé más o menos rígido a los alquileres. Tal política se hizo insostenible para los gobiernos, como consecuencia de la cada vez mayor necesidad de inversión, que se -

derivaba de la subida de los costos de edificación, escasa tasa de reinversión, etc. Estas circunstancias y otras como el mantenimiento del patrimonio, la equidad, etc., dieron paso a un paulatino levantamiento del control de los alquileres, con el propósito, entre otras, de atraer la inversión privada hacia este tipo de activos.

El sistema originario de mantenimiento de alquileres bajos provocaba transferencias de rentas indiscriminadas del arrendador al arrendatario con independencia de las circunstancias económicas del segundo. Por ello la nueva política pretende pues armonizar los criterios de rentabilidad y equidad.

En un primer orden, la liberalización del precio en los arrendamientos urbanos intenta acabar con las rentabilidades negativas o nulas en los arrendamientos. Sin embargo, esto se antepone a la idea originaria de brindar una vivienda digna con independencia del nivel de renta de la familia.

En un segundo orden, y en base a lo expuesto, las líneas maestras de la actuación en la equidad en la renta se podrían dibujar de la siguiente forma:

- a) Existe libertad generalizada en la renta; sin embargo, puede ser siempre reclamada en los casos que se considere abusiva (ver apartado b) de punto A- La renta). Dentro de esta política la renta se medera según las categorías.
- b) Los gobiernos, conscientes de los mayores incrementos en los costes de edificación, han intentado gravar al mínimo el sector de vivienda, a fin de que a precios de costes bajos o mantenidas, obedezcan rentas moderadas.

- c) Para las familias de bajos ingresos, los sistemas aplicados hasta las comienzos de los años 1960 fueron: una limitación en los alquileres, mal compensados a través de subvenciones directas a la construcción y la oferta de unas viviendas de propiedad pública con precios políticos.

En la actualidad, con caracter casi general se siguen dos sistemas:

- 1.- El de precios políticos para las viviendas de propiedad pública.-

Estas viviendas sólo pueden estar ocupadas por el arrendatario durante el tiempo que sus condiciones económicas se mantengan por debajo de ciertos niveles. Tal es el caso, por ejemplo, de Gran Bretaña, Canadá y Australia.

- 2.- El de las subvenciones directas para el pago de la renta a las familias que se encuentren en determinadas circunstancias económicas.-

Este nuevo sistema elimina cualquier discriminación y se ajusta perfectamente a las presuntas necesidades del arrendador, evitando transferencias de rentas injustas.

Es de resaltar, según quedó expuesto, que aún en los casos de viviendas con precios políticos, éstas se están sustituyendo por el de subvención directa.

En Alemania, Canadá, Dinamarca, Francia, Gran Bretaña, Holanda, Italia y Suecia existen sistemas de subvenciones o subsidios, más o menos sofisticadas en su aplicación, que conjugan la renta familiar y el número de componentes de la familia con la cuantía del subsidio. En esencia el sistema pretende brindar una vivienda digna y acorde a las necesidades con independencia de los ingresos. (46)

Finalmente, haciendo abstracción de los países más perfeccionados como Suecia, aún quedan lagunas por solucionar, por ejemplo, en Holanda, - donde estimamos existe una gran perfección en la reglamentación del mercado de la vivienda (toda persona mayor de 18 años tiene derecho a una vivienda de acuerdo con sus ingresos... la renta de la vivienda no podrá ser superior nunca en cada caso a un 10% ó 19% de sus ingresos), en el pasado invierno (1980) se produjeron fuertes disturbios protagonizados por jóvenes que demandaban una vivienda.

**III. EL NIVEL DE DESARRO-  
LLO Y LOS ALQUILERES**

### III EL NIVEL DE DESARROLLO Y LOS ALQUILERES.-

#### 1) Renta Percápita y Nivel de Alquileres.-

Hemos intentado obtener la relación entre el nivel de desarrollo y el -- mercado. Para el planteamiento del problema partimos de la renta percápita a precios de mercado (por el lado del gasto) a 1973, por entender: primero, que los países europeos a 1973 no estaban sujetos aún a las duras tensiones inflacionistas de hoy, con lo que el punto de comparación es más homogéneo, y segundo, porque los datos de vivienda con los que vamos a relacionarla están comprendidos principalmente entre 1970 y 1975, siendo pues el año 1973 un punto medio.

Por el lado de los alquileres tomamos el porcentaje de viviendas alquiladas sobre el total, debido a que en el resto de las relaciones que nos -- planteamos existen distorsiones. Por ejemplo, viviendas alquiladas por 1000 habitantes depende de la dimensión media de la familia.

Desde este ángulo se nos presentaba el problema de que los datos sobre viviendas alquiladas no estaban referidos al mismo año, desplegándose en un abanico entre 1970 y 1977. Sobre tal particular hemos considerado que las variaciones del porcentaje de viviendas alquiladas, en este periodo de -- tiempo ha permanecido inalterado.

Para el cálculo de la relación entre nivel de desarrollo y patrimonio en alquiler, recurrimos a una regresión lineal simple, a partir de dos supuestos:

- a) En el primero incluimos sólo 10 de los 15 países estudiados porque: en Bélgica no tenemos datos; en Italia estimamos que el dato remiti-

do por nuestra agregaduría comercial está equivocado, dada la dispersión del mismo; en Noruega y Dinamarca por existir una política de congelación o limitación de alquileres; y en Canadá por estar la política general de vivienda dirigida a favorecer la vivienda propia.

Para este supuesto obtuvimos una correlación entre ambas variables del 0,9065 y una pendiente de la renta de regresión de  $49^\circ$ , con una ordenada en el origen de 1,688.

- b) En el supuesto segundo tomamos sólo 7 países del grupo de los 10 anteriores, eliminando a Finlandia, Holanda y Suecia, por considerar que sus sistemas económicos son en cierto modo socializantes.

Para este caso obtuvimos una correlación del 0,9502 y una pendiente de la renta de regresión de  $49,88^\circ$ , con una ordenada en el origen de 0,105.

Observamos para ambos casos correlación muy fuerte entre nivel de renta y viviendas alquiladas, lo que nos determina matemáticamente que el porcentaje de viviendas alquiladas en un país bajo una política neutral es una función directa del nivel de desarrollo. Esto es, a mayor nivel de desarrollo mayor porcentaje de viviendas alquiladas.

El mapa de puntos determinadas por el nivel de renta y porcentaje de viviendas alquiladas se representa en el gráfico adjunto. En él figuran las dos rectas de regresión o tendencia: la línea continua, que obedece al supuesto a), y la de puntos, que obedece al b). Sus diferencias, como podemos contemplar, son ínfimas.

Del mapa de puntos en torno a las rectas de regresión comprobamos perfectamente cómo operan las políticas distorsionantes del mercado. Así: una política de subsidios y subvenciones unida a un mercado perfectamente regulado de alquileres como Holanda, o bien un sistema de libre mercado, que favorece la inversión en vivienda como Alemania, elevan el porcentaje de viviendas alquiladas. Una política restrictiva como es la del bloqueo de Noruega, o semi-restrictiva de rentas como la de Dinamarca, o bien una política que favorece otro sistema en el hábitat como el caso de Canadá, -- hace que disminuya el porcentaje de viviendas alquiladas.

Para el resto de los puntos que se agolpan en torno a las rectas de regresión, aunque es un poco hipotético determinarlo, se observa por lo general, que los países más liberales en su política de arrendamientos se encuentran por encima de la recta de regresión, lo que quiere decir que a mayor libertad legal, mayor número de viviendas alquiladas, en tanto que para los -- países cuyas puntas quedan por debajo de las rectas de regresión sus políticas en cuanto a arrendamientos son más restrictivas. Por ejemplo, desde la perspectiva de la congelación de rentas en viviendas viejas como posturas más radicales tenemos a Gran Bretaña, Noruega y Suiza, y en el orden de la prórroga obligatoria al contrato a Gran Bretaña y Dinamarca.

## 2) Repercusión de la Política General de Viviendas.-

Aunque en capítulos anteriores hemos expuesto ampliamente desde el ángulo bibliográfico las repercusiones de una política restrictiva de alquileres -- en el deterioro y calidad del patrimonio, hemos querido contrastar desde -- otro ángulo y no con una visión retrospectiva, sino de presente, las consecuencias generales de las políticas de vivienda sobre el patrimonio.

Para el fin que nos proponemos se elaboró el cuadro II. En el mismo solamente figuran seis de los catorce países tratados. Esta reducción responde

no a un subterfugio sectorial, sino porque de los restantes países no hemos obtenido datos suficientes para realizar una comparación global.

En todos los países tratados apreciamos un crecimiento medio de la dimensión de la nueva vivienda construida, hecho que es perfectamente contrastable con otra serie de estudios e informes (47). Sin embargo, sobre la misma línea analizada anteriormente, observamos que con independencia de la renta per cápita, el incremento más reducido en la dimensión media de la vivienda se da en Noruega, país que a su vez es el más restrictivo en materia arrendaticia, con la paradoja, a su vez, de que es el país cuya tasa de crecimiento de la población es más elevada, hecho que presupondría unas necesidades más elevadas. El crecimiento más fuerte lo experimenta Suecia, si bien hay que hacer la salvedad de que este país está potenciando una mayor dimensión de la vivienda en su política (Ver capítulo correspondiente).

Finalmente y desde otro ángulo tenemos que la dimensión media más grande de la vivienda construida está en Dinamarca, desfase que se produce según se expresa en la nota a pie de página del capítulo correspondiente (cuadro de Características de la Construcción), por la medición de la superficie, que para este país se toma a partir de las muros perimetrales del edificio, (del orden del 25% inferior por término medio).

Con respecto a este particular, de la literatura inserta en los capítulos correspondientes observamos, por ejemplo, que en Holanda la dimensión media de la vivienda de alquiler es de  $69 \text{ m}^2$  y de  $93 \text{ m}^2$  para uso propio. En Japón de  $39,5 \text{ m}^2$  en alquiler y de  $103 \text{ m}^2$  en propiedad.

Como colofón a este breve análisis, podemos concluir diciendo que las políticas restrictivas del mercado van en detrimento del tamaño (calidad) de la vivienda, las políticas neutrales mantienen un crecimiento acorde con el crecimiento de la renta y las políticas positivas hacen que la vivienda se desarrolle más activamente que la renta.

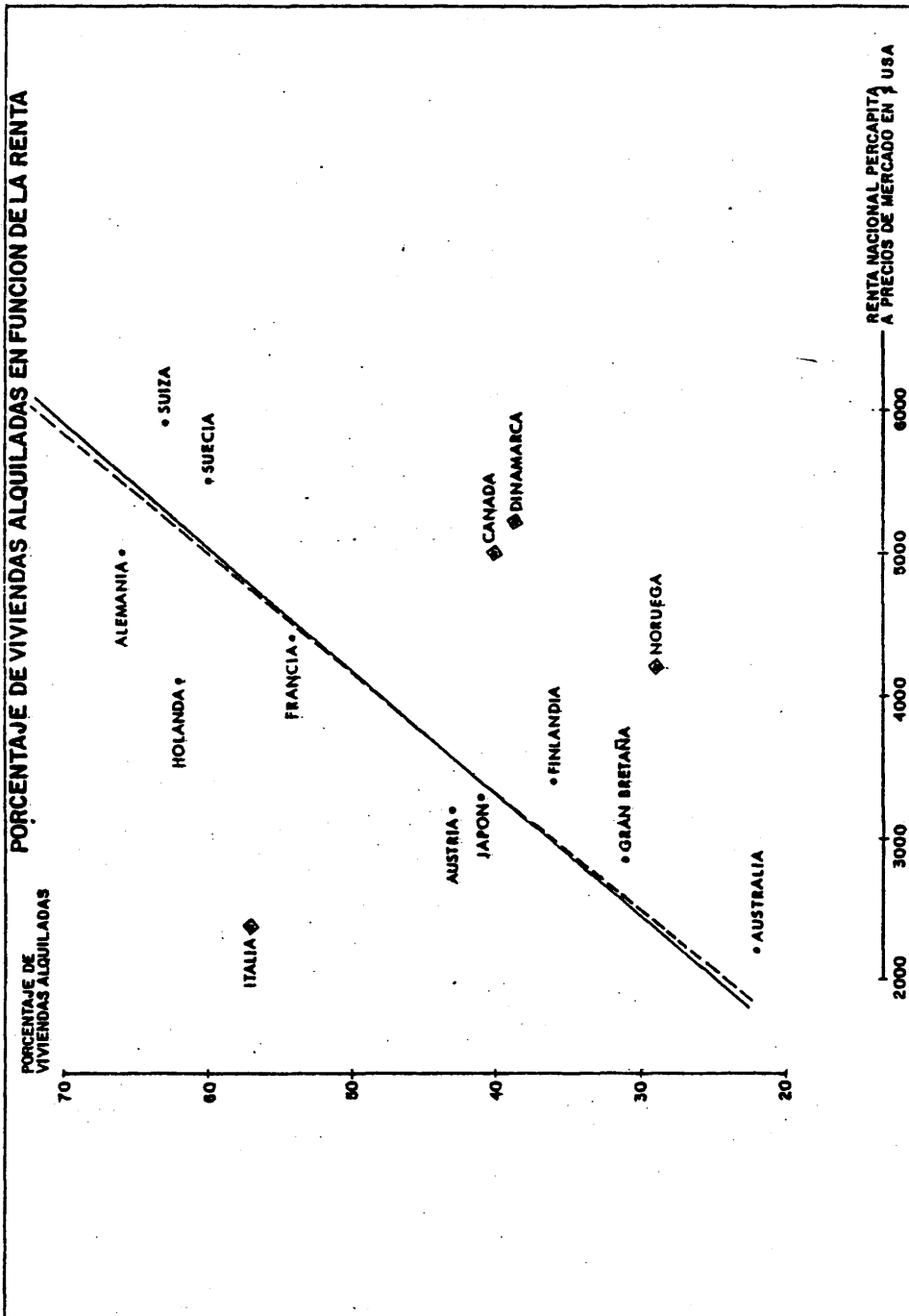
## CUADRO I

Porcentaje de Viviendas Alquiladas en Función  
de la Renta Nacional Percápita por Países.

Países	Renta nacional percápita a precios de mercado en \$ USA a 1973	Porcentaje de viviendas alquiladas 1970 - 1975 *
Australia	2.250	22 (1971)
Italia	2.354	57 (1976)
Gran Bretaña	2.947	31 (1973)
Austria	3.205	43 (1971)
Japón	3.309	41 (1973)
Finlandia	3.367	36 (1975)
Holanda	4.121	62 (1974)
Noruega	4.158	29 (1970)
Bélgica	4.309	--
Francia	4.371	54 (1973)
Alemania	4.978	66 (1973)
Canadá	4.993	40 (1971)
Dinamarca	5.320	39 (1977)
Suecia	5.556	60 (1975)
Suiza	5.859	63 (1970)

\* El porcentaje de alquiler se refiere principalmente al total de patrimonio.

Fuente: Elaboración propia, a partir de International Financial Statistics  
y de los datos recopilados de arrendamientos de los diferentes países cuya  
fuente aparece para cada caso en el capítulo correspondiente.



## CUADRO II

Principales Variables Relacionables al  
Objeto de Comentar una Política de Viviendas

Países	Renta Nacional per cápita a pre- cios de merca- do en \$ USA a 1973	Porcentaje de viviendas al- quiladas -- 1970-1975	Dimensión me- dia de la vi-- vienda. Super- ficie útil m <sup>2</sup> a 1978	Incremento de la di-- mensión - 1970-1980 en %	Tasa creci- miento de la población 1970-1975
Austria	2.250	43	89	15,58	0,3
Finlandia	3.367	36	80,9	10,36	0,4
Noruega	4.158	29	92,1	5,86	0,7
Alemania	4.978	66	102,5	22,31	0,4
Dinamarca	5.320	39	125,6	12,64	0,5
Suecia	5.859	60	115,3	43,58	0,4

Fuente: Elaboración propia: International Financial Statistics - Junio 1980, F.M.I.;  
Datos de porcentaje de alquileres referentes a países según bibliografía inserta en cada  
país, ver capítulo correspondiente; Statistical Yearbook 1976 N.U.; Annual Bulletin of  
Housing and Building Statistics for Europe 1978.

**IV. LA POLITICA DE ARREN-  
DAMIENTOS EN ALEMANIA**

#### IV LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN ALEMANIA.-

##### Marco Jurídico.-

La ley de 1950 era de carácter abiertamente proteccionista. Sus esfuerzos se centraron principalmente en la reconstrucción del patrimonio existente.

De la citada ley surgió la clasificación de viviendas que se ha mantenido hasta nuestros días:

- a) Viviendas privadas sin ayuda ninguna del gobierno.
- b) Viviendas privadas con beneficios fiscales pero sin subvención.
- c) Viviendas de Protección Oficial, construidas al amparo de subsidios a subvenciones.

Finalmente los programas de vivienda descansaban en su 85% (viviendas con protección) en manos de los gobiernos regionales, mientras que el gobierno federal sólo controlaba.

La ley de 1956 permitió elevar las rentas a fin de cubrir costes; 1955 a viviendas privadas y 1956 a viviendas de protección oficial.

Frente a esta política se introdujeron subsidios directos al individuo de bajas ingresos, con el fin de compensar los posibles perjuicios de la subida.

Las leyes de 1960 y 1965 levantaron las limitaciones de alquileres a las viviendas libres. En 1967 solamente existía control parcial en Hamburgo, Munich y - Berlín oeste).

En otro orden, la ley de 1965 intentaba eliminar los subsidios y mantener el sistema lo más cerca del mercado.

La ley de 1969 en la Vivienda de Protección Oficial sustenta la renta bajo el principio coste-renta (equilibrio financiero). El subsidio solamente lo contempla para el individuo de bajos ingresos y de una forma muy restringida (48).

- La prórroga al contrato.-

Existe prórroga al contrato.

- La renta.-

A) En viviendas libres:

Para nuevos contratos la renta es totalmente libre. Según el Housing Policy (op. cit.), el mercado de estas viviendas es activo y provechoso para el inversionista.

B) En viviendas libres construidas con exenciones fiscales:

La renta es controlada por el gobierno. El precio se determina en función del coste histórico. No obstante, para el supuesto que se trate de vivienda que no sea de nueva construcción, la renta se fija por el nivel del resto de las unidades comparables. Sobre dicho coste o renta comparable según el caso gravitarán el resto de los costes. Esto es, gastos de mantenimiento, impuestos, cargas financieras, etc....

C) En viviendas de Protección Oficial:

La renta es reglamentada por el gobierno. El sistema de cálculo se sustenta en el principio de equilibrio financiero. (49)

- Las revisiones de renta.-A) En viviendas libres:a) Viviendas construidas y alquiladas antes de la Segunda Guerra - Mundial.-

Sus alquileres estuvieron congeladas hasta 21-3-1960, en que comenzó una liberación progresiva de las mismas, que aún no ha terminado. (50)

b) Contratos comprendidas entre 1950 y 1960.-

Carecemos de datos, pero de la política general, parece deducirse que se trata principalmente de viviendas libres con exención impositiva y Viviendas de Protección Oficial. En las viviendas netamente libres y a virtud de la ley del 60, parece operar un sistema similar al del art. 100 de nuestra L.A.U. de 1964.

c) Viviendas alquiladas después de la ley de 1960.-

La revisión de renta se efectúa según lo estipulado en el contrato.

B) En viviendas libres con exenciones fiscales:

Los supuestos de revisión de renta son antes señalados como decisivos para la determinación de la renta, éstos es:

- a) Por existir rentas más altas en otras unidades comparables. Los incrementos se determinan según tablas por zonas, elaboradas por las partes implicadas (Sociedades de arrendadores y de arrendatarios).
- b) Por mayores costos repercutibles y por obras de mejora.

C) En viviendas de Protección Oficial:

Las revisiones se efectúan en los momentos que se rompe el equilibrio financiero. (51)

- Equidad en la renta.-

Las familias de ingresos modestos disfrutan de subsidio para el pago de alquileres. El acceso a este beneficio viene determinado por la renta familiar.

La cuantía del subsidio viene determinada por las necesidades de vivienda de la familia. Para su determinación existe un sofisticado sistema por zonas, tamaños y categorías.

La ley de 1969 intentó reducir al máximo los subsidios y subvenciones. No obstante, la ley de 1971 los mantuvo, ante la incapacidad de que los estratos más bajos de la población pudieran acceder a una vivienda digna. La Vivienda de Protección Oficial quedó así casi exclusivamente destinada a las familias de bajos ingresos.

La Vivienda de Protección Oficial, según la categoría del subsidiado y la renta familiar del ocupante, se divide en dos estratos. Sobre este particular los esfuerzos políticos se centran en hacer que las familias beneficiadas, pasen de uno a otro estrato y finalmente salgan de este sistema.

Pese a ello, en el año 1974, 6 millones de los 16 que constituye el patrimonio total en alquiler, estaban constituidas por viviendas con subsidio.

En el orden general la política de vivienda ha intentado que exista suficiente movilidad en el sistema, por niveles de estratos de rentas, con el fin de que se pueda ofertar un suficiente stock de viviendas, que concuerden con los gustos e ingresos del solicitante.

Tal objetivo ha sido posible gracias a la política de financiación a viviendas, que favorece la nueva construcción, así como que las viviendas de bajo standard sean desocupadas y demolidas y sustituidas por otras mejores.

(52)

#### Marco Estructural.-

##### - Porcentaje de viviendas alquiladas (53)

66% a 1973

- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes.- (54)

240 a 1973

- Viviendas totales por 1.000 habitantes.- (55)

365,1 a 1973

383,0 a 1975

- Principales magnitudes.- (56)

<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1979</u>	Renta Nacional a precios de mercado (en miles de millones de marcos)
824,4	917,9	1.142,8	
2,6726	2,4603	1,8329	Paridad/tipo de mercado (marco por \$ USA)
61,97	61,83	61,31	Población (Millones a mitad de año)

- Indice de precios de consumo.- (57)

<u>1953</u>	<u>1960</u>	<u>1965</u>	<u>1970</u>	<u>1975</u>	<u>1979</u>
51,5	57,5	65,9	74,2	100	115,6

- Viviendas construidas, según el agente ejecutor, en porcentajes (58)

	<u>1970</u>	<u>1976</u>	<u>1978</u>
Autoridades Públicas . . . . .	2,3	3,1	1,8
Sociedades de construcción y coope- rativas . . . . .	18,4	13,1	7,7
Sector Privado . . . . .	79,3	83,8	90,5
Particulares . . . . .	(58,7)	(64,-)	68,7
Sociedades Inmobiliarias . . . . .	(11,2)	(11,4)	13,6
Empresas . . . . .	(9,4)	(8,4)	8,2



**V. LA POLITICA DE ARREN-  
DAMIENTOS EN AUSTRALIA**

## V.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN AUSTRALIA.-

### Marco Jurídico.-

Australia es una confederación de Estados, existiendo leyes diferentes para cada uno de ellos, si bien en la materia que nos ocupa, y en general, estas leyes se asemejan bastante. En el territorio de Canberra, la actual legislación sobre -- arrendamiento de viviendas libres data de 1975, habiéndola precedido una ley de 1945 y otra de 1939. (59)

Después de la Segunda Guerra Mundial se limitaron ciertas rentas de viviendas con el fin de proteger a las familias de bajos ingresos, pero la política que se -- sigue a partir del año 1947 se centra en dos aspectos fundamentales: la liberalización de rentas y la potenciación de la propiedad de la vivienda. Esta política dio paso a que el porcentaje de viviendas arrendadas variara del 43% en 1947 al 22% en 1971 (60). Hoy (datos de 1978) la demanda de viviendas en alquiler ha quedado reducida a un pequeño segmento de la población, compuesto principalmente por familias de bajos ingresos (demandan vivienda del Sector Público), matrimonios de recién casadas que aharran para comprar un piso, y solteras (61).

### - La prórroga al contrato.-

La similitud de las legislaciones de los diferentes Estados, nos permite afirmar que no existe prórroga obligatoria al contrato (toda vez que en el territorio -- de Canberra ésta no se produce). (62)

- La renta. -

A) En viviendas libres:

La renta no está intervenida por el Gobierno (en el territorio de Cambera y dadas las circunstancias aludidas, que fueron expuestas por nuestra agregaduría comercial en ese país, debemos considerar que tales condiciones se repiten en el resto de los estados). (63)

B) En viviendas propiedad del sector público:

La política del Gobierno de facilitar el acceso a la propiedad de la vivienda se extendió a partir de 1966 a las viviendas del sector público, dando a los inquilinos facilidades para su adquisición a plazos de hasta 45 años, pues el segmento de viviendas en oferta propiedad del sector público ha disminuido considerablemente, y existen familias de bajos ingresos que no encuentran una vivienda "ad hoc" a sus ingresos.

La renta de estas viviendas es fijada por el Gobierno desde 1977 a unos niveles muy por debajo del mercado, esto es, a precios políticos. El sistema que se sigue para ello tiene su base de cálculo en la renta del demandante (inquilino), en el número de componentes de la familia y en el coste de la vivienda en el mercado privado. (64)

- Las revisiones de renta. -

A) En viviendas libres:

La revisión de renta en viviendas libres no se contempla, debido a que no existe limitación de renta ni tampoco prórroga obligatoria al contrato y por lo tanto huelga la inserción de una cláusula estabilizadora.

B) En viviendas propiedad del Sector Público:

En las viviendas propiedad del sector público, aunque se mantienen precios políticos, entendemos y según se desprende de los criterios de valoración de la renta, que ésta variará cuando varíen las circunstancias de la renta personal del individuo y/o los costes generales de viviendas en el sector privado. (65)

- Equidad en la renta. -

La equidad en la renta solamente se manifiesta en las viviendas propiedad del sector público, si bien como se desprende de la política adoptada y debido a las circunstancias aludidas, el sistema de protección no es suficiente para acoger a todas las familias de bajas ingresos. Sin embargo, en el procedimiento de valoración de la renta entendemos, dado que contempla las circunstancias personales del individuo, puede ser perfectamente equitativo.

En otro orden existen viviendas que son propiedad de instituciones sin fines de lucro y subvencionadas por el gobierno, cuya renta se fija también bajo el criterio de precio político y que vienen a estar destinadas a jubiladas y aborígenes del continente.

Marco Estructural.- (65)- Porcentaje de viviendas alquiladas.- (66)

22% a 1971

- Principales macromagnitudes.- (67)

<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>	Renta Nacional a precios de mercado (Miles de millones de dólares australianos)
42,83	61,50	87,77	
<u>1,4227</u>	<u>1,3101</u>	<u>1,1179</u>	Paridad /tipo de mercado (\$ australianos por \$ USA)
13,38	13,77	14,25	Población (estimación a mitad de año) en millones

- Índice de precios de consumo.- (68)

<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>	<u>1979</u>
75,5	100	137,6	150,1

**VI. LA POLITICA DE ARREN-  
DAMIENTOS EN AUSTRIA.**

## VI.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN AUSTRIA.-

### Marco Jurídico.-

En Austria la ley sobre alquileres data de 1922. Las sucesivas reformas sobre esta ley se han efectuado el 12 de Diciembre de 1955, el 30 de Junio de 1967 y el 12 de Julio de 1974. (69)

#### - La prórroga al contrato.-

De las datos recibidos observamos la existencia de prórroga obligatoria al contrato y ésta se extiende por lo menos, a las viviendas alquiladas de antiguo. (70)

#### - La renta.-

##### A) Viviendas antiguas:

Podemos considerar como tales las construidas y alquiladas con anterioridad a 1955. Su alquiler neto (no los gastos) está congelado desde la fecha de la firma del contrato.

##### B) Viviendas libres:

Son las construidas o alquiladas después de 1955. Su alquiler es libre.

Esta libertad en los precios de los arrendamientos no es sin embargo total, toda vez que en casos de desacuerdo en cuanto a la renta pactada, el --

arrendatario podrá recurrir ante un Tribunal competente, que juzgará si el precio es justo o fijará en su defecto un nuevo precio.

C) Viviendas sociales:

El precio se fija por el principio de equilibrio financiero de la inversión y de los gastos que ocasione la explotación y mantenimiento. (71)

Marco Estructural.-

- Porcentaje de viviendas alquiladas.- (72)

46,6% sobre ocupadas (1971)

42,5% sobre total (1971)

- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes.- (73)

151,8 (1971)

- Viviendas totales por 1.000 habitantes.- (74)

357,6 sobre total (1971)

326,2 sobre ocupadas (1971)

387,0 sobre total (1976)

- Principales magnitudes.- (75)

<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>	
472,55	573,33	735,00	Renta Nacional a precios de mercado (Miles de Millones de chelines)
19,580	17,417	14,522	Paridad/tipo de mercado (Chelines por \$ USA)
7,53	7,52	7,51	Población (estimación a mitad de año) en millones

- Indice de precios de consumo.- (76)

<u>1953</u>	<u>1960</u>	<u>1965</u>	<u>1970</u>	<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>	<u>1979</u>
42,5	49,5	59,9	70,3	84,2	100	117,3	121,6

- Viviendas construidas, según el agente ejecutor, en porcentajes.- (77)

	<u>1970</u>	<u>1976</u>	<u>1978</u>
Estado y entes locales.....	14,4	7,3	8,0
Sociedades de construcción.....	32,2	28,8	32,9
Organismos privadas.....	6,7	12,2	13,5
Particulares.....	46,7	51,7	45,6



**VII. LA POLITICA DE ARREN-  
DAMIENTOS EN BELGICA.**

## VII.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN BELGICA.-

### Marco Jurídico.-

En Bélgica los alquileres estuvieron controlados hasta el año 1962. Con la ley de 29-1-1964, la política de alquileres toma nuevas derroteros, y así:

En viviendas nuevas, los alquileres se pueden fijar libremente, si bien pueden ser reclamados por el arrendatario ante el tribunal competente, en el caso de que el inquilino considere que el precio es abusivo. (78)

En otro orden, los económicamente débiles son protegidos mediante un sistema de alquileres tope por áreas geográficas según el número de habitantes.

### Marco Estructural.-

#### - Viviendas totales por 1.000 habitantes.- (79)

371,5 a 1970

394,6 a 1975

#### - Principales magnitudes.- (80)

<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>	Renta Nacional a precios de mercado (Miles de millones de francos)
1.636	2.122	2.789	
38,977	36,781	31,410	Paridad/tipo de mercado (Francos por \$ USA)
9,74	9,80	9,84	Población (Millones a mitad de año)

- Indice de precios de consumo.- (81)

<u>1953</u>	<u>1960</u>	<u>1965</u>	<u>1970</u>	<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>	<u>1979</u>
45,2	49,7	53,3	66,9	78,7	100	122,2	127,6

- Viviendas construidas, según el agente ejecutor, en porcentajes.- (82)

	<u>1970</u>	<u>1975</u>	<u>1977</u>
Autoridades públicas .....	0,4	0,2	0,6
Organismos semipúblicos .....	0,2	0,5	0,4
Cooperativas de construcción .....	4,0	2,4	0,9
Organismos privados .....	34,5	39,9	40,0
Particulares .....	60,9	64,0	58,1



**VIII. LA POLITICA DE ARREN-  
DAMIENTOS EN CANADA.**

VIII.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN CANADA.-Marco Jurídico.-

Canadá es una confederación de Estados y no existe pues una unificación con respecto a legislación de arrendamientos de viviendas, si bien en las directrices generales son coincidentes. La última legislación data de 1964/1967 y la anterior de 1954. (83)

- La próroga al contrato.-

No existe. El contrato se suele firmar por periodos anuales. (84)

- La renta.-A) En viviendas libres:

La renta es, en principio, libre. No obstante, los municipios pueden rebajarla si la consideraran abusiva. (85)

B) En viviendas de renta limitada:

Este segmento de viviendas está constituido por viviendas del sector privado (empresas, particulares y corporaciones), construidas al amparo de beneficios oficiales, normalmente préstamos a bajas intereses.

En ellas, la renta está controlada por el Gobierno. Como dato básico para su fijación, el Gobierno garantiza a los inversionistas el retorno del capital en un plazo máximo de 15 años. (86)

C) En viviendas propiedad del Sector Público.-

Estas viviendas son propiedad de los gobiernos federales, de las instituciones provinciales y de los municipios. El alquiler de las mismas se inicia a comienzos de la década de los años 1970.

En ellas la renta se fija con el criterio de precios políticos, por estar destinadas esencialmente a las familias de ingresos moderados. (87)

- Las revisiones de renta.-

A) En las viviendas libres, dado el sistema contractual sin prórroga (de facto se efectúan contratos bianuales) la renta viene a revisarse con la misma periodicidad. Esta apreciación es perfectamente contrastable con las estadísticas de precios de rentas insertas en este capítulo. (88)

B) En las viviendas de renta limitada, parecen existir sin embargo ciertas --  
adecuaciones.

- La equidad en la renta.-

La política general de vivienda favorece a la propiedad e intenta que todas las residentes sean propietarias de sus viviendas. A las clases de menor renta de la población se les conceden créditos de hasta el 100% del valor de la vivienda, a amortizar en 40 años, con intereses comprendidos entre el 8 y el 11 por ciento (1976). Dichas ayudas son facilitadas a través de la Sociedad -

Central de Hipotecas, que tiene abiertas oficinas en todas las ciudades importantes del país y facilita información gratuita a las personas que deseen comprar o alquilar una vivienda. (89)

Las familias de bajos ingresos pueden disponer de subsidios para el pago de la renta (en 1973 110.000 subsidiados). Normalmente, el fuerte de estos subsidios recae sobre inquilinos de viviendas de propiedad pública. En el caso de alquilar una vivienda del sector privado, les será subsidiado sólo el 50% de la diferencia que media entre la renta del sector privado y la renta fijada por el sector público. No se contempla, pues, las circunstancias particulares del individuo, por lo que la equidad es sólo parcial. (90)

Finalmente, existen viviendas propiedad de fundaciones benéficas, con subsidio del Gobierno, destinadas a viejas y minusválidas, cuyas rentas se fijan bajo el principio de precios políticos.

Marco Estructural.-

- Porcentaje de viviendas alquiladas.- (91)

39,7 totales (1971)

41,6 principales (1971)

- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes.- (92)

111 totales (a 1971)

110 principales (a 1971)

- Viviendas totales por 1.000 habitantes.-

279,4	(a 1971)	(93)
322,6	(a 1976)	(94)

- Principales magnitudes.- (95)

<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>	
110,21	147,07	203,04	Renta Nacional a precios de mercado (Miles de millones de \$ canadienses)
1,0002	1,0172	1,1407	Paridad /tipo de mercado (\$ canadienses/ \$ USA)
22,07	22,73	23,50	Población (Millones: estimación a mitad de año)

- Indice de precios de consumo.- (96)

<u>1953</u>	<u>1960</u>	<u>1965</u>	<u>1970</u>	<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>	<u>1979</u>
48,4	53,6	58,1	70,2	81,4	100	126,5	138,1



- Otros datos de interés -

CUADRO A

Coste del alojamiento en diversas ciudades canadienses

	Apartamentos (vacías) *	Casas de alquiler	Casas en venta
Halifax	200-350 \$ al mes	de 250 \$ al mes en adelante	de 30.000 \$ en adelante
Montreal (centro)	200-350 \$	de 350 \$ en adelante	35.000 - 70.000 \$
Toronto (centro)	de 300 \$ en adelante	de 350 \$ en adelante	de 47.000 \$ en adelante
Winnipeg	200-350 \$	de 250 \$ en adelante	42.000 - 60.000 \$
Edmonton	de 200 \$ en adelante	de 300 \$ en adelante	40.000 - 70.000 \$
Vancouver	de 250 \$ en adelante	de 350 \$ en adelante	45.000 - 95.000 \$

\* Estos precios corresponden a los apartamentos con dos dormitorios, cocina, -  
salón y cuarto de baño. Los apartamentos amueblados (caso de que los haya)  
suelen costar un 25 por 100 más.

Fuente: Informe sobre la vivienda en el Canadá, Ministerio de Mano de Obra e Inmi-  
gración (Julio de 1977).

CUADRO B

Índices de los alquileres y precios de compra de las viviendas desde 1.961 (1971 = 100).

	<u>1.961</u>	<u>1.966</u>	<u>1.971</u>	<u>1.972</u>	<u>1.973</u>	<u>1.974</u>	<u>1.975</u>	<u>1.976</u>
Alquiler	81,6	84,6	100,0	101,5	103,2	106,2	112,0	120,0
Precio de compra	57,4	68,9	100,0	108,0	118,8	130,3	143,6	163,4
Impuestos sobre la propiedad	63,1	75,2	100,0	101,6	103,5	104,0	111,2	125,7
Intereses - de hipoteca	50,4	60,3	100,0	108,7	120,9	136,7	156,8	179,1
Reparaciones	63,4	73,4	100,0	107,6	118,3	136,6	146,4	163,6
Precio compra nuevas viviendas	57,5	70,7	100,0	110,6	125,1	138,4	146,2	164,2
Seguro de la vivienda.	50,7	63,6	100,0	124,3	154,7	175,7	212,5	266,1

Fuente: Estadísticas del Canadá.

**IX. LA POLITICA DE ARREN-  
DAMIENTOS EN DINAMARCA**

## IX.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN DINAMARCA.-

### Marco Jurídico.-

En Dinamarca, la legislación vigente sobre arrendamientos urbanos está contenida en la ley de 28 de Mayo de 1979, que entró en vigor el día 1 de Enero de 1980, sustituyendo a la de 15 de Mayo de 1975. (97)

En términos globales, la política de arrendamientos de viviendas se ha estructurado de la siguiente manera:

Después de la Segunda Guerra Mundial y ante la latente escasez de viviendas el fin perseguido por el Gobierno se concentró en la construcción bajo los principios de calidad y cantidad, a la par que se impusieron controles en el mercado locativo.

Los cambios principales de la política de postguerra se desarrollan en 1966 y 1975.

En 1966 es firmado el Pacto de Vivienda entre el Gobierno y la oposición. Las objetivos perseguidos por el pacto (Ley 1966) fueron: a) Armonizar las rentas viejas con las nuevas; b) Mantener los costes de la construcción bajas en viviendas para alquiler, de sociedades sin fines de lucro, a través de subsidios, etc.; - c) Dar mayor movilidad a partir de subsidios individuales para el acceso a la propiedad; d) Reducir las diferencias de alquileres entre los existentes en el sector privado y en las sociedades de alquileres sin fines de lucro, a través de ciertas compensaciones al sector privado; e) Lograr que en las zonas donde existía control de renta, se introdujera un nuevo sistema de regulación; f) Asesamiento Oficial sobre la renta justa (de acuerdo con el tamaño y calidad). (98)

El Pacto de vivienda de 1966 no logró sus objetivos, debido por un lado al dinamismo de los precios de los solares, de la construcción y del mismo dinero, y por otro a los cambios en la demanda, los movimientos migratorios, etc. A estos factores hay que añadir las presiones impuestas por el sector de viviendas privadas frente a las pretendidas limitaciones.

El Pacto de viviendas de 1975 centró sus objetivos en una posición parecida pero más realista. Las bases principales de operación se centraban: a) Reducir las diferencias de renta elevando la rentabilidad de las viviendas viejas; b) Lograr la movilidad mediante un mantenimiento de la renta en función de la renta personal; c) Continuar con la política de viviendas de sociedades sin ánimo de lucro, mediante una prolongación de subsidios; d) Lograr un mayor equilibrio en las relaciones propietario-arrendatario.

La principal consecuencia de esta reglamentación fue la subida generalizada de rentas en el sector privado, aunque el límite alcanzado (unido a las complicadas fórmulas de imputación de las subidas y compromisos de inversión) siguió siendo reducido para un mantenimiento holgado del edificio. (99)

En 1973, el parque de viviendas en alquiler se distribuía así: un 71% de viviendas privadas; un 25% de viviendas de sociedades sin fines de lucro "subvencionadas" y un 4% de viviendas propiedad del estado y municipios. (100)

- La prórroga al contrato. -

Existe prórroga forzosa al contrato, pudiendo evitarse únicamente por razones específicas, tales como la necesidad del arrendador de ocupar el piso, la falta de pago de la renta, etc. (101)

- La renta. -

A) En viviendas libres en general:

Las rentas se encuentran controladas bajo dos supuestos básicos:

- 1.- En ciertos municipios la renta máxima exigible viene determinada en función del coste de la edificación para cada periodo más una rentabilidad sobre el capital invertido.
- 2.- Para otros municipios se fija un tope máximo de renta sobre el cual no se puede alquilar una vivienda. (102)

B) En viviendas subvencionadas (propiedad de sociedades):

Aunque el alquiler de estas viviendas se rige por el principio de equilibrio financiero, existen regulaciones gubernamentales dirigidas principalmente a la elevación de la renta.

C) En viviendas del Sector Público:

La renta se fija principalmente bajo el principio de equilibrio financiero. (103)

- Las revisiones de renta. -

A) En viviendas libres:

- A<sub>1</sub>) En viviendas viejas. - Se ha utilizado un sistema de subidas periódicas (en 1966 el 40%). (104)

A2) En viviendas nuevas.- (posteriores a los años 1950)

- 1) En los municipios que utilizan el sistema de fijación de renta citado en el punto 1 del apartado anterior, se podrá revisar la renta a petición de los municipios que justifiquen un mayor incremento generalizado en los costes de construcción.
- 2) En los otros municipios que siguen el sistema apuntado en el punto 2 del apartado anterior, la renta podrá ser modificada bianualmente.
- 3) En ambos casos, las revisiones de rentas se hallan sujetas a la discrecionalidad del Estado. (105)

C) En viviendas subvencionadas (de sociedades sin fines de lucro):

Se autorizan los incrementos de renta, si bien con el líquido del aumento se exige obligatoriamente cierta aplicación. Esto es, el líquido del aumento de renta no era de libre disposición en su totalidad para la sociedad, ya que parte del mismo debía de ser reinvertido, y otra parte iría destinada a subvenciones.

Nota: El sistema de revisiones de renta va íntimamente ligado al sistema de subvenciones y subsidios, todos ellos encaminados a una armonización general de la renta de la vivienda. Esto es, los sistemas de revisión intentan, mediante una detracción de una parte del incremento, subsidiar las rentas nuevas. (106)

- Equidad en la renta.-

A partir de 1975 alcanza especial relieve la subvención directa al inquilino, según sus circunstancias de renta familiar.

Además, como ya se ha expuesto, existen cuantiosas subvenciones a la edificación (viviendas sin ánimo de lucro) con el fin de mantener las rentas bajas.

Marco Estructural.-

- Porcentaje de viviendas alquiladas (107)

39,31 sobre total en 1977

- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes (108)

158 a 1977/1979

- Viviendas totales por 1.000 habitantes (109)

401 a 1977

- Principales magnitudes (110)

<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1977</u>	<u>1978</u>	Renta Nacional a precios de mercado (Miles de Millones de coronas)
161,55	196,94	252,16	277,59	
6,0495	5,7462	6,0032	5,5146	Paridad/tipo de mercado (Coronas por \$ USA)
5,02	5,06	5,09	5,10	Población (Millones: estimación a mitad de año)

- Indice de precios de consumo (111)

<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1977</u>	<u>1978</u>	<u>1979</u>
79,2	100	121,1	133,3	146,1

- Viviendas construidas, según el agente ejecutor, en porcentajes (112)

	<u>1970</u>	<u>1975</u>	<u>1976</u>	<u>1978</u>
Estado.....	2,2	1,5	0,9	1,7
Colectividades locales.....	27,3	24,4	23,1	16,1
Particulares .....	70,5	74,1	76,0	82,2



**X. LA POLITICA DE ARREN-  
DAMIENTOS EN FINLANDIA**

## X.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN FINLANDIA.-

### Marco Jurídico.-

Los arrendamientos urbanos de viviendas están regulados por la ley de 1961, revisada en 1974. (113)

#### - La próroga al contrato.-

No existe próroga forzosa al contrato. En el caso de resolución unilateral anticipada es necesario que el arrendador lo comunique al arrendatario con tres meses de antelación o el arrendatario al arrendador con un mes de antelación (114)

#### - La renta.-

En las viviendas de propiedad privada está permitido aumentarla, previo acuerdo del Consejo de Ministros.

En las viviendas subvencionadas por el Gobierno, la renta se fija siguiendo el sistema de equilibrio financiero.

Para el buen cumplimiento de esta normativa existen en el país 10 tribunales de vivienda que controlan y vigilan el cumplimiento de la legislación vigente. (115)

Marco Estructural . -- Porcentaje de viviendas alquiladas (116)

35,55% (1)

- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes (1) (117)

122,12 (1)

- Viviendas totales por 1.000 habitantes (117)

318,4 (1970)

343,5 (1975)

- Principales magnitudes (118)

<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>	Renta Nacional a precios de mercado (Miles de millones de marcos)
60,09	87,72	119,09	
<u>3,8212</u>	<u>3,6787</u>	<u>4,1173</u>	Paridad/tipo de mercado (Marcos por \$ USA)
4,67	4,71	4,75	
			Población (Millones: estimación a mitad de año)

- Índice de precios de consumo (119)

<u>1953</u>	<u>1960</u>	<u>1965</u>	<u>1970</u>	<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>
26	35,4	45,7	57,5	72,8	100	138,6

(1) Sin fecha pero debe referirse según tres contrastaciones realizadas a 1975.

- Viviendas construidas, según el agente ejecutor, en porcentajes (120)

	<u>1970</u>	<u>1975</u>	<u>1977</u>
Estado.....	0,8	0,3	0,9
Organismos locales.....	4,5	4,9	7,5
Particulares.....	28,8	24,1	31,3
Sociedades Inmobiliarias.....	56,7	60,3	51,9
Industriales y Comerciales.....	4,9	4,8	2,5
Otros.....	4,3	5,6	5,9



**XI. LA POLITICA DE ARREN-  
DAMIENTOS EN FRANCIA**

## XI.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN FRANCIA.-

### Marco Jurídico.-

El sistema francés de arrendamientos es ciertamente complicado debido a la cantidad de variantes que contempla tanto derivadas del tipo de inmueble como de la vejez y características del mismo. Dentro del contexto general se distinguen cuatro bloques: Sector Tasado, Sector Reglamentado, Sector Limitado y Sector Libre. (121)

#### - La prórroga al contrato.-

Sólo existe la prórroga obligatoria al contrato en las viviendas del Sector Tasado. Como limitaciones tenemos: en las del Sector Limitado, el contrato mínimo no puede ser inferior a tres años, y en las viviendas del Sector Tasado que han pasado a libres no podrá firmarse por un periodo menor a seis años. (122)

#### - La renta.-

##### A) Sector Tasado:

Comprende las viviendas cuyos alquileres se sujetan a la Ley de 1-9-47. La renta de dicho parque según las necesidades podrá ser aumentada o disminuida a propuesta de los municipios. Este sector se subdivide por categorías en función de grado de confort de las viviendas y calidad de los inmuebles. A partir de este criterio se distribuyen las viviendas en: I, II A, II B, II C, III A, III B, IV.

Sólo los alquileres de los grupos I y II A de viviendas pueden considerarse libres, aunque con ciertas limitaciones. En 1977 se estudiaba el que las II B pasasen al mismo régimen.

El cálculo de la renta desde 1918 se ha basado en dos modalidades cuya aplicación ha podido ser elegida por el arrendador. (123)

- 1) El alquiler técnico: El valor del alquiler es igual al producto de la superficie modificada por el precio del metro cuadrado de cada una de las categorías de viviendas.

Se denomina superficie modificada a la estimada en función de la superficie útil de la vivienda (dormitorios y otras piezas). En la ponderación dada a cada habitación se tiene en cuenta la altura de los techos, la iluminación, la orientación y sus vistas. En otro orden, también puntúan las características de otras partes de la vivienda y el estado general del inmueble (tal como conservación del resto de las viviendas que formen parte del conjunto de la casa, con el fin de tener en cuenta el estado general de conservación, etc.) (124)

- 2) El alquiler estimado: El valor del mismo se determina anualmente. Para los arrendadores sujetos a esta modalidad es siempre posible pasar a la estimación denominada de alquiler técnico. (125)

El alquiler máximo, para las categorías III A, III B y IV, desde 1 de Enero de 1976 se obtiene en base a la categoría del inmueble. El sistema utilizado parte de la superficie modificada, a la que se le asigna una rentabilidad mensual por metro. La renta fijada por metro cuadrada varía según la superficie, esto es, a partir de un mínimo establecido de superficie la renta por cada metro cuadrado que sobrepase la citada superficie aumenta.

**B) Sector Reglamentada:**

El alquiler se fija por el sistema de equilibrio financiero (de las instituciones propietarias). Su precio oscila entre un máximo y mínimo reglamentado. Se entiende en la concepción de equilibrio financiero que éste ha de cubrir la remuneración del capital. (126)

**C) Sector Limitada:**

Los alquileres se fijan en función del precio de origen de la construcción y se actualizan a partir del índice de precios (INSEE) de la construcción. La tasa de rentabilidad sobre el precio base varía según el año de construcción de la vivienda (El índice de actualización se pondera también según la fecha de la construcción de la vivienda). (127)

**D) Sector Libre:**

Los alquileres se establecen según la ley de la oferta y la demanda, en el contexto del Código Civil.

En las viviendas construidas antes de 1948 (ésto es, las de la categoría I, II A y la II B en estudio). Para que éstas sean declaradas libres han de poseer un cierto confort (D. 30-12-64) y que se adjunte testimonio fehaciente de acuerdo entre arrendador y arrendatario de que la vivienda tiene tales características.

El grado de confort no es condición suficiente para la liberación del alquiler, hará falta a su vez que la vivienda se encuentre en determinadas zonas urbanas con un número determinado de habitantes. (128)

- Revisiones de renta.-

A) Sector Tasado:

Desde 1-1-1964 las categorías I, II A, II B, II C han tenido aumentos semestrales controlados.

A partir de 1-7-1964 y hasta el primer semestre de 1975 las categorías III A, III B y IV tuvieron un aumento semestral del 3%.

En Julio de 1975 los alquileres pasaron a estar sujetos a un aumento anual (que por ejemplo en 1-1-77 fue de 6,5%). (129)

B) Sector Reglamentado:

La renta varía en cada periodo, según las necesidades monetarias, para cubrir el equilibrio financiero. (130)

C) Sector Limitado:

La renta se actualiza periódicamente a partir del índice de precios (INSEE) ponderado en función del año de construcción de la vivienda. (131)

D) Sector Libre:

En principio la inserción de una cláusula de actualización plena, es decir, según el quebranto monetario, es libre. No obstante, en 1977 y hasta el 31-12-78 las revisiones de renta de estos inmuebles quedaron limitadas a un máximo de un 6,5% dejando en suspenso la cláusula contractual. (132)

- Equidad en la renta. -

Aunque las viviendas del Sector Tasado sólo constituyan en 1977 el 16,6% del total en alquiler, la discriminación que hace la Ley de 1-9-1947 no justifica en nada una buena distribución de la renta, ya que se desentiende de la personalidad del arrendador y del arrendatario y atiende solamente a las características de la vivienda.

En los alquileres tasados (I, II A, "II B") no es posible la liberación de los mismos cuando las viviendas están ocupadas por personas de más de 65 años o en caso de incapacidad del inquilino para el trabajo.

Las viviendas del Sector Reglamentado (27,8% del parque en alquiler), constituyen una eficaz medida dirigida a las clases de población con rentas más bajas.

El Sector Limitado orienta su política hacia un mantenimiento de los alquileres, mediante la concesión de ciertos beneficios financieros. Los destinatarios de estas viviendas deben ser personas de rentas medias o bajas.

Finalmente, existen subvenciones a los inquilinos de rentas modestas. El sistema está formado por una complicada escala, en base a los componentes de la familia. (133)

Marco Estructural. -

- Porcentaje de viviendas alquiladas (134)

54% (a 1973)

- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes (135)

173 (a 1970)

186 (a 1973)

- Viviendas totales por 1.000 habitantes (136)

320,4 a 1970

345,- a 1973

- Principales magnitudes (137)

<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>	
1.014,8	1.297,6	1.901,6	Renta Nacional a precios corrientes (Miles de millones de francos)
4,4540	4,2864	4,5128	Paridad/tipo de mercado (Francos por \$ USA)
52,13	52,79	53,28	Población (Millones: estimación a mitad de año)

- Indice de precios de consumo (138)

<u>1953</u>	<u>1960</u>	<u>1965</u>	<u>1970</u>	<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>
33	44	52,8	65,4	78,7	100	130,8

- Viviendas construidas, según el agente executor, en porcentajes (139)

	<u>1970</u>	<u>1974</u>	<u>1978</u>
Estado y organismos locales .....	0,7	0,8	0,9
Organismos HLM (viv. of.) .....	32,2	24,7	24,1
Sociedades Nacionalizadas .....	32,1	35,-	29,2
Particulares.....	35,0	39,5	45,8



**XII. LA POLITICA DE ARREN-  
DAMIENTOS EN GRAN BRE-  
TAÑA.**

## XII.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN GRAN BRETAÑA.-

### Marco Jurídico.-

#### Sector Privado.-

La primera Ley de Arrendamientos se promulgó en 1915, sucediéndola diferentes leyes que modifican el alcance de la citada, todas ellas con carácter limitador de rentas. Con posterioridad en 1957 fue promulgada otra ley, de espíritu liberalizador. En la actualidad rigen por la ley de 1965, refundida en 1968. En paralelo a esta ley, existen otros decretos y disposiciones como: Ley de Viviendas - de 1969; 1972 sobre desahucio; 1974 sobre viviendas amuebladas; 1973 sobre -- subvenciones a familias de bajas ingresos. (140)

#### - La prórroga al contrato.-

Todos los inquilinos gozan de seguridad total de permanencia en la vivienda, al estar protegidos contra los hostigamientos o desahucios arbitrarios. Así, solamente se les puede obligar a abandonar su alojamiento por medio de una orden judicial, que el Tribunal competente sólo dicta tras cerciorarse completamente de que tal sentencia es justa y de que existe algún otro alojamiento -- idóneo para el inquilino en otro sitio, o de que debe procederse al desahucio porque ha infringido alguna de las normas especiales especificadas en las Leyes de Alquileres, como por ejemplo, que el inquilino no haya abonado el alquiler o haya molestado a los vecinos. En 1972 se establecieron las penalizaciones para casos de hostigamiento o de desahucio ilegal de inquilinos. (141)

- La renta.-

La ley de 1915 limitó los aumentos de alquiler y aseguró la permanencia de los inquilinos de viviendas no amuebladas, con el fin de evitar la explotación en tiempos de guerra. Este carácter limitador se cumplió incluso con las sucesivas Leyes que la modificaron, hasta llegar a la Ley de Alquileres de 1957, que retiró del control de alquileres a todas aquellas viviendas con valores catastrales (142) superiores a un cierto nivel, y dispuso que ninguna nueva vivienda en alquiler debería ser objeto de dicho control.

La vigente Ley de 1965 (texto refundido 1968), sin embargo, restableció el control de alquileres. Siguiendo la clasificación que determina la citada ley, podemos distinguir tres grupos:

a) Viviendas con alquiler controlado.-

Son todas aquellas viviendas cuya renta catastral es inferior a unas ciertas niveles fijadas por la ley.

El alquiler máximo de estas viviendas es fijado para cada caso por la administración en función de la renta catastral.

En 1972 el control de alquileres aún se aplicaba a aproximadamente 500.000 viviendas en Inglaterra y Gales, y a alrededor de 100.000 en Escocia, cuyos valores catastrales en 1972 fueron inferiores a 70£ en el

---

(142) El valor catastral de una propiedad, que determina la cantidad de impuestos a pagar, en términos generales equivale al valor de su renta anual, y en Inglaterra y Gales lo establece de forma periódica la Junta de Recaudación Fiscal (organismo independiente de las autoridades locales). En Escocia la valoración la llevan a cabo asesores nombrados por consejos regionales y de las islas.

área del Gran Londres, 35£ en otros lugares de Inglaterra y Gales y 25£ en Escocia. En 1973 hasta 1.500£ en Londres y 750£ en otros par-  
res.

De todas formas y en virtud de lo dispuesto en la Ley de Viviendas de -  
1969, los dueños de viviendas en alquiler controlado que realicen mejoras  
de un cierto nivel pueden convertir el alquiler controlado en reglamen-  
tado (previa solicitud de que se fije un alquiler razonable) (143)

b) Viviendas de alquiler reglamentado.-

Son todas aquellas viviendas cuya renta catastral es superior a un nivel  
establecido por la ley.

El alquiler de las mismas, en principio, es fijado libremente por las partes,  
pero nunca puede ser superior al alquiler justo. (144)

El alquiler justo se define como el alquiler de mercado probable que exi-  
giría una vivienda si la oferta y la demanda en el campo del alojamen-  
to locativo estuviera ampliamente equilibrada en la zona de que se trate.  
Entre los factores que se toman en cuenta están la renta, la antigüedad,  
el estado de la casa o el piso y su ubicación. Para su fijación se suele  
recurrir a un perito en alquileres, quien determinará la renta, y la hará  
figurar en un registro a disposición de la inspección pública.

En caso de disconformidad por parte del arrendatario o arrendador sobre  
el alquiler pactado éste podrá: 1) Si el alquiler ha sido fijado por mutuo  
acuerdo de las partes exigir que sea revisado por un perito en alquileres;

2) En el caso de que éste hubiera sido fijado por un perito en alquileres, el caso pasará a un comité, también oficial, de valoración de rentas. (145).

c) Viviendas amuebladas.-

Son las reguladas por la ley de 1974 (en viviendas amuebladas, salvo -- aquellas cuyas propietarios viven bajo el mismo techo). Se rigen, en -- esencia, por la misma normativa que las viviendas de alquiler reglamen-- tado. (ley reguladora 1974)

- Las revisiones de renta.-

a) En el caso de viviendas con alquiler controlado:

La revisión de renta, es facultad discrecional de la Administración. La -- ley señala que la renta dependerá de que varíe o no la renta catastral, y el hecho de que ésta varíe sólo depende de la Administración. (146)

b) En el caso de viviendas de alquiler reglamentado:

La revisión de renta se suele efectuar cada tres años mediante la solici-- tud ante un perito en alquileres, que fija y registra la nueva renta justa. (147)

c) En el caso de viviendas amuebladas:

Estas viviendas gozan de igual protección frente al desahucio que las sin amueblar. Por tal razón, en su alquiler está prevista la actualización de la renta, la cual se rige por la misma normativa que las viviendas de --

alquiler controlado. (144).

- La equidad en la renta. -

A partir de 1973, en Gran Bretaña las inquilinas cuyas condiciones económicas no les permiten abonar el alquiler completo, pueden obtener de las autoridades locales una bonificación en metálico para el pago de la renta. Este sistema de bonificaciones se identifica en esencia con el existente para los arrendatarios del sector público.

Las bonificaciones van especialmente destinadas a personas que demuestran haberse establecido en viviendas amuebladas y van a formar allí sus hogares, y a las inquilinas que necesiten especialmente ayuda: por ejemplo, familias con niñas (incluyendo familias encabezadas por padre o madre solamente) que hayan vivido en un área propiedad de las autoridades locales durante al menos seis meses; jubiladas que viven de su pensión; o bien inquilinas con cónyuge en edad de jubilación y que hayan vivido en un área propiedad de las autoridades durante al menos tres meses. Además, las autoridades tienen la obligación de conceder una bonificación de alquileres a cualquier inquilino de una vivienda amueblada que, en opinión de dichas autoridades, sufriría penalidades si no se le concediera dicha bonificación: por ejemplo, personas que figuran como enfermas crónicas o minusválidas; personas que están en tratamiento psiquiátrico, y personas que han sufrido el fallecimiento de un familiar o se han separado. Se estimó que en Enero de 1975, unos 145.000 inquilinas del sector privado en Inglaterra y Gales recibieron bonificaciones de alquileres. (148)

Sector Público.-

- La renta.-

La renta de las viviendas de propiedad pública mantiene un standard de precios más reducidos que el del sector privado. El mantenimiento de dichos precios origina pérdidas que son saldadas por subvenciones gubernamentales e impuestos locales.

De la actual normativa (1975) en relación con su predecesora (1972) entendemos que el precio del alquiler cubre sólo el equilibrio financiero de explotación y amortización, pero no la remuneración del capital.

En Inglaterra y Gales la Ley de la Vivienda de 1975 puso fin al sistema de alquileres razonables de la Ley de 1972 (149), y creó un nuevo sistema de "subvención de la vivienda". En él, la mayor parte de la ayuda está encaminada a la nueva construcción, la adquisición del suelo y viviendas, y la mejora de las ya existentes; pero se subvencionan también los aumentos en los gastos de la deuda existente de vivienda.

En Escocia, la Ley de Viviendas de 1975 provee de la misma manera respecto a los alquileres, pero presenta un sistema de subvenciones diferente.

---

(149). La Ley de Financiación de la Vivienda de 1972 y la Ley de la Vivienda de Escocia de 1972, introdujo las subvenciones destinadas a conceder ayuda a aquellas autoridades e inquilinos que acusaban la mayor necesidad y ampliaban el principio de "alquiler razonable" (introducido en el sector privado en virtud de la legislación de 1965), a casas y pisos alquilados de autoridades públicas.

En Irlanda del Norte, la Administración de Viviendas ha puesto en marcha un programa para racionalizar los alquileres de todas las viviendas propiedad del sector público, de manera que, en toda la provincia, los inquilinos abonen -- alquileres similares por alojamiento similar.

El mantenimiento de unos precios políticos en este sector exige que las autoridades locales sean responsables de la administración de las viviendas que ellas proporcionan. Al seleccionar a los inquilinos que han de ocuparlas (sean nuevas o vacías), las autoridades han de dar preferencia a las familias numerosas y a quienes vivan en condiciones de hacinamiento e insatisfactorias; en lo demás -- tienen total libertad para asignar las viviendas según sus propios planes. Normalmente configuran listas de viviendas y las asignan por orden de solicitud; a veces piden que se cumplimenten unas requisitas de residencia antes de aceptar a alguien como solicitante en las listas de viviendas. Por medio de circulares publicadas por los departamentos gubernamentales se dan consejos y ayuda sobre -- éste y otros aspectos del campo de la vivienda. (150)

- Las revisiones de renta. -

No hay en los textos consultados ninguna normativa expresa al respecto. No obstante, del espíritu de la ley de 1975, así como de sus principios de actuación y del plan de financiación para 1974/75, parece desprenderse que la actualización de renta será siempre ocasional. (151)

- La equidad en la renta:

Pese a la baja renta de estas viviendas, se da el caso de inquilinos que no pueden hacer frente aún al alquiler acorde con sus necesidades. Para estas cosas existe una ayuda financiera, según un programa que ofrecen las autoridades

locales y las de ciudades satélites. El modelo básicamente prevé (1975) que un inquilino pague un mínimo del 40% alquiler o 1£ por semana, la cantidad que sea mayor, si sus ingresos brutos y los de su esposa son iguales a la "bonificación por necesidad" que reciben. Por cada libra esterlina en que sus ingresos sobrepasan esta bonificación de necesidad, los inquilinos pagan por su alquiler una cantidad extra de 0,17£; por cada libra esterlina en que sus ingresos sean inferiores a la bonificación de necesidad, el alquiler mínimo se reduce en 0,25£, hasta que el inquilino no tiene que pagar alquiler alguno.

Aquellas inquilinas que precisen ayuda financiera pueden obtener bonificaciones en la renta, tanto si tienen un empleo de dedicación plena como si están sin trabajo. En quienes pertenecen a la segunda categoría y reciben una compensación complementaria (152) por lo general no se les concede bonificaciones, ya que la compensación citada comprende la ayuda para alquileres.

Las bonificaciones de alquiler concedidas por las autoridades locales redundan en disminución de sus rentas por alquileres, ocasionando a veces déficits en sus cuentas por este capítulo. El gobierno hace frente a la mayor parte de -- tales déficits a través de una "subvención de bonificación de alquileres" que actualmente se abona a nivel del 75%. El resto del déficit, junto con el -- coste de administración del programa de bonificaciones, corre a cargo de las autoridades y de sus ingresos procedentes de las arbitrias locales. Las autoridades tienen la obligación legal de informar públicamente sobre sus pro-- gramas.

---

(152) Todas las personas en el Reino Unido de 16 años o más que no tengan un empleo de dedicación plena, que estén en la edad escolar o involucradas en un conflicto laboral y cuyos recursos sean insuficientes para hacer frente a sus necesidades, pueden obtener ayuda financiera según el programa de compensación complementaria.

Finalmente en la administración de la vivienda de Irlanda del Norte se ha introducido un nuevo programa de bonificaciones de alquiler similares a las que funcionan en Gran Bretaña, para asegurarse de que los inquilinos con menos medios no se vean perjudicados.

Marco Estructural.-

- Porcentaje de viviendas alquiladas (153)

31% (a 1973)

- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes (154)

110 (a 1973)

- Viviendas totales por 1.000 habitantes

355 (a 1973) (155)

368 (a 1976) (155)

- Principales magnitudes (156)

<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>	
67,20	93,62	144,28	Renta Nacional a precios corrientes (Miles de millones de libras)
2,4522	2,2218	1,9151	Paridad/tipo de mercado (\$ USA por libras)
55,91	55,89	55,82	Población (Millones: estimación a mitad de año)

- Indice de precios de consumo (157)

<u>1953</u>	<u>1960</u>	<u>1965</u>	<u>1970</u>	<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>
31,1	36,8	43,3	54,2	69,4	100	146,2

- Viviendas construidas, según el agente executor, en porcentajes (158)

	<u>1970</u>	<u>1976</u>	<u>1978</u>
Sector Público .....	3,3	5,8	9,6
Autoridades locales .....	48,6	45,8	45,2
Particulares sin ayuda .....	46,4	47,-	44,1
Particulares con ayuda .....	1,7	1,4	1,1

Comentario al marco estructural.-

Durante los últimos 60 años, el panorama de ocupación de la vivienda en razón de la propiedad ha variado mucho en el Reino Unido. El descenso en el número de viviendas alquiladas por entes privadamente se ha visto compensado con un aumento de la ocupación de viviendas por sus propietarios y con la puesta en alquiler de otras por parte de las autoridades locales y de las ciudades satélites.

Viviendas en Gran Bretaña en Régimen de tenencia.-

	Porcentajes		
	<u>1951</u>	<u>1961</u>	<u>1973</u>
Ocupadas por los propietarios .....	29	43	52
Alquiladas de autoridades locales a de asociaciones de ciudades satélites .....	18	27	
Alquiladas a propietarios privadas .....	45	25	31
Otra modalidad de tenencia .....	8	5	17

En 1914, en Inglaterra y Gales, aproximadamente un 90% de los 8 millones de viviendas se alquilaban por propietarias privadas. Hoy día, más de la mitad de todas las viviendas son propiedad de sus ocupantes, y la mayoría de las viviendas alquiladas son propiedad de las autoridades locales o las ciudades satélites. La proporción de viviendas ocupadas por sus propietarias es más alta en el sudoeste y sudeste de Inglaterra (a excepción de Londres) -59%- pero está por debajo del 50% en Londres, en la región norte de Inglaterra, en Escocia y en Irlanda del Norte. En Escocia, donde un poco más de la mitad de las viviendas se alquilan de organismos públicas, la proporción es justamente menos de un tercio. La proporción de viviendas alquiladas por propietarias privadas resulta más elevada en Londres, donde algo menos de la cuarta parte de las viviendas se alquilan privadamente. En Irlanda del Norte la proporción es superior a una séptima parte.

Aproximadamente el 46% (9,5 millones) de todas las viviendas del Reino Unido se alquilan de propietarias privadas o de autoridades locales y corporaciones municipales de ciudades satélites. Esto se compara con el 53% en 1960 y el 63% en 1950. El equilibrio entre los distintos tipos de tenencia varía en todo el país; por ejemplo, las viviendas alquiladas en Escocia constituyen aproximadamente el 68% del total de viviendas existentes, mientras que en el sudoeste de Inglaterra sólo son alrededor del 40%. La proporción de viviendas alquiladas de propietarias privadas -más del 90% en 1914- ha descendido continuamente desde 1950 (cuando suponía un 45%) y ahora asciende únicamente al 14%. Sin embargo, la proporción de viviendas que alquilan las autoridades locales y los municipios de las ciudades satélites, ha subido del 18% en 1950 al 31% en 1974.

La disminución del número de viviendas en alquiler de propiedad privada en gran parte refleja el general aumento de viviendas ocupadas por sus propietarias en todo el Reino Unido, pero es también resultado de otros factores. Desde 1945 existen cada vez más viviendas alquiladas por autoridades locales y municipios de ciudades satélites, y estas viviendas, especialmente en zonas céntricas urba-

nas, a menudo han sustituido a las antiguas propiedades que anteriormente se alquilaban de forma privada; es probable que la existencia de restricciones con respecto a los alquileres haya tenido su efecto en el número de inquilinatos privados; las pronunciadas subidas en los costes del terreno y de la construcción han hecho que para los constructores no resulte en absoluto económico facilitar alojamiento en alquiler apto para personas del grupo de ingresos bajos que utilizan viviendas alquiladas; y así, recientemente, muchas de las grandes compañías que poseen -- propiedades residenciales en Londres y otras ciudades han vendido dichas fincas -- para ocupación en propiedad, ya que esas compañías creen que en la mayoría de las casas, el alquiler de viviendas resulta menos rentable que otros tipos de inversión.

Recientes encuestas han demostrado que las viviendas de alquiler privado son en su mayor parte viejas, alrededor de un 70% anteriores a 1919 (para el número de viviendas en conjunto la cifra es aproximadamente una tercera parte). Si bien las viviendas no amuebladas son con frecuencia casas adosadas (44% en comparación con el 30% del número total de viviendas), una de cada seis es en apartamentos construidos como tales y una de cada cinco es en pisos de propiedades convertidas o en habitaciones de casas convertidas que no son alojamientos autónomos. Asimismo, las viviendas alquiladas en el sector privado incluyen una proporción mucho mayor de viviendas que carecen de modernos servicios como baños y sistemas de agua caliente.

Las viviendas amuebladas en alquiler -- se estima que son el 3-4% del número total de viviendas-- se concentran mayormente en el área del Gran Londres y en el sudeste de Inglaterra. Los inquilinos representan una selección extremadamente variada de la comunidad, abarcando desde personas muy ricas hasta -- familias muy humildes. En general se trata de personas más jóvenes y con más movilidad que quienes habitan en alquiler viviendas sin amueblar.

El Gobierno reconoce que los inquilinos del sector privado se encuentran entre quienes están sujetos a las mayores presiones, especialmente en zonas centrales urbanas con problemas de vivienda de carácter especial. Una encuesta limitada de alquileres reglamentadas en Londres, Birmingham, Glasgow y Gales del Sur, realizadas en 1970, puso de manifiesto que entre los inquilinos de viviendas amuebladas (en especial en las zonas interiores de grandes ciudades, donde el problema de la vivienda es más agudo) había una gran proporción de personas menos privilegiadas, no sólo en lo que respecta a su ocupación e ingresos, sino en sus recursos para enfrentarse a los problemas diarios. Los alquileres "registrados" comprendían, por término medio, aproximadamente el 24% de los ingresos netos líquidos del cabeza de familia en la zona del Gran Londres, y el 16% en las áreas de mayor necesidad, y disminuyendo al 6% en Glasgow.

El actual programa de viviendas del sector público tiene su origen en el año 1919 cuando se pidió a las autoridades locales que facilitaran viviendas a las "clases trabajadoras". Se establecieron niveles mínimos, y se facilitaron subvenciones gubernamentales para la construcción de viviendas tanto en el sector privado como en el público.

Desde el año 1945, las ciudades satélites y las autoridades locales han proporcionado aproximadamente 4,4 millones de nuevos hogares en el Reino Unido, y la proporción del número de viviendas que les pertenecen se ha elevado a casi una tercera parte. Hay aproximadamente 4,9 millones de inquilinos de viviendas propiedad de las autoridades locales en Inglaterra y Gales, y un número aproximado a un millón en Escocia (159). La proporción varía entre las distintas regiones de Escocia, por ejemplo, comprende un 53% del número de viviendas en comparación con 28% de Inglaterra y Gales.



**XIII. LA POLITICA DE ARREN-  
DAMIENTOS EN HOLANDA**

### XIII.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN HOLANDA.-

#### Marco Jurídico.-

La ley de vivienda de 1901 ha sido sucesivamente remodelada (leyes 1945, 1967, 1971, 1974). A juicio de los holandeses, el contenido de la ley es óptimo, pese a las fricciones de carácter popular que se produjeron en el invierno de 1980, en base a la escasez de viviendas.

La ley de 1974 dispone que el disfrutar de una buena vivienda es un bien merecido y la misma establece que toda persona mayor de 18 años tiene derecho a ocupar una vivienda acorde con sus ingresos, si éste es su deseo (160).

En esencia la política de vivienda ha evolucionado de la siguiente forma:

La ley de 1901 transmitió las competencias de vivienda a los Ayuntamientos, en tanto que las autoridades centrales solamente suministraban apoyo financiero y supervisión.

La ley de 1945, en base a las necesidades de vivienda resultantes después de la Segunda Guerra Mundial controló los alquileres (congeló) a la par que introdujo un subsidio a gran escala a la construcción de viviendas.

Pero este subsidio no fue suficiente para atender la demanda creada por el cambio de comportamiento en la demografía y las medidas limitadoras de alquileres - destrozaron el mercado.

La ley de 1967, ante esta situación dirigió su actuación al logro de un equilibrio general equitativo desde el ángulo financiero.

La ley de 1971 estableció una política general de rentas y subsidios. El principal problema heredado del pasado, se encontraba en la mayor demanda de viviendas viejas (como consecuencia de las diferencias de rentas) en tanto que el segmento de nueva construcción quedaba vacío. Para solucionar este problema, la política se centró en la armonización, liberalización y subvención de rentas, a la par que continuaron los subsidios directos a la construcción.

La ley de 1974, por último, centra su actuación sobre rentas y subsidios en función de los gustos del sujeto (comprar o alquilar). Dedicó especial interés a los subsidios para las familias de bajos ingresos y en el orden urbanístico -vivienda lleva a cabo una política de renovación, restauración y adecuación del patrimonio.

Desde la perspectiva de la renta, la principal aportación de esta política se centra en la armonización general de los alquileres (161).

- La prórroga al contrato. -

En Holanda el inquilino está fuertemente protegido, no pudiendo producirse el desahucio salvo en raras circunstancias.

Sobre este particular el Informe Housing Policy (parte III pág. 189) expresa en sucesivas ocasiones los problemas de los propietarios (1945 a 1970) que necesitan su vivienda y tienen que ir a otras pagando una renta superior a la percibida por el inmueble de su propiedad (162).

- La renta. -

A) En viviendas libres:

A1) En zonas donde existe abundancia de viviendas. - (Materialmente toda Holanda salvo el oeste). En las viviendas que se alquilen de nuevo la renta es libre. No obstante, si dicha renta se considerara abusiva cabe el recurso de solicitar el asesoramiento de las llamadas Comisiones Asesoras sobre Alquileres.

En viviendas de Protección Oficial que han pasado a ser libres se distingue:

- 1) Si son de propiedad privada, en que no existe control en la renta, y
- 2) Si son propiedad de Municipios y Asociaciones sin fines de lucro, en que la renta no debe exceder de la media de la renta de las viviendas de protección oficial de los cinco últimos años.

A2) En las zonas donde existe déficit de viviendas. - (Zona oeste del país, el cinturón de "Randstad Holland", etc.) Cabe distinguir:

- 1º) En casas fabricadas después de 5 de Mayo de 1945, el alquiler en nuevos contratos se fija en función de las características objetivas de la vivienda. Según la tipología, existen 5 categorías, a cada una de las cuales se le adjudica una puntuación en función de la calidad, estado, costo de mantenimiento, etc.

En algunos casos (Randstad Holland), los alquileres los fija el Gobierno a partir del procedimiento de cálculo dinámico de costo (se describe en la Vivienda de Protección Oficial).

- 2º) En casas fabricadas antes del 5 de Mayo de 1945, la renta es fijada por el Gobierno. En un futuro se piensa pasar estas viviendas al sistema de valoración objetiva.
- 3º) En viviendas de Protección Oficial que han pasado a ser libres, la renta es fijada por el Gobierno.

Debe resaltarse que cuando se perfeccione el sistema de valoración objetiva, el Gobierno espera abandonar la liberalización y aplicar este sistema en todo el país.

B) En viviendas de Protección Oficial:

La renta de las mismas es fijada por el Gobierno. Para su cálculo se recurre al equilibrio financiera, en el que se tiene en cuenta el precio de coste de la vivienda, los costes de explotación, etc.... El Gobierno garantiza una rentabilidad que comprende las plusvalías, mercado de capitales, etc. Dentro de este orden, el Gobierno establece unos sistemas de subsidios al propietario a fin de armonizar diferencias excesivamente grandes de rentas, entre las fabricadas entre los últimos cinco años y las construidas con anterioridad.

- Las revisiones de renta. -

A) En viviendas libres:

Constituyen un complejo abanico de variantes, pudiendo distinguirse:

A1) En viviendas viejas.- (Las construidas o alquiladas antes del 5 del mes de Mayo de 1945 (Guerra Mundial)).

- 1) En ellas rigen medidas legales que regulan el alquiler. Pese a que se han ido autorizando desde la guerra sucesivos incrementos de renta con el fin de armonizar sus alquileres con los de las construidas después de la guerra, tal objetivo no ha llegado a lograrse nunca.
- 2) Para el caso de viviendas alquiladas después de la ley de 1971 en zonas donde existe libertad (zonas sin déficit cuantitativo de viviendas) la actualización es la estipulada por las partes.
- 3) Por otra parte, se pueden efectuar reformas que redunden en mejoras del barrio o en un mayor aprovechamiento de la habitabilidad o de la calidad de vida, autorizándose entonces la actualización de la renta. El incremento autorizado puede, no obstante, ser deficitario en relación con la inversión y en ese caso, en general, existe un subsidio de los ayuntamientos en línea descendente, que llega hasta una subvención a fondo perdido cuando el edificio es monumento nacional.

Se espera que una vez que el sistema de valoración objetiva funcione satisfactoriamente, aplicarlo también para las revisiones de renta de estas viviendas.

A2) En viviendas alquiladas después de 1945 (5 de Mayo) y con anterioridad a la ley de 1971.- Las revisiones de rentas se efectúan por el sistema de valoración objetiva antes expuesto. En 1976, fecha de implantación del sistema, las revisiones podían dar lugar a incrementos entre un 8% y un 12%.

- A<sub>3</sub>) En viviendas alquiladas con posterioridad a la ley 1971.- Se pueden efectuar revisiones contractuales.
- A<sub>4</sub>) En viviendas de algunas zonas determinadas ("Randstad Holland" cinturón de la ciudad), las revisiones son fijadas por el Gobierno, generalmente por el mismo procedimiento de las Viviendas de Protección Oficial.
- A<sub>5</sub>) En viviendas de protección oficial que han pasado a ser libres.-
- 1) Si son propiedad particular y alquiladas con anterioridad a 1971 se revisan por el sistema objetivo de valoración. Si los contratos de alquiler son posteriores a 1971 se revisan por el sistema de índices que se haya establecido en los mismos.
  - 2) Si son propiedad de municipios o de asociaciones sin fines de lucro, el incremento de renta no puede sobrepasar la media de los incrementos que haya experimentado la renta de las viviendas de protección oficial en las últimas cinco años.
  - 3) Si se encuentran en zonas de escasez de viviendas (déficit cuantitativo de viviendas), las del apartado 1) se revisan por el sistema de valoración subjetiva y las del apartado 2) por el sistema de viviendas de protección oficial.

En cualquier caso, el Gobierno puede decretar una congelación de los alquileres. También, y de la misma forma que se expuso en el caso de fijación de la renta, el inquilino puede recurrir si considerara abusiva la subida de renta. (165)

B) En Viviendas de Protección Oficial.-

Las revisiones se fijan en base al sistema de precio dinámico del coste. Para la fijación de la nueva renta (a renta revisada) se toma el precio - de coste del alquiler, la evolución, los efectos financieros y económicos, los gastos de explotación, etc. Estas revisiones se aplican anualmente, efectuándose cada diez años un tanteo general a fin de ajustarlos a la situación real (166).

- Equidad en la renta.-

La política general del Gobierno ha dedicado a la vivienda un interés absolutamente prioritario, sobre todo si la comparamos con la de los demás países estudiados.

El sistema seguido ha tenido su soporte principal en las subvenciones directas (a la construcción y a los alquileres de viviendas) y en no gravar fiscalmente este Sector de una forma excesiva, para que a costes reducidos puedan corresponder precios de alquiler también reducidos.

En las subvenciones a la construcción tenemos que a partir de 1974:

- a) Las principales destinatarias son las sociedades sin fines de lucro y los ayuntamientos, aunque también los particulares pueden ser objeto de las mismas.

- b) Subvenciones a solares, a fin de bajar los precios.
- c) Subvenciones a la edificación, con el fin de que a unos costes reducidos obedezca una vivienda de calidad.
- d) Subvenciones a las innovaciones tecnológicas en la edificación, con el fin de que el adelanto en el bienestar no constituya un handicap en el precio. En estas cosas solamente se subvenciona la diferencia entre el precio medio y el mayor coste.
- e) Subvenciones a las casas para la tercera edad y minusválidas.
- f) Subvención a la reconstrucción y adecuación del patrimonio existente. Se subvenciona la diferencia que existe por rentabilidad entre esta inversión y la inversión media rentable en edificación. También se subvencionan los traslados de los ocupantes de la vivienda y, en su caso, las mayores rentas que las mismas tuvieran que pagar.

En las distintas subvenciones directas a los alquileres tenemos:

- a) Subvención directa al inquilino según sus circunstancias económica - familiares con independencia del tipo de vivienda que ocupa.
- b) Política de subsidios en la vivienda de protección oficial a fin de mantener unos precios reducidos en la nueva edificación (subsidios al propietario).
- c) Equidad general de la renta dentro del país tanto para arrendador como arrendataria (167).

Marco Estructural.-- Porcentaje de viviendas alquiladas (168)

62% a 1974

- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes (169)

197 a 1974

- Viviendas totales por 1.000 habitantes (170)

317,3 a 1974

322,4 a 1975

- Principales magnitudes (171)

<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>	
154,85	189,27	256,58	Renta Nacional a precios de mercado (Miles de millones de florines)
2,7956	2,5292	2,1634	Paridad/tipo de mercado (florines por \$ .USA)
13,44	13,65	13,94	Población (Millones a mitad de año)

- Indice de precios de consumo (172)

<u>1953</u>	<u>1960</u>	<u>1965</u>	<u>1970</u>	<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1977</u>
36,7	44,4	52,4	66,1	82,6	100	115,8

- Viviendas construidas, según el agente executor, en porcentajes (173)

	<u>1970</u>	<u>1975</u>	<u>1977</u>
Estado .....	0,6	4,3	2,6
Municipios.....	15,7	--	--
Sociedades de Construcción.....	31,6	33,7	32,1
Sector Privado.....	52,1	62,0	65,3
con ayudas.....	35,6	40,4	40,8
sin ayudas .....	16,5	21,6	24,5

Comentarios al marco estructural.-

- La construcción.-

El 1º de enero de 1975 el total de las viviendas ascendía en Holanda a unas 4.313.000.

La propiedad en % del total de las existencias puede clasificarse globalmente como sigue:

de propiedad particular (incluidas los inversores)	64%
de propiedad de sociedades .....	23%
de propiedad municipal .....	12%
de propiedad estatal, provincial, etc.....	1%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

(Aproximadamente el 38% de todas las viviendas está habitado por sus propietarias)

En el año 1974, la superficie media por vivienda en Holanda era de 63 m<sup>2</sup> - en las viviendas en alquiler para familias modestas, de 69 m<sup>2</sup> en las viviendas particulares alquiladas y de 93 m<sup>2</sup> en las viviendas en propiedad.

El porcentaje de las casas unifamiliares ascendía en 1974 al 78%; el de las multifamiliares al 22%. El 47% de estas construcciones tenían seis o más plantas.

Del total de las casas en alquiler para familias modestas subvencionadas por el Estado y construidas en 1974 (las llamadas viviendas de la Ley de la Vivienda), el 99% tiene ducha y el 1% baño o baño de asiento. De las casas que sólo gozaron de un subsidio estatal (conocidas por "casas con prima") el 61% fue provisto de ducha y el 38% de baño o baño de asiento. En el campo de las casas no subsidiadas (el llamado "sector libre") estas cifras son: el 82% con baño de asiento y el 18% con ducha.

Algunas cifras comparativas: en 1963 el porcentaje de duchas en casas subvencionadas en virtud de la Ley de la Vivienda sólo ascendía al 43%; en 1968 ya era del 92% y en 1972 del 96%.

La media nacional de coste de solar de las viviendas antedichas ha subido en Holanda cerca del 19%. Esta subida se debe fundamentalmente al aumento de los gastos de la preparación del solar para su edificación, que se han visto animados por la utilización de zonas marginales y la dinámica general de los costes.

El índice global de los gastos de construcción de viviendas calculadas por la Oficina Central de Estadística arroja que los gastos de construcción de las casas llamadas de la Ley de la Vivienda, para las que se otorgó la correspondiente aprobación, habían subido en 1974 en un 13% en relación con los

de las casas similares de 1973 (174).

Facilidades financieras para el alojamiento de la población

Exceptuando un reducido número de casas destinadas a fines especiales, el Estado no construye viviendas por su cuenta.

No obstante, en la edificación de viviendas nuevas y en la mejora de las existentes, el Gobierno desempeña un importante papel, prácticamente imprescindible, a través principalmente de la concesión de facilidades financieras por los sectores siguientes:

- Construcciones nuevas.

a) Viviendas de alquiler para familias modestas.

Representan aproximadamente el 33% de las viviendas que se construyen anualmente (1974). Son edificadas por particulares, inmobiliarias y municipios.

Cuando las inmobiliarias reúnen los requisitos específicos establecidos, pueden beneficiarse de las facilidades que ofrecen las regulaciones legales de financiación. Dado que dichas facilidades son concedidas de acuerdo con la reglamentación de financiamiento fijada por la Ley de la Vivienda, a estas casas se les ha denominado "viviendas de la Ley de la Vivienda".

Las regulaciones financieras implican en primer lugar que el Estado proporciona del Erario nacional, en calidad de préstamo, tanto los fondos necesarios para construir las viviendas, como los gastos del solar.

El reintegro ha de tener lugar dentro de un plazo de 50 años en lo concerniente a los costes de construcción y de 75 años en lo relativo a los gastos del solar. El reintegro anual se calcula por anualidades vencidas, en las que se incluyen amortización e intereses.

Además, y junto a esta concesión de préstamos, el Estado otorga -- subsidios anuales durante un plazo de diez años. El subsidio establecido originalmente es rebajado cada año, a medida que se sube el alquiler. De este modo, los alquileres que deben abonar los inquilinos se pueden ir elevando progresivamente hasta el "alquiler correspondiente al precio de coste". El lógico efecto de este sistema es que el Estado puede intervenir en el alquiler que deben pagar quienes habitan la vivienda, y que es fijado oficialmente por el Ministro de la Vivienda y Ordenación Espacial (175).

b) Viviendas de alquiler particulares.

Representan aproximadamente el 22% de las viviendas nuevas, y son edificadas por el sector particular que se dedica a su alquiler (1974).

Los fondos necesarios para construir estas viviendas no son proporcionados por el Estado (como sucede en el sector comentado bajo a)),

sino aportadas por sus propietarios, generalmente, sirviéndose de -  
los llamados inversores institucionales, como cajas de pensiones y  
compañías de seguros, que recurren a los fondos de que disponen.  
Otras veces, a través de préstamos hipotecarios por parte de las -  
instituciones autorizadas a concederlos. No hay pues, préstamos -  
estatales, sino un subsidio anual que concuerda con el sistema apli-  
cado para las viviendas citadas en a).

Los alquileres de estas casas son fijados también por el Ministro de  
la Vivienda y de Ordenación Espacial.

c) Viviendas propias.

Representan el 43% del total de las viviendas construidas en 1974,  
destinándose a ser habitadas por sus dueños. El 23% de las mismas  
no fue subsidiado. Al igual que en las viviendas de alquiler parti-  
culares, el propietario debe aportar el capital necesario para su  
construcción, ya sea de su propio peculio ya por medio de una hi-  
poteca.

Este sector disfruta de diversas facilidades financieras, que esti-  
mulan la construcción de la vivienda propia y la hacen posible pa-  
ra los grupos económicamente más débiles. Siempre y cuando la  
vivienda nueva no rebase los costes fijados por el Ministerio para  
la adquisición de una vivienda en propiedad, se puede obtener -  
por un plazo máximo de diez años una asignación anual en línea  
descendente.

Además, el municipio en que se construya la casa puede garantizar a quien proporcione el capital el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el beneficiario del préstamo (amortización e intereses).

También aquí rigen límites en cuanto a los gastos fundacionales. - Si el propietario no cumpliera con sus obligaciones, el municipio puede hacerse cargo de las mismas durante algún tiempo y recurrir, posteriormente, a la vía ejecutiva si ello fuera necesario. En caso de ejecución, el Estado se hace cargo de la mitad de las pérdidas que la operación origine al municipio.

Gracias a esta garantía, el acreedor hipotecario no corre riesgo alguno en lo relativo al préstamo monetario, y, por consiguiente, -- siempre está dispuesto a prestar una cantidad mayor. Además, no -- tiene por qué cargar intereses más altos de los corrientes.

Cuando se considera, en base a ciertas normas, que el propietario de la vivienda está en condiciones de soportar las cargas que supone la misma, la garantía municipal se extiende al 100% de los gastos fundacionales. La experiencia ha demostrado que los municipios, ayudados por el Estado, rara vez han tenido que echar -- una mano. En este aspecto el holandés es un "amortizador" de fiar.

Así pues, es posible en la práctica hacerse construir una casa propia sin necesidad de invertir el propio dinero, al menos al principio.

El subsidio y la garantía citados no son sin embargo la única ayuda. También el fisco holandés puede echar una mano. Los intereses de las deudas, incluidas las que no son de índole hipotecaria, pueden descontarse de los ingresos imponibles; frente a ésta tenemos que el subsidio estatal concedido para una vivienda propia debe ser incluido en el capítulo de ingresos.

En 1974, el total de las viviendas en propiedad ascendía en Holanda al 43%, lo que representa un aumento del 7% frente a 1972 y del 13% en cuanto a 1968.

Se está produciendo, pues, un incremento en el área de la vivienda en propiedad, aunque en relación, por ejemplo, con Bélgica (66%) y Gran Bretaña (51%) el porcentaje holandés sigue siendo baja.

A principios de 1976, el Ministro de la Vivienda y Ordenación Espacial prometió su colaboración a la fundación particular "Instituto de Garantía para la Construcción de Viviendas". Esta colaboración consistía en responsabilizarse de los perjuicios que pudieran emanar de las garantías que diera el Instituto a los compradores de casas nuevas por construir.

Dichos perjuicios eran cubiertos por un grupo de compañías de seguros que colaboraban entre sí. No obstante, el Estado se comprometía a hacerse cargo, hasta un cierto máximo, de los daños que rebasaran el límite (15 millones de florines) fijado por los aseguradores.

Este tipo de fundación, hasta la fecha, el único en el continente europeo, tiene por objeto proporcionar más seguridad en la calidad al creciente número de compradores de una vivienda de nueva planta, y existe además el propósito de elevar el número de viviendas -

en propiedad y promocionar que éstas estén al alcance de los grupos económicamente más débiles.

El 1º de Enero de 1976 entró en vigor una medida en virtud de la cual es dable conceder un subsidio extra a los integrantes de los grupos de ingresos modestos que habiten una casa en propiedad. En este caso se habla de "viviendas en propiedad en la esfera protegida".

La ayuda financiera complementaria consiste, junto a la asignación normal anual y a la garantía del municipio en cuanto a los intereses y amortización del préstamo, en la concesión de un préstamo estatal por valor de los gastos fundacionales aceptados de la vivienda, así como en una asignación anual complementaria. Los gastos de solar deberán corresponder con el nivel de los que rigen para las "viviendas de la Ley de la Vivienda".

Estas casas, que deberán ser edificadas por iniciativa de las inmobiliarias o por el Fondo de Construcción indistintamente para alquilar o para vender, están destinados a los grupos holandeses con fuerza adquisitiva media (176).

- Viviendas existentes.

Antes de reseñar las regulaciones adoptadas por las autoridades en el campo de las viviendas existentes, es de trascendencia considerar los problemas con que Holanda ha tenido que enfrentarse en el sector de la construcción de viviendas. El país conoció durante mucho tiempo un déficit considerable en el número de viviendas. Al principio parecía que el déficit producido por la guerra se podría enjugar en el plazo de diez años, pero el

inesperado incremento de la población registrado en los años de la postguerra y la decreciente ocupación media de las viviendas -disminución del número de miembros por familia- dieron lugar a que la escasez de viviendas subsistiera más tiempo del previsto. Esta disminución de la familia es consecuencia de las deseos de las familias de que así sea (la media es de 3,15 personas) y del hecho de que los ancianos ya no acostumbra a vivir con sus hijos. Podemos decir, sin embargo, que -salvo en las zonas urbanas del Oeste del país- hace algunos años quedó enjugado el déficit cuantitativo. Dos son los factores que han contribuido a esta favorable evolución: la elevación de las cifras de producción y el retroceso del incremento de la población. Al parecer se ha registrado, pues, una estabilización, a la que no son extrañas ni el cambio de las ideas sobre la composición y número de la familia ni las medidas de que se dispone para el control de la natalidad.

Al haberse enjugado el déficit, ahora es posible prestar más atención a otros puntos que con el correr de los años se han ido manifestando con mayor claridad, tales como la necesidad de derribar y reemplazar las viviendas malas, la mejora de las existentes y su adaptación a las actuales requisitos de habitabilidad, la reordenación de las barrias y la renovación del centro urbano de las ciudades.

Ya había regulaciones que reconocían ayudas financieras para la mejora de las viviendas existentes, pero en los últimos años se ha producido un giro que apunta cada vez más hacia una "acción total".

Junto a ello tenemos la aspiración a hacer coincidir la mejora de las casas con la de su entorno. En tales casos se habla de la "rehabilitación de las barrias". El nombramiento de un Secretario de Estado, al que se le ha asignado especialmente esta misión, pone de relieve la importancia --

que se atribuye a esta parte del alojamiento de la población. La rehabilitación apunta a las siguientes previsiones:

- Mejora radical de las viviendas particulares, es decir, de la distribución y/o comodidad de las mismas;
- Supresión de las deficiencias técnicas;
- Mejora del entorno (calles, plazas y zonas verdes);
- Construcción de parques infantiles;
- Solución de los problemas originados por el tráfico.

Considerando que por lo general se conserva la construcción arquitectónica original, se parte lógicamente de que la vida de estas viviendas pendientes de mejora es más corta que la de las de nueva planta. Si, gracias a la rehabilitación, el barrio sigue siendo habitable durante otros 25 años por lo menos, quizá en mejores condiciones que antes, se opina que esto es un argumento válido para emprender la rehabilitación.

El Concejo municipal indica la zona que entra en consideración para ser rehabilitada.

Antes de emprender la rehabilitación, el ayuntamiento consulta a los propietarios y vecinos. Así, se ofrece a los interesados la oportunidad de dar su opinión en cuanto a los planes y la toma de decisiones. (Un punto importante es la conservación y, si fuera menester, la mejora de la estructura social del barrio). El Estado puede prestar ayuda financiera a las actividades reseñadas. Para la mejora de las viviendas de propietarios particulares, esta ayuda reviste la forma de una asignación que se da de una vez y de una asignación anual durante diez años.

Los municipios y las inmobiliarias pueden percibir un préstamo por el valor total de los gastos de mejora de complejos de viviendas -con frecuencia se habla de renovación-. Estos préstamos han de ser restituidos en el plazo de 25 años. En caso de mejora de la vivienda o de desalojo de las ruinosas en el caso de familias pobres, se entrega a los inquilinos una cantidad para gastos de mudanza y reinstalación.

Como es lógico, la mejora de la vivienda repercute en cuanto al valor de su utilización. Por este motivo, está autorizado un precio de alquiler más elevado, en concordancia con el valor de utilización de la finca mejorada. En lo concerniente a las viviendas de los municipios y de las inmobiliarias se otorga una facilidad financiera complementaria: si sobre la base del nuevo alquiler no se lograra una explotación nivelada, el Estado -- puede conceder una asignación anual en línea descendente, conocida por "adaptación al alquiler".

Para la financiación de los gastos de mejora de las viviendas particulares, al igual que en caso de construcción de nueva planta, el municipio puede dar una garantía del 100%, que es cubierta por el Estado. Además, del subsidio para la mejora de la vivienda, el Estado puede otorgar una ayuda financiera a los gastos de mejora del entorno. No se trata de previsiones encaminadas a promover una mayor goce de la vivienda, sino a -- mejorar el barrio y/o la situación general de habitabilidad y vida. Cuando se trata de viviendas declaradas monumento nacional hay la posibilidad de percibir una ayuda monetaria. Lo mismo rige en lo concerniente a la restauración y mejora de viviendas antiguas que no gozan de protección -- como monumento nacional, pero que forman una parte característica de las llamadas "ciudades o pueblos protegidos".

Cuando es necesario y posible, las citadas mejoras de viviendas y entorno se sitúan en un marco más amplio, es decir, en el de la renovación de

la ciudad, que es en la actualidad uno de los puntos cardinales de la política gubernamental en el campo del alojamiento de la población. La base legal de este punto radica en la "Ley sobre la Renovación Urbana". (177)

#### Alojamiento especial.

##### - Viviendas para ancianos.

Gran cantidad de ancianos (el 10,6% del total de una población de 13,6 millones de habitantes) precisan alojamientos especialmente adaptados a sus necesidades. De ahí que para los mismos se hayan creado : 1) Viviendas especiales; 2) residencias, y 3) una combinación de residencias y grupos de casas (178).

##### - Casas adaptadas.

En lo que afecta al alojamiento de las personas impedidas, a cuyas necesidades específicas se les ha prestado poca atención hasta la fecha, se está estudiando cómo se puede intensificar el reajuste de la política de la vivienda. Hoy día es posible adaptar, con ayuda estatal, las viviendas normales. El alojamiento adaptado, completado con cierto grado de asistencia sanitaria de zona o interna -ya implantado para los ancianos con la ayuda estatal- podría cubrir las necesidades de los impedidos o minusválidos. Estas ideas son estudiadas a fondo. (179)

##### - Viviendas unipersonales y bipersonales.

En el programa de construcción de 1976 se ha dejado margen para la edificación de 40.400 viviendas destinadas a ser alquiladas por los grupos -

con ingresos modestas (viviendas de la Ley de la Vivienda, de las que unas 5.000 serán viviendas en propiedad protegidas). En dicha cifra figuran, por primera vez en la historia del alojamiento en Holanda, 2.400 unidades -- (con gastos fundacionales hasta 50.000 fl.), para acoger a personas que viven solas o a familias de dos personas. Se concede asimismo una ayuda estatal a la reforma de casas --entre ellas viviendas familiares-- que llevan mucho tiempo vacías; al respecto se tienen principalmente en mente a las casas de apartamentos (180).

## HOLANDA: CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

			1970	1975	1976	1977	1978				
PARQUE VIVIENDAS	CRECIMIENTO		1	118.0	121.9	108	113	107			
	DISMINUCIÓN		2	18.6	15.0	15	13	13			
	Parque de viviendas a fin de año		3	3 784.5	4 388 <sup>b)</sup>	4 480	4 578	4 672			
	Parque de viviendas por 1.000 habitantes (n.a)		4	289	320	324	329	334			
	Total		5	118.0	121.9	108.2	112.6	107.4			
	De las cuales	En las obras nuevas residenciales		6	117.3	120.8	106.8	111.1	105.8		
		" " " " " " " "		7							
		Otras construcciones		8	0.7	1.1	1.4	1.5	1.6		
	Número de piezas de las viviendas terminadas (1.000)		9,e)	600.4	564.6	440.9	448.5	...	4,e)		
	Dimensión de las viviendas	con una habitación		10			1.0	0.8	...		
		2		11	2.1	3.9	10.5	12.5	...		
		3		12	7.8	9.7	13.7	10.9	...		
		4		13	8.2	21.0	37.3	41.8	...		
		5		14	46.1	40.4	33.4	28.6	...		
		6		15	30.7	20.3			...		
		7		16	4.4		6.1	5.4	...		
		8 y más		17	0.8	2.7			...		
		no definidas		18	-	-	-	-	-		
		Piezas medias por vivienda		4,e)	10	5.1	4.7	4.1	4.0	4,e)	
	Superficie media útil		19	...	...	...	...	...			
	Superficie habitable media		g,h)	71	69	71	74	...	g,h)		
Equipamiento básico	agua corriente		22	100.0	100.0	100.0	100.0	...			
	baño o ducha		23	100.0	100.0	100.0	100.0	...			
	calefacción central		24	100.0	100.0	100.0	100.0	...			
Equipamiento adicional	En zonas Urbanas		25	...	...	...	...	...			
	Rurales		26	...	...	...	...	...			
	Otras zonas		27	...	...	...	...	...			
Número de viviendas por 1.000 habitantes	Total		28	9.1	8.9	7.9	8.1	7.7			
	Zonas Urbanas		29	...	...	...	...	...			
	Zonas Rurales		30	...	...	...	...	...			
	Otras zonas		31	...	...	...	...	...			
Número de piezas por 1.000 habitantes		4,e)	32	46.1	41.4	32.0	32.4	...	4,e)		
Número total de piezas por viviendas existentes		32	...	...	...	...	...	...			
Construcciones Residenciales	Viviendas autorizadas		j)	34	130.2	113.3	121.6	108.4	105.3	j)	
	Viviendas comenzadas		j)	35	127.3	111.4	118.9	109.0	105.0	j)	
	Viviendas en construcción a fin de año		j)	36	153.7	94.8	108.8	106.6	103.5	j)	
	Viviendas terminadas		j)	37	117.3	120.8	106.8	111.1	105.8	j)	
	De una o dos viviendas		g,k)	38	71	76	78	...	...	g,k)	
	En inmuebles colectivos		g,k)	39	29	24	22	...	...	g,k)	
	De las cuales en	1 pieza		g,k)	40	-	-	-	...	...	g,k)
		2 " "		41	3	4	2	...	...		
		3 " "		42	1	4	6	...	...		
		4 " "		43	3	6	6	...	...		
		5 " "		44	2	3	2	...	...		
		6 " "		45	2	1	2	...	...		
		7 " "		46	3	2	1	...	...		
		8 " "		47	2	2	-	...	...		
9-11 " "		48			2						
12 y más		49	13	3	1	...	...				
Sin definir		50	-	-	-	...	...				

Fuente: N.U. op. cit. pág. 23.

b) Calculado a partir del censo de 1971.

d) Solo nueva construcción.

e) Después de 1976 no se incluye la cocina.

g) Viviendas autorizadas.

h) Comprende la cocina.

j) Las edificaciones de viviendas se engloban dentro de los inmuebles residenciales (900 unidades en 1975; 815 en 1976; 1.015 en 1977; 1.533 en 1978; autorizaciones).

k) Las casas con dos viviendas se engloban en los inmuebles colectivos.

**XIV. LA POLITICA DE ARREN-  
DAMIENTOS EN ITALIA.**

#### XIV.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN ITALIA.-

##### Marco Jurídico.-

##### - Viviendas libres.-

Con la ley de 27-7-1978, Italia estrena una nueva legislación en materia de arrendamientos urbanos para viviendas libres, derogando todas las anteriores - (Ley de 23-5-1950, reformada por la de 26-11-1969 principalmente en lo referente a la forma del contrato, prórroga y renta, y los decretos de 23-12-1977 y 30-3-1978, modificadores de la prórroga al contrato). (181)

El ámbito de aplicación de esta nueva Ley incluye, en general, a todas las viviendas libres (182), con las solas excepciones de las alquileres de temporada y de las relativas a los inmuebles cuya categoría catastral sea la A/8 o la A/9, ésto es, apartamentos amueblados en edificios de uso exclusivo, palacios de prestigio artístico o histórico y castillas.

##### - Prórroga al contrato.-

Según la nueva Ley la prórroga al contrato no existe. No obstante, hay que hacer las siguientes salvedades:

- a) El contrato no podrá tener nunca un plazo de duración inferior a cuatro años (art. 1).

---

(182) Viviendas señoriales A 1); viviendas normales de las ciudades (A 2); Viviendas económicas (A 3); viviendas populares (A 4); viviendas superpopulares (A 5); viviendas rurales (A 6); chalets (A 7); viviendas de pueblos (A 11).

- b) Para las casas alquiladas con anterioridad a la promulgación del Decreto 30-3-78, este periodo de cuatro años comienza a regir a partir de esa fecha, mediante un procedimiento de tres escalones comprendidas entre 1978 y 1980 (art. 58).

- La renta. -

A) En viviendas desamuebladas:

La renta de las viviendas de construcción libre está limitada al 3,85% de lo que se denomina valor en renta, salvo en poblaciones de menos de 5.000 habitantes.

El valor en renta se obtiene a partir de una complicada fórmula que opera de la forma que se expone a continuación. La citada fórmula regirá -- sólo temporalmente hasta que se efectúe la reforma del Catastro Urbano. Entonces se tomará como valor según se entiende (art. 12) el que determina éste.

- 1) Valor en renta = Superficie convencional x Coste unitario de producción.
- 2) Superficie convencional = Superficie unitaria + 50% superficie de garaje + 20% de las comunes de garaje + 25% de terrazas y balcones + 15% de superficie descubierta de disfrute exclusivo + 10% de la zona verde proporcional - 30% de la superficie de habitaciones con menos de 1,7 m. de altura (art. 13).
- 3) Coste unitario de producción = Coste base x Coeficiente corrector (art. 12).
- 4) Coste base, lo determina la ley para las viviendas construidas antes de 31-12-1975 bajo una doble distribución según las áreas geográficas (art. 14).

Para las posteriores al Coste Base de Producción por m<sup>2</sup> se fijará por Decreto (art. 22).

- 5) Coeficiente corrector es una función que viene ya tabulada por la ley mediante ponderación de la población, la ubicación, el nivel de planta, la vejez, la conservación y el mantenimiento (art. 15).
- 6) Con respecto a la actualización de este valor en renta ya fijado según el presente procedimiento se utiliza el índice de precios de consumo pero sólo en su 75%.
- 7) Para las casas alquiladas con anterioridad a la ley, si la suma resultante del citado cálculo fuera inferior a la renta que devengara ésta se reduciría.

B) En viviendas amuebladas:

En general estas viviendas se rigen por la misma normativa de las viviendas libres desamuebladas con la sola excepción de que se les permite girar sobre el valor renta un tipo del 30% superior a las desamuebladas, esto es, 5,005%.

- Revisiones de renta.-

Con carácter general, las partes pueden convenir que desde el comienzo del cuarto año del contrato la renta sea actualizada en relación con las variaciones producidas en el bienio precedente, en el 75% del índice de precios de consumo para las familias de obreros y empleados. En lo sucesivo las revisiones se efectuarán siempre bianualmente (art. 32).

Tal cláusula contractual frente a la posibilidad establecida sobre la duración contrato de cuatro años y la actualización de la renta en función de los baremos establecidos perjudica al arrendador.

- Viviendas de protección oficial. -

- La renta .-

Cabe distinguir:

- A) Las construidas por los particulares en las que la renta se fija por cierto equilibrio financiero de la inversión origen.
- B) Las construidas por el Gobierno y que son propiedad del mismo, en las que la renta se fija por precios políticos.

- Equidad en la renta.-

- A) Para las familias de bajas ingresos existen viviendas con precios políticos.
- B) Las viviendas construidas al amparo de la protección oficial tienen rentas moderadas.
- C) Existe un fondo social para subvencionar a aquellas personas que por su condición económica no puedan pagar el alquiler (Dicho fondo opera en forma de subvención).
- D) El inquilino tiene derecho al voto en las deliberaciones que se efectúen sobre el funcionamiento y futuro de la vivienda que habita.
- E) La nueva Ley de viviendas libres (27-7-78) pretende acabar con un cúmulo de injusticias, arrastradas del pasado, que afectaban principalmente al arrendador. La citada ley resuelve parece satisfactoriamente la prórroga al contrato; sin embargo, en el caso de la fijación de la renta y sus incrementos es claramente proteccionista en la figura del arrendatario. Obsérvese que mediante un complicado sistema de valoración intenta determinar

una renta justa. Haciendo abstracción de la veracidad del cálculo, parece irracional a todas luces el sistema de actualización, debido a que el índice del coste de la construcción es más elevado que el de precios de consumo y éste a su vez no se aplica íntegramente. Por estas razones y aunque la Ley pretenda dar un paso adelante con respecto a una mayor equidad en la renta, el sistema es claramente proteccionista del inquilino.

Marco Estructural.-

- Porcentaje de viviendas alquiladas (183)

57% a 1976

- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes (184)

223,69 a 1976

- Viviendas totales por 1.000 habitantes (185)

333,86 a 1976

- Principales magnitudes (186)

<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1976</u>	<u>1978</u>	
75.364	124.836	156.041	220.599	Renta Nacional a precios de mercado (Miles de millones de liras)
583	652,85	832,29	848,66	Paridad / tipo de mercado (Liras por \$ USA)
54,91	55,83	56,17	56,70	Población (Millones: estimación a mitad de año)

- Indice de precios de consumo (187)

<u>1953</u>	<u>1960</u>	<u>1965</u>	<u>1970</u>	<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1976</u>	<u>1978</u>
34,4	39,7	50,4	58,4	71,8	100	116,8	153,3

ITALIA: CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

			1970	1975	1976	1977	1978			
PARQUE VIVIENDAS	CRECIMIENTO		a)	577.2	719.6	184.3	149.4	...		
	DISMINUCION			5.2	2.3	2.6	2.1	...		
	Parque de viviendas a fin de año			17 194.4	18 390.1	18 572.8	18 719.1	...		
	Parque de viviendas por 1.000 habitantes (nº)			319	328	330	321	...		
DIMENSIONES DE LAS VIVIENDAS TERMINADAS (1.000)	Total			377.3 <sup>f</sup>	219.6	184.3	149.4	...		
	De las cuales:	En las zonas nuevas residenciales		360.1	210.5	176.9	142.1	...		
		• • • • • no •		2.6	2.2	1.8	1.8	...		
		Otras construcciones		14.6	7.0	5.6	5.5	...		
	Número de piezas de las viviendas terminadas (1.000)			1 505.3	900.0	749.8	608.5	...		
	Distribución de las viviendas	Porcentajes	con una habitación		1.1	1.5	1.8	1.8	...	
			2		9.2	8.8	8.5	8.8	...	
			3		24.1	19.6	20.0	20.0	...	
			4		34.4	33.1	34.4	33.1	...	
			5		22.2	27.7	26.3	27.1	...	
			6		6.2 <sup>f</sup>	6.4	6.1	6.3	...	
7				1.6	1.6	1.7	1.6	...		
8 y más				1.2	1.3	1.2	1.3	...		
no definidas				-	-	-	-	...		
Plaza media por vivienda			4.0	4.1	4.1	4.1	...			
Superficie media útil		m <sup>2</sup>	...	...	...	...	...			
Superficie habitable media			...	...	...	...	...			
Equipamiento	Porcentajes	sala corriente		...	...	...	...	...		
		sala o cocina		...	...	...	...	...		
		calefacción central		...	...	...	...	...		
Equipamiento adicional	Porcentajes	En zonas Urbanas	e)	37.0	46.0	52.3	49.8	...		
		Turistas	d)	43.0	54.0	47.7	50.2	...		
		Otras zonas	e)	28.9	28.4	34.5	31.5	...		
Número de viviendas por 1.000 habitantes	Número	Total		7.0	3.9	3.3	2.6	...		
		Zonas Urbanas		...	...	...	...	...		
		Zonas rurales		...	...	...	...	...		
		Otras zonas		...	...	...	...	...		
Número de piezas por 1.000 habitantes			28.0	16.1	13.3	10.8	...			
Número total de piezas por viviendas existentes			12.3	7.3	6.4	6.0	...			
CONSTRUCCIONES SOLOFAMILIARES	Porcentajes	Viviendas autorizadas		286.3	...	...	...	...		
		Viviendas comenzadas		...	...	...	179.7	...		
		Viviendas en construcción a fin de año		...	...	...	...	...		
		Viviendas terminadas		360.1	210.6	176.9	142.1	...		
		De una o dos viviendas			23.7	26.0	22.7	23.8	...	
		En inmuebles colectivos			76.3	74.0	77.3	108.2	...	
		De las cuales en:	Porcentajes	1 planta	r)	13.3	11.0	11.6	11.8	...
				2 "		54.2	56.3	53.6	53.9	...
				3 "		16.5 <sup>f</sup>	19.9	20.9	21.3	...
				4 "		6.1	7.0	7.6	7.4	...
				5 "		3.6	2.6	2.6	2.5	...
				6 "		2.8	1.3	1.6	1.3	...
7 "				1.6	0.8 <sup>f</sup>	0.9	0.7	...		
8 "				1.0	0.5	0.6	0.4	...		
9 y más				0.9	0.4	0.6	0.5	...		
Sin definir			-	-	-	-	...			

Fuente: N.U. op. cit. pág. 21.

- a) Solamente demolición.
- c) Municipios con 20.001 habitantes y más.
- d) Municipios hasta 20.000 habitantes.
- e) Capitales de provincia, incluidos solamente en el apartado anterior.
- f) Se refiere a edificios.

**XV. LA POLITICA DE ARREN-  
DAMIENTOS EN JAPON.**

XV.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN JAPON.-

Marco Jurídico.-

La legislación vigente en materia de arrendamientos data de 30 de Junio de 1966, y vino a sustituir a la de 10 de Marzo de 1941.

En la confrontación de la bibliografía recibida queda muy oscura la reglamentación de alquileres en este país. (188)

- Prórroga al contrato.-

El inquilino está fuertemente protegido por la Ley. La duración del arrendamiento es de 20 años con posibilidad de renovación. El propietario sólo puede recuperar la vivienda en el caso de que la necesite para sí. La rescisión del contrato debe ser notificada al menos 6 meses antes. (189)

- La renta.-

Los alquileres no están intervenidos por el Gobierno (190)

Según se desprende de los datos estadísticos de la oficina del Primer Ministro existen viviendas alquiladas con precios políticos. También hay un contingente bastante elevado de viviendas que se denominan "acogidas" donde es de suponer que los precios estén reglamentados.

Marco Estructural.-- Porcentaje de viviendas alquiladas (191)

Sobre total - 40,5 a 1973

Principales - 40,8 a 1973

- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes (192)

Totales - 108,9 a 1973

Principales - 107,8 a 1973

- Viviendas totales por 1.000 habitantes (193)

Totales - 268,9 a 1973

Principales - 264,3 a 1973

- Principales magnitudes (194)

<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>	
97.557	129.458	178.313	Renta Nacional a precios corrientes (Miles de millones de yens)
271,22	296,80	210,47	Paridad/tipo de mercado (Yens por \$ USA)
108,71	111,57	114,90	Población (Millones: estimación a mitad de año)

- Indice de precios de consumo (195)

<u>1953</u>	<u>1960</u>	<u>1965</u>	<u>1970</u>	<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>
29,2	33,2	44,5	58	71,9	100	122,6

- Construcción "total", según el agente executor, en porcentajes (196)

	<u>1970</u>	<u>1974</u>
Pública . . . . .	13	12
Privada . . . . .	87	88

Alojamientos, viviendas, miembros, habitaciones y superficie total por alojamiento.

Tipo de alojamiento y tenencia (a 1973)  
(en miles)

<u>Tipos de alojamiento y tenencia.</u>	<u>Principales</u>	<u>Total Viviendas</u>	<u>Personas en Principales</u>	<u>Número de habitaciones</u>	<u>Dimensión media</u>	<u>Personas por habitación</u>
<u>Total alojamientos</u>	28.730,5	29.232,8	103.093,3	4,15	77,14	0,87
En propiedad	17.006,5	17.395,0	69.246,7	5,22	103,09	0,79
Alquiladas	11.723,7	11.837,9	33.846,6	2,60	39,49	1,12
<u>Alquiladas</u>						
Del sector público	1.995,2	1.999,6				
Privadas uso exclusivo	6.354,3	6.425,6				
Privadas uso compartido	1.535,0	1.545,8				
Casas acogidas	1.839,2	1.866,9				

Fuente: Oficina Estadística del Primer Ministro.

**XVI. LA POLITICA DE ARREN-  
DAMIENTOS EN NORUEGA**

XVI.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN NORUEGA.-

Marco Jurídico.-

Se rige por la ley de 1939. La reglamentación última y vigente a 1978 era el Decreto de 7 de Julio de 1967 (197).

- La renta.-

La renta de las viviendas está controlada:

- a) La Sección II del Decreto regulador citado es de aplicación en las diez -- ciudades mayores y establece una renta máxima para todas las viviendas anteriores a la II Guerra Mundial.

En ellas, sin embargo, la renta máxima puede ser modificada si la vivienda ha sido reconstruida o si la renta es demasiado baja en comparación -- con viviendas similares.

- b) La Sección III, de aplicación aproximadamente en 100 de las 500 condadas, establece en principio la renta libre, si bien las autoridades pueden fijar una renta máxima cuando la renta pedida pueda considerarse superior a la renta justa de la vivienda. (198)

- Revisiones de renta.-

- a) En las viviendas enmarcadas en la Sección II, el Gobierno puede conceder ocasionalmente revisiones de renta, pero tales medidas no están sujetas a ningún índice específico de precios.

Las incrementos de costes de explotación son repercutibles.

- b) En las viviendas de la Sección III, el propietario puede efectuar revisiones, pero las tiene que comunicar a las autoridades, a fin de comprobar si la renta resultante es justa. (199)

Marco Estructural.-

1 - Porcentaje de viviendas alquiladas.-

29,4% a 1970 (200)

1 - Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes (201)

86,64 a 1978 de las principales (cifra estimada)

1 - Viviendas totales por 1.000 habitantes (202)

311 a 1970 (cifra estimada)

325,5 a 1978

1 - Principales magnitudes (203)

<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>	
94,94	125,67	169,18	Renta Nacional a precios corrientes (Miles de millones de coronas)
5,7658	5,2269	5,2423	Paridad/tipo de mercado (Coronas por \$ USA)
3,96	4,01	4,06	Población (Millones: estimación a mitad de año)

- Indice de precios de consumo (204)

<u>1953</u>	<u>1960</u>	<u>1965</u>	<u>1970</u>	<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>
35,6	43,1	52,6	66,9	81,8	100	128,7

- Viviendas construidas, según el agente executor, en porcentajes (205)

	<u>1970</u>	<u>1975</u>	<u>1977</u>
Estado.....	0,4	0,3	0,2
Municipios.....	3,5	4,9	3,8
Sociedades de construcción.....	19,7	19,1	16,9
Particulares.....	63,3	60,8	66,1
Empresas.....	10,2	10,8	10,4
Otras.....	2,9	4,1	2,6

- Otros indicadores (206)

Según el censo de viviendas a 1970:

el 93,7% del total eran viviendas principales

de éstas: el 52,2% en propiedad

29,4% en alquiler

13,-% cooperativas con participación de los ocupantes

5,-% otras

El 42,4% del total de viviendas se encontraba en los municipios urbanos.

NORUEGA: CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

		1970	1975	1976	1977	1978			
PAQUE VIVIENDAS	CRECIMIENTO	...	...	...	...	...			
	DISMINUCION	...	...	...	...	...			
	Parque de viviendas a fin de año	...	...	...	...	...			
	Parque de viviendas por 1.000 habitantes (n.º)	...	...	...	...	...			
Y viviendas terminadas - todas las técnicas de construcción	Totál	e)	36.5	41.0	41.3	37.6 <sup>f</sup>	38.5	e)	
	De las cuales	En las obras nuevas residenciales	...	35.8	40.3	40.3	37.0	...	
		...	...	0.3	0.3	0.4	0.2	...	
		Otras construcciones	...	0.4 <sup>f</sup>	0.3	0.4	0.4	...	
	Número de piezas de las viviendas terminadas (1.000)		...	...	...	...	...		
	Dimensiones de las viviendas	con una habitación	e)	9.7 <sup>f</sup>	10.0	7.0	4.9	...	e)
		2	...	1.4	1.4	1.5	1.6	...	
		3	...	11.3	17.4	19.3	17.0	...	
		4	...	11.8	10.4	10.1	8.3	...	
		5	...	52.9	47.8	49.3	53.4	...	
		6	...	8.9	10.0	10.0	9.7	...	
		7	...	4.0	3.0	2.6	2.9	...	
8 y más		...	-	-	-	-	...		
no definidas		...	...	...	...	...			
Piezas medias por vivienda		...	...	...	...	...			
Superficie media útil		e,f)	87.8	88.6	88.8	92.1	...	e,f)	
Superficie habitable media		...	...	...	...	...			
Equipamiento	agua corriente	...	100.0	100.0	100.0	100.0	...		
	baño o ducha	...	98.5	99.7	99.6	99.8	...		
	calefacción central	1)	71.4	83.3	85.3	84.0	...	1)	
Emplazamiento	en zonas Urbanas	...	...	...	...	...			
	rurales	...	...	...	...	...			
	Otras zonas	...	...	...	...	...			
Número de viviendas por 1.000 habitantes	Totál	e)	9.4	10.2	10.2	9.5	9.4	e)	
	Zonas Urbanas	...	...	...	...	...			
	Zonas rurales	...	...	...	...	...			
	Otras zonas	...	...	...	...	...			
Número de piezas por 1.000 habitantes		...	...	...	...	...			
Número total de piezas por viviendas existentes		...	...	...	...	...			
Construcciones En curso	Viviendas autorizadas	e)	...	...	...	...	...	e)	
	Viviendas comenzadas	...	36.3	41.2	38.3	37.8	...		
	Viviendas en construcción a fin de año	...	33.2	36.0	33.8	34.4	...		
	Viviendas terminadas	...	35.8	40.3	40.3	37.0	...		
	De una o dos viviendas	En inmuebles colectivos	e)	67.3	74.7	73.5	79.4	...	e)
			...	52.3	23.3	26.3	20.6	...	
	De las cuales en De las plantas son	1 planta	e)	6.7	2.1	1.8	1.8	...	e)
		2 "	...	2.4 <sup>f</sup>	2.9	2.3	3.4	...	
		3 "	...	18.3	13.8	14.8	12.8	...	
		4 "	...					...	
		5 "	...					...	
		6 "	...					...	
		7 "	1)	2.1	3.3	6.8	2.3	...	1)
8 "		...					...		
9-11 "		...					...		
12 y más		m)	3.0 <sup>f</sup>	1.2	0.6	0.3	...	m)	
sin detalle	...	-	-	-	-	...			

Fuente: N.U. op. cit. pág. 23.

- e) Las viviendas de una sola pieza con cocina o sin cocina están incluidas en los conceptos número de viviendas terminadas y dimensión media de la vivienda. Estas representaban en 1970 el 7,4% y en 1975 el 5,9%, en 1976 el 3,3% y en 1977 el 2,7%. Las piezas de una superficie inferior a 6 m<sup>2</sup> no se computan como piezas.
- f) Superficie útil media por vivienda y comprende las viviendas de una sala pieza, con o sin cocina; 82 m<sup>2</sup> en 1970; 83,4 m<sup>2</sup> en 1975; 85,8 m<sup>2</sup> en 1976 y 89,6 m<sup>2</sup> en 1977.
- 1) Comprende la calefacción eléctrica (Estas eran el 58,5% de todas las viviendas en 1970 y el 76,6% en 1975, el 81,1% en 1976 y el 80,2% en 1977).
- l) De 5 a 9 plantas.
- m) De 10 plantas y más.

**XVII. LA POLITICA DE ARREN-  
DAMIENTOS EN SUECIA.**

## XVII.- LA POLÍTICA DE ARRENDAMIENTOS EN SUECIA.-

### Marco Jurídico.-

La historia de la política de viviendas sueca se remonta a más de treinta años, durante los cuales ha sufrido numerosas modificaciones, pero subsisten no obstante los rasgos esenciales.

Desde un comienzo ha partido de una serie de exigencias básicas, que deben ser cumplidas para satisfacer las necesidades relativas a la vivienda. Las más importantes se resumen en los siguientes puntos:

- Deben posibilitarse los préstamos de capital a largo plazo y en condiciones favorables.
- Las empresas que no persiguen fines de lucro deben ser las propietarias de un alto porcentaje de los apartamentos en alquiler y el alquiler que ellas perciben podrá, de esta manera, ser determinante para el nivel general de alquileres.
- Las personas que no estén en condiciones de afrontar los gastos necesarios para disponer de un buen standard habitacional deberán ser beneficiadas por algún tipo de subvención o rebaja en los costes.
- La provisión de viviendas debe ser planificada a largo plazo y con criterios regionales. Los objetivos de la política de vivienda deben adaptarse a la nueva edificación y modernización, a la evolución demográfica y a los cambios económicos (207)

- La prórroga al contrato.-

Existe prórroga forzosa al contrato, y el inquilino sólo puede ser obligado a mudarse de vivienda si existen razones atendibles para ello.

- La renta.-

A) En viviendas libres:

Estas viviendas, las que son propiedad de particulares, representan sólo -- un tercio del patrimonio total en alquiler (1975); su importancia pues dentro del contexto general es relativa.

La fijación del canon arrendaticio es libre, aunque dentro de ciertas limitaciones. Así:

Desde 1942 a 1975, los precios de los alquileres estuvieron mantenidos por el Gobierno, mediante una reglamentación especial. A partir de esta fecha, dicho sistema fue sustituido por otro que regula el precio de los mismos según el valor de uso de cada vivienda atendiendo a su situación y calidad.

De acuerdo con estos criterios, el propietario y el arrendatario pueden convenir libremente el alquiler. También, en ciertos casos el inquilino tiene derecho a solicitar que el monto de los alquileres sea regulado por un tribunal. El tribunal deberá en ese caso fijar un alquiler razonable, tomando como base la comparación con otras viviendas y standard similares.

Dentro de este sistema tienen gran influencia las asociaciones de inquilinos, pues conciertan acuerdos sobre los alquileres con los propietarios y organizaciones.

El hecho de que las casas hayan sido construidas con préstamos estatales no provoca que los alquileres sean controlados por el Gobierno. (208)

B) En viviendas propiedad de asociaciones.-

Estas viviendas constituyen aproximadamente el 25% del patrimonio en alquiler. Solamente se alquilan a sus asociadas y como estas asociaciones no persiguen el lucro, los alquileres se sustentan bajo el principio del equilibrio financiero. (209)

C) En viviendas de propiedad pública.-

Estas representan el 41,5% del total del patrimonio en alquiler. Pese a ser viviendas de utilidad pública y propiedad fundamentalmente de los municipios, la renta se fija bajo el principio de equilibrio financiero (210).

- Actualización de rentas.-

Para la regulación de los alquileres de viviendas libres se toma como base los alquileres percibidos por las empresas de utilidad pública. Así, el factor normativo de los alquileres en inmuebles privados es el de viviendas equivalentes de propiedad municipal. En estas, la renta se determina por los costes, por lo que la empresa no tiene ni beneficios ni pérdidas.

Hay que aclarar, no obstante, que cuando nos referimos a costes, se trata de costes totales, ésto es, incluidos los costes de capital.

- Equidad en la renta. -

La política de arrendamientos de vivienda influye sobre la tónica general de los precios de mercado, pero no intenta ser un instrumento de política de distribución de rentas. A tal respecto habría que mencionar que los precios se pueden mantener bajas merced a los créditos a bajo interés y a largo plazo, así como a las subvenciones para el pago de intereses.

La equidad en el precio se logra a través de un sistema de subsidios, que atiende a las circunstancias personales de los individuos y que es distinto según se aplique a jubilados o las demás grupos familiares.

Para las inquilinas que no son jubiladas, el derecho al subsidio está determinado por los ingresos y el número de hijos. El monto de la subvención aumenta por cada hijo y disminuye en la medida que los ingresos sean mayores. Parte, pues, de la base de que todas las inquilinas, cualesquiera que sean sus ingresos, deben pagar una parte de los gastos de alquiler sin subvención.

Además de los ingresos y el número de hijos, el subsidio está determinado por el monto de los gastos de la vivienda. El subsidio es costeado en su mayor parte por el Estado, rigiendo en consecuencia reglas básicas similares para todo el país. Puede concederse para cualquier tipo de vivienda, sin embargo, al existir un límite mínimo de gastos de vivienda, en la práctica quedan excluidas de este beneficio las viviendas con un standard muy bajo.

El subsidio que beneficia a los jubilados por edad o por disminución de la capacidad laboral es pagado con fondos municipales obtenidos de los impuestos. Las reglas son diferentes para los diversos municipios, pero el monto del subsidio depende siempre de los ingresos. En algunas casas el subsidio puede ser igual a los gastos por vivienda y, en otras casas, menor.

Uno de los objetivos básicos de este sistema de subsidio es el de permitir que una persona pueda continuar habitando una buena vivienda, incluso en el caso en que hayan cesado sus ingresos de trabajo. Y así, cabe destacar que en el año 1975 aproximadamente la mitad de las familias con hijos recibían subvención de al--

quiler y cerca de la mitad de los jubilados reciben subsidio pero sólo en un 5%.

Marco Estructural.-

- Porcentaje de viviendas alquiladas (212)

60% a 1975

- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes (213)

259 a 1975

- Viviendas totales por 1.000 habitantes (214)

431 a 1975

- Principales magnitudes (215)

<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>	Renta Nacional a precios de mercado
197,5	257,09	347,01	(Miles de millones de coronas)
4,3673	4,1522	4,5185	Paridad /tipo de mercado (Coronas por \$ USA)
8,14	8,19	8,28	Población (Millones: estimación a mitad de año)

- Indice de precios de consumo (216)

<u>1953</u>	<u>1960</u>	<u>1965</u>	<u>1970</u>	<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>
36,9	45,9	54,9	62,2	82,9	100	135,1

- Viviendas construidas, según el agente ejecutor, en porcentajes (217)

	<u>1970</u>	<u>1976</u>	<u>1978</u>
Estado y organismos locales .....	4,3	1,7	1,5
Organismos semipúblicas.....	38,3	19,8	18,1
Cooperativas.....	15,6	6,9	10,4
Sector Privado .....	41,8	71,6	70,0
Total con ayuda.....	88,3	86,8	89,9

Comentarios al Marco Estructural- Parque de viviendas .-

Existen en Suecia tres regiones metropolitanas donde se concentran el 30% de las 8,2 millones de habitantes del país. Hay además unas 250 lugares con una población mínima de 2.000 habitantes, donde reside aproximadamente el 40% de la población total. El 30% restante está repartido en más de 1.000 localidades pequeñas y en pobladas dispersas.

Esta estructura reviste especial importancia cuando se habla de viviendas en diversos tipos de construcciones. Así, menos de la décima parte de las viviendas de todo el país está ubicada en edificios con un mínimo de 50 apartamentos y algo más del 40% en casas pequeñas con uno a dos apartamentos. En las áreas metropolitanas, no obstante, una cuarta parte de las viviendas está ubicada en grandes edificios y otra cuarta parte en casas pequeñas.

Aproximadamente la mitad de las viviendas han sido construidas durante los 25 últimos años y cerca de las tres cuartas partes han sido el fruto del auge de

la moderna construcción urbana que se inició alrededor de 1930. En términos generales puede decirse que estas viviendas se caracterizan por una buena -- técnica de edificación y un buen nivel medio de higiene. Se han mejorado -- además las viviendas más antiguas, de tal manera que puede decirse que entre el 85% y 90% de la totalidad de las viviendas tienen un standard moderno, es decir, cuentan con calefacción central, W.C. y pieza de baño o cuarto - de ducha. Las demás carecen sobre todo de pieza de baño, aparte de otras deficiencias. Subsisten, pues, varios problemas que solucionar, especialmente en las ciudades más grandes.

Uno de estos grandes problemas es que gran parte de las viviendas suecas son demasiado pequeñas. Al iniciarse la política habitacional hace más de treinta años, alrededor del 70% de las viviendas constaban sólo de una o dos habitaciones. Por ello, uno de los objetivos principales consistió en ampliar el espacio habitacional, en beneficio de las familias que sufrían un alto grado - de estrechez de vivienda.

El problema se ha logrado atenuar, pero aún en la actualidad, alrededor del 40% de los apartamentos tienen solamente uno o dos habitaciones fuera de la cocina o cocinilla. Estas viviendas tan pequeñas son muy comunes en los edificios de apartamentos.

Distribución porcentual de viviendas, 1970.-

	Máximo de 2 habitaciones y cocina.	Máximo de 3 habitaciones y cocina.	Máximo de 4 habitaciones y cocina.
Casas Individuales .....	22	26	52
Edificios de apartamentos ...	63	26	11
Totalidad de los edificios ...	46	26	28

El problema mayor, no obstante, ha sido durante largo tiempo, la escasez de viviendas, existiendo largas listas de espera para cada edificio que se construía, especialmente en las grandes ciudades. La situación varió durante los primeros años de la década del setenta, empezando a darse casos de viviendas que no lograban ser alquiladas fundamentalmente en los edificios de apartamentos de alquiler.

Este cambio en la situación no significa que se haya superado el problema de las deficiencias materiales. Ya hemos señalado que existen aún muchas habitaciones con un bajo standard y que son también muchas las personas que necesitan viviendas más espaciaosas.

Sin embargo, la demanda de viviendas aumenta ahora con mayor lentitud. -- Para mejorar las condiciones habitacionales no se trata ya solamente de construir nuevas áreas residenciales, sino más bien, y cada vez en mayor grado, de modificar las ya existentes. Y esta necesidad de cambios no se refiere sólo a las viviendas mismas, sino a las áreas habitacionales en su totalidad, y no sólo al ambiente construido, sino también al contenido social. (218)

- Los ocupantes por vivienda. -

Existen muchas viviendas pequeñas, pero también existen pequeñas grupos familiares. Por término medio, habitan en la actualidad aproximadamente 2,5 personas por vivienda. En un 60% de las viviendas habitan sólo 1 ó 2 personas, y sólo en un 10% habitan 5 ó más personas.

Diversas son las causas por las cuales los grupos familiares son tan pequeñas. La más importante de ellas estriba en el hecho de que la duración media de vida es larga y rara vez viven juntas las miembros de varias generaciones. La

mayoría de las personas de edad viven solas, pues los jóvenes abandonan temprano el hogar de sus padres, normalmente para trabajar en otro lugar, y ocupan a menudo un apartamento propio aunque no estén casados. Aproximadamente la cuarta parte de las viviendas son ocupadas por personas jubiladas.

Consecuencia de que la mayoría de las viviendas sean habitadas por tan pocas personas, es que el espacio por persona es relativamente amplio. Cada una dispone de un término medio de 1,6 habitaciones (incluida la cocina)

Aunque, en general puede decirse que el tamaño de las viviendas es apropiado para el número de personas que la habitan, hay no obstante bastantes casas de viviendas espaciales ocupadas por muy pocas personas y de viviendas pequeñas ocupadas por gran número de personas. En 1970, aproximadamente uno de cada cinco personas que habitaban solas disponía de un mínimo de tres habitaciones, mientras que solamente la mitad de las familias de cuatro o más miembros disponía de cuatro habitaciones. La última situación sigue constituyendo un problema de la política habitacional.

De acuerdo con la pauta estadística que la política habitacional emplea para evaluar la estrechez de la vivienda, se considera que no más de 2 personas deben disponer de un dormitorio en una vivienda que cuente además con cocina y sala de estar. (No se consideran las viviendas habitadas por una sola persona). Se calcula que en la actualidad menos del 10% de la población sufre de estrechez habitacional, siendo este problema más frecuente entre las familias con mayor número de hijos. (219)

- Distribución del patrimonio. -

Las viviendas pueden clasificarse en cuatro grupos, según su propietario:

- El de los propietarios privados de casas para una o dos familias (casas individuales), en que el propietario habita la casa. Este grupo abarca aproximadamente el 40% de todas las viviendas.
- El de los propietarios privados que dan en alquiler sus propiedades. Representa cerca del 20% del total de viviendas.
- El de las asociaciones propietarias de pisos con derecho a vivienda que -- hacen cesión de este derecho a sus miembros. Estas deben aportar una cuota básica de entrada de un monto relativamente bajo. Estas asociaciones no persiguen fines de lucro, pero sus miembros gozan del derecho a vivienda y pueden venderlo. Este grupo representa cerca del 15% del total de viviendas.
- El del sector de propiedad pública, constituido en su mayor parte por las empresas municipales o empresas de utilidad pública. Estas dan en alquiler las viviendas y no persiguen fines de lucro. Este grupo comprende aproximadamente el 25% del total de viviendas y cerca de la mitad de los apartamentos de alquiler.

La política habitacional se ha orientado a favorecer la existencia de empresas que no persigan fines de lucro. Es por ello que el número de éstas dentro del mercado habitacional ha aumentado considerablemente. En las últimas quince años, el 40% de la construcción de nuevos apartamentos ha estado a cargo del sector público y el 18%, a cargo de las asociaciones propietarias de pisos con derecho a vivienda. Las casas individuales constituyen el 30% de las nuevas viviendas, mientras que los edificios de apartamentos de alquiler de propiedad privada representan el grupo más pequeño con sólo un 12%.

Más recientemente la distribución de nuevas viviendas entre las diversas categorías de propietarias ha variado fundamentalmente, hasta el punto que aumentando

la proporción de casas individuales de propiedad privada, en 1975 constituía éste el grupo más importante con un 60% del total de nuevas viviendas (220).

- Los precios de los alquileres.-

El monto de los alquileres varía mucho de acuerdo al standard de las viviendas y a la región donde están ubicadas.

Promedio de alquiler anual para viviendas modernas, 1975, en coronas.

	Todas las viviendas.	Viviendas construidas entre 1971 y 1974.
2 habitaciones y cocina.....	5.900	7.100
3 habitaciones y cocina.....	7.700	8.700
4 habitaciones y cocina.....	9.300	10.300

Para poder decir si los alquileres son altos o bajos es necesario que se les analice en relación a los ingresos. En 1973, las familias con hijos que alquilaban apartamentos, destinaban como término medio un 14% de sus ingresos al alquiler, aunque éste había sido ya reducido en la práctica gracias al subsidio de vivienda. Las diferencias entre las diversas familias son significativas y aquellas que cuentan con ingresos más bajos deben destinar una mayor proporción de ello al alquiler (221).

Porcentaje de los ingresos destinado al alquiler por familias con hijos que habitan apartamentos de alquiler, 1973.

Ingresos anuales en coronas	Menos del 15%	15-19%	20% o más	Promedio (%)
-29.000	8	19	74	26
30 -49.000	60	32	8	14
50.000 -	92	8	0	11
Todas las familias	65	21	14	14

SUECIA: CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

			1970	1975	1976	1977	1978	
Crecimiento y disminución	Crecimiento Disminucion Porcentaje de viviendas a fin de año Porcentaje de viviendas por 1.000 habitantes (a.B)	1	109.8	74.5	55.8	54.9	53.8	
		2	10.4	5.5	4.4	5.0	4.2	b)
		3	181.0 <sup>a)</sup>	529.8 <sup>b)</sup>	...	...	...	
		4	294 <sup>c)</sup>	...	...	...	...	
		5	109.8 <sup>d)</sup>	74.5	55.8	54.9	53.8	
		6	109.5 <sup>d)</sup>	74.4	55.8	54.8	53.7	4)
Distribucion de las viviendas	Número de viviendas terminadas (1.000)	1	...	...	...	...	...	
		2	...	...	...	...	...	
		3	...	...	...	...	...	
		4	...	...	...	...	...	
		5	...	...	...	...	...	
		6	...	...	...	...	...	
		7	...	...	...	...	...	
		8 y más	...	...	...	...	...	
		9	...	...	...	...	...	
		10	...	...	...	...	...	
		11	...	...	...	...	...	
		12	...	...	...	...	...	
		13	...	...	...	...	...	
Estructura de las viviendas	Número de viviendas por 1.000 habitantes	1	...	...	...	...	...	
		2	...	...	...	...	...	
		3	...	...	...	...	...	
		4	...	...	...	...	...	
		5	...	...	...	...	...	
		6	...	...	...	...	...	
		7	...	...	...	...	...	
		8 y más	...	...	...	...	...	
		9	...	...	...	...	...	
		10	...	...	...	...	...	
		11	...	...	...	...	...	
		12	...	...	...	...	...	
		13	...	...	...	...	...	
Características de las viviendas	Número de viviendas por 1.000 habitantes	1	...	...	...	...	...	
		2	...	...	...	...	...	
		3	...	...	...	...	...	
		4	...	...	...	...	...	
		5	...	...	...	...	...	
		6	...	...	...	...	...	
		7	...	...	...	...	...	
		8 y más	...	...	...	...	...	
		9	...	...	...	...	...	
		10	...	...	...	...	...	
		11	...	...	...	...	...	
		12	...	...	...	...	...	
		13	...	...	...	...	...	
Características de las construcciones	Número de viviendas por 1.000 habitantes	1	...	...	...	...	...	
		2	...	...	...	...	...	
		3	...	...	...	...	...	
		4	...	...	...	...	...	
		5	...	...	...	...	...	
		6	...	...	...	...	...	
		7	...	...	...	...	...	
		8 y más	...	...	...	...	...	
		9	...	...	...	...	...	
		10	...	...	...	...	...	
		11	...	...	...	...	...	
		12	...	...	...	...	...	
		13	...	...	...	...	...	

Fuente: N.U. op. cit. pág. 26.

- a) Todas las datos se refieren solamente a construcción nueva.
- b) Solamente demolicion. Estas han representado el 25% de las disminuciones.
- c) Sacados del padrón de poblacion y habitantes de 1970 y de 1975.
- d) Comprende las viviendas en las casas especiales para personas solas y personas mayores. Se elevan a 5.953 viviendas en 1970, 480 en 1975, 642 en 1976, 229 en 1977 y 144 en 1978.
- e) Las habitaciones de una superficie inferior a 7 m<sup>2</sup> con iluminación directa no se computan si bien se incluyen en el cómputo de superficie útil total.
- f) Comprende las viviendas de los edificios de uso no residencial, nuevas.
- g) No comprende las viviendas en los edificios especiales para personas solas o de edad.

**XVIII. LA POLITICA DE ARREN-  
DAMIENTOS EN SUIZA.**

### XVIII.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN SUIZA.-

#### Marco Jurídico.-

Los alquileres están reglamentados por la resolución federal de 30 de Junio de 1972, que complementa al artículo 34 y 64 bis de la constitución y al código de obligaciones. Dicha resolución ha tenido modificaciones parciales en 1975 y en 1977 (9 de Junio), siendo la validez de esta última hasta el 31 de Diciembre de 1982.

La referida resolución se complementa por la ordenanza de 10 de Julio de 1972, modificada por las de 5 de Febrero de 1975 y 21 de Diciembre de 1977.

La principal característica de la legislación de este país, es la fuerte protección que da el Estado a la figura del inquilino, hasta tal punto que los títulos legislativos se refieren únicamente a "medidas contra los abusos en el sector de alquileres".

Del ámbito de esta legislación quedan excluidas las viviendas amuebladas y -- aquellas con seis y más piezas (sin contar cocina) que se consideren de lujo (222).

#### - La prórroga al contrato.-

No existe prórroga al contrato. En el caso de no haber mediado plazo en el contrato, regirá el establecido en el Código de Obligaciones. Para los casos que se estipula una variación de la renta en función de un índice, el contrato ha de tener al menos una duración de cinco años (223).

Es frecuente que los contratos se celebren por semestres que terminan el 1º de Mayo y el 1º de Noviembre, comprometiéndose ambas partes a la vigen-

cia de las mismas hasta esas plazas tradicionales de extinción, con un tiempo - de preaviso que suele oscilar en torno a los dos meses (224).

- La renta. -

Hay que distinguir según las viviendas:

- A) En las viviendas libres reglamentadas por la Ley 30-7-72 y complementarias en principio el alquiler es libre, pero debe de seguir la tónica del mercado de su zona, ya que si no puede ser considerado como abusivo.

Para la fijación del mismo se tienen en cuenta las circunstancias siguientes:

- a) Límites de alquileres usuales en la zona, localidad o barrio, comparables, teniendo en cuenta la situación, el estado y la época de construcción.
- b) Justificación de los costes de la casa.
- c) Para las construcciones recientes, los límites de rendimiento bruto pertenecientes a cubrir los gastos, calculadas sobre el costo origen.
- d) Mantener el poder de compra del capital.
- e) No exceder de los límites recomendables en las convenciones de arrendadores y arrendatarios.

Con respecto a la renta pactada, hemos de mencionar que existe un tribunal, denominado Comisión de Conciliación, formado paritariamente por arrendadores y arrendatarios e instituido sobre los cantones, regiones y municipios.

Este tribunal asesora al arrendador y arrendatario sobre las rentas y recibe las demandas de los inquilinos que consideran sus rentas injustas. Tanto en la fijación de la renta origen del contrato así como en las sucesivas revisiones, tiene el propietario que documentarlas y puede el arrendatario efectuar inspecciones comprobatorias no sólo referentes a la documentación sino a consumos, etc.

- B) En las viviendas libres de lujo (seis piezas o más sin incluir cocina), el alquiler es totalmente libre. (225)
- C) En las viviendas al amparo de la protección oficial, es el Estado o sus organismos en cada caso, quien fija la renta.

NOTA.- Según Quid 1977 de Francia, en Suiza los alquileres de las viviendas viejas están reguladas en 419 municipios pertenecientes a las cinco principales zonas de mayor densidad de población. También existen en todo el territorio nacional unas 100.000 viviendas nuevas con alquileres subvencionados.

- Las revisiones de renta.-

- A) En las viviendas libres reglamentadas por las citadas leyes, hay que distinguir:

1º) Actualizaciones de renta base y revisiones de rentas pactadas.

2º) Otros gastos repercutibles.

\*  
Primero.-

Sobre la base de los criterios expuestos en el apartado A) del punto anterior se puede aumentar la renta, si bien la aplicación de dichos criterios tiene limitaciones.

En el caso de haber concertado una revisión periódica por un índice, el aumento no puede sobrepasar los 4/5 del índice de viviendas arrendadas de los precios de consumo de Suiza.

Segundo.-

Podríamos decir que todos los mayores costos de explotación, incluyendo en los mismos seguros, intereses de hipoteca, gastos administrativos, mantenimiento, etc. son repercutibles.

Además, las grandes reparaciones se consideran como un aumento de valor de la vivienda por lo que son repercutibles los intereses más la amortización.

- B) En las viviendas libres de lujo, las revisiones deben ajustarse a lo pactado, ya que se carece de reglamentación (226).
- C) En las viviendas al amparo de la protección oficial, es el Estado o los organismos afines quienes determinan el tiempo y el "quantum" de las revisiones.

- Equidad en la renta.-

La ley no contiene ninguna medida especial para las clases con menor poder adquisitivo; solamente intenta mantener todas las rentas lo más bajas posibles.

Existen, no obstante, gran número de edificios propiedad de las autoridades municipales, en las que se establecen tope máximas de renta, de acuerdo con el nivel de remuneración del inquilino y la situación familiar del mismo, y hay también muchas viviendas propiedad de empresas, que las alquilan a sus empleadas, de acuerdo con esos mismos criterios.

Marco Estructural.-

Está escasamente extendida la propiedad horizontal, habitando la mayor parte de la población suiza en viviendas unifamiliares.

Si a ello unimos que en los últimos años han salido de Suiza cerca de 300.000 personas extranjeras, podemos concluir que actualmente el mercado suizo se caracteriza por ser un mercado con exceso de oferta arrendaticia (227).

- Porcentaje de viviendas alquiladas.- (228)

63,12% sobre total a 1970

67,94% sobre ocupadas a 1970

- Viviendas alquiladas por 1.000 habitantes (229)

225,1 a 1970

- Viviendas totales por 1.000 habitantes (230)

356,5 totales a 1970

331,3 ocupadas a 1970

390,0 totales a 1975

## - Principales magnitudes.- (231)

<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>	Renta Nacional a precios de mercado
119,3	129,4	140,7	(Miles de millones de francas)
3,1665	2,5813	1,7880	Paridad/ tipo de mercado
			(Francas por \$ USA)
6,43	6,41	6,34	Población
			(Millones: a mitad de año)

## - Índices de precios de consumo (232)

<u>1953</u>	<u>1960</u>	<u>1965</u>	<u>1970</u>	<u>1973</u>	<u>1975</u>	<u>1978</u>
46,1	49,8	58,3	69,1	85,4	100	104,1

## - Viviendas construidas, según el agente ejecutor, en porcentajes. (233)

	<u>1970</u>	<u>1976</u>
Organismos públicos.....	4,3	1,7
Cooperativas.....	38,3	19,8
Sector Privada.....	15,6	6,9
Otras.....	41,8	71,6
Del total con ayuda.....	88,3	86,8

## SUIZA: CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

		1970	1975	1976	1977	1978	
PARQUE VIVIENDAS	CRECIMIENTO	65.6	57.7	56.9	54.8	56.9	
	DISMINUCION	a)	4.0	2.5	2.8	2.4	2.5 a)
	Parque de viviendas a fin de año	a)	2 177.8	2 521.8	2 556.0	2 588.5 <sup>2</sup>	2 622.7 a)
	Parque de viviendas por 1.000 habitantes (n <sup>2</sup> )	a)	351	395 <sup>2</sup>	405 <sup>2</sup>	409 <sup>2</sup>	414 a)
	Total	b)	65.6	57.7	56.9	54.8	56.9 b)
	De las cuales	a)	57.7	48.9	50.7	29.5	51.1 a)
	En las obras nuevas residenciales	a)	3.9	6.0	3.4	3.0	3.4 a)
	En las obras nuevas comerciales						
	Otras construcciones		2.0	2.8	2.8	2.5	2.4
	Número de piezas de las viviendas terminadas (1.000)	b, d)	285.5	190.8	125.2	125.2	135.9 b, d)
	Dimensiones de las viviendas	Porcentaje					
	con una habitación	b, d)	-	14.0	13.3	10.2	10.3 b, d)
	2		10.9	15.0	15.6	14.5	13.4
	3		14.1	24.1	21.9	20.6	17.8
4		28.7	26.7	25.5	25.0	25.7	
5		27.9	13.6	15.5	19.2	21.5	
6		12.5			10.5	11.5	
7			6.6	8.4			
8 y más		6.1 <sup>2</sup>					
no definidas		-	-	-	-	-	
Piezas medias por vivienda	b, d)	6.3	5.3	5.4	5.6	5.7 b, d)	
Superficie media útil	M <sup>2</sup>	...	...	...	...	...	
Superficie habitable media		...	...	...	...	...	
Equipamiento	Porcentaje						
agua corriente		...	...	...	...	...	
bano y ducto		...	...	...	...	...	
calefacción central		...	...	...	...	...	
Empleo	Porcentaje						
en zonas urbanas	b, e)	51.7	59.8	54.8	48.7	49.5 b, e)	
en zonas rurales	b, f)	48.5	40.2	45.2	51.5	51.7 b, f)	
Otros casos							
Número de viviendas por 1.000 habitantes	Porcentaje						
en zonas urbanas	b)	10.6	9.0	5.8	5.5	5.8 b)	
en zonas rurales	b, e)	11.9	9.4	5.6	4.7	4.9 b, e)	
en zonas rurales	b, f)	9.2	8.5	6.2	6.6	7.0 b, f)	
Otros casos							
Número de piezas por 1.000 habitantes	b, d)	46.1 <sup>2</sup>	29.8	19.7	19.8	21.4 b, d)	
Número total de piezas por viviendas existentes		...	...	...	...	...	
Viviendas autorizadas	a)	58.7	29.9	35.2	36.7	39.8 a)	
Viviendas comercializadas		...	...	...	...	...	
Viviendas en construcción a fin de año		66.5	58.4	52.5	52.8	55.7	
Viviendas terminadas	b)	63.6	54.9	54.2	52.3	54.5 b)	
De una o dos viviendas	b, d)	16.8	15.9	23.3	32.4	37.5 b, d)	
En inmuebles colectivos	b, d)	83.2	84.1	76.7	67.6 <sup>2</sup>	62.5 b, d)	
1 planta		...	...	...	...	...	
2 "		...	...	...	...	...	
3 "		...	...	...	...	...	
4 "		...	...	...	...	...	
5 "		...	...	...	...	...	
6 "		...	...	...	...	...	
7 "		...	...	...	...	...	
8 "		...	...	...	...	...	
9-11 "		...	...	...	...	...	
12 y más		...	...	...	...	...	
Sin definir		...	...	...	...	...	

Fuente: M.U., op. cit. pág. 28.

a) No comprende la disminución de porcentaje por cambio de uso.

b) No comprende las viviendas en los edificios de uso no residencial pero sí las viviendas en edificios de uso mixto y las residenciales y comerciales de las localidades de menos de 2.000 habitantes.

c) Las viviendas en los edificios mixtos de uso residencial y comercial se engloban con las edificios de uso no residencial.

El número para las localidades de 2.000 habitantes y más se elevaba a 5.588 en 1970, 4.895 en 1975, 2.763 en 1976, 2.552 en 1977 y 2.977 en 1978.

d) A partir de 1974, los cocinas y pequeñas habitaciones no son computadas como piezas.

e) Regiones urbanas: Ciudades de más de 10.000 habitantes.

f) Regiones rurales: Todas las demás.

g) Solamente en las localidades de más de 2.000 habitantes.

h) Se comprende para las ciudades de más de 2.000 habitantes, las viviendas en los edificios mixtos de uso residencial así como las viviendas en los edificios no residenciales.

i) Los edificios de viviendas se engloban en los inmuebles colectivos.

**XIX. BIBLIOGRAFIA**

XIX.- BIBLIOGRAFIA.- Política de arrendamientos en los países desarrollados.-

- 1) Política económica comparada, E.S. Kirschen, pág. 136, 396 y 397.- Política económica, Watson, pág. 717 a 722.- Introducción a la economía positiva, Lipsey, pág. 473 a 475, etc. entre otras, y otras de carácter netamente de vivienda, como Estudio del control de los alquileres en los países en desarrollo, Naciones Unidas, 1979, Introducción; Estudio mundial de la vivienda, Naciones Unidas, 1977, pág. 82 a 89; Les établissements humains en Europe, N.U. pág. 72 y 73; Viviendas para familias urbanas de bajas ingresos, Banco Mundial, 1978, pág. 111 y 112; Fair Deal for Housing, H.M.S.O., 1971, - pág. 6; An alternative to rent control, J. Kain, 1969, etc...
- 2 a 5) Se comentan a pie de página.
- 6) Política económica contemporánea, Jacques y Colette Nême, pág. 44 y 326 a 333.
- 7) Watson, op. cit., pág. 721.
- 8) E.S. Kirschen, op. cit., pág. 397.
- 9) Housing Policy, Part III, Her Majesty's Stationery Office, pág. 161 a 209.
- 10) Estudio mundial de la vivienda, Naciones Unidas, pág. 112 a 114.
- 11) Se encuentra a pie de página.
- 12) Housing Policy, op. cit., pág. 161 a 209.
- 13) Se encuentra a pie de página.
- 14) Housing Policy, op. cit., pág. 161 a 209 y temas correspondientes a los países mencionados.

- 15) Política económica contemporánea (op. cit.) pág. 326 y 327.
- 16) Política económica contemporánea (op. cit.)
- 17) De este estudio ver pag. 47, 55, 60, 65, 69, 77, 85, 90, 98, 113 y 137
- 18) Se encuentra a pie de página.
- 19) De este estudio ver pág. 60, 78, 113, 98, 145, 155.
- 20) Se encuentra a pie de página.
- 21) De este estudio ver pág. 90, 137, 167.
- 22) Se encuentra a pie de página.
- 23) De este estudio ver pág. 48, 115, 99, 148, 168.
- 24) De este estudio ver pág. 60, 65, 85, 100, 115, 149, 155, 79, 69, 138
- 25) Se encuentra a pie de página.
- 26) De este estudio ver pág. 48, 56, 145 y 92.
- 27) De este estudio ver pág. 60, 65, 69, 149, 155, 100.
- 28) De este estudio ver pág. 100.
- 29) De este estudio ver pág. 138.
- 30) De este estudio ver pág. 155.

- 31) De este estudio ver pág. 79.
- 32) De este estudio ver pág. 85.
- 33) De este estudio ver pág. 49, 60, 69, 70, 79, 90, 91, 92, 85, 116, 156.
- 34) De este estudio ver pág. 49.
- 35) De este estudio ver pág. 56.
- 36) De este estudio ver pág. 69.
- 37) De este estudio ver pág. 79, 116, 156.
- 38) De este estudio ver pág. 90, 103
- 39) De este estudio ver pág. 49, 59, 79, 101, 117, 148, 169.
- 40) De este estudio ver pág. 57 y 70.
- 41) De este estudio ver pág. 93 y 170.
- 42) De este estudio ver pág. 49 y 118.
- 43) De este estudio ver pág. 80.
- 44) De este estudio ver pág. 85, 93, 101, 118, 138, 148, 156, 169.
- 45) De este estudio ver pág. 50, 119, 60, 70, 80, 85, 93, 150.
- 46) De este estudio ver pág. 50, 70, 80, 94, 102, 119, 140, 157.

- 47) Ver capítulos de Inglaterra, Holanda, Suecia; Estudio mundial de la vivienda, 1974, Naciones Unidas, capítulos V y VIII; Vivienda para familias urbanas de bajas ingresos, B.M., capítulo VI; Les établissements humains en Europe, N.U., capítulo VIII; Das Wohnen in der Bundes-republit, Ministerio del Ra-mo, Alemania, pág. 4 a 21.
- 48) Housing Policy, Technical Volume - Part III Her Majesty's Stationery Office. Londres, 1977.- pág. 176 y 177.
- 49) Housing Policy, op. cit., pág. 178, 179 y 180.
- 50) Quid 1978 de Francia, pág. 907.
- 51) Housing Policy, op. cit., pág. 178 y 180.
- 52) Das Wohnen in der Bundesrepublik - Agosto 1975 - Der Bundesminister für Rau-mordnung, Bauwesen und Städtebau - pág. 70 a 83, y Housing Policy, op. cit. pág. 178 y 179.
- 53) Quid 1978 de Francia, pág. 907.
- 54 y 55) Elaboración propia a partir de Quid de 1978 de Francia y de International Financial Statistics.
- 56 y 57) International Financial Statistics - FMI - Julio 1980 - pág. 56 a 58.
- 58) Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe - Naciones Uni-das - 1978, pág. 39.
- 59) Bundesministerium für Bauten und Technik - datos remitidas según consulta for-mulada, 5 de Marzo de 1979.
- 60) Housing Policy, op. cit., pág. 161.
- 61) Housing Policy, op. cit., pág. 162.

- 62) Bundesministerium für Bauten und Technik - op. cit.
- 63) Bundesministerium für Bauten und Technik - op. cit.
- 64 y 65) Housing Policy - op. cit.- pág. 161
- 66) Bundesministerium für Bauten und Technik - op. cit.
- 67 y 68) International Financial Statistics - op. cit.- pág. 73 a 75
- 69, 70 y 71) Bundesministerium für Bauten und Technik - Wien - 15 de Marzo de 1979.-  
datos remitidos según las consultas formuladas.
- 72 y 73) Wien - op. cit.
- 74) Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de la Vivienda de  
Viena - op. cit. y del Annual Bulletin of Housing de las N.U. op. cit.
- 75 y 76) International Financial Statistics - op. cit.- pág. 75 a 77.
- 77) Annual Bulletin of Housing - op. cit.- pág. 38
- 78) Quid de Francia 1978 - op. cit.- pág. 907
- 79) Annual Bulletin of Housing - op. cit.- pág. 38
- 80 y 81) International Financial Statistics - op. cit.- pág. 88 a 91
- 82) Annual Bulletin of Housing - op. cit.- pág. 38
- 83,84,85 y 86) Embajada de Canadá en Madrid - 14 de Noviembre de 1978 - datos remiti-  
dos según las consultas formuladas.
- 87 y 88) Housing Policy - op. cit.- pág. 166

- 89) Embajada de Canadá - op. cit.
- 90) Housing Policy - op. cit.- pág. 170
- 91, 92, 93) Embajada de Canadá - op. cit.
- 94) Annual Bulletin of Housing - op. cit.- pág. 15
- 95 y 96) International Financial Statistics - op. cit.- pág. 112 a 115
- 97) Ministry of Housing; International Relations Division; 19 de Julio de 1979; datos remitidos según las consultas formuladas.
- 98) Housing Policy - op. cit.- pág. 171 y 172.
- 99) Housing Policy - op. cit.- pág. 173
- 100) Housing Policy - op. cit.- pág. 171
- 101 y 102) Ministry of Housing - op. cit.
- 103 y 104) Housing Policy - op. cit.- pág. 172
- 105) Ministry of Housing - op. cit.
- 106) Housing Policy - op. cit.- pág. 172
- 107, 108 y 109) Ministry of Housing - op. cit. y elaboración a partir de Annual Bulletin of Housing - op. cit.
- 110 y 111) International Financial Statistics - op. cit. pág. 140 a 143

- 112) Annual Bulletin of Housing - op. cit. - pág. 38
- 113, 114 y 115) Embajada de España en Finlandia (Suecia y Finlandia; en Helsinki); Agregaduría Comercial; 15 de Febrero de 1979; datos remitidos según las consultas formuladas.
- 116 y 117) Embajada de Finlandia en España; Secretaría de Embajada; 21 de Diciembre de 1978; según formulaciones planteadas.
- 118 y 119) International Financial Statistics - op. cit. - pág. 172 a 175.
- 120) Annual Bulletin of Housing - op. cit. - pág. 38
- 121 a 127) Quid 1978 de Francia - op. cit. - pág. 918 y 921 a 925
- 128) La nouvelle Reglamentation de locaux colectifs residentiels, Le Monde - 1977, y La politique des loyers, Le Monde - 10 de Octubre de 1978
- 129, 130 y 131) Quid 1978 de Francia - op. cit.
- 132) Le Monde - op. cit.
- 133) Housing Policy - op. cit. - pág. 183 a 188
- 134 y 135) Quid 1978 de Francia - op. cit. - pág. 907
- 136) Annual Bulletin of Housing - op. cit. - pág. 18
- 137 y 138) International Financial Statistics - op. cit. - pág. 174 a 177
- 139) Annual Bulletin of Housing - op. cit. - pág. 38

- 140, 141 y 143 a 148) La vivienda en Gran Bretaña - Londres - R 5875/75/OP - Oficina de Información de Londres, pág. 26 a 33; Housing Policy - op. cit. pág. 62 a 67.
- 149) Nota a pie de página.
- 150 y 151) La vivienda en Gran Bretaña, op. cit.; Fact Sheets on Britain, FS8/C7/ Clasificación 4 (d); julio 1976; Housing Policy - op. cit.- pág. 39 a 42.
- 152) Nota a pie de página.
- 153 a 155) La vivienda en Gran Bretaña - op. cit. - pág. 8
- 156 y 157) International Financial Statistics - op. cit.- pág. 334 a 337
- 158) Annual Bulletin of Housing - op. cit.- pág. 40
- 159) La vivienda en Gran Bretaña - op. cit.- pág. 8 y 30 a 33.  
Otra bibliografía consultada:
- a) Housing Act 1957 ch. 56
  - b) Rent Act 1968 ch. 23. SBN. 105433691
  - c) Housing Act 1969 ch. 33. SBN. 105433691
  - d) Housing Act 1974 ch. 44. ISBN. 0 105451746
  - e) Housing Rents and Subsidies Act 1975 ch. 6. ISBN. 0 105406759
- 160) Política de Bienestar nº 13, Ministerio de Relaciones Exteriores, La Haya, 1973/1975.- pág. 4
- 161) Housing Policy - op. cit.- pág. 189
- 162) Embajada de Holanda en España; Secretaría de Embajada; Diciembre de 1980; Cuestión planteada.

- 163) Política de Bienestar - op. cit.-pág. 8 y Housing Policy - op. cit. página 191.
- 164 y 165) Housing Policy - op. cit.-pág. 189 a 192
- 166) Política de Bienestar - op. cit. -pág. 8
- 167) Housing Policy - op. cit.-pág. 190 a 195
- 168 a 170) Política de Bienestar - op. cit. -pág. 4
- 171 y 172) International Financial Statistics - op. cit.-pág. 306 a 309
- 173) Annual Bulletin of Housing - op. cit. -pág. 39
- 174) Política de Bienestar - op. cit. -pág. 4 y 5
- 175) Política de Bienestar - op. cit.-pág. 5 y 6
- 176) Política de Bienestar - op. cit. -pág. 6 y 7
- 177) Política de Bienestar - op. cit.-pág. 7 y 8
- 178) Política de Bienestar - op. cit.-pág. 9 y 10
- 179 y 180) Política de Bienestar - op. cit. -pág. 10
- 181) 1.- Legge 23 maggio 1950 (Nº 253) Disposizioni per le locazioni e sublocazioni di immobili urbani.  
2.- Legge 26 novembre 1969 (Nº 833) Norme relative alle locazioni degli immobili urbani.  
3.- Legge 23 dicembre 1977 (Nº 928) Conversione in legge, con modifi-

cazioni, del decreto-legge 28 ottobre 1977 (Nº 778), concernente provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e di sublocazione degli immobili urbani.

- 4.- Decreto-Legge 30 marzo 1978 (Nº 77) Provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e di sublocazione degli immobili urbani.
- 5.- Legge 27 Luglio 1978 (Nº 392) Disciplina delle locazioni di immobili urbani.
- 6.- Prontuario dell'Equo Canone. Aurelio G.E. Giardina. Buffetti Editore.

- 182) Nota a pie de página.
- 183 y 184) Embajada de España en Italia; Oficina Comercial; 16 de Enero de 1979; datos contestados según cuestionario. "Por algunas contrastaciones realizadas intuimos que el porcentaje de viviendas alquiladas puede estar equivocado".
- 185) Annual Bulletin of Housing - op. cit. - pág. 21.
- 186 y 187) International Financial Statistics - op. cit. - pág. 230 a 233.
- 188 y 189) Quid 1978 de Francia - op. cit. - pág. 907; Bureau of Statistics, Office of the Prime Minister. - pág. 419.
- 190) Embajada de España en Tokio; oficina comercial; 25 de Enero de 1979; cuestiones planteadas.
- 191 a 193) Bureau of Statistics, Office of the Prime Minister - pág. 419
- 194 y 195) Annual Bulletin of Housing - op. cit. - pág. 238 a 241
- 196) Bureau of Statistics. - op. cit.

- 197 y 198) The Royal Ministry of Local Government and Labour; datos remitidas referentes a legislación según cuestiones planteadas; 10 de Octubre de 1978 y 22 de Junio de 1979.
- 199 a 201) The Royal Ministry of Local Government and Labour - op. cit.
- 202) Annual Bulletin of Housing - op. cit.- pág. 23
- 203 y 204) International Financial Statistics - op. cit.- pág. 296 a 299
- 205) Annual Bulletin of Housing - op. cit. - pág. 39
- 206) The Royal Ministry of Local Government and Labour - op. cit.
- 207 a 210) Vivienda y política habitacional en Suecia. Publicado por el Instituto Sueco. Clasificación: D.I. 84 Ohc.- 1976.- s/pág.  
Criterios de Edificación de la vivienda social en Suecia. Publicado por el Instituto Sueco. (Por: Hans Wohlin) Ref.: No 187/Mayo 1978. pág. 2 a 7.
- 211) Housing Policy - op. cit.- pág. 200 a 204
- 212 a 214) Vivienda y Política habitacional en Suecia - op. cit.
- 215 y 216) International Financial Statistics. - op. cit.- pág. 376 a 379.
- 217) - Annual Bulletin of Housing - op. cit.- pág. 40
- 218 a 221) Vivienda y Política habitacional en Suecia - op. cit.
- 222) - Ordenances concernant des mesures contre les abus dans le sector locatif - 10 juillet 1972; 5 janvier 1975 y 21 decembre 1977.

- Arrêtes federales instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif - 30 juin 1972; 9 juin 1977.
- Embajada de España en Suiza (Berna); Oficina Comercial; 4 de Abril de 1979.- Comentarios según las cuestiones planteadas.

- 223) Art. 12, 14, 15, 16, 17 Ley 30 de Junio de 1972 y 9 Julio 1977
- 224) Embajada de España en Suiza - op. cit.
- 225 y 226) Art. 4 a 12 (L. 72, 75 y 77)
- 227) Quid 1978 de Francia - op. cit.
- 228 a 230) Ambassade de Suisse en Espagne; 17 de noviembre de 1978; datos estadísticos remitidos según cuestionario.
- 231 y 232) International Financial Statistics.- op. cit. pág. 380 a 383.
- 233) Annual Bulletin of Housing - op. cit. pág. 40

**LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LOS PAISES EN CURSO DE DESARROLLO**

**II PARTE**

**I. INTRODUCCION:  
OBJETO, LIMITACIONES Y  
METODOLOGIA.**

#### I.- INTRODUCCION: OBJETO, LIMITACIONES Y METODOLOGIA.-

El objeto perseguido en el análisis de la política de arrendamientos de los países no comprendidos en el segmento de desarrollados, es básicamente obtener una visión global de la posición de su normativa en las etapas previas al desarrollo.

Quizás el fin citado pueda parecer trivial, en cuanto a la utilidad directa que surge del análisis, pues presupone en esencia una vuelta atrás. Sin embargo, -- cuando miramos hacia el objeto último a donde va dirigido el estudio, que es España, resulta interesante la contrastación con las políticas analizadas y sus tendencias.

En el estudio de las legislaciones, ámbito de la ley y cumplimiento de la misma, debemos de tener en cuenta las limitaciones que se derivan de una estructura social, cultural, económica y urbana, diferente a la óptica concebida para los -- mismos parámetros en los países desarrollados. Así, y por lo general, existe una -- escala brusquísima en rentas familiares, el nivel cultural es bajo, la propiedad -- está en manos de pocos, la concepción de vivienda no es la comúnmente entendida en los países desarrollados (1) y el déficit de viviendas es exorbitante, frente a un crecimiento demográfico muy fuerte. Todo ello hace necesario ciertos con-- troles estatales que defiendan a los estratos de rentas más bajas del posible expolio de los más fuertes.

La metodología para el análisis por países, ha sido la de agruparlos en cuatro bloques: Países hispanoamericanos, países árabes, países orientales y países del Este.

Entre los primeros (países hispanoamericanos), debido principalmente al interés que se deriva tanto de las recientes legislaciones como del peso específico dentro del mundo occidental y de la rápida escalada hacia el desarrollo, nos ha inducido a estudiar en capítulos separados Argentina, Brasil y Méjico.

Hemos hecho también un breve resumen de la política de arrendamientos en el -- Este. En principio, parece irrelevante la introducción de éstos dentro del segmento general de análisis de países en desarrollo, y no por el hecho de su sistema económico, sino porque los mismos han alcanzado niveles culturales medios elevados y la renta per cápita se encuentra fuera de lo que se denomina en desarrollo. Sin embargo, desde el ángulo de vivienda, que es el hecho que nos ocupa, las cotas alcanzadas por éstos se encuentran aún muy distantes de cubrir el déficit cuantitativo y cualitativo. Por ello, entendemos que tales normativas se deben centrar más cerca de las dictadas para países en desarrollo.

El tratamiento de la bibliografía se ha concentrado principalmente en: La existencia o no de prórroga al contrato; la determinación o fijación de la renta o rentas y la actualización de la misma. Este esquema no constituye de hecho la totalidad de la casuística que contemplan las legislaciones de los países tratados, ya que en las mismas se hace especial mención a las primas por arrendamiento (admitidas o no admitidas) y al subarriendo parcial, pero dentro del objetivo básico perseguido, tales hechos carecen de interés para nosotros.

**II. ANALISIS DE LA POLITICA  
DE ARRENDAMIENTOS  
URBANOS.**

## II.- ANALISIS DE LA POLÍTICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.-

En el conjunto de legislaciones tratadas (excepto en los países del Este) se observan dos tendencias perfectamente delimitadas. La primera vendría a estar compuesta por los países en cierto modo liberales, sujetos a la influencia de Estados Unidos. La segunda, por los países cuya influencia la determina el área de Gran Bretaña.

Entre las causas que engloban la justificación de los controles de alquileres, se encuentran los desequilibrios existentes entre la oferta y la demanda de viviendas. - En principio el espíritu del control de alquileres se centra en la defensa de los -- intereses del arrendatario.

Por ello, muchos Gobiernos han adoptado disposiciones legislativas que impiden a los propietarios cobrar alquileres excesivos. El efecto de tales normas es, sin embargo, muy limitado, principalmente por el exceso de demanda y por el bajo nivel cultural del pueblo que generalmente ignora sus derechos (2).

Dentro de estas políticas, y con la finalidad de proporcionar alquileres equitativos en condiciones de estrechez de mercado de inmuebles en renta, se piensa que una ley de control de alquileres es un importante instrumento en la política de vivienda.

Sin embargo, la mayoría de las leyes de control de alquileres de los países tratadas no forman parte de una política nacional de vivienda, ni coinciden plenamente - con las medidas adoptadas para aliviar la demanda de viviendas. Con esta estrechez de miras, raras veces se prevén las consecuencias plenas del control de los - alquileres. Por tales motivos, las políticas fundadas bajo estos conceptos, han producido en general efectos contrarios al objetivo de las políticas integradas de vivienda.

A tal respecto Charles Abrams ha observado que "la afirmación de que el control aplicado sobre los alquileres de los inmuebles existentes es siempre la causa de la escasez de vivienda... a menudo confunde causa y efecto" (3).

El control de alquileres en algunos países ha consistido en congelarlos a los valores que tenían antes de promulgarse la ley o en una fracción de esos valores, por -- periodo de tiempo indefinido. En otros, los alquileres han quedado congelados a la fecha del contrato, hasta que se estipulen nuevas disposiciones o se efectúen nuevas evaluaciones.

En las legislaciones menos rígidas el control de los alquileres se aplica primordialmente a las viviendas de alquiler intermedio y bajo.

En las más progresistas, que se enfrentan al entorno creado por las consecuencias de la inflación y la contracción de la oferta, como consecuencia de la política congeladora, tenemos:

- a) Países que exceptúan del control de los alquileres a los inmuebles de nueva construcción por un período que varía entre tres y veinte años.
- b) Países que autorizan aumentos de alquiler periódico sobre bases automáticas.

En este contexto, merece destacar la presencia, con bastante frecuencia, de las -- Tribunales de valoración de rentas; sin embargo, éstas son invocadas raras veces, aún en el caso de encontrarse una de las partes perjudicada, como consecuencia de la ignorancia de la ley que deriva del bajo nivel cultural.

Finalmente, y como colofón a este breve resumen introductorio del análisis, y que de alguna forma nos determina el control sobre el precio arrendaticio, destacamos también que las leyes de algunos países disponen incluso que los inmuebles

desocupados y no alquilados después de cierto tiempo, pueden ser ocupados por las inquilinas que indiquen las autoridades encargadas del control de los alquileres, pese a las objeciones que se puedan oponer a tal intramisión oficial.

- La prórroga al contrato.-

A) En los países hispanoamericanos.-

La prórroga obligatoria al contrato no es medida generalizada en los países hispanoamericanos. De los doce países estudiados, esta prórroga no se da en Argentina, Méjico, Venezuela, Chile, Ecuador y Panamá, pese a ser estos países los de mayor peso específica y los que se encuentran más cerca de un nivel de desarrollo.

Hay que matizar, no obstante, que en Méjico las viviendas alquiladas de antiguo tienen prórroga, y que existe asimismo la llamada prórroga indefinida "tácita", para el caso de que expirado el contrato, el arrendador no ejercite el derecho de lanzamiento ni renueve el contrato. También se da el caso de fijación por la ley de una duración mínima de los contratos y de una prórroga obligatoria igual al periodo contractual.

B) En los países árabes.-

En los países árabes (Egipto, Iraq y Siria), la prórroga obligatoria al contrato es totalmente generalizada, contemplándose por la ley con la misma estrechez de miras en que se fundamenta la filosofía y espíritu de la reglamentación británica, claramente inspiradora de la normativa de estos países.

C) En los países orientales.-

De los cinco países tratados, en Birmania, Filipinas y Hong-kong no existe prórroga al contrato. Cabe entender pues que siguen la influencia de Estados Unidos, o de ideas liberales. En Bangla-Desh y La India, por el contrario, la prórroga obligatoria viene motivada por las mismas circunstancias de influencia británica citadas en el apartado anterior (países árabes).

D) Conclusión.-

Como conclusión, pues, y con carácter general, podemos decir que:

- a) No se da la prórroga en los países más avanzados en el curso del desarrollo y en los que se encuentran bajo la influencia de los Estados Unidos americanos.
- b) Sí se da la prórroga en los países menos avanzados en el curso del desarrollo y en donde la influencia británica se ha mostrada con mayor arraigo.

- La renta.-A) En los países hispanoamericanos.-

- a) La fijación de la renta libre por mutuo acuerdo de las partes para nuevos contratos, se da en Argentina, Brasil y Guatemala.

En Méjico, Venezuela y El Salvador la fijación de la renta para -- nuevos contratos puede efectuarse libremente por mutuo acuerdo de -- las partes a partir de un umbral mínimo de renta.

- b) La fijación de la renta se efectúa en base a la valoración catastral en Chile, Ecuador, Panamá y Venezuela.
- c) Existe congelación de renta en Colombia, para las construidas antes de 1956, y en El Salvador, para las construidas antes de 1973.

De lo expuesto se desprende que el espíritu de las reglamentaciones hispano-americanas, inspiradas en las legislaciones de los Estados Unidos, son por lo general liberales. En los que aplican esta libertad de contratación se encuentran principalmente los países más desarrollados o importantes del área que nos ocupa.

B) En los países árabes.-

En los países árabes la renta se fija en función del valor del inmueble. Tales sistemas de valoración se asemejan más a los sistemas de valoración objetiva aplicados en Europa. En general la valoración en base a renta catastral, nos recuerda la mecánica de fijación de Gran Bretaña antes de 1970 y hoy todavía en parte en vigor.

C) En los países orientales.-

Salvo el caso de Filipinas, país perteneciente a la influencia de Estados -- Unidos, la renta viene a estar controlada por el Gobierno y su fijación se efectúa en función de la valoración del inmueble, de forma similar o análoga al sistema establecido para los países árabes. Solamente se producen --

ciertos matices liberalizadores en el estado de Madrás (India). Por el contrario, existen medidas más radicales en las viviendas construidas antes de 1941 en Hong-kong, cuya política mantiene la renta a los niveles de esas fechas.

Volvemos a observar, de forma similar a lo ocurrido en la prórroga al contrato, que en la fijación de la renta se dibujan perfectamente los países -- según el área de influencia. Sin embargo, la casuística abarca un abanico más heterogéneo, en donde se pueden observar ciertas influencias del resto de las legislaciones de los países desarrollados.

- Las revisiones de renta. -

De forma similar a lo que acontece en los países desarrollados, se dan aquí también, con gran frecuencia, diferencias de tratamiento según la fecha de los contratos. Ello es consecuencia del mantenimiento de los derechos adquiridos conforme a la legislación vigente en el momento de su celebración. Existen asimismo diferencias por el distinto nivel de renta de las viviendas.

A) En los países hispanoamericanos. -

La actualización de rentas que contemple el quebranto monetario es observada para los contratos nuevos, sólo en seis de los doce países tratados, e incluso en tres de ellos incluye sólo a las viviendas con cierto nivel de -- renta. En el resto, la actualización es facultad discrecional de los Gobiernos que la ejercitan de forma bien directa, bien inducida..

B) En los países árabes y orientales. -

En los países árabes y en los orientales, salvo en Filipinas y Madrás (India), la actualización pura de la renta en función del quebranto monetario no se

da. La posibilidad de revisión es norma vagamente tratada en las legislaciones, y en general, solamente puede producirse de forma ocasional (cuando cambia la valoración catastral) o discrecional.

+

+

**III. LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN ARGENTINA**

### III.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN ARGENTINA.-

La actual Ley de arrendamientos en Argentina data de 29 de Junio de 1976 (4) y sustituye al régimen establecido por la ley de 1974 (5).

Su finalidad es meramente transitoria, pretendiendo entroncar las viejas reglamentaciones de carácter proteccionista con el Código Civil, evitando las fricciones. - Esta adecuación entre ambos sistemas se efectúa gradualmente, a partir de una -- elevación de las rentas en función de la vejez de la vivienda (que se aproxima a los precios de mercado) y una abolición escalonada de la prórroga al contrato según la fecha de construcción.

El espíritu de la ley es básicamente restablecer la equidad entre arrendador y arrendatario y devolver la confianza al inversionista.

En su ámbito sólo incluye a los contratos celebrados con anterioridad al 1 de Enero de 1974, cuyo plazo de prórroga estuviera vencido. Los celebrados entre 1 de Enero de 1974 y 29 de Junio de 1976 se rigen por la ley de 1974. Los posteriores a 29 de Junio de 1976, por el Código Civil.

Las viviendas propiedad del Estado quedan fuera de la protección de esta ley en -- cuanto a la formulación de los casos de prórroga, pero no en cuanto a la revisión de la renta (6).

#### - La prórroga al contrato.-

La prórroga al contrato, como se desprende de la exposición de motivos (7), no es generalizada.

Intuimos que se da un caso parecido al de Méjico, en donde la prórroga al contrato puede ser expresa o tácita. El supuesto tácito (prórroga indefinida) se produce cuando vencido el plazo del contrato el inquilino continúa en la vivienda (8).

Para las viviendas que se encuentran en situación de prórroga legal, la ley establece una duración de la vigencia de los contratos prorrogados, según la fecha en que fue construida la vivienda. De esta forma, y según vayan expirando los contratos, los nuevos que se formulen lo harán ateniéndose a las reglas del Código Civil (9).

Con el fin de que una vez cumplidas las plazas establecidas por la ley sobre la duración del contrato el desahucio pueda efectuarse de una forma real, se establecen una serie de normas (10) coactivas para el inquilino de carácter penal.

- La fijación de la renta.-

No existe ninguna limitación en la fijación de la renta de los nuevos contratos.

La ley de 1974 establecía que si ésta era superior al 20% de los ingresos del inquilino, éste podía reclamar ante los Tribunales su reducción. Sin embargo, la ley de 1976, en su art. 6, restablece la soberanía de los contratantes, al margen del poder público, quien precisamente se compromete a velar por ella.

Sin embargo, para prevenir los efectos de aumentos excesivos del alquiler sobre las economías domésticas, se establecen topes relacionadas con los ingresos del conjunto de arrendatarios (11). Para el conocimiento de éstos, el siste-

ma establece la obligatoriedad de los inquilinos de formular una declaración anual de ingresos y patrimonio (12).

Finalmente, las viviendas de propiedad pública tienen unos alquileres más moderados.

- Las revisiones de renta. -

a) En los contratos celebrados con anterioridad a 1 de Enero de 1974, cuyo plazo de prórroga estuviera vencido, las revisiones se producen en base a una serie de coeficientes, según la antigüedad del inmueble que multiplicadas por la renta origen (histórica) determinarán la renta actualizada. La renta resultante de multiplicar la renta origen por los citados coeficientes no determina de hecho la nueva renta que ha de pagar el inquilino. Para la determinación de ésta y partiendo de la renta actualizada, sólo será exigible un porcentaje que varía también según la fecha del contrato.

Durante el tiempo de validez que la ley fija para estos contratos, y con el fin de que las rentas actualizadas según el anterior cálculo no queden desfasadas por efectos de la inflación, la ley permite una actualización trimestral según el índice de salarios (13).

b) En los contratos celebrados entre 1 de Enero de 1974 y 29 de Junio de 1976, durante el periodo de vigencia del contrato la renta se actualiza según lo previsto en la ley de 1974, o lo estipulado por las partes. Para estos casos el incremento máximo de revisión no podrá ser superior al aumento autorizado de los salarios de los trabajadores industriales, y esta revisión no podrá girarse por un plazo inferior a seis meses.

- c) En los contratos celebrados con posterioridad a 29 de Junio de 1976, las revisiones se efectúan según lo estipulado por las partes en el contrato.
  
- d) En las viviendas de propiedad pública, las actualizaciones de renta se -- efectúan por similar procedimiento al expuesto para los contratos celebrados con anterioridad a 1 de Enero de 1974 cuyo plazo de prórroga estuviera vencido (14).

**IV. LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN BRASIL**

#### IV.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN BRASIL.-

La legislación sobre alquileres data en Brasil de 1922. Con el fin de evitar el aumento vertiginoso de los alquileres, la ley de entonces dispuso que los contratos de arrendamiento debían ser por lo menos de un año, los alquileres sólo podían aumentarse cada dos años y los arrendatarios sólo podían ser desahuciados -- por no pagar el alquiler y por dañar las inmuebles, o cuando los locadares necesitaran sus propiedades para ocuparlas ellas mismas.

De 1928 a 1942, la legislación sobre alquileres volvió a ser jurisdicción del derecho civil. Durante la segunda guerra mundial, en 1942, se implantó la llamada Moderna Ley de Alquileres que duró hasta 1964. Si bien esta Ley sufrió algunos cambios menores durante los 22 años de su existencia, sus características esenciales no se modificaron, o sea, que los alquileres se mantuvieron congelados, -- las ocupaciones de inmuebles alquilados siguieron siendo lícitas y los desahucios continuaron permitiéndose por las siguientes causas: falta de pago de los alquileres, otras infracciones de la ley por los locatarios, la necesidad de renovar los inmuebles, la orden de demolición y la necesidad de ocupar los inmuebles sus locadores (15).

Antes de analizar estas conclusiones es necesario dar alguna información básica sobre Brasil. El control de los alquileres se implantó en el país durante la primera Guerra Mundial, fue abolido en el periodo que medió entre las dos guerras -- mundiales y reimplantado durante la segunda, manteniéndose por espacio de 22 -- años, periodo en que los alquileres quedaron congelados.

En Noviembre de 1964 se promulgó la Ley (16) sobre Alquileres, que disponía la liberación gradual del control de los inmuebles que habían estado ocupados en -- forma continua antes de Noviembre de 1964. Se preparó un modelo matemático para graduar los aumentos de los alquileres, de tal manera que alcanzaran el nivel de los del mercado para 1974.

Respecto de los inmuebles alquilados que se construyeran después de 1964, la Ley estipuló que en principio los alquileres se fijarían libremente por los locadores, y después se aumentarían según las cuantías indicadas por el "factor de corrección monetaria" menos un factor de depreciación conocido como ACA.

A fin de liberar más los alquileres, se hicieron modificaciones en 1965, 1967 y 1974. La Ley de 1965 sobre aumento de la construcción de viviendas, reconoció a los propietarios de los nuevos inmuebles construidos el derecho no sólo de fijar los alquileres iniciales, sino también de decidir la duración de los contratos de locación y de pedir a los locatarios que desocuparan los inmuebles al vencer el contrato. No obstante, los aumentos periódicos del alquiler debían seguir fijándose en base al factor ACA.

En 1967, estas medidas de liberación se hicieron extensivas a todos los inmuebles, tanto nuevos como antiguos, que no hubieran estado ocupados de forma continua por un mismo locatario desde 1964. Para los inmuebles construidos antes de 1964, estuviesen o no ocupados de forma continua, se modificó el factor corrector de la renta que se les aplicaba, equiparándolo al 10% del alquiler existente antes de cada uno de sus incrementos.

La Ley de 1974 (17) consolidó las anteriores modificaciones (18) de tal modo que todas los inmuebles ocupados, e incluso los ocupados en forma continua desde antes de 1964, quedaron sujetos a las medidas de liberalización dispuestas por la Ley de 1967.

Sin embargo, la ley de 1977 (Ley 1534 de 13 de Abril), asegura la prórroga por los plazos que especifica, en arrendamientos residenciales.

Finalmente, en 1979 (19) se dicta una nueva ley que recoge los principios de actualizaciones de rentas contenidas en la ley de 1974 (20) y las de prórroga al contrato de la ley de 1977 (21).

- La prórroga al contrato.-

Si bien la ley de 1979 establece en principio que la duración del plazo del contrato puede ser fijada por acuerdo de las partes (22), también determina con carácter general que el contrato de arrendamiento por tiempo determinado acaba de pleno derecho al vencerse el plazo estipulado, sin necesidad de notificación o aviso. Acabado el plazo contractual (sin esa notificación o aviso), se considerará prorrogado por plazo indeterminado el arrendamiento, continuando en vigor las demás cláusulas contractuales (23).

- La renta.-

La renta es totalmente libre, fijándose por acuerdo mutuo de las partes (24).

- Las revisiones de renta.-

Las revisiones de renta entrañan una amplia casuística según se haya o no insertado la cláusula de estabilización y según las consideraciones establecidas por la ley que se encontraba en vigor a la fecha del contrato.

a) Para contratos que se firmen a partir de la vigencia de la ley de 16 de Mayo de 1979, la corrección monetaria de la renta podrá ser estipulada por las partes, en cuanto a fechas y condiciones. No obstante, su variación no podrá ser superior a la del valor nominal de las obligaciones reajustables del Tesoro Nacional (25).

b) Para contratos firmados con anterioridad a la promulgación de esta ley que se encuentren en período contractual, las revisiones se efectuarán por lo establecido en los contratos, en cuanto a la fecha de revisión si la

hubiere, pero no en cuanto a la cuantía, que no podrá ser superior a la variación de los valores nominales de las obligaciones reajustables del Tesoro Nacional.

- c) Para los contratos celebrados antes del 7 de Abril de 1967 (se refieren a inmuebles alquilados con prórroga al contrato y principalmente sin cláusula de estabilización), la ley establece que las revisiones se efectuarán por arbitraje judicial o por acuerdo de las partes (26).

La ley fija unos niveles de revisión máximas, según la antigüedad del contrato, con arbitraje judicial, para el caso en que no se llegue al acuerdo entre las partes. Los sucesivos incrementos de renta se regulan por el sistema general que se expone en el siguiente punto.

- d) Para las viviendas alquiladas antes del 7 de Abril de 1967 en las que se efectuó el arbitraje judicial o acuerdo de las partes. En las viviendas alquiladas entre la citada fecha y el 16 de Mayo de 1979, y en las alquiladas después de esta última fecha, después de que finalice el plazo contractual, el alquiler solamente podrá ser reajustado por mutuo acuerdo o cuando sea aumentado el salario mínimo legal en el país. El alquiler reajustado debido al aumento del salario mínimo será exigible a partir del segundo mes después al de la fecha de vigencia del nuevo salario mínimo.

El alquiler será reajustado en la misma proporción de la variación del valor nominal de la obligación reajutable del Tesoro Nacional, ocurrida entre el mes base y el de la fecha de vigencia del salario mínimo, considerándose como mes base, según los casos:

- a) El mes del último reajuste de alquiler efectuado en los términos de la legislación anterior a la vigencia de la presente ley.

- b) El mes del último reajuste contractual, en el caso de arrendamiento por plazo cierto, terminado en la vigencia de esta ley.
- c) El último mes del plazo contractual, en caso de arrendamiento por - plazo cierto, terminado en la vigencia de esta ley, que no estipule el reajuste o la corrección del alquiler.

Si el contrato estipula otros criterios de reajuste que imparten alquiler menor, prevalecerá la estipulación contractual.

El arrendador y el arrendatario pueden, en la vigencia de las prórrogas, ajustar nuevo alquiler, fijado por mutuo acuerdo (27).

- Viviendas de propiedad pública. -

Estas viviendas se rigen por su reglamentación.

**V. LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN MEJICO**

#### V.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN MEJICO. -

La legislación en materia de arrendamientos (civil o del orden común) es distinta en cada una de las Entidades Federativas, dada la estructura jurídico política del país.

Haremos referencia sólo a la legislación que estuvo y está en vigor en el Distrito Federal, pues "mutatis mutandis" es similar a la del resto de los Estados y aproximadamente el 50% de la población se asentaba a 1980 en ese Distrito Federal (28).

La primera legislación de la ciudad de Méjico sobre arrendamientos, fue el Decreto de 1946, que congeló los alquileres por un año y legalizó el derecho de ocupación de todas las inmuebles residenciales excepto los de lujo. Conforme a este Decreto, los locadores sólo podían aumentar los alquileres si efectuaban reparaciones de importancia u otras mejoras en sus inmuebles.

El Decreto de 1946 fue reemplazado por la Ley de Alquileres de 1947 (29). Esta permitió a los locadores aumentar los alquileres sobre una base selectiva; una comisión de tres miembros designados por el Departamento del Distrito Federal autorizaba a examinar las solicitudes de aumento. Además, estableció que los locatarios no podían subarrendar o ceder los inmuebles que ocupaban sin consentimiento previo de sus locadores.

La legislación actual es la Ley de Alquileres de 1948, que exceptúa también del control de rentas y prórroga a las viviendas de lujo y mantiene congeladas los alquileres inferiores a los 300 pesos mensuales (30).

Las viviendas de "lujo" quedan sujetas a lo dispuesto en el Código Civil sobre obligaciones y contratos.

- La prórroga al contrato.-

Las viviendas cuya renta anual sea inferior a 300 pesos se encuentran sujetas a prórroga obligatoria al contrato. Como ésta fue fijada por la ley de 1948, hay que considerar que desde hace bastantes años los alquileres que se contratan se encuentran en su totalidad fuera de esta limitación (31).

En el ámbito del código civil la prórroga puede ser expresa o tácita. El supuesto tácito se produce como consecuencia de la falta de denuncia del contrato en el momento de su expiración.

Para las viviendas sujetas a prórroga, por alguna de las circunstancias citadas, el desahucio o resolución del contrato sólo se puede dar en los siguientes supuestos: el atraso de dos meses en el pago de los alquileres, los subarriendos u otras formas de traspaso no consentidos, las modificaciones hechas en el inmueble por los locatarios o sublocatarios sin autorización, los daños de importancia al inmueble por sus ocupantes, las molestias ocasionadas por el locatario a los vecinos, y los casos en que un inmueble se halla en peligro inminente de derrumbarse o en estado sanitario de riesgo (32).

- La renta.-

La renta es libre, ajustándose exclusivamente a lo acordado por las partes.

---

(31) 750 pts. de alquiler frente a un salario mínimo de 12.000 pts.

- Las revisiones de renta. -

- a) Para las viviendas alquiladas con anterioridad a 24 de Junio de 1952 y que a esta fecha no hubieran efectuado ninguna revisión de renta, la ley de 1948 autorizó los siguientes aumentos: Para las rentas entre 100 y 199 pesos mensuales se autorizaron aumentos del 10%, y para las entre 200 y 299 pesos, aumentos del 15% (33).
- b) Desde la promulgación de esta ley y hasta nuestros días, no ha existido ninguna revisión.
- c) Los contratos que se encuentran sujetos a prórroga expresa y no tienen -- cláusula de actualización, no han tenido ninguna revisión.
- d) En los demás casos, la revisión se efectúa por acuerdo mutuo de las partes.

Hasta hace pocos años, dada la inexistencia de prórroga obligatoria, el sistema más utilizado fue el de renovación del contrato.

Ultimamente, debido a la fuerte inflación sufrida por el país, los contratos suelen formularse por periodos de tiempo relativamente breves e incluir la cláusula de estabilización de rentas (34).

**VI. LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN OTROS PAISES DE LATINOAMERICA**

#### VI.- LA POLÍTICA DE ARRENDAMIENTOS EN OTROS PAISES DE LATINOAMERICA.-

Este capítulo comprende el análisis de las políticas seguidas al respecto por Colombia, Chile, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, Panamá, Uruguay y Venezuela.

En Latinoamérica, y por término medio, las primeras legislaciones de arrendamiento de viviendas datan de los años 30, con la excepción de Chile, que ya en 1906 promulgó su ley sobre control de alquileres, siendo precisamente Chile, Guatemala y Honduras, los únicos países que no han promulgado nuevas legislaciones o remodelado las anteriores en la década de los 70 (35).

El punto principal que hemos de tener en cuenta en la concepción de las legislaciones de estos países, así como en la de casi todos los pertenecientes al grupo de países en curso de desarrollo (cuando de política de arrendamientos en materia de vivienda se trata) estriba en que el concepto de vivienda generalmente -- compartido en Europa aquí no se cumple, pues se trata en un número amplio de meras chabolas.

#### - La prórroga al contrato.-

La prórroga al contrato no es medida generalizada en estos países latinoamericanos, pudiendo decirse que en los que hoy se impone esta restricción son, por lo general, aquéllos en los que las legislaciones son más anticuadas. Por ejemplo, en Colombia, con una legislación de 1943 con sucesivas remodelaciones hasta 1976; Guatemala con legislación de 1961; en Honduras, con una ley de 1966 (36).

En aquéllas en donde la legislación no observa esta norma, existe no obstante una contención de los precios de la renta, y unas plazas mínimas del contrato.

En Chile, Ecuador, Panamá y Venezuela, que constituyen cuatro de los cinco países en los que no existe prórroga (37), la renta viene a estar fijada con independencia de la fecha de formulación del contrato. Asimismo en Uruguay y en tres de los cuatro países citados, aunque no exista prórroga indefinida al contrato, éste ha de tener una duración mínima y en alguna de las casas como Panamá y Uruguay el inquilino tiene derecho a una prórroga igual al tiempo - de duración del mínimo establecido por la ley (38). Hemos de aclarar, sin embargo, que aún en el caso más desventajoso, la duración máxima de permanencia del inquilino en el inmueble, en contra de los deseos del propietario y por razones amparadas por la ley, no sobrepasaría los seis años.

- La renta. -

Con respecto a la fijación de la renta para nuevos contratos, podemos distinguir entre rentas congeladas, rentas fijadas históricamente o en función del valor, y rentas libres.

- a) Se dan los supuestos de congelación en Colombia para las viviendas construidas antes de 1956 y en El Salvador para las construidas antes del año 1973 (39).
- b) Rentas fijadas en función del valor, se presentan para todas las viviendas en Chile y Ecuador y vienen a ser el 11% y el 12% del valor catastral; también en Panamá, donde alcanzan el 15% de la inversión, y por último, en Venezuela, si bien sólo para aquellas viviendas cuyo valor catastral -

sea inferior a 225.000 bolívares según el valor de tasación (la renta oscila entre un 9,6% y un 14,4% del citado valor) (40).

- c) La libertad en la fijación de la renta se da en Colombia para las viviendas construidas y alquiladas después de 1956; en El Salvador, para las -- construidas después de 1973 o que tengan una renta superior a 500 colones; en Guatemala, para las alquiladas después de 1960 o que devenguen un alquiler superior a 20.000 quetzales; en Uruguay, para las construidas después de 1974 durante un periodo de 20 años desde la fecha de su construcción; y en Venezuela, para todas aquellas viviendas cuya renta catastral sea superior a 225.000 bolívares (41).

- Las revisiones de renta. -

La cláusula de estabilización de renta es poca observada en las legislaciones de estos países como consecuencia principalmente bien de una equivocada, a nuestro juicio, política congeladora, o bien por no existir la necesidad de tal, como consecuencia de contemplar la ley la prórroga al contrato. Solamente - Uruguay prevé la ley la actualización plena según el quegranto experimentado en el índice de coste de vida (42).

En Chile, Ecuador y en Venezuela, en las viviendas cuya renta sea inferior a 225.000 bolívares, la revisión de la renta se efectuará cuando la valoración catastral cambie (43).

En El Salvador, Guatemala y en Venezuela, en las viviendas cuya renta sea superior a 225.000 bolívares, la revisión de renta se efectúa mediante la renovación de contratos.

en Panamá la renta se actualiza cuando la rentabilidad sobre la inversión cae por debajo del 15% (44).

Finalmente, en Colombia (en las ciudades y en las capitales de más de 50.000 habitantes), en El Salvador (en las construidas antes de 1973), en Guatemala y en Honduras (las construidas con anterioridad a 1966) no existe posibilidad de actualización de renta (45).

- La equidad en la renta. -

Los sistemas dirigidos a lograr una equidad en la renta, constituidos por los métodos de contención indiscriminada de la misma, son totalmente anticuados y fueron abandonados desde hace muchos años en los países desarrollados, por sus nefastas repercusiones sobre el sector viviendas en renta.

Las únicas medidas de equidad se observan en Panamá, donde el Gobierno -- ofrece unos créditos sin interés para aquellas personas cuyos ingresos no les permitan pagar la renta de su vivienda. En contrapartida, la legislación de este país permite, para aquellos casos en que el individuo se retrase en el pago de los alquileres de forma injustificada, que el importe de la renta pueda ser detraído de su sueldo (46).

En Uruguay, país que mantiene ciertas limitaciones a la renta (para las anteriores a 1974 la renta máxima será igual a la renta origen más actualización plena según el coste de vida) y en el que no existe el derecho a prórroga, la ley prevé, para los casos en que la renta de la vivienda sobrepase el 25% de los ingresos familiares del inquilino, que el alquiler pueda ser rebajado hasta que alcance un nivel no superior al 20% de los ingresos del arrendatario (47).

**VII. LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LOS PAISES ARABES**

## VII.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LOS PAISES ARABES.-

Aunque la renta per cápita de los países árabes es por lo general muy elevada, como consecuencia de las incesantes subidas del petróleo, en el contexto general de la población la renta es baja. Para buscar una entidad mayor dentro del área y en base a lograr unas parámetros más amplias de población, y una mayor estabilidad y continuidad política, hemos seleccionado los casos de Egipto, Iraq y Siria (48).

La aplicación de una normativa relativa al arrendamiento de viviendas, es muy reciente en Iraq y Siria y obedece a causas distintas a las que impusieron en los países desarrollados e hispanoamericanos. En Egipto, sin embargo, se observa el peso de la influencia británica (49).

### - La prórroga al contrato.-

Existe una generalizada prórroga al contrato, no pudiendo ser rescindido éste salvo en ciertos casos como los de necesitar la vivienda el arrendador para uso propio, la falta de pago, la ruina, la demolición para nueva construcción con mayor foro, ..., etc.

### - La renta.-

En los tres países estudiados, la renta viene a estar controlada por el Gobierno, y su cuantía, aunque con ligeras variaciones, se fija en un porcentaje -- sobre el valor del inmueble.

En Egipto este valor incluye el costo del solar más el de la edificación, siendo la renta máxima a percibir por el propietario el 7% de dicho valor. La ren-

ta así determinada, constituye la básica, pero además se repercutirán en su totalidad las tasas e impuestos urbanos.

Con el fin de que el valor de la vivienda obedezca a la realidad, existe una junta de evaluación en cada una de las respectivas provincias (50).

En Iraq, en las viviendas nuevas alquiladas por primera vez, la renta es libre durante los tres primeros años. En las demás casas, el alquiler se fija en el -- 7% del valor de tasación de la vivienda.

Para la tasación de los inmuebles existe una comisión especializada del departamento de impuestos; en otras palabras, valoración catastral (51).

En Siria la renta se fija en el 5% del valor de la vivienda. Como valor del precio se toma el efectuado por el Departamento de Impuestos Inmobiliarios del Ministerio de Hacienda. (52).

- Revisiones de renta. -

La posibilidad de revisión salamente es contemplada en Iraq, donde cada 5 años se actualiza el valor de la vivienda, variando en consecuencia la renta resultante de aplicar el 7% a dicho valor. Si por los cambios de tasación la nueva renta fuera inferior a un 20% de la anterior, cabe la posibilidad de -- entablar recurso (con respecto a la valoración asignada) (53).

- Equidad en la renta. -

En las legislaciones de estos países se observa un proteccionismo desmedido al inquilino.

Así, aparte de las congelaciones de renta y la prórroga al contrato ya citadas, existen registros que establecen controles minuciosos sobre las viviendas arrendadas. Este intervencionismo estatal ha producido y produce las mismas consecuencias nefastas que se dieron en los países desarrollados cuando se emplearon medidas similares, ésto es: el deterioro de los inmuebles y la reducción drástica del patrimonio en alquiler.

**VIII. LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LOS PAISES ORIENTALES**

### VIII.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LOS PAISES ORIENTALES.-

En el estudio de estos países, y con el fin de poder tener una más amplia visión de conjunto, hemos incluido los casos de Filipinas, Bangla-Desh, Birmania, Hong-kong y La India.

En el contexto de sus legislaciones se observa por lo general (salvo el caso de Filipinas) la influencia británica y de sus reglamentaciones surgen consideraciones que nos recuerdan a los sistemas europeos de antaño: la congelación de los alquileres después de la Segunda Guerra Mundial y la diferenciación entre viviendas viejas y nuevas.

#### - La prórroga al contrato.-

La prórroga al contrato no es generalizada y en los casos en que no existe debe matizarse.

Así, salvo el caso de libertad de Filipinas, en Birmania y Hong-kong, donde no existe la prórroga, la renta viene a estar limitada, lo que en suma constituye un sistema paralelo de proteccionismo al inquilino (54).

#### - La renta.-

En Bangla-Desh, Birmania, Hong-kong y La India, existen tribunales o peritos de la administración con competencia en la fijación de los alquileres.

En Bangla-Desh además se fija la renta máxima en el 15% del valor de mercado de la vivienda, lo que constituye el precio base, y sobre el cual son repercutibles las tasas e impuestos (55).

En Birmania, es el perito oficial en alquileres quien fija la renta según las directrices del Gobierno (56).

En Hong-kong cabe distinguir: a) Las viviendas construidas con anterioridad a 1941, donde el alquiler está congelado; b) Las construidas con posterioridad a 1941, donde el alquiler lo fija la Comisión de Tasación y Valoración (57).

En La India existen ligeras variaciones según los diferentes Estados, pero en general se da la congelación de rentas en las viviendas construidas con anterioridad a la Primera Guerra Mundial, rigiendo para las construidas con posterioridad el que viene a denominarse "alquiler equitativo". Este alquiler equitativo se fija en los diferentes Estados de la siguiente forma: a) En Bombay y Calcuta, por acuerdo de las partes (salvo reclamación, en cuyo caso lo fijará el Tribunal de Valoración y Tasación); b) En Delhi, conforme a un complicado sistema de fijaciones, que tiene en cuenta el año y las características de la vivienda; c) En Madrás, con libertad para los alquileres superiores a 400 rupias; en los inferiores, si es una casa nueva, será libre durante los 3 primeros años y a partir de esa fecha se fijará en el 9% de la inversión (58).

En Filipinas los alquileres inferiores a 300 pesos están congelados, los superiores son completamente libres. (Salvo la excepción apuntada, los arrendamientos en su conjunto se rigen por el Código Civil) (59).

#### - Las revisiones de renta. -

Las revisiones son tratadas vagamente en las legislaciones y en general, sólo se dan de forma ocasional o discrecional.

En Hong-kong se habilita la posibilidad de solicitar la revisión al Tribunal de Tasación y Valoración, e igual posibilidad de recurrir a un Tribunal existe en Calcuta, cada cinco años.

Como corolario, podemos decir que el supuesto de actualización de renta sólo se da verdaderamente en Filipinas para los alquileres superiores a 300 pesos y en Madrás para los superiores a 400 rupias. En ambos casos, es consecuencia de la libertad de contratación existente.

**IX. LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LOS PAISES DEL ESTE**

#### IX.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LOS PAISES DEL ESTE.-

Para algunos pudiera parecer que se sale de tono el tratar a los "Países del Este" dentro del mismo bloque de análisis de los "Países en vías de desarrollo". Sin embargo, debemos tener en cuenta que, pese a la elevada renta per cápita obtenida por estos países y al nivel medio de cultura del pueblo, ciertamente alto, en materia de vivienda se encuentran, hoy por hoy, a infinita distancia de las cotas mantenidas por los países desarrollados, en lo que se refiere al déficit cuantitativo y cualitativo. Según se desprende del Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe (N.U.), aunque los ritmos de construcción se mantienen activos, las características de la construcción son inferiores a la media europea.

Después de la Segunda Guerra Mundial, y de forma similar a la operada en los "Países Occidentales", los alquileres de los "Países del Este" se moderaron bajo el principio de un orden social.

La renta fue fijada a precios políticos, lo que provocó que con ella no se pudiera cubrir ni el coste de reposición ni el mantenimiento de los inmuebles, obligando a los Gobiernos a subsidiar con un fondo complementario el mantenimiento del parque de vivienda.

Aunque la política adoptada por estos países después de la Segunda Guerra Mundial no ha cambiado en el orden de mantenimiento de precios políticos y subvenciones para la conservación de los edificios, la renta en esencia nose encuentra congelada, y ello porque tal "affaire" discriminaría a las familias que habían alquilado de antaño y a las que alquilan de nuevo, y máxime cuando en la década de los 60 (período en que aún no había hecho aparición la inflación en Europa) los países del COMECON registraron tan fuertes elevaciones en el índice de coste de vida.

En la U.R.S.S., los alquileres representan del 4 al 5% de la renta de la familia. Con esta cantidad solamente se cubre la mitad del coste real del inmueble, viniendo a complementarse la mitad restante con el citado fondo de vivienda.

En Hungría, Polonia y Checoslovaquia, la idea esencial es lograr el equilibrio de explotación y una cierta armonización en los diferentes sectores de viviendas. Desde los años 60 y después de los 70, la política de arrendamientos ha intentado -- reducir constantemente las diferencias existentes entre las rentas procedentes de -- las viviendas propiedad del Estado y las que son propiedad de cooperativas. Sin embargo, la incesante subida de los costes de mantenimiento y de construcción de las nuevas viviendas se antepone a tal deseo, que solamente logra a duras penas cumplirse gracias a los fondos de mantenimiento complementarios y a ciertas adecuaciones que se han efectuado en las rentas familiares.

Por último, en Yugoslavia los alquileres mantienen niveles más elevados que en otros países socialistas. La renta de los inmuebles ha de cubrir los costes de mantenimiento, aunque no los de reposición o autofinanciación (60).

**X. BIBLIOGRAFIA**

BIBLIOGRAFIA.- La política de arrendamientos en los países en desarrollo.-

- 1) Por ejemplo: en Honduras el Decreto nº 50 establece que en el caso de las inmuebles construidas o alquiladas por primera vez después de 1966, si son de madera, el locador puede pedir un alquiler equivalente al - 12,8% anual sobre su inversión; si son de adobe, el 9,6%; y si son de ladrillos o de bloques de cemento armado, el 9%; a condición, en todas las casas, de que se proporcione agua corriente, electricidad y -- cloacas. Si se carece de uno o más de estos servicios, los alquileres -- arriba indicados deben rebajarse en un 25%.
- 2) Por ejemplo: en la India, el 31% de los arrendadores y el 63% de los arrendatarios, entrevistados en una encuesta sobre control de los alquileres, no supieron indicar ni siquiera una de las disposiciones de la ley que se les aplicaba al respecto.- P. Ramachandran y S.D. Devades Pillai, The Bombay Rent Act and Housing Production, Tata Institute of Social Sciences No. 24 (Bombay, 1972), pág. 37.
- 3) Charles Abrams, Man's Struggle for Shelter In an Urbanizing World -- (Cambridge, Mass., MIT Press, 1964), pág. 238.
- 4) Ley 21.342 de 29 de Junio de 1976.
- 5) Ley 20.625 de 1974.
- 6) Ley 31.342, Exposición de Motivos y art. 1 y 19.
- 7) Ley 21.342, Exposición de Motivos 3er párrafo y art. 7.
- 8) Tal figura se desprende del artículo 21. De todas formas, esta posición viene a estar perfectamente delimitada en el ámbito del Código Civil.

- 9) Ley 21.342, art. 7.
- 10) Ley 21.342, arr. 36 y 48.
- 11) Ley 21.342, Exposición de motivos, punto 5.
- 12) Ley 21.342, art. 5.
- 13) Ley 21.342, art. 7 y Anexo B.
- 14) Ley 21.342, art. 9.
- 15) Estudio del Control de los Alquileres en los Países en Desarrollo.- N.U. 1979.- pág. 74.
- 16) Ley nº 4.494.
- 17) Ley nº 6.146.
- 18) V.- El Decreto-Ley nº 4 de 7 de Febrero de 1966.-  
- (Decreto-Ley nº 4, de 7-2-1966) (D.O. de 7-2-1966):  
  
- Regula la acción de desahucio de inmuebles no-residenciales y de otras providencias.  
  
VI.- El Decreto-Ley nº 6 de 13-3-1966 (D.O. de 18-4-1966):  
  
- Dispone sobre el reajuste de los alquileres de inmuebles arrendados para fines residenciales antes de la vigencia de la ley 4.494 de 25-11-1964.

VII.- El Decreto-Ley nº 322, de 7-4-1967.-

- (Decreto-Ley nº 322, de 7-4-1967 (D.O. de 13-10-1967):

- Establece limitaciones y reajuste de alquileres y da otras providencias.

VIII.- Ley nº 5.334, de 12-10-1967.-

- Establece limitaciones al reajuste de alquileres y da otras providencias.

IX.- La Ley nº 5.441 de 24 de Mayo de 1968.-

- (Ley nº 5.441, de 24-5-1968 (D.O. de 24-5-1968):

- Dispone sobre el reajuste de los alquileres de inmuebles, arrendados para fines residenciales, después de la vigencia de la Ley número 4.494, de 25 de Noviembre de 1964.

X.- El Decreto-Ley nº 890, de 26 de Septiembre de 1969.-

- (Decreto-Ley nº 890, de 26-9-1969 (D.O. de 26-9-1969):

- Da nueva redacción a los párrafos 4º y 5º del artículo 11 de la Ley nº 4.494, de 25 de Noviembre de 1964, al artículo 350 y su párrafo único, del Decreto-Ley nº 1.608, de 18 de Septiembre de 1939, y da otras providencias.

XI.- Los artículos 8º y 16º de la Ley nº 6.014 de 27 de Diciembre de 1973.-

- (Ley nº 6.014 de 27-12-1973 (D.O. de 31-12-1973):

- Adapta al nuevo Código de Proceso Civil las leyes que menciona.

XII.- Los artículos 3º, 5º y 6º de la Ley nº 6.071, de 3 de Julio de --  
1974.-

- (Ley nº 6.071, de 3-7-1974) (D.O. de 4-7-1974):

- Adapta al nuevo Código de Proceso Civil las leyes que menciona.

XIII.- La ley nº 6.146, de 29 de Noviembre de 1974.-

- (Ley nº 6.146, de 29-11-1974) (D.O. de 2-12-1974).-

- Establece normas sobre el reajuste en los contratos de arrendamien-  
tos residenciales regidos por la ley Nº 4.494, de 25-11-1964.

XIV.- El Decreto-Ley nº 1.534, de 13 de Abril de 1977.-

- (Decreto-Ley nº 1.534, de 13-4-1977) (D.O. de 13-4-1977):

- Asegura la prórroga por las plazas que especifica, de arrendamien-  
tos residenciales.

19) Ley 6.649 de 16 de Mayo de 1979.

20) Ley 6.746.

21) Ley 1.534.

22) Ley 6.649 en su art. 2.

23) Ley 6.649 en su art. 48.

24) Ley 6.649 en su art. 15

25) Ley 6.649 en su art. 15

- 26) Ley 6.649 en su art. 53.
- 27) Ley 6.649 en su art. 48, 49 y 50.
- 28) Consulta formulada a la Srta. Lic. Raquel Stolarski, Coordinadora de la Subsecretaría de Asentamientos Humanos.- 25 de Mayo de 1979.
- 29) Decreto 31 de Diciembre de 1947; recuerda en gran parte de su extensión a nuestra legislación en esta materia de 1922.
- 30) Decreto 31-12-1947, art. 20.
- 31) Nota a pie de página.
- 32) Decreto 31-12-1947, art. 70.
- 33) Decreto 31-12-1947, art. 30.
- 34) Conversaciones mantenidas en visita a Méjico.- Agosto 1980.
- 35) N.U. pág. 74 a 76, 79, 93 y 102 a 104.
- 36) N.U. pág. 74 y 78.
- 37) N.U. pág. 75, 76, 93 y 104.
- 38) N.U. pág. 93 y 103.
- 39) N.U. pág. 74 y 76.
- 40) N.U. pág. 75, 93, 104.

- 41) N.U. pág. 74, 76, 78, 103 y 104.
- 42) N.U. pág. 102 y 103.
- 43) N.U. pág. 75 y 104.
- 44) N.U. pág. 93
- 45) N.U. pág. 74, 76 y 78.
- 46) N.U. pág. 93 y 94.
- 47) N.U. pág. 103
- 48) En principio disponemos de datos de Irán, Libia, Líbano y Túnez.

Irán y Libia fueron descartadas por las contiendas en que se encuentran inmersas y los sucesivos cambios de signo en política.

En Líbano y Túnez el número de habitantes y las dimensiones de sus ciudades hacían perder el interés de un análisis de las mismas.

- 49) Poco después de terminada la primera guerra mundial Egipto promulgó la Ley de 1920 sobre alquileres de viviendas. Para reforzar las disposiciones de esa ley se aprobaron otras en 1921, 1922, 1923 y 1924. En 1925 se derogó la legislación sobre control de los alquileres, pero en 1941 se reimplantó el control como resultado de la segunda guerra mundial. En 1942, 1945, 1947, 1949, 1955, 1956, 1958, 1961, 1962, 1965 y 1969 se introdujeron modificaciones.

Estudio de Control de los Alquileres, op. cit., pág. 76.

- 50) Estudio de Control de los Alquileres, op. cit., pág. 76.
- 51) Estudio de Control de los Alquileres, op. cit., pág. 85.
- 52) Estudio de Control de los Alquileres, op. cit., pág. 94.
- 53) Estudio de Control de los Alquileres, op. cit., pág. 85.
- 54) Estudio de Control de los Alquileres, op. cit., pág. 77, 73 y 80.
- 55) Estudio de Control de los Alquileres, op. cit., pág. 72.
- 56) Estudio de Control de los Alquileres, op. cit., pág. 73.
- 57) Estudio del Control de los Alquileres, op. cit., pág. 79 y 80.
- 58) Estudio de Control de los Alquileres, op. cit., pág. 80 a 83.
- 59) Estudio de Control de los Alquileres, op. cit., pág. 77 y 78.
- 60) Les établissements humains en Europe, N.U., pág. 72 y 73.

**LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS EN ESPAÑA**

**III PARTE**

**I. ALCANCE Y METODOLOGIA  
DEL ANALISIS**

#### I.- ALCANCE Y METODOLOGIA DEL ANALISIS.-

En esta tercera parte, el planteamiento metodológico ha sido igual al utilizado en el resto de este estudio, aunque tratado con una mayor profundidad, ya que el objeto general del texto es España.

En principio de análoga forma a los casos anteriores, sólo se ha tenido en cuenta, la prórroga al contrato, la fijación de la renta, las revisiones de rentas y la equidad en la renta. Sin embargo, cuando estas aportadas se estudian desde la perspectiva del caso español como fin, se producen otra serie de subdivisiones que no concuerdan con la metodología trazada desde origen. Por tal razón, se ha incluido como segundo capítulo de esta tercera parte "El marco general de la política de arrendamientos urbanos". En este se desarrolla la política general de arrendamientos en España, a partir del mismo esquema metodológico empleado, en las dos primeras partes, lo que da consistencia general al estudio, desde el ángulo metodológico.

En el análisis detallado de la política de arrendamientos, se contempla separadamente la vivienda libre y de Protección Oficial.

En la vivienda libre, se ha estudiado la política de arrendamientos anterior a 1936, por existir a 1970, un 6% de los contratos de Inquilinato en vigor, suscritos con anterioridad a 1930. No obstante, en el tratamiento por parcelas de estudio (capítulos) se ha efectuado el corte en 1946, debido a que a partir de ese año se produjeron ciertos cambios como consecuencia de la ley de esa fecha.

En todo lo concerniente a la vivienda libre se ha tratado de forma paralela la prórroga, la fijación de la renta, la revisión de la renta y su equidad, a partir del marco socio-político y económico que dio origen a cada una de las leyes. Asimismo se estudió de forma separada las rasgos e interpretaciones jurídicas más acusadas.

Siguiendo los razonamientos de Lipsey, se ha probado la consistencia de la política adoptada. Dentro de estos razonamientos, tiene especial interés el modelo de simulación formulado en torno al levantamiento de las congelaciones de renta.

En el plano de la Vivienda de Protección Oficial, dada la estructura de la misma y sus limitaciones, la metodología empleada ha sido la comúnmente utilizada en las dos primeras partes, aunque debido a la importancia que para nuestro fin tienen, se ha profundizado en la casuística de los diferentes conceptos de Vivienda de Protección Oficial.

En el plano empírico se ha reflejado la equidad de la política de arrendamientos mantenida. Todo ello se ha tratado desde nuevos ángulos, a partir de razonamientos y cálculos que se encuentran fuera de las estadísticas publicadas.

**II. MARCO GENERAL DE LA  
POLITICA DE ARRENDA-  
MIENTOS URBANOS**

## II.- MARCO GENERAL DE LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.-

### - Introducción.-

La actual legislación en materia de arrendamientos urbanos en España es de -- 1964, si bien la Historia del Derecho nos muestra intervencionismos estatales desde 1601 con Felipe III. Centrándonos en el presente siglo, la reglamentación sobre este particular evoluciona en general de forma paralela al resto de los países europeos (1920, 1924, 1931, 1942, 1946, 1955), hasta el 1964.

El ámbito de la ley de 1964 comprende a todas las viviendas libres, a los locales de negocio y a las Viviendas de Protección Oficial, en todo aquello que no sea determinación de renta y sus incrementos.

No obstante, dado que el hecho que nos ocupa es la vivienda, solamente nos referiremos en este informe a la vivienda libre no amueblada y a la de Protección Oficial.

### - La prórroga al contrato.-

En España el inquilino se encuentra fuertemente protegido por la ley en cuanto al mantenimiento por tiempo ilimitado del inmueble arrendado, tal como se produce en un amplio grupo de países, tanto desarrollados como subdesarrollados.

Las excepciones a la prórroga y las causas que pueden dar origen al desahucio concuerdan también, con carácter general, con las contenidas en otras legislaciones europeas. A saber:

- 1) Necesitar el arrendador la vivienda para sí o para ciertos familiares.
- 2) Proyectar su derribo para darle mayor foro.
- 3) Cuando la vivienda no esté ocupada durante más de seis meses en el curso de un año.
- 4) Cuando el inquilino ocupe dos o más viviendas en una misma plaza y no le sean todas necesarias.
- 5) Cuando el inquilino tenga a su disposición otra vivienda como titular de un derecho real de goce.
- 6) Por falta de pago.
- 7) Por desvío de destino.
- 8) Por ruina de la finca.
- 9) Por infracción de obligaciones contractuales o prohibiciones legales.

La problemática en España no se presenta en esencia como consecuencia de la prátoga obligatoria y de las escasas excepciones a la misma, sino:

- a) Porque existe una engarrosa y anticuada normativa jurídica que envuelve a las supuestas contempladas; y
- b) Por los retrasos que se producen en los procedimientos y la falta de unidad de criterio de las sentencias, hechas éstas que vienen a estar motivadas por tener que resolverse tales cuestiones ante los Tribunales ordinarios, al no existir unos especializados, como ocurre en la inmensa mayoría de los países desarrollados. A este respecto y a título de ejemplo, señalaremos el caso, cada vez más repetido, de ciertos individuos, que conscientes de esos retrasos burocráticos (entre seis y ocho meses), alquilan una vivienda, pagan dos meses (fianza y primera mensualidad) y permanecen por ese precio ocho o más meses en la misma.

En otro orden, la mentalidad heredada del pasado, abiertamente proteccionista del inquilino, inspira muchas de las sentencias dictadas por los jueces, lo que hace que las mismas no siempre respondan a la equidad.

Estas deficiencias de carácter jurídico administrativo, son perfectamente conocidas por el arrendador y tenidas en cuenta a fin de cubrir riesgos a la hora de pactar los alquileres de sus viviendas, cifrándolos en cantidades por encima de las normales de mercado.

Dentro del marco analizado y puesto que no existe déficit cuantitativo de viviendas dentro del país, entendemos que la prórroga obligatoria al contrato debe de ser un hecho reconsiderado dentro de nuestro ordenamiento y legislación. El punto de partida para ello debería ser la remodelación de la casuística contemplada en la ley adecuándola a los años presentes, esto es, facilitando la agilización administrativa y estableciendo la inexistencia de prórroga obligatoria al contrato para determinadas contratos de arrendamiento.

- La renta. -

En la fijación de la renta para los nuevos contratos hay que distinguir según se refieran a viviendas libres o a las de Protección Oficial.

A) En viviendas libres:

En ellas no existe ninguna limitación legal en la fijación de la renta entre las partes contratantes. No se tienen en cuenta ni su antigüedad, ni sus características o estado de conservación. Se incluyen asimismo dentro de este bloque las viviendas de Protección Oficial que han pasado a ser libres.

B) En Viviendas de Protección Oficial:

En éstas, por razón de su diferenciación de trato, podemos distinguir:

a) Viviendas de Protección Oficial Grupo I

Se asimilan a ellas las: Viviendas Bonificables categoría 1ª y las  
Viviendas Clase Media categoría 1ª

b) Viviendas de Protección Oficial Grupo II

- b1) Categoría 1ª
- b2) Categoría 2ª
- b3) Categoría 3ª
- b4) Categoría Subvencionada

Se asimilan a ellas las: Casas Baratas  
Casas Económicas  
Casas para Funcionarios  
Viviendas Protegidas  
Viviendas tipo Social  
Viviendas Bonificables no categoría 1ª  
Viviendas Clase Media no categoría 1ª

b5) Categoría Social

c) Nuevas Viviendas de Protección Oficial (D.L. 10-11-78)

En la determinación de la renta, actualizaciones de la misma y precios de venta, juega un papel base lo que viene a denominarse "módulo de ejecución material", y viene a ser una cifra que anualmente publica el Gobierno por Decreto u Orden Ministerial, con validez para un determinado periodo.

El módulo varía según las provincias, existiendo a su vez dos criterios distintos de fijación que determina la distinción entre Viejas y Nuevas Viviendas de Protección Oficial.

1) En Viviendas de Protección Oficial Grupo I y asimiladas:

La renta se fija en función del módulo y la superficie útil, expresada ésta en metros cuadrados.

- a) Los 110 primeros metros cuadrados útiles, si los hubiera, se multiplicarán por la centésima parte del módulo y por un coeficiente (2,20)
- b) El excedente de superficie útil que supere a los 110 m<sup>2</sup>, si los hubiere, se multiplicarán asimismo por la centésima parte del módulo y por otro coeficiente (1,08)
- c) La suma de las dos cantidades así obtenidas será la renta máxima exigible.

2) Viviendas de Protección Oficial Grupo II, en sus categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>:

La renta de estas viviendas viene a ser fijada en la correspondiente cédula de calificación definitiva. En el caso de viviendas que no sean de reciente calificación, la renta a fijar para nuevos contratos comprenderá la fijada en la Cédula de Calificación más los incrementos de renta permitidos -- por la ley desde la fecha de su calificación si los hubiere.

3) Viviendas de Protección Oficial subvencionadas y asimiladas:

Para la determinación de la renta se parte de la superficie útil, expresada en metros cuadrados, que se multiplicará por la centésima parte del módulo y por un coeficiente que va desde un 1,77 a un 1,29, según el número de habitantes de la población.

#### 4) Viviendas de Protección Oficial Categoría Social:

Estas viviendas están destinadas a uso exclusivo del propietario, por lo que la ley no prevé su arrendamiento.

#### 5) Nuevas Viviendas de Protección Oficial:

La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil a exigir en el arrendamiento de estas viviendas, vendrá determinada por el 6% del precio de venta fijado para la misma y que corresponda al momento de celebración del contrato.

El precio de venta máximo por metro cuadrado es igual a 1,2 veces el módulo. Por lo tanto, la renta anual por metro cuadrado será igual al 6% del producto del módulo vigente a la fecha del contrato multiplicado por 1,2.

La ley prevé, como contrapartida a la actualización del módulo y frente al envejecimiento de la vivienda, que la renta obtenida en la forma expuesta para el caso de viviendas que no sean de nueva construcción, se vea reducida según la vejez de las mismas. Así, por ejemplo, entre el año dos de construcción y el cinco, la renta máxima exigible solamente podrá ser el 90% de la cantidad obtenida a través de la operación citada.

#### C) Viviendas de Propiedad Pública:

Las viviendas de propiedad pública, en cuanto a la fijación de renta, se rigen por los mismos criterios que sean de aplicación, según la tipología, para las Viviendas de Protección Oficial de propiedad privada. Por lo general las viviendas de propiedad pública están incluidas en el Grupo II.

Debe destacarse respecto de las Nuevas Viviendas de Protección Oficial, que la rentabilidad de éstas cuando son propiedad pública es del 3% (6% para propiedad privada).

- Las revisiones de renta. -

A) Viviendas libres:

Por razón del tratamiento diferente que les ha dado la ley puede distinguirse:

a) Viviendas alquiladas a 11 de Mayo de 1956:

- a1) Suntuarias
- a2) No suntuarias

b) Viviendas alquiladas entre 12 de Mayo de 1956 y 1 de Julio de 1964.

c) Viviendas alquiladas a partir de 1 de Julio de 1964:

- c1) Con cláusula de estabilización de renta.
- c2) Sin cláusula de estabilización de renta o con defectos que la hacen nula de pleno derecho.

d) Viviendas de Protección Oficial que han pasado a ser libres.

---

a) Viviendas alquiladas con anterioridad a 11 de Mayo de 1956:

Estas viviendas han tenido sucesivas revisiones, pero de escasa entidad y -- que variaban en cuanto a porcentaje a aplicar según la fecha del contrato. En general podemos considerar, tanto por la cuantía de revisión permitida como por la fecha que se permitió la última actualización, que estas vi--

viviendas tienen la renta congelada.

a) Revisiones habidas en las viviendas suntuarias:

Incrementos Porcentuales Permitidos	Contratos celebrados	Hasta el 1914	1915 a 1930	1931 a 17-7-36	18-7-36 a 1941	1942 a 1946	1947 a 1951	1952 a 11-5-56
		D. 1.920/24/31 (A)	15					
D. 17-5-52 (B)	10	7,5	7,5					
D. 9-4-54 (B)	20	15	15					
D. 30-11-56 (C)	30	30	25	20				
D. 22-7-58 (C)	20	20	15	10				
D. 6-9-61 (D)	20	20	20	15	10	10	10	5
D. 11-7-64 (E)	300	300	300	200	100	50	25	
Incremento total		894	728	680	485	120	65	31

(A) Sobre la renta a 31-12-1914

(B) Sobre la renta a 17-7-1936

(C) Sobre la renta a 1-1-1942

(D) Sobre la renta a 1-10-1961

(E) Sobre la renta a 31-12-1964, los referidos porcentajes tendrán una reducción de un 10% en las poblaciones de menos de 50.000 habitantes.

o<sub>2</sub>) Revisiones habidas en las viviendas no suntuarias:

Incrementos Porcentuales Permitidos	Contratos celebrados	Hasta el 1914	1915 a 1930	1931 a 17-7-36	18-7-36 a 1941	1942 a 1946	1947 a 1951	1952 a 11-5-56
		R.D. 1920/24/31 (A)	15					
D. 17-5-52 (B)	10		7,5	7,5				
D. 9-4-54 (B)	20		15	15				
D. 30-11-56 (C)	30		30	25	20			
D. 22-7-58 (C)	20		20	15	10			
D. 6-9-61 (D)	20		20	20	15	10	10	5
D. 24-12-64 (E)	20		20	20	13	6	3	2
D. 16-6-66 (E)	20		20	20	13	6	3	2
D. 13-6-67 (E)	20		20	20	13	6	3	2
D. 11-6-70 (E)	20		20	20	13	6	3	2
D. 11-3-71 (E)	20		20	20	13	6	3	2
D. 23-12-72 (E)	20		20	20	13	6	3	2
Incremento total		446	355	329	161	50	30	18

(A) Sobre la renta a 31-12-1914

(B) Sobre la renta a 17-7-1936

(C) Sobre la renta a 1-1-1942

(D) Sobre la renta a 30-9-1961

(E) Sobre la renta a 31-12-1964, los referidos porcentajes tendrán una reducción de un 10% en las poblaciones de menos de 50.000 habitantes.

b) Viviendas alquiladas entre 12 de Mayo de 1956 y 1 de Julio de 1964:

Estas viviendas, más comunmente conocidas como las de la Ley de 1955, deberían haber disfrutado de revisiones periódicas, tal como preveía la ley y los textos refundidos de 1964. Sin embargo, para ellas sólo ha habido una tímida actualización en 1972, permaneciendo desde entonces con la renta totalmente congelada.

Incrementos Porcentuales Permitidos	Contratos celebrados								
	12-5-56 a 31-12-56	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1-1-64 a 1-7-64
D. 15-6-72 (A)	55	40	27	20	19	16	12	4	2,5
Incremento total	55	40	27	20	19	16	12	4	2,5

(A) Sobre la renta contractual. Los referidos porcentajes tendrán una reducción de un 10% en las poblaciones de menos de 50.000 habitantes.

c) Viviendas alquiladas a partir de 1 de Julio de 1964:

c1) Viviendas en cuyo contrato se insertó la cláusula de actualización de renta.- Estas viviendas han podido actualizar su renta según lo establecido en los contratos hasta el año 1975. Desde entonces y hasta 1981, las actualizaciones de renta se han visto controladas por una serie de

decretos limitadores, práctica que coincide plenamente con la misma política adoptada en Francia. Con respecto a la aplicación de tales limitaciones no se discute la medida en sí misma, sino la falta de -- equidad que se produce como consecuencia de no haber previsto en la misma la casuística que entrañan los contratos en cuanto a las diferentes plazas de revisión pactados en los mismos.

Decretos limitadores.-

- D. 17-Nov.-75 El incremento máximo de renta a percibir por el propietario no podrá ser superior al experimentado por el "subíndice de vivienda" ICV de los 24 meses anteriores a la fecha de revisión.
- D. 8-Oct.-76 El mismo concepto pero de los 12 meses anteriores a la fecha de revisión.
- D. 4-Enero-78 El mismo concepto pero ahora medido por el "subíndice de alquileres" IPC de los 12 meses anteriores a la fecha de revisión.
- D. 26-Dic.-78 Igual al anterior.
- D. 29-Dic.-79 El mismo concepto, pero en este caso no podrá sobrepasar el 80% del IPC.
- D. 12-Dic.-80 Idéntico al anterior, pero permite el 90% del IPC.
- c2) Viviendas que no insertaron la cláusula de actualización de renta o la insertaron con defectos que la hacen nula de pleno dere--

cho.- Para estas viviendas no ha existido ninguna revisión de renta, -- encontrándose por tanto totalmente congelada.

d) Viviendas de Protección Oficial que han pasado a libres:

En estas viviendas, según cuando haya expirado el plazo de protección y la fecha que tenga el contrato, han quedado supeditadas a alguna de las modalidades citadas. En general, desde que expiró la protección sólo han tenido escasas o ninguna revisión, encontrándose la renta congelada.

e) Nota General a las Congelaciones de Renta:

El Texto Refundido de 1964, en su artículo 100, prevé para las casas de -- viviendas que no tienen inserta la cláusula de actualización, la adaptación bianual de la renta por el Gobierno, mediante Decreto, a las variaciones -- del coste de la vida. Sin embargo, desde la publicación de esta ley hasta hoy, no se ha hecho uso de tal medida.

B) En Viviendas de Protección Oficial:

En las Viviendas de Protección Oficial han tenido un tratamiento diferente según la tipología.

a) En las viviendas que hemos considerado asimiladas, hasta 1966 han tenido los mismos incrementos de rentas que las viviendas libres no su-- tuarias ya citadas.

b) En las viviendas Grupos I y II el R.V.P.O. de 24-7-68 establece unas revisiones según las fechas de los contratos.

G.I		G.II	
Incrementos de renta permitidos	Contratos Celebrados Hasta 1-1-70	Incrementos de renta permitidos	Contratos Celebrados Hasta 1-1-70
R. 24-7-68		R. 24-7-68	
Calificadas hasta 17-11-60	15	Calificadas hasta 11-4-57	28,5
Calificadas de 18-11-60 a 7-9-68	5	12-4-57 a 7-1-61	21,5
		8-1-61 a 23-9-63	17,5
		24-9-63 a 2-7-66	10,2

Los referidos porcentajes operarán sobre la renta total que resulte por la aplicación sucesiva.

- c) En Viviendas de Protección Oficial Subvencionadas, los contratos celebrados con anterioridad a 1965 (7-6-65), en virtud del D. 3-6-65 se les fija una renta de 9,45 pts. por m<sup>2</sup> de superficie útil en poblaciones de más de 100.000 habitantes; 8,98 pts. en poblaciones de más de 20.000 habitantes y menos de 100.000 y 8,51 pts. en las restantes poblaciones.
- d) A partir de 1971 en virtud de lo establecido en R.V.P.O. (1968) en su artículo 122 y disposición transitoria 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>, la renta de viviendas de Protección Oficial (No Nuevas Viviendas) variará cuando varíe el módulo de ejecución material. La revisión la efectuarán en la cuarta parte del incremento porcentual intermodular. Los referidos operarán sobre la renta total que resulte por la aplicación sucesiva.

Los decretos dictados han sido:

D.L. 23-1-71 que fija el módulo en 2.300

D.L. 17-2-72 que fija el módulo en 2.600

D.L. 8-2-74 que fija el módulo en 3.600

El D.L. 13-2-76 viene a fijar tres módulos a diferentes niveles que son de aplicación según una cierta distribución provincial. A partir de este decreto y hasta el de 1981, la distribución provincial ha ido variando lo que determina un abanico heterogéneo en los incrementos de rentas permitidos.

Bajo esta nueva modalidad tenemos:

		A	B	C
D.L. 13-2-76	módulos	4.900	4.400	4.100
D.L. 25 y 28-1-77	módulos	5.720	5.200	4.680
D.L. 6 y 13-1-78	módulos	6.727	6.105	5.672
D.L. 27-2-79	módulos	7.876	7.034	6.533

El D.L. de 25-1-80

establece las diferentes variaciones

en los módulos

9,62%

10,48%

10,14

El D.L. de 13-11-80

varía la clasificación provincial de

su homónimo del 80

lo que determina in

crementos de renta

para ciertas provin

cias

E.I.D. de 27-1-81 establece las di- ferentes variacio- nes en los módulos.	14,16%	14,23%	14,12%
---	--------	--------	--------

- e) En Nuevas Viviendas de Protección Oficial, pueden pactarse revisiones de rentas bianuales, en una cuenta que no supere a la que resulta de la aplicación de un porcentaje equivalente a la variación porcentual experimentada en ese periodo por el índice del subgrupo 3.1. "Viviendas en alquiler", publicado por el I.N.E.

- La equidad en la política. -

Los desajustes producidos por la ley de arrendamientos recaen en las viviendas -- que por circunstancias de la ley o por razones de no haber insertado su cláusula de estabilización (las posteriores a 1964) su renta se encuentra congelada. Para éstas preveía la ley de 1964 en su artículo 100, que las rentas se actualizarían bianualmente. Sin embargo, nunca se ha hecho uso de este artículo por lo que tales circunstancias existen.

En éstas si comparamos el valor actual de una peseta referida a la fecha del contrato, con la renta obtenida por el arrendador, por cada peseta de renta, referida al contrato origen, observamos que las propietarias de viviendas han perdido por término medio un <sup>75</sup>90% del valor adquisitivo de la renta. -

En otro orden observamos según se desprende de los medios insertos en este capítulo, sobre viviendas suntuarias, no suntuarias, y de la ley de 1955, que las revisiones ocasionales que ha permitido la ley no obedecen a una fracción del quebranto monetario y su aplicación carece de toda racionalidad ya que determinan saltos inverosímiles por razón de la variación de un día en la fecha del contrato.

Por ejemplo: una vivienda suntuaria alquilada el 30 de Diciembre de 1942 se le ha permitido incrementar la renta en el 485% y otra vivienda alquilada el 2 de Enero de 1942 sólo se le ha permitido el 120%.

La razón de la tipología (suntuaria, no suntuaria o de la ley de 1955) ha dado origen a diferente tratamiento en los incrementos permitidos como si el quebranto monetario no hubiera sido igual para todas las rentas.

En otro orden la política adoptada en materia de revisiones en Viviendas de Protección Oficial aunque ha sido muy tímida y una de las causantes de la retracción de este segmento de la oferta, ha sido más generosa que la permitida para viviendas libres, teniendo:

- a) Las Viviendas de Protección Oficial con contratos anteriores a 1946 se les ha permitido revisiones iguales a las viviendas libres no suntuarias, lo que supone un trato preferente ya que las anteriores no gozaban de beneficios.
- b) En las Viviendas de Protección Oficial alquiladas después de 1954 han sido mejor tratadas por la ley que las viviendas libres (sin cláusula de estabilización), ya que no sólo han tenido los beneficios fiscales y crediticios, sino que se les han permitido incrementos de rentas mayores.

La discrecionalidad de esta política ha dado paso a un descenso del parque de viviendas en alquiler.

De la comparación de los tres censos de viviendas (INE) se observa un decrecimiento en el número total de viviendas en alquiler (-28%). Este retroceso ha sido ininterrumpido durante los últimos 20 años pero de una fama más acusada en la década de los sesenta. Si comparamos esta evolución con el número de habitantes (ésto es, viviendas por mil habitantes) vemos que la caída es aún más vertiginosa (-33%) entre el censo de 1950 y 1970 pasán--

dase de 115 a 98 y a 77 viviendas alquiladas por habitante.

Sin embargo la encuesta de equipamiento y nivel cultural elaborada por el INE, da para 1975 un ligero recuperamiento del porcentaje de viviendas -- alquiladas. La única justificación de esta recuperación se encuentra en los efectos retardados de la ley de 1964 (se observa prácticamente que gran parte de los contratos firmados en los años 60 no contienen cláusula de estabilización) por ignorancia) y por la subida generalizada de los precios de la vivienda en compra. De todas formas en el curso del 70 se observa un crecimiento de los contratos en los años próximos a 1970.

Las políticas de congelación de rentas tienen como fin el mantenimiento de precios y distribución de la renta de las clases más pudientes (propietarios) a las más débiles (arrendatarios) Pero ¿en el caso español es más rico el -- arrendador que el arrendatario?

Según los datos del censo de viviendas de 1970, la renta media mensual de vivienda en el país era de 1.103 pesetas/mes, pero la distribución de este -- valor medio es muy dispar, obedeciendo a la fecha del contrato, con oscilaciones entre 475 y 2.248 pesetas (cifras medias por periodos), según el contrato fuera de 1911/20 o de 1970. Si a dicha escala se le efectúan las adecuaciones oportunas según las revisiones habidas hasta el 1977, y considerando que no todas los alquileres desde 1964 tienen cláusula de revisión, la escala se encontraría comprendida entre 531 pesetas y 5.812 pesetas, creándose un escalón brusquísimo entre los alquileres de antes de 1964 y después. La renta media de las casas alquiladas con anterioridad a 1971 se sitúa, según nuestros ajustes (en las cuales se considera que no ha habido variación en el patrimonio), en 1.893 pesetas mensuales.

De referirnos a las viviendas no sujetas a la cláusula de actualización, que comprenden el 79 por 100 de las referidas, la renta media resultante es de 1.006 pesetas.

Si comparamos dichas cifras con el salario medio interprofesional de la encuesta del INE, tenemos: para el año 1977 un salario de 374.500 pesetas/año cuyo 10 por 100, si nos atenemos a las cifras usuales de gastos-casa en los países desarrollados, es de 37.450 pesetas/anuales para vivienda, frente a unos alquileres de 22.716 pesetas, si consideramos la media del total de viviendas y de 12.072 pesetas si nos referimos al 79 por 100 que no revisan. Ambas cifras concernientes a las viviendas en alquiler arrojan cantidades inferiores al 10 por 100 mencionadas.

No obstante, esta distribución no es homogénea, existiendo un abanico de precios de alquileres muy amplio, que no tiene nada que ver con la renta del individuo.

A tal respecto, analizamos la Encuesta de Equipamiento y Nivel Cultural de las Familias de 1975. En la misma, observamos que el porcentaje de alquileres entre las diferentes estratos de rentas no viene justificado por el nivel de las mismas.

En el cuadro en el que se conjugan el régimen de tenencia con el nivel de estudios, surge una escala creciente que comienza con los analfabetos con un porcentaje de viviendas alquiladas del 20,2 por 100, para acabar con los de estudios universitarios, con un 49,6 por 100.

En el cuadro de componentes de la familia, régimen de tenencia de la vivienda, observamos que el porcentaje de arrendamientos desciende cuando crece el número de los componentes.

De estas dos relaciones se desprende que la política que se lleva con respecto a los arrendamientos urbanos favorece más a aquellos cuyas rentas son más elevadas.

La encrucijada surge en nuestro caso cuando nos preguntamos ¿qué política de vivienda desea llevar a cabo el Gobierno?

Si desea acabar con esta falta de equidad, ha de devolver a las rentas su verdadero nivel adquisitivo. Pero ésto se antepone a la política general del Gobierno, de contención de la inflación. Sobre tal particular se ha efectuado un modelo de simulación, a partir de los datos del Censo de Viviendas de 1970 (INE), de las leyes que le fueron de aplicación y del quebranto monetario producido, y se introdujo en el soporte general de los Índices de Precios de Consumo del INE. El supuesto que preveía una actualización general de las rentas "de golpe", produciría una inflación (por una vez) del 1% al 1,3% (Agosto 1978).

Por tanto el mantenimiento de una situación como la actual no está justificada sino en la inercia, pues los razonamientos empíricos demuestran que no existe justificación alguna a continuar con la misma política.

**III. LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS HASTA 1.946**

### III.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS HASTA 1946.-

#### - ANTECEDENTES HISTORICOS, CAUSAS Y EFECTOS DE LA POLITICA ADOP- TADA

##### A) La Evidencia Histórica.

Se suele atribuir a Bugallal con el R.D. de 21 de Junio de 1920 la postura antagónica de la figura del arrendador y arrendatario en las posteriores legislaciones. (1)

La citada real orden no vino sino a instaurar una colección de viejas legislaciones que habían sido abolidas por la entrada de vigor del Código Civil.

La primera reglamentación conocida data de Felipe II, en virtud de la cual se admitió la prórroga forzosa bajo el nombre de amparos. Mediante ellas el arrendamiento podía prolongarse indefinidamente una vez vencido el --plazo contractual.

Con Felipe III y como consecuencia del traslado a Madrid de la Corte se produjo una escasez de viviendas en esta Villa y surgió la necesidad de --tasar y fiscalizar los alquileres. La R.C. de 19 de Septiembre de 1601 ordenó la Tasa de los alquileres de las viviendas y las correspondientes re--visiones de rentas. Los infractores eran sancionados con multas, destierras y se llegó a imponer hasta castigos corporales.

La R.C. de 8 de Mayo de 1610 limitó la prórroga legal y ordenó una re--visión de rentas cada cuatro años.

Carlos II introdujo limitaciones a las rentas, así, por la R.C. de 27 de -  
 Noviembre de 1680 se impuso la reducción de las rentas a las que se abo-  
 naban en el año 1660. Esta norma se dictó sin género de duda como con--  
 secuencia de la deflación que se produjo entre el 1650 y 1680 (2).

La regulación más importante se encuentra en el Auto Acordado del Supre-  
 mo Consejo el 31 de Julio de 1792. En esta disposición se reconocía la su-  
 cesión arrendaticia a favor de la viuda o de los hijos durante la prórroga -  
 del contrato de arrendamiento y la revisión de renta cada diez años; se pro-  
 hibía el subarriendo o traspaso sin el consentimiento del arrendador; y a la  
 propiedad el tener las viviendas sin habitar sancionándose el no uso y la  
 ocupación de más de una vivienda. También, por primera vez, se introdujo  
 la necesidad como causa de resolución durante la prórroga.

Hay que hacer la salvedad de que la mayoría de estas disposiciones tuvie--  
 ron un ámbito limitado ya que se dictaron para Madrid haciéndose extensi--  
 vas para el resto de España pero no de una forma generalizada.

Finalmente la Ley de 9 de Abril de 1842 fue de general aplicación para -  
 todo el país y rigió hasta la entrada en vigor del Código Civil. Entre sus  
 aportaciones se encuentre la abolición de las limitaciones iniciadas con Fe-  
 lipe II y el restablecimiento del concepto general de arrendamiento que --  
 recoge el mencionado Código.

#### B) El Retorno al Proteccionismo.

La escasez de productos que se genera a nivel mundial como consecuencia  
 de la guerra de 1914 provocó una fuerte demanda sobre nuestro país que -  
 no fue correspondida con un aumento del producto interior, lo cual originó  
 una elevación de los precios entre 1914 y 1920 del 127,5% (3). Al mismo

tiempo que se registraba este proceso y como consecuencia de esta demanda se manifestaron en toda España tímidos intentos de industrialización que atrajeran a mano de obra del campo. Pero la emigración hacia las urbes -- junto con el alto grado de inflación y unas estructuras urbanas que no se -- adecuaban a la demanda, creó una especulación en los alquileres. Ante tales hechos ya que la elevación de los precios interiores no correspondía con un aumento de la renta hubo que poner remedio a la situación, surgiendo el R.D. de 21 de Julio de 1920 (4) en virtud del cual se congelaron las rentas de viviendas. Este decreto que constituye el retorno a la intervención en materia de rentas por el Estado y que tenía su razón en su día, se ha ido prorrogando injustificadamente hasta el presente, principalmente a través de una discriminación en las rentas, formulada en base a la antigüedad de los contratos.

En las intervenciones gubernamentales en materia de rentas existen dos puntos característicos que marcarán la pauta en las sucesivas reglamentaciones.

El primero data del R.D. de 1920 según el cual las viviendas cuyo contrato se hubiese rescindido no podrían volver a ser arrendadas por un precio superior al que se cobraba en su primer contrato, medida que congelaba cualquier actualización de la renta.

Esta prohibición fue levantada por la Ley de 7 de Mayo de 1942 pero la Ley de 1946 volvió a poner limitaciones a la libre estipulación de las partes para desaparecer posteriormente con el Decreto de 1964. Hay que hacer una salvedad con respecto a lo expuesto: la liberación parcial en la contratación que se efectuó a partir de 1942 estaba limitado, ya que fijada la renta sólo se podría variar por los supuestos que preveía la Ley; por otro parte - desde la Ley de 1946 hasta la Ley de 1964 y aún dentro de ésta, en la mayor parte de los casos los incrementos de renta permitidos giraban sobre la renta del primer contrato.

La citada autorización para la actualización de los precios de los alquileres de las fincas antiguas en las sucesivas contrataciones, tuvo escasos efectos al ser absorbido el incremento aplicado por la normativa legal. Los decretos -- que se dictaron hasta 1958 sobre revisiones de rentas, giraban sobre la renta origen de estas viviendas, de tal forma que si la renta origen más el incremento permitido fuera inferior o igual al alquiler actual que se estuviera pagando no existiría revisión alguna.

El segundo punto procede también de la Ley de 1920 para ser desarrollado -- posteriormente en la de 1946 en virtud de la cual los contratos de arrendamiento urbano quedaban sujetos a la prórroga forzosa por parte del arrendador.

#### C) La Reconstrucción Nacional.

Como consecuencia de la destrucción del patrimonio inmobiliario por la -- Guerra Civil y la necesidad de su reconstrucción se adoptaron diferentes medidas que se materializaron a través de: la creación del Instituto Nacional de la Vivienda y del Instituto de Reconstrucción Nacional, hoy Banco de Crédito a la Construcción, imposiciones sobre la utilización de recursos de las Cajas de Ahorro, etc. Asimismo se aprobaron diversos planes y programas -- que dieron origen a las Leyes de 25 de Noviembre de 1944, de 19 de Noviembre de 1948, etc., que estimulaban la construcción, mediante préstamos y exenciones de impuestos. También para resolver el problema de alojamiento en materia de arriendo se dictaron normas tales como las contenidas -- en la Ley de Régimen Tributario de 16 de Diciembre de 1940 y Ordenes Ministeriales de 1941 según las cuales quedaban exentas del pago de impuestos las Empresas que se dedicaran a la construcción, o adquisición de viviendas para su explotación en forma de arriendo.

A la par de estas políticas surgió en materia de regulación de los arrendamientos la Ley de 7 de Mayo de 1942 que intenta no ser contradictoria con la política general expuesta pero que era claramente proteccionista de la figura del inquilino. Pese a esto no ejerció una labor social ya que olvidaba la condición del arrendador y del arrendatario y desconocía la realidad del entorno de los arriendos como se desprende de su propia normativa.

La Ley de 7-5-1942 al referirse a las viviendas distinguía entre las construidas u ocupadas después de 1942 y antes de 1942 y dentro de éstas, las que lo fueron antes de 1914, es decir, aquéllas cuyas rentas fueron congeladas en 1920.

La citada Ley preveía un sistema de revisión por medio de un baremo de 10 y 20 por ciento según los niveles de renta (5). En lo que se refiere a las viviendas alquiladas antes de 1914, la Ley discriminaba en favor de los arrendatarios de más baja renta, pero no contemplaba el que con anterioridad a dicho año existieran variaciones en el nivel adquisitivo de la peseta.

Sin embargo a partir de 1880 por lo menos hubo una deflación. Desde el 1895 a 1912 se experimenta en España un resurgir económica debido a un comienzo de industrialización como demuestran las Estadísticas de la Contribución Industrial y del Comercio. Es difícil que un resurgimiento de este tipo no se viera acompañado de un cierto grado de inflación, por lo que debemos suponer que en estas fechas los alquileres no permanecieron estacionados. Si esto fue así al aplicar diferentes tipos por valores de rentas no se estaba haciendo una labor social, toda vez que los niveles de renta no reflejaban el nivel adquisitivo del usuario, sino las fechas de contratación, que debido a la variación del nivel adquisitivo de la peseta, no tenían que ser necesariamente correlativas.

También la citada Ley permitía en los arrendamientos realizados por primera vez con posterioridad a 1914 la revisión por parte de los inquilinos que se consideraron perjudicados por haber aceptado una renta elevada. Esto se explica sin género de duda como consecuencia de la inflación que se produjo entre 1914 y 1920 y la deflación que se sucedió a partir de esa fecha hasta 1935, la que dio origen posiblemente a un abanico de precios, que no obedecía a fechas correlativas de alquileres. Es de suponer, a tenor

de los índices de precios al por mayor, que las viviendas construidas y alquiladas entre 1918 y 1925 tuvieron unos precios superiores a las alquiladas con anterioridad y con posterioridad a tales fechas.

Hay que resaltar que la discriminación era total, ya que colocaba a las familias jóvenes, que son normalmente las que buscan vivienda por primera vez, en desventaja con las que las tenían arrendadas de antaño. Asimismo esta política hacía abstracción de los niveles de renta de los arrendatarios, hecho que no era lógico ya que no cabe hacer una política social con cargo a una parte de la población (arrendadora) sin saber su condición, ni dictar una norma de pretendido cariz social que beneficiase por igual al necesitado y al pudiente. Tampoco el hecho de igualar rentas antiguas tiene la más mínima equidad, pues poniéndonos en el punto más alto de la inflación, en 1920, el arrendador que comprase, construyese y alquilase en esa fecha lo más probable es que hiciera un mal negocio debido a la depreciación que se produjo en los años sucesivos. Según esto parece ilógico que cuando de hecho se recuperó dicho valor por la nueva inflación que se produjo después de la guerra, una medida política fuera a provocar una disminución de la renta.

#### - CONSIDERACIONES A LA LEGISLACION DEL PERIODO

##### A) Las viviendas alquiladas con anterioridad a 1914.

Las reglamentaciones que afectaron a las viviendas alquiladas con anterioridad a 1914 fueron en principio el Código Civil y la Ley de 9 de Abril de 1842. En ambos se permite la total libertad en la contratación, siendo válidos los pactos que estipulasen así:

- En la Ley de 1842 se dice en el artículo 1º.- ... estableciendo con los arrendatarios los pactos y condiciones que les parecieren convenientes, - las cuales serán cumplidos y observados a la letra.

El artículo 2º.- ... su duración, fenecerá el arrendamiento cumplido el plazo, ... Mas si no hubiese plazo fijado, tiempo, ni pacto, desahucio, o cumplido el tiempo fijado continúe de hecho el arrendamiento por consentimiento tácito de las partes, el dueño no podrá desalojar al arrendatario, ... sin dar aviso a la otra parte, con la anticipación ... en otras - cosas cuarenta días.

- En el Código Civil en su artículo 1.565.- ... Si el arrendamiento se -- ha hecho por tiempo determinado, concluye el día determinado sin ne-- cesidad de requerimiento.

Artículo 1.581.- ... Si no se hubiese fijado plazo de arrendamiento, se entiende por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

En las revisiones a las rentas, la cláusula "rebus sic stantibus" no está regulada por nuestro Código Civil, si bien se ha encontrado implícita en las legislaciones precedentes. Tampoco hay nada que se oponga a la misma, - fuera de las cosas en donde existen disposiciones concretas.

En nuestro derecho han sido numerosas sus aplicaciones concretas. Idénticas cosas se observan con la Jurisprudencia, entre la que habría que mencionar la sentencia de 20 de Marzo de 1902 en la que parece tener presente la - teoría de la desaparición de la base del negocio o bien la de 25 de Marzo de 1913 donde palpita riesgo imprevisible y admite la resolución del con-- trato de seguro. En sentencias de 9 de Noviembre de 1949, 11 de Julio de 1951 y 24 de Septiembre de 1953, admite nuestra jurisprudencia, la entra-

da en juego de la cláusula "rebus sic statibus", la cual autoriza el acoplamiento de lo convenido a las nuevas circunstancias sobrevenidas, que alteran la base económica del contrato y rompen el equilibrio orgánico de las recíprocas prestaciones (6).

Ambas reglamentaciones hacen suponer dada su flexibilidad que las rentas de los inmuebles alquilados antes de 1914 se encontrasen en consonancia con el mercado no existiendo desajustes de rentas entre ellas en términos relativos. Es lógico que se abriera un abanico de precios de alquileres que vendría determinado, por la localización de las viviendas, el tamaño de la misma, el estado, la vejez, etc.

Puede darse el caso de viviendas cuyos alquileres se encontraron desfasados de los precios del mercado como consecuencia de sus contratos, esto es, que las rentas hubieran sido fijadas muy bajas, o bien el plazo de duración del mismo se hubiera estipulado muy largo. Ambas hechas es presumible que en pocos casos ocurrieron y sobre todo estos defectos nunca pueden ser imputables a Ley, ya que las mismas fueron voluntad del propietario como podía haber sido la donación del inmueble.

Según lo expuesto hay que considerar que las rentas que se cobraban en las viviendas a 1914 eran justas, debido a que los quebrantos monetarios ocurridos con anterioridad a esta fecha podían ser repercutidos al inquilino ya que la Ley permitía cualquier pacto y en su defecto a la expiración del contrato se podía renovar el valor de la renta. Por lo cual cualquier especulación sobre los niveles de rentas de las viviendas alquiladas con anterioridad a 1914 tomando como base la fecha de alquiler y el hipotético movimiento del quebranto monetario, parece que no es un tratamiento adecuado.

El real decreto de 21 de Junio de 1920, el de 13 de Diciembre de 1923 y el de 29 de Diciembre de 1931 imponen la prórroga obligatoria al arrendador -

respectivamente de las viviendas que son objeto de estudio, en las ciudades de más de 20.000 habitantes, de más de 6.000 habitantes y de todas. Según los mismos decretos, las rentas podrán ser incrementadas en los porcentajes siguientes, siempre que no se hubiera subido ésta desde el 31 de Diciembre de 1914, o la subida efectuada fuera inferior a la que permite la Ley.

Viviendas con rentas anuales inferiores a 1.500 pts. el 10%.

Viviendas con rentas anuales comprendidas entre 1.501 y 3.000 pts. anuales el 15%.

Viviendas con rentas anuales comprendidas entre 3.001 y más pts. anuales el 20%.

Las presentes revalorizaciones parece difícil que se llevaran a efecto, toda vez que entre la fecha de 31 de Diciembre de 1914 y la publicación de los citados decretos media suficiente tiempo como para que los arrendadores hubieran podido actualizar la renta, bien mediante las supuestas cláusulas insertas en el contrato o bien a través de la renovación del contrato.

En las viviendas cuya renta fue variada después del 31-12-1914 como consecuencia de pactos entre las partes y el arrendatario se considerara perjudicado podía pedir la revisión de la renta en el caso que ésta excediera de la que regía a 31-12-1914 más los incrementos permitidos.

B) Las viviendas construidas antes de 31-12-1914 y alquiladas entre la referida fecha y 31-12-1924.

El precio de alquiler de las citadas viviendas quedaba fijado en el que percibía a 31 de Diciembre de 1914 más los incrementos permitidos que reflejamos en el apartado anterior.

C) Las viviendas construidas y alquiladas entre 1-1-1915 y 31-12-1923.

a) Las viviendas situadas en poblaciones de más de 20.000 habitantes se les congeló su renta a partir de 21-6-1920 y se facultaba al arrendatario si se consideraba perjudicado por la renta admitida, a pedir la revisión de la misma. Se tomaron como datos de referencia, para la estimación de -- ésta, la renta a 31 de Diciembre de 1914 de edificios análogos, teniendo en consideración las revisiones permitidas por la Ley y las características de las inmuebles.

b) Las situadas en poblaciones de menos de 20.000 habitantes.

1.- Si su renta fuera inferior a 500 pts. mensuales a 31-12-1923 rigen las mismas normas del punto a).

2.- Si su renta fue superior a 500 pts. mensuales y plazo de duración del contrato es superior o igual a dos años rigen las normas del punto a).

3.- Si su renta fue superior a 500 pts. mensuales y el plazo de duración del contrato es inferior a dos años, las consideraba la Ley, viviendas libres y no existe prórroga obligatoria al contrato.

D) Viviendas construidas con anterioridad a 1-1-1924 y alquiladas después de 1-1-1925.

a) Si su renta mensual era inferior a 500 pts. la prórroga del contrato es -- obligatoria para el arrendador.

b) Si su renta es superior a 500 pts. mensuales pero la duración del contrato era superior o igual a dos años, dicho contrato podría prorrogarse a -- voluntad del arrendatario.

c) Las rentas de las viviendas contenidas en los apartados a) y b) no podrán revisarse a voluntad del arrendador. El arrendatario que se considerara perjudicado por la renta admitida podrá pedir la revisión de la misma. Para el cálculo de la renta justa se tomaba como referencia el alquiler de viviendas análogas a 31-12-1914, teniendo en consideración las revisiones permitidas por la Ley, las características de los inmuebles.

d) Si la renta mensual era superior a 500 pts. y la duración del contrato era inferior a dos años, las consideraba la ley libres y no existía prórroga obligatoria al contrato.

E) Viviendas construidas y alquiladas con posterioridad a 1-1-1924 y hasta 1-1-1942.

a) Si el plazo del contrato era superior a dos años, este podría prorrogarse a voluntad del inquilino. Su renta podría revisarse a instancia del arrendatario, si se consideraba perjudicado por la renta admitida. El cálculo de estimación de la renta justa era el mismo del apartado c) del punto anterior.

b) Si el plazo del contrato fuera inferior a dos años, las consideraba la ley libres y no existía prórroga obligatoria al contrato.

F) Observaciones generales a las viviendas construidas con anterioridad a 1 de Enero de 1942.

Parecen válidas todas las observaciones hechas con respecto a las referidas viviendas hasta 31-12-1946 como se expresa en el artículo 1º de la Ley de 7-5-1942.

El artículo 2º de la Ley de 1942 prevé el aumento o disminución de la renta de las citadas viviendas, si alguna de las partes se consideraba perjudi-

cada. La solicitud de dicha modificación debía presentarse ante el juez municipal competente.

Debido a lo engorroso de la tramitación es presumible que no se produjeran -  
- variaciones sensibles en cuanto a número de ellas mediante este procedi-  
- miento.

**G) Viviendas construidas y alquiladas después de 1-1-1942 y hasta 31-12-1946.**

Las rentas podrán ser pactadas libremente con arreglo a lo dispuesto en el Código Civil.

Con respecto a estas viviendas se prevé según se desprende del artículo 4º en relación con el 1º y 5º y según lo expuesto en el Derecho Civil en los artículos 1.565 y 1.581, que pudieron pactar libremente sin limitación la -  
- fecha del contrato así como cláusulas de actualización de renta.

**H) Resumen general con respecto a la actualización de rentas de las viviendas alquiladas hasta 31-12-1946.**

a) Las viviendas alquiladas con anterioridad a 31-12-1914 se pueden consi-  
- derar que a esa fecha todos gozaban de una renta justa.

b) Las viviendas construidas y alquiladas entre 1-1-1915 y 31-12-1923 en poblaciones de más de 20.000 habitantes y con una renta superior a 500 pesetas y con contratos de plazo inferior a dos años, pudieron actuali-  
- zar sus rentas hasta 31-12-1946 mediante la rotación de contratos.

c) Las viviendas construidas con anterioridad a 1-1-1924 y alquiladas des-  
- pués de 1-1-1925 con renta mensual superior a 500 pts. y con contrato --

inferior a dos años, pudieron actualizar sus rentas hasta 31-12-1946 mediante la rotación de contratos.

- d) Las viviendas construidas y alquiladas con posterioridad a 1-1-1924 y hasta 1-1-42 con contratos cuya duración fuera inferior a dos años, pudieron actualizar sus rentas hasta 31-12-1946 mediante la rotación de contratos.
- e) Las viviendas construidas y alquiladas después de 1-1-1942 y hasta el 31-12-1946 pudieron pactar libremente sin limitación la duración de los contratos, no estando sujetos a prórroga, así como cualquier cláusula de actualización de renta.
- f) El D.L. de 21-3-1947, concede al inquilino el derecho a la prórroga del contrato, el cual será irrenunciable.

También a partir de la citada fecha se congelan las rentas no pudiendo estas variarse nada más que en las supuestas que preveía la Ley.

Según podemos observar en los artículos 120 y 121 los incrementos que se produjeron en las rotaciones de contratos de las viviendas citadas en los puntos b), c) y d) son lícitos y podrán seguir manteniéndose. No obstante, en las viviendas reflejadas en el punto e) esto es, las construidas y ocupadas después de 1-1-1942, se reputa ilícito cualquier elevación sobre la pactada con el primer ocupante, lo que deja sin validez a la Ley de 1942 y hasta permite rebajar las rentas que se hubieran actualizado al amparo de dicha Ley.

Dentro del contexto general expuesto en comparación con los decretos de 1952/54/56/58, y el índice de quebranto monetario, los propietarios que pudieron arrendar sus casas acogidos a los preceptos expuestos en los --

puntas b), c) y d) mejoraron las condiciones de renta pudiéndose decir que hasta el 31-12-1946 salvaron la rentabilidad de su inversión.

En estas viviendas de haberse quedado desalquiladas pudieron haberse dado el caso anecdótico de tenerlas que alquilar por precios inferiores debido a las limitaciones en los alquileres que se reflejan en los artículos 120 y 123.

Pese a todas estas hechas todo nos indica que el número de los propietarios de viviendas que pudieron acogerse a estas beneficios en la totalidad del periodo, debieron de haber sido muy reducido por no decir casi nulo. Debido a las hechas siguientes:

a) Si analizamos el índice de precios de 1920 a 1924 el índice desciende de 223,4 a 170,9 y si observamos el periodo 1924/1935 el índice pasa de 170,9 a 164,2, con un desarrollo de suaves oscilaciones de más o menos 7%.

Según esto, nada justificaba la rotación de contrato para mantener el quebranto monetario, por lo cual, es muy posible que en las pocas años que preceden a 1924, la excepción expuesta a la prórroga obligatoria haya sido utilizada por muy pocas arrendadores.

b) En los años que preceden a la Guerra Civil, (según ciertas testimonios históricas no cuantitativas) como consecuencia del trastorno económico, existía exceso de oferta de viviendas, por lo menos a ciertos niveles, en plazas tales como Madrid y Barcelona por lo cual no parece lógico que se pusieran trabas contractuales al inquilino, ya que lo que interesaba era garantizar el arriendo por el plaza mayor posible.

Después de la Guerra Civil es presumible que las casas que se desarrendaron fueron pocas. Sin embargo, la demanda era más elevada, debido

a la destrucción de parte del patrimonio, pero también las necesidades monetarias tanto de arrendador como de arrendatario eran grandes, por lo cual no es presumible se pusieran trabas en el plazo del contrato. Según esto, sólo pudo interesar beneficiarse de la reglamentación anterior a 1942 en cuanto a la prórroga las que se alquilaron entre la citada fecha y el 1947.

Finalmente, para la utilización de las excepciones prórroga obligatorio es necesario el conocimiento de la Ley, hecho que parece poco probable debido al nivel cultural de nuestro país, como se puede demostrar hoy con respecto a la buena aplicación de la legislación vigente.

**IV. LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1.946 A 1.981**

#### IV.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1946 A 1981.-

##### - Causas y efectos de la política adoptada.-

##### A) La consolidación de una situación:

La Ley de 31-12-46 y sus disposiciones vinieron a afianzar la política anterior, distinguiéndose ahora entre viviendas construidas o alquiladas antes de 17 de Julio de 1936 y desde el 18 de Julio de 1936, y, dentro de las mismas, en las de antes de 2-1-1942 y posteriores.

A las primeras se les permitirán incrementos de renta dentro de los límites previstos por la Ley y sus disposiciones complementarias.

Las comprendidas entre el 18 de Julio de 1936 y el 2 de Enero de 1942 no podrán tener ningún tipo de elevación.

Finalmente, a las restantes se les permitió la libre fijación de la renta por los contratantes, si bien con posterioridad no podría ser incrementada nada más que en los supuestos que se fijasen en su día.

Para dar cumplimiento a lo establecido por la citada Ley sobre las revisiones de renta de las viviendas construidas y ocupadas con anterioridad a 18 de Julio de 1936 se dictaron dos decretos en 1952 y 1954 (7).

En ellas se permitió el aumento de la renta según la fecha del contrato tomando como base la originaria o en su defecto la renta catastral.

Los incrementos a que dieron lugar estos decretos no estaban elaborados en base a las variaciones del nivel adquisitivo de la peseta, tratando sin más a las viviendas por unas fechas que no obedecían en nada a las mencionadas variaciones. El efecto que produjo esta medida acentuó más las diferencias de rentas y creó unos saltos brusquíssimos entre los años tomados como límites de aplicación de los diferentes tipos de revisión y sus consecutivos.

B) La liquidación de la guerra:

La política aplicada en materia de viviendas desde el 18 de Julio de 1936 no dio los resultados satisfactorios hasta el año 1951, como consecuencia de la escasez de materias primas, de la falta de industrialización y de las escasísimas reservas de divisas, que no dejaron intensificar las compras al exterior. A partir de 1955 se intentó activar la construcción corrigiendo las deficiencias del pasado. Surgió así el llamado plan de viviendas para el quinquenio 1956-1960, aunque de hecho no será éste quien impulse la construcción, sino la creación del Ministerio de la Vivienda en 1957, con sus planes de urgencia social y el sistema de viviendas subvencionadas.

Esta primera mitad de la década de los años cincuenta, considerada como la etapa de liquidación de la guerra, se caracterizó por un fuerte intervencionismo del Estado en materia de comercio, salarios, precios, etc., que dio origen a un frustrado desarrollo de cinco años.

Consecuencia de este intervencionismo y de la política de vivienda que se intentaba, es el nacimiento de la L.A.U. de 22 de Diciembre de 1955.

Esta ley vino a distinguir entre viviendas alquiladas con anterioridad y con posterioridad a la misma.

Para las primeras no previó cambio alguno, siguiendo con el mismo tratamiento que tenían hasta el momento.

A las alquiladas con posterioridad, en cambio, se les permitió fijar la renta de acuerdo con las estipulaciones de las partes, con la única limitación de que se tratase de una vivienda que hubiera estado alquilada con anterioridad, ésto es, de un nuevo contrato por baja del anterior inquilino, en cuyo caso éste podía reclamar ante la Junta de Estimación la revisión de la renta pactada (8), si se considerara perjudicado.

La limitación expuesta volvió a levantar la vieja prohibición que figuraba en la Ley de 1942 con respecto a las fincas alquiladas entre 1914 y 1942, lo que supuso un paso atrás en la liberación de los alquileres. Obsérvese que se producía un error de salto, ya que se refería sólo a las anteriores a la promulgación de la Ley, pudiéndose dar los mismos presuntos casos de abuso en las viviendas alquiladas con posterioridad a la misma. Claro es que, de haber sido esta Ley extensiva a todas las viviendas, hubiera provocado una reducción aún mayor del patrimonio que se destinaba a alquiler.

Con respecto a las revisiones de renta, los arrendamientos que se encontrasen en período de prórroga legal serían revisables cada cinco años en base a los índices ponderados del coste de la vida, aplicando los porcentajes que, previo informe de la Delegación Nacional de Sindicatos y audiencia del Consejo de Estado, señalara el Gobierno en función de la variación que pudiesen experimentar los sueldos y jornales y en consideración al destino del local arrendado y fecha de su primera ocupación. Para las viviendas alquiladas con anterioridad a la promulgación de la Ley, el período de prórroga legal comenzaría el día de dicha promulgación.

El paréntesis que se abría con respecto a las revisiones de rentas era muy moderado y discriminaba en contra de las viviendas cuyo arrendamiento era más antigua.

Los decretos de 1956 y 1958 (9) vinieron a ampliar las revisiones de renta de las viviendas alquiladas con anterioridad a 1942, sin que por ese hecho se perdiesen los beneficios de revisión que preveía la Ley de 1955.

Aunque parezca extraño que, habiendo salido a la luz el 21 de Abril de 1956 la L.A.U., el 31 de Diciembre del mismo año apareciese un decreto que en parte modificaba lo establecido en la anterior Ley así como en la de 1946, ello era debido a que el tratamiento que daba la Ley de 1955 a las viviendas arrendadas con anterioridad a ella era verdaderamente leonino.

Las limitaciones que imponía respecto a las revisiones de rentas de viviendas en situación de prórroga legal, equivalían a una congelación aun mayor a la establecida por la Ley de 1946 para las viviendas alquiladas con anterioridad a 1936 (18 de Julio), si bien favorecía a las alquiladas con posterioridad a esta fecha, ya que hasta el momento no habían tenido ningún tratamiento con respecto a posibles revisiones. No obstante, el plazo que imponía para la revisión era demasiado dilatado para las viviendas alquiladas con anterioridad a 1942.

Aparte de las consideraciones expuestas con respecto a la Ley de 1946, hay que señalar que, debido a que en los años posteriores a 1955, y como consecuencia del constante déficit presupuestario del Estado (que se financiaba mediante la emisión de deuda pública redescontable), se provocó un incremento en la oferta monetaria en volúmenes considerables que no eran correspondidos con una expansión de la actividad económica. Las consecuencias de esta política generaron un proceso inflacionista que fue acelerándose a medida que avanzaban los años.

Ante todos estos hechos, era lógico adoptar medidas intermedias, que bajarán de alguna forma la pérdida del valor de las rentas de alquileres. No

obstante, éstas fueron tímidsimas, y más que engendrar una política para mitigar el déficit sufrido por el quebranto monetario, consistieron en medidas psicológicas de cara a la galería, por lo cual hay que considerarlas -- sólo como una suavización con respecto a la exposición leonina que mantenía la citada ley en las viviendas alquiladas con anterioridad a 1956.

Finalmente, y en lo que respecta a la equidad de estos decretos, hay que mencionar que los incrementos que permitían se aplicaban sobre la renta -- contractual y producían por su mala programación los mismos errores de sol-- to que los anteriores. Los resultados de la pretendida actualización de las -- rentas quedaron, por tanto, muy lejos de la realidad.

El Decreto Ley de 1961 (10) vino a dar cumplimiento a lo expuesto en la Ley de 1955 sobre los contratos en prórroga legal. La base de aplicación de los incrementos permitidos se efectuaba sobre la "renta legal", ésto es, sobre la renta inicial más los incrementos habidos hasta la fecha.

C) La década del crecimiento:

Como consecuencia del nuevo planteamiento económico y del cambio de -- rumbo que sucedió al Plan de Estabilización de 1959, que vino a solucionar con mano dura la situación caótica por la que atravesaba la economía espa-- ñola, surgió el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de -- 1964 (11) que si bien no fue lo que debió haber sido, marcó una sustancial modificación de la política hasta entonces seguida en materia de arrenda-- mientos.

Dicho texto refundido pierde en gran parte el sentido coyuntural proteccio-- nista del inquilino que habían tenido las anteriores leyes. No obstante rea-- liza serias discriminaciones en la casi totalidad de los casos, bajo una --

pretendida política social que atiende a las fechas y tipos de renta pero no a la condición del inquilino, con lo que vuelve a caer en fallos parecidos a los del pasado.

Entre las nuevas aportaciones, destaca el levantamiento de la limitación - que pesaba sobre los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas antiguas, ya que a partir de la fecha de promulgación de la Ley todos los que se realizasen quedaban en libertad de estipulación en materia de rentas. -

Las discriminaciones surgieron de las separaciones que establecía según las fechas de los contratos y los tipos de vivienda. Así, se distinguían entre arrendadas después del 11 de Abril de 1964 y antes de la citada fecha, y dentro de éstas, las alquiladas con anterioridad o posterioridad al 11 de Mayo de 1956. A su vez, subdividía a las viviendas en suntuarias y no suntuarias, considerando suntuarias a aquéllas que en el momento de la entrada en vigor de la Ley tuvieran unas rentas no inferiores a una determinada escala que se fijaba por bloques de años y que variaba según el número de habitantes de las poblaciones (12).

Esta clasificación con base en dichos indicadores dio como resultado que no necesariamente las consideradas como suntuarias fueran suntuarias, y viceversa, y ello porque, por una parte, la política de revisión por bloques - aplicada hasta el momento había originado saltos bruscos, entre años consecutivos. Así por ejemplo, entre el 17 y 18 de Julio de 1936, con respecto al mismo tipo de vivienda, hay una diferencia del 27,5%, y entre los años 1941 y 1942, una diferencia del 20%. Esto dio paso a que entre dos viviendas iguales y en el mismo edificio, una fuera considerada suntuaria y la otra no.

Por otra parte, cuando los precios de los alquileres han sido permitidos libremente, se han formado en el mercado, y éste ha sido muy diferente en el Norte y en el Sur, y aunque parezca redundante, en el Este y en el --

Oeste, no obedeciendo la renta al nivel de riqueza de la provincia sino a la escasez de viviendas. Además, la construcción y los servicios de una vivienda del Norte no son parecidas a una vivienda del Sur. Atender pues, - sólo al nivel de renta y al tamaño de la población crea graves errores en la clasificación de las viviendas en suntuarias y no suntuarias.

Por lo que se refiere al tratamiento legal que recibieron los diferentes grupos de viviendas en la aplicación de la política de revisión de rentas, éste fue el siguiente:

a) Viviendas alquiladas con anterioridad a 11 de Mayo de 1956.-

a1) En las que fueron declaradas suntuarias se permitió multiplicar su renta total por unos determinados coeficientes (13) según grupos de años. Esto volvió a producir escalones aún más bruscos que los existentes hasta el momento, en los años extremos de cada grupo y constituyó, tanto para el arrendador como para el arrendatario, una clara falta de equidad.

a2) En las no suntuarias, esto es, las no incluidas en el apartado anterior, se afirmaba que el Gobierno, por hallarse en contacto permanente con la realidad social y económica, era el que estaba en mejores condiciones de determinar el tiempo y modo en que podía efectuarse la revalorización de la renta. Afirmación muy discutible, ya que tanto las Leyes aplicadas hasta ese momento como la que comentamos no hacen sino darnos todo lo contrario.

b) Viviendas alquiladas entre 12 de Mayo de 1956 y antes de 1 de Julio de 1964.-

Estas quedaron sujetas al mismo régimen que establecía la Ley de 1955.

Esto es, a que pasados los cinco años de prórroga forzosa se diera la posibilidad de una revisión bianual en los porcentajes que señalara el Gobier-

no en función del índice del coste de la vida, sueldos y salarios, etc.

Dicha posibilidad era oscura ya que cuando se promulgó tal Ley (1964) se habían cumplido los siete años que preveía la de 1955 para las primeras viviendas alquiladas y no se había dictado ninguna norma al respecto.

c) Viviendas alquiladas con posterioridad a 1 de Julio de 1964.-

Estas han planteado diferentes problemas que han provocado múltiples litigios con respecto a la estipulación de las revisiones futuras, el plazo en que éstas han de tener lugar y la condición de las viviendas no suntuarias. La Jurisprudencia posterior ha inclinado finalmente la balanza con respecto a la interpretación de la Ley en el sentido de que todas las viviendas podrán ser objeto de aumento o reducción por acuerdo de las partes y de que en base a este acuerdo, el plazo de revisión es también libre de ser fijado por los contratantes.

d) Viviendas cuyos contratos de arrendamiento no contuvieran cláusula de actualización.-

Estas quedaban reguladas, en cuanto a sus revisiones, en el artículo 100, disponiéndose que "la renta y las cantidades asimiladas a ella de las viviendas comprendidas en el número 2 del art. 6º y de los locales... se adaptarán cada dos años a las variaciones del coste de la vida, mediante decreto aprobado en Consejo de Ministros que aplicará a la renta revalorizada el índice ponderado fijado por la Dirección General de Estadística si las partes no hubieran convenido de modo expreso otro sistema de actualización."

Los Decretos-Leyes de 1964/66/67/70/71/72 (14) vinieron a dar cumplimiento a lo explicado en la Ley de 1964 con respecto a actualización de las rentas de las viviendas no suntuarias alquiladas con anterioridad al 11 de Mayo de 1956. La

base de aplicación de las revisiones se forma con la renta legal (Renta Total) que se percibirá en el momento de aplicarse el primero de estos decretos. Aquí surgía la primera fricción, debido a que si bien se perdía la normativa que se había llevado hasta 1961 en la aplicación de los incrementos sobre la renta origen, se volvía a caer en el mismo fallo, aunque desplazado en cuanto a la fecha, ya que todas las revisiones se efectuaban sobre la renta real de 1961. Esto traía como consecuencia que, pese a ser seis los decretos que se aplicaron a este tipo de viviendas, existiese con respecto a las viviendas suntuarias una diferencia del 100% en la actualización de la renta.

Los incrementos permitidos se volvían a establecer según grupos de años, -- aplicando unos tipos que fueron comunes para todas las revisiones y que -- guardaban entre sí diferencias notorias. Con la aplicación de éstas se -- tornaba a provocar el mismo problema de escalones en las rentas de años con -- secutivos pero mucho más pronunciados, dando origen a la misma falta de -- equidad para arrendador y arrendatario que se venía produciendo desde los primeros decretos de revisión.

El Decreto-Ley de 1964 hizo reducciones en la aplicación de los tipos según el tamaño de la población, lo que no tiene justificación económica ninguna ya que a la larga el quebranto monetario dentro de la nación es el mismo en regiones deprimidas que en las no deprimidas, debido a que la inflación se imparta. Lo único que distingue a una región de otra no es la depreciación monetaria sino el nivel de renta de sus habitantes, que a su vez nada tiene que ver con los precios de los alquileres pues lo que determina éstos es la oferta y la demanda.

El Decreto-Ley de 15 de Junio de 1972 (15) vino a dar cumplimiento a lo prometido por la Ley de 1955, ésto es, a la revisión de las rentas de viviendas alquiladas entre el 11 de Mayo de 1956 y el 1 de Julio de 1964. La citada Ley decía que tendrían revisión las viviendas sujetas a prórroga legal

durante cinco años mediante ajustes bianuales según el índice de coste de vida, jornales y salarios, etc. Desde lo enunciado hasta esta revisión pasaron 16 años en vez de siete, periodo que da que pensar en cuanto a la -- buena fe del Gobierno.

Si nos atenemos a las más antiguas de todas las viviendas, el incremento de revisión que se permitió fue del 55%, en tanto que el índice de coste de vida subió el 294%. Y, si nos referimos a las más nuevas, a éstas se les aplicó una revisión del 2,5% frente a una subida del índice de coste de la vida del 67%. Como podemos comprobar por lo expuesto, la actualización de rentas quedó muy por debajo del quebranto monetario sufrido.

También se cometió el mismo error que en el Decreto de 1964 (ya explicado) con respecto a la aplicación de una reducción del 10% de los porcentajes -- permitidos en las poblaciones con menos de 50.000 habitantes.

Hay que decir que la estimación de los incrementos de renta para los diferentes años no provocó los saltos bruscos entre años consecutivos como habría -- ocurrido en las viviendas alquiladas con anterioridad a 11 de Mayo de 1956 con motivo de la aplicación de las revisiones. Sin embargo, al no contem-- plarse los efectos del Plan de Estabilización de 1959, la citada medida favoreció sólo a las viviendas más antiguas.

**D) La crisis de materias primas y las reivindicaciones laborales:**

La crisis de materias primas que comienza en 1971, y posteriormente, la crisis de petróleo, la caída de la demanda mundial y el proceso de inestabili-- dad y cambio político español, produjeron una inflación galopante dentro -- del país. Una de las medidas que tomó el Gobierno para su contención fue el control de los precios. Para el caso de los arrendamientos, este control

se materializó en una serie de decretos limitadores de rentas. Estos decretos limitaban el incremento máximo porcentual de revisión al experimentado por cierto índice o fracción de índice durante un determinado periodo (16).

Tal práctica coincide abiertamente con las políticas adoptadas en el mismo sentido en Francia. Con respecto a la aplicación de tal limitación no se discute en sí la medida, sino la falta de equidad que produce su aplicación como consecuencia de no haberse previsto la casuística que entrañan las plazas de revisión insertas en los contratos.

El no contemplar si las cláusulas de revisión son anuales, bianuales, etc... y medirlas todas bajo un mismo criterio presupone una falta de equidad para arrendador y arrendatario, ya que se discrimina no por razón del monto de renta a revisar y en qué caso se da, sino por el hecho de la forma en que se inserta la cláusula.

Tal práctica, refiriéndose a los contratos afectados por dichos decretos y debido a los niveles de inflación sufridos en los 70, determina niveles de rentas brusquísimas, entre viviendas análogas por la sola razón de haber insertado cláusulas de estabilización anuales y bianuales, etc...

Finalmente, en el orden general a que hacía referencia el art. 100 de la ley de 1964, en la década de los 60 ni 70, pese a la inflación sufrida, no se ha hecho uso de lo establecido por dicho artículo, al menos, contemplando su espíritu, ya que las revisiones que se efectúan entre 1964 y 1972 para las diferentes viviendas, hay que considerarlas como actualizaciones del quebranto monetario sufrido con anterioridad a la promulgación de la ley de 1964. El no haberse puesto en práctica lo que prescribía la ley ha creado unos desajustes entre las diferentes rentas verdaderamente abismales, tal como se expone en el capítulo de consecuencias de la política adoptada.

E) Otros factores que han intervenido en la elevación de las rentas:

En las normas dictadas en materia de arrendamientos urbanos existen otras revisiones de rentas respecto a las cuales, por no ser de general aplicación, no podemos estimar el verdadero impacto que han tenido sobre los arrendamientos. Tales revisiones han sido las de incremento de renta por coste de los servicios, por mejoras en el inmueble, por aumento de las cargas fiscales y por subrogación de inquilino....

1.- Revisiones por mayor coste de los servicios.-

Se estima que la repercusión por mayor coste de los servicios ha sido muy pequeña en el contexto general ya que la misma sólo afecta a un porcentaje reducido del total de viviendas. Así en 1970 el 93% de las viviendas no tenían calefacción central, existiendo igual proporción en las viviendas alquiladas antes de 1960.

Respecto a la posible repercusión por mayor coste de portería, ésta parece difícil; ya que si nos atenemos al Censo de Edificios de 1970 el 1,3% de los edificios en España tenía portería, proporción inferior a la de calefacción central, que era del 1,7%. Asimismo los edificios con ascensor sólo suponían un 1,4%.

Aunque su tratamiento no es digno de mayor mención, debido a su escasa importancia, hay que resaltar que aunque dichos mayores incrementos de costos se han podido repercutir, tampoco han faltado las limitaciones a su repercusión.

2.- Incremento de rentas por mejoras en el inmueble.-

Las obras de mejora han sido el único instrumento que ha dejado la Ley en manos del arrendador para poder recuperar algo de la deteriora-

da renta.

La normativa dictada a este respecto ha sido bastante similar, sobre todo en las dos últimas Leyes.

Los aumentos permitidos por este concepto pueden subdividirse en tres -- grupos:

A) Por obras de conservación del inmueble:

A ellas se refirieron las Leyes de 1946 y 1955 para las viviendas -- construidas con anterioridad al 2 de Enero de 1942, siempre y cuando no fuesen de estructura o de fontanería. El gasto ocasionado por estas obras era repercutible como renta mediante su capitalización (17). Este mismo gasto lo recogió la Ley de 1964 para todas las viviendas en el caso que su realización viniese impuesta por la Administración.

No es nada extraño que en las viviendas más antiguas, debido a los años de las mismas y a la desatendidas que éstas se encontraban como consecuencia de la baja renta que han percibido, hayan existido numerosas obras de mantenimiento. Parece posible que por este concepto se hayan provocado incrementos sustanciales en la renta de -- tales viviendas. Este hecho viene avalado por la explicación que -- dieron las Leyes de 1965 y 1964 sobre limitación de tal repercusión, que no podrá ser nunca superior al veinticinco por ciento de la renta, lo que hace suponer la existencia de inversiones cuya capitaliza-- ción al interés permitido daba repercusiones mayores.

También en las obras a que se refiere la ley no son básicas, ya que las descarta, pero fija el tipo de capitalización y la máxima repercusión: Esto es, está admitiendo que la renta devengada no es la jus-

ta, ya que ésta tendría que estar como mínimo en el 4% del valor de mercado del inmueble, en cuyo caso la capitalización al tipo dado no podría superar nunca el 25% dado como tope.

B) Por obras de mejora no impuestas por la ley:

Se encuentran un poco a caballo con las anteriores y su tratamiento es idéntico. Consisten en la realización de obras de mejora no obligadas por la Ley, para mayor salubridad e higiene de la vivienda. En este punto entrarían las instalaciones de agua corriente y sanitarias. Su tratamiento está contenido en las Leyes de 1942/46/55.

Por este concepto parece que ha existido realmente elevación de --rentas toda vez que en el análisis comparativo del censo de viviendas de 1950 con el de 1970 se observa una clara transformación del patrimonio, principalmente por la incorporación a las viviendas de agua y retretes. Así de 1950 a 1970, refiriéndonos a las viviendas alquiladas con anterioridad a 1950, el porcentaje pasa de las sin agua de un 50,5% a un 14,3%; en las sin retrete de un 43% a un 7%; y en las sin baño de un 87% a un 70%.

C) Por obras de mejora pactada:

Se trata de mejoras voluntarias en el inmueble que puedan dar origen a una elevación de la renta mediante pacto entre las partes. Este posible aumento lo contemplan expresamente las Leyes de 1955 y 1964; no obstante parece que queda implícito en la Ley de 1942, ya que permitía incrementos de rentas voluntarias por acuerdo de las partes. La Ley de 1946 ni lo aclaraba ni lo prohibía expresamente, pero sí lo mencionó en algunos puntos, indirectamente. Por estas razones hay que considerar que los aumentos de rentas pactados por mejoras en el inmueble han existido por lo menos desde 1942.

Estos incrementos pactados, así como los permitidos, no han servido siempre para aumentar la base en la aplicación de las revisiones. Su influencia sólo se manifestó en 1961 siendo en los años sucesivos muy escaso su efecto multiplicador, debido a la fijación de la base de revisión a ese año como sigue: en las viviendas suntuarias y en las alquiladas en tre 1956 y 1964 sólo existió una revisión y en las no suntuarias las sucesivas revisiones realizadas lo fueron sobre la base de 1961. De esta norma pues solamente se beneficiaron las viviendas alquiladas con posterioridad a 1964 que se hubiesen acogido a las ventajas que establecía la misma sobre revisiones.

Finalmente se puede decir que las mencionadas elevaciones de renta han tenido sólo una importancia relativa habiendo actuado más bien como suavizadoras del ciclo de rentas.

### 3.- Incrementos de renta por aumento de cargas fiscales.-

La traslación de los mayores incrementos en las cargas fiscales especialmente en la base imponible de la contribución urbana han sido permitidas por todas las Leyes de arrendamientos.

La posibilidad de elevación de la renta por este concepto y la incidencia que ha tenido sobre las rentas en su conjunto es difícil de determinar, ya que depende del año de inscripción de la finca y de la valoración que se le dio en su momento. También la repercusión que haya tenido no es homogénea, ya que los criterios de valoración y recaudación cambiaron en el tiempo y entre provincias. Mayor disparidad aún llegó a provocarse con los llamadas recargas locales, cuyo peso fue aún más diferente entre provincias.

Si consideramos la masa total de alquiler y su antigüedad, así como las

necesidades recaudatorias tanto de la Administración Central como de las Haciendas Locales en el tiempo, ello nos corrobora que los incrementos de rentas habidas por este concepto han sido importantes.

#### 4.- Incrementos de renta por subrogación del inquilino.-

Dada la antigüedad de una gran parte de los contratos de arrendamiento es de suponer que han existido numerosas subrogaciones. No obstante, al no conocer las circunstancias que se dieron en éstas, es difícil determinar la posible influencia que pudieron tener en las elevaciones de rentas.

La subrogación ha sido contemplada por las Leyes de 1946/55/64, pero la elevación de renta por este concepto solamente fue considerada por la Ley de 1964 y en casos especiales, por lo cual hay que pensar que las elevaciones debidas a tal factor carecen de importancia en la composición total de las rentas.

#### - CONSIDERACIONES A LA POLITICA ADOPTADA.-

Para la formulación de las conclusiones hemos creído sería interesante tomar el planteamiento analítico expuesto por Lipsey (18) con respecto a la posición que debe de tomar el economista que se enfrenta con un problema de política económica. A tal respecto nos preguntamos si es un error el control de los alquileres desde el punto de vista económico o por el contrario tal afirmación constituye una opinión gratuita.

El primer paso es buscar qué fines se han pretendido con el control de los mismos. Tal determinación en nuestro caso no está totalmente clara en las objetivos perseguidos, ni tampoco en las diferentes reglamentaciones, pudiéndose decir que no existe una homogeneidad clara tanto en lo expuesto en las bases legales como en el verdadero trasfondo real, si contrastamos las fines y las objetivos alcanzadas.

El fin principal perseguido por las tres leyes es evitar la especulación en los precios de los alquileres que pueda derivarse de la escasez de viviendas.

Dentro de las bases de la ley de 1955 y 1964 entre los fines existe cierta protección a las clases más débiles, lo que es en otras palabras una redistribución de la renta.

Dicho fin debe de ser compatible con la percepción por parte del propietario de la renta justa y con conservar y fomentar el patrimonio en alquiler.

En otras palabras, que si la base del control de rentas se encuentra en la escasez de vivienda, la política debe de fomentar que esa escasez desaparezca.

Del estudio de los fines explícitos, podríamos asegurar que en este control de las rentas de alquileres existe un fuerte interés por parte del Gobierno, no tanto deri-

vado de las razones anteriores, sino de la contención general de precios, problema que ha preocupado siempre a los responsables de la economía del país.

Resumiendo, podríamos decir en orden a la importancia perseguida que los fines han sido: a) La contención de la especulación derivada de la escasez de vivienda; b) El mantenimiento de los precios generales del país; c) Cierta redistribución de la renta.

El segundo paso es preguntarse si la política adoptada ha ayudado a realizar aquellos objetivos.

Queda claro según el estudio precedente que la especulación no se ha producido.

En relación con el mantenimiento general de los precios, aunque es estudio no -- contenido en estos apuntes, podemos comprobar que no es instrumento para la regulación de éstos, debido a que pese a haberse mantenido los alquileres a unos niveles bajísimos e infinitamente inferiores a los precios de mercado, la inflación -- siempre ha estado acechando nuestra economía.

La distribución de la renta tampoco se logra, puesto que como hemos visto, la política adoptada no es equitativa ni para el arrendador ni para el arrendatario.

Desarrolladas estas tres puntos observamos que el control de los alquileres sólo cubre el primero de los objetivos, pero profundicemos un poco sobre lo expuesto, -- concretamente sobre el objetivo logrado, y vemos que el mismo se antepone a -- otros objetivos básicos del sistema, como son el crecimiento del patrimonio en alquiler y la conservación del mismo.

Debido a que el fin primordial básico que lleva a este control de los alquileres es la escasez de vivienda y mediante el mismo lo que se produce es una reducción -- cada vez mayor del patrimonio en alquiler, dicha política no es válida.

Aunque ha quedado totalmente determinado tanto por las bases como por el articulado de la legislación, que el objetivo de distribución de la renta no era un fin -- primario y que debido a la ausencia de equidad no se logra la distribución de la renta, debemos de comentar algo más este punto, ya que algunos sectores de la población quieren ver en la política adoptada una distribución de la renta.

Si nos referimos al censo de vivienda de 1970 observamos que las viviendas alquiladas con anterioridad a 1964 constituyen el 64% del total, cantidad que a esta fecha es muy inferior como hemos expuesto. Ahora bien, estas viviendas cuyos alquileres se encuentran congelados no están en manos de las clases más desheredadas del sistema según podemos observar en la Encuesta de Equipamiento y Nivel Cultural de las Familias, de 1975, según la cual el porcentaje de alquileres entre las diferentes categorías sociales no viene justificado por el supuesto nivel de renta de éstas. En otro de los cuadros en donde se conjuga el régimen de tenencia con el nivel de estudios se nos presenta una escala creciente que comienza con los analfabetos, cuyo porcentaje de viviendas alquiladas es de un 20,2% para acabar con los de estudios universitarios con un 49,6%. De tales hechos se desprende que la política de viviendas favorece más a los niveles de rentas altas.

Dejando a un lado la categoría del cabeza de familia debido a que el excedente de renta disponible para pago de alquileres vendrá determinado por los gastos de mayor necesidad que tenga que satisfacer éste, tales como alimentos, tenemos que en la referida encuesta el porcentaje de arrendamientos desciende cuando crece el número de componentes de los hogares. Esto nos da también otra idea de que son más favorecidas aquéllas cuyo excedente de renta debe de ser mayor al tener unos menores gastos.

Finalmente se ha hablado mucho de la figura del arrendatario y la protección del mismo que se derivaba de ser la clase más débil. Ahora bien, ¿es más rico el arrendador que el arrendatario? Tal hecho se desconoce y desde luego no hay nada que justifique un impuesto tal como la contención de los alquileres que gravita solamente sobre una parte de la población.

Volviendo a los fines que justifican la política y a las bases sobre las que se sustenta, hemos de considerar si con la óptica actual tiene alguna validez tal política y de ser así si existe alguna medida alternativa, con la cual obtengamos los mismos fines, sin producir las alteraciones del pasado que hoy sufre el subsector de arrendamientos urbanos.

La medida de contención de la especulación se derivaba de la escasez de vivienda. Tal hecho no está justificado con el patrimonio actual, ya que se observa un excedente del mismo. Luego la especulación ha dejado de ser el objetivo primario.

La reducción del patrimonio como consecuencia del control de alquileres fue un hecho que observaron los países desarrollados y que les llevó a un levantamiento en unos casos o a una menor rigidez en otros ya desde finales de la década del mil novecientos cincuenta. Si lo que se pretende es un aumento del patrimonio en alquiler, no cabe la menor duda que deben de liberalizarse éstos.

El segundo fin que era explícito dentro del sistema es la contención de los alquileres como medida de mantenimiento general del nivel de precios. A tal respecto hay que mencionar que las viviendas en alquiler, como consecuencia de la referida política, han descendido sensiblemente como ha quedado expuesto, con lo cual su participación en el índice general de precios es irrisoria. Dentro del índice general, las viviendas libres, si nos referimos al año base del índice (1976), constituyen el 1,26%, pero de éstas sólo un 50% son de renta congelada, lo que hace ínfima la participación en el índice. A tal respecto y partiendo de un modelo de simulación referido al Índice de Precios de Consumo del Conjunto Nacional de Agosto de 1978 (19) una actualización de todas las rentas en función del referido índice, haría que éste variara en un 2%. Esto nos muestra que una política progresiva de actualización de rentas congeladas tendría escasas repercusiones sobre el coste de la vida.

Por otra parte, los decretos congeladores de 1976/77/78/79/80/81 que afectan a las viviendas libres no congeladas, mediante el cambio del índice de revisión gene-

ral de Precios de Consumo por el del subgrupo alquileres, tiene una incidencia poco menos que nula, ya que la diferencia entre ambos índices es pequeña y la repercusión de estas rentas sobre el referido índice es aún inferior, por lo que la incidencia de la aplicación o no aplicación de dicha medida sobre el índice de precios de consumo es francamente imperceptible. Parece pues, que la referida medida es de carácter psicológico, frente a una impotencia general de mantenimiento de los precios. No obstante las consecuencias desde el punto de vista de equidad y de desánimo frente a la inversión son de un impacto negativo muy superior al impacto psicológico.

En el tercer objetivo perseguido, éste es la redistribución de la renta, se ha expuesto que éste no se logra debido a la heterogeneidad de niveles de rentas en las figuras del arrendador y arrendatario. A parecidas conclusiones se ha llegado en otros países cuando se estudió este problema, lo que dio origen a que no se interviniera este mercado y a utilizar como medida más equitativa y efectiva una política de impuestos progresivos sobre la renta de las personas físicas y una subvención a las clases más necesitadas, para estos menesteres, obteniéndose así la certeza en la distribución.

- CONSIDERACIONES A LA LEGISLACION DEL PERIODO.-

Con respecto a la legislación aplicada cabe destacar, a partir del diferente tratamiento de que han sido susceptibles las viviendas en cuanto a la actualización de renta:

- a) Viviendas alquiladas con anterioridad a 11 de Mayo de 1956
  - a1) Suntuarias
  - a2) No suntuarias
- b) Viviendas alquiladas entre 12 de Mayo de 1956 y 1 de Julio de 1964
- c) Viviendas alquiladas a partir de 1 de Julio de 1964
  - c1) Con cláusula de estabilización de renta
  - c2) Sin cláusula de estabilización o con defecto, que la hacen nula.
- d) Viviendas de Protección Oficial que han pasado a ser libres.

De ésta sólo tiene cierto interés el tratamiento de las viviendas alquiladas con anterioridad a la ley de 1964 y la problemática que ha entrañado las medidas coyunturales de moderación de rentas, cuya aplicación afecta a las viviendas alquiladas con posterioridad a 1964 y que insertaron la cláusula de estabilización de renta.

A) Viviendas libres no suntuarias.-

- 1) D.L. 24-12-64 (artículo 6).- Son viviendas no suntuarias las que devengarán en las respectivas fechas, rentas mensuales inferiores a:

Hasta el 30 de Septiembre de 1939, 500; del 1 de Octubre de 1939 al 1 de Enero de 1942, 1000; del 2 de Enero de 1942 al 31 de Diciembre de 1946; 2000; del 1 de Enero de 1947 al 31 de Diciembre de 1956, 3.000; del 1 de Enero de 1957 al 31 de Diciembre de 1959, 5000, y a partir del 1 de Enero de 1960, 6000 pesetas.

La precedente escala será de aplicación en poblaciones de más de un millón de habitantes.

En las restantes se aplicarán en dicha escala las siguientes reducciones en los tipos de la renta:

En poblaciones de menos de 20.000 habitantes, el 60%; de 20.000 a -- 100.000, el 50%; de 100.000 a 250.000, el 40%; de 250.000 a 500.000, el 30%, y de 500.000 a 1.000.000, el 20%.

- 2) D.L. 17-5-52.- En las viviendas construidas o habitadas por primera vez con anterioridad a 18-7-36 podrán aumentar la renta en las siguientes proporciones, a partir de 1-1-52.

10% a las viviendas con contratos anteriores a 1-1-15.

7,5% a las viviendas con contratos comprendidos entre 1-1-15 y 17-7-36

(\*) 5% a las viviendas con contratos comprendidos entre 17-7-36 y posteriores

(\*) Sólo para las viviendas ocupadas con anterioridad a 17-7-36 y que se hayan renovado los contratos por rotación del inquilino o arriendo en caso que estuviera ocupada por el propietario.

Los referidos incrementos de renta se aplican sobre la renta a 17-7-36 y su defecto caso de no haber estado alquilada antes la declarada a la referida fecha con fines fiscales.

- 3) D.L. 9-4-54.- Permite la elevación de renta en los mismos supuestos del apartado anterior, pero con los siguientes porcentajes y con fecha de aplicación 1-7-54.

20% a las viviendas con contratos anteriores a 1-1-15

15% a las viviendas con contratos comprendidos entre 1-1-15 y 17-7-36

(\*) 10% a las viviendas con contratos comprendidos entre 17-7-36 y posteriores

(\*) Sólo para las viviendas ocupadas con anterioridad a 17-7-36 y que se hayan renovado los contratos por rotación del inquilino o arriendo en caso que estuviera ocupada por el propietario.

- 4) D.L. 30-11-56.- En las viviendas arrendadas por primera vez antes de 1-1-42 podrán aumentar sus rentas en las siguientes proporciones a partir del 1-1-57, por semestres sucesivas a razón de una tercera parte en cada uno hasta alcanzar la totalidad del aumento.

30% a las viviendas con contratos anteriores a 31-12-30

25% a las viviendas con contratos comprendidos entre 1-1-31 y 17-7-36

20% a las viviendas con contratos comprendidos entre 18-7-36 y 31-12-41.

(\*) 15% a las viviendas con contratos comprendidos entre 1-1-42 y posteriores

(\*) Sólo para las viviendas arrendadas con anterioridad a 1-1-42 que hayan renovado el contrato por rotación del inquilino.

Si la renta incrementada (renta contractual más revisiones permitida) es igual o superior a la renta que devengue, no se permitirá la revisión.

Los referidos incrementos de renta se aplican sobre la renta a 1 de Enero de 1942 (Renta contractual más revisiones hasta 1-1-42).

5) D.L. 22-7-58.- En las viviendas arrendadas por primera vez antes del -- 1-1-42 podrán aumentar sus rentas a las siguientes proporciones:

20% a las viviendas con contratos anteriores a 31-12-30.

15% a las viviendas con contratos comprendidos entre 1-1-31 y 17-7-36

10% a las viviendas con contratos comprendidos entre 18-7-36 y 31-12-41

(\*) 5% a las viviendas con contratos comprendidos entre 1-1-42 y posteriores

(\*) Sólo para las viviendas arrendadas con anterioridad a 1-1-42 que hayan renovado el contrato por rotación del inquilino.

Los referidos incrementos se aplicarán sobre la renta a 1 de Enero de 1942 (Renta contractual más revisiones hasta 1-1-42).

Su aplicación será a partir de 1-9-58 pero con las siguientes diferencias:

Contratos anteriores a 31-12-30 por trimestres sucesivos a razón de un 7% c/u y 6% en el último.

Contratos comprendidos entre 1-1-31 y 17-7-36 por trimestres sucesivos a razón de un 5% c/u.

Contratos comprendidos entre 18-7-36 y 31-12-41 por trimestres sucesivos a razón de un 4% c/u y 3% último.

Contratos comprendidos entre 1-1-42 y posteriores por trimestres sucesivos a razón de un 2% c/u y 1% en el último.

Si la renta incrementada (renta contractual más revisiones permitidas) es igual a superior a la renta que devengue no se permitirá la revisión.

- 6) D.L. 6-9-61.- En las viviendas arrendadas con más de 5 años de prórroga legal podrán incrementar sus rentas en los siguientes porcentajes:

20% a las viviendas con contratos anteriores a 17-7-36.

15% a las viviendas con contratos comprendidos entre 18-7-36 y 31-12-41

10% a las viviendas con contratos comprendidos entre 1-1-42 y 31-12-51

5% a las viviendas con contratos comprendidos entre 1-1-52 y posteriores

Las referidas incrementos se aplicarán sobre la renta legal, ésto es, la renta que se perciba en el momento de aplicación de la ley por todos los -- conceptos, exceptuándose los suministros, servicios y obras de reparaciones.

Su aplicación será a partir de 1-10-61 a razón de una tercera parte durante el primer semestre, dos terceras partes en segundo semestre y el resto en el tercer semestre.

- 7) D.L. 24-12-64.- Las viviendas arrendadas con anterioridad a 11-5-56 podrán incrementar su renta en los siguientes porcentajes:

20% a las viviendas con contratos anteriores a 17-7-36

13% a las viviendas con contratos comprendidos entre 18-7-36 y 31-12-41

6% a las viviendas con contratos comprendidos entre 1-1-42 y 31-12-46

3% a las viviendas con contratos comprendidos entre 1-1-47 y 31-2-51

2% a las viviendas con contratos comprendidos entre 1-1-52 y 11-5-56

Las referidas incrementos se aplicarán sobre la renta contractual con los incrementos legales habidos hasta el momento.

Dichos incrementos tendrán una reducción de un 10% en las poblaciones de menos de 50.000 habitantes.

No habrá lugar a aplicarlo en el caso que la renta legal más las cantidades asimiladas sea superior a la renta legal más los incrementos. Cuando la cantidad asimilada sea inferior a la que resultara de la aplicación de los referidos porcentajes, sólo se podrá incrementar la renta en la diferencia.

Su aplicación será a partir de 1-1-65.

- 8) Las Decretas Leyes 16-6-66; 13-6-67; 11-6-70; 11-3-71 y 23-12-72, permiten el incremento de rentas en los mismos porcentajes, condiciones y distribución que el D.L. 24-12-64 (punto anterior).

Sus fechas de aplicación fueron para:

D.L. 16-6-66 el 1-7-66

D.L. 13-6-67 el 1-8-67

D.L. 11-6-70 el 1-7-70

D.L. 11-3-71 el 1-3-71

D.L. 23-12-72 el 1-2-73

Viviendas no suntuarias								
Incrementos Porcentuales Permitidos	Contratos Celebrados	Hasta el 1914	1915 a 1930	1931 a 17-7-36	18-7-36 a 1941	1942 a 1946	1947 a 1951	1952 a 11-5-56
		R.D. 1920/24/31 (A)	15					
D. 17-5-52 (B)	10	7,5	7,5					
D. 9-4-54 (B)	20	15	15					
D. 30-11-56 (C)	30	30	25	20				
D. 22-7-58 (C)	20	20	15	10				
D. 6-9-61 (D)	20	20	20	15	10	10	5	
D. 24-12-64 (E)	20	20	20	13	6	3	2	
D. 16-6-66 (E)	20	20	20	13	6	3	2	
D. 13-6-67 (E)	20	20	20	13	6	3	2	
D. 11-6-70 (E)	20	20	20	13	6	3	2	
D. 11-3-71 (E)	20	20	20	13	6	3	2	
D. 23-12-72 (E)	20	20	20	13	6	3	2	
Incremento total	446	355	329	161	50	30	18	

(A) Sobre la renta a 31-12-1914  
 (B) Sobre la renta a 17-7-1936  
 (C) Sobre la renta a 1-1-1942  
 (D) Sobre la renta a 30-9-1961  
 (E) Sobre la renta a 31-12-1964, los referidos porcentajes tendrán una reducción de un 10% en las poblaciones de menos de 50.000 habitantes.

8) Viviendas libres suntuarias.-

- 1) D.L. 24-12-64 (artículo 6).- Son viviendas suntuarias aquéllas que devengaren rentas mensuales superiores a:

Hasta el 30 de Septiembre de 1939, 500; del 1 de Octubre de 1939 al 1 de Enero de 1942, 1.000; del 2 de Enero de 1942 al 31 de Diciembre de 1946, 2.000; del 1 de Enero de 1947 al 31 de Diciembre de 1956, 3.000; del 1 de Enero de 1957 al 31 de Diciembre de 1959, 5.000, y a partir de 1 de Enero de 1960, 6.000 pesetas.

La precedente escala será de aplicación en poblaciones de más de un millón de habitantes.

En las restantes se aplicarán en dicha escala las siguientes reducciones en los tipos de la renta.

En poblaciones de menos de 20.000 habitantes, el 60 por 100; de 20.000 a 100.000, el 50 por 100; de 100.000 a 250.000, el 40 por 100; de 250.000 a 500.000, el 30 por 100, y de 500.000 a 1.000.000, el 20 por 100.

- 2) D.L. 17-5-52.- En las viviendas construidas o habitadas por primera vez con anterioridad a 18-7-36 podrán aumentar la renta en las siguientes proporciones, a partir de 1-1-52.

10% a las viviendas con contratos anteriores a 1-1-15

7,5% a las viviendas con contratos comprendidos entre 1-1-15 y 17-7-36

(\* ) 5% a las viviendas con contratos comprendidos entre 17-7-36 y posteriores.

(\* ) Sólo para las viviendas ocupadas con anterioridad a 17-7-36 y que se hayan renovado los contratos por rotación del inquilino o arriendo en caso que estuviera ocupada por el propietario.

Los referidos incrementos de renta se aplican sobre la renta a 17-7-36 y su defecto caso de no haber estado alquilado antes, la declarada a la referida fecha con fines fiscales.

- 3) D.L. 9-4-54.- Permite la elevación de renta en las mismas supuesta del apartado anterior, pero con los siguientes porcentajes con fecha de aplicación 1-7-54.

20% a las viviendas con contratos anteriores a 1-1-75

15% a las viviendas con contratos comprendidas entre 1-1-15 y 17-7-36

(\*) 10% a las viviendas con contratos comprendidas entre 17-7-36 y posteriores

(\*) Sólo para las viviendas ocupadas con anterioridad a 17-7-36 y que se hayan renovado los contratos por rotación del inquilino o arriendo en caso que estuviera ocupada por el propietario.

- 4) D.L. 30-11-56.- En las viviendas arrendadas por primera vez antes de 1-1-42 podrán aumentar sus rentas en las siguientes proporciones a partir del 1-1-57, por semestres sucesivas a razón de una tercera parte en cada uno hasta alcanzar la totalidad del aumento.

30% a las viviendas con contratos anteriores a 31-12-30

25% a las viviendas con contratos comprendidas entre 1-1-31 y 17-7-36

20% a las viviendas con contratos comprendidos entre 18-7-36 y 31-12-41

(\*) 15% a las viviendas con contratos comprendidos entre 1-1-42 y posteriores

(\*) Sólo para las viviendas arrendadas con anterioridad a 1-1-42 que hayan renovado el contrato por rotación del inquilino. Si la renta incrementada (Renta contractual más revisiones permitidas) igual o superior a la renta que devengue no se permitirá la revisión.

Las referidas incrementos de renta se aplican sobre la renta a 1 de Enero de 1942. (Renta contractual más revisiones hasta 1-1-42).

- 5) D.L. 22-7-58.- En las viviendas arrendadas por primera vez antes del -- 1-1-42 podrán aumentar sus rentas a las siguientes proporciones:

20% a las viviendas con contratos anteriores a 31-12-30

15% a las viviendas con contratos comprendidos entre 1-1-31 y 17-7-36

10% a las viviendas con contratos comprendidos entre 18-7-36 y 31-12-41

(\*) 5% a las viviendas con contratos comprendidos entre 1-1-42 y posteriores

(\*) Sólo en viviendas arrendadas con anterioridad a 1-1-42 que hayan -- vuelto a ser alquiladas.

Las referidas incrementos se aplicarán sobre la renta a 1 de Enero de 1942 (Renta contractual más revisiones hasta 1-1-42).

Su aplicación será a partir de 1-9-58 pero con las siguientes diferencias:

Contratos anteriores a 31-12-30 por trimestres sucesivos a razón de un 7% c/u y 6% en el último.

Contratos comprendidos entre 1-1-31 y 17-7-36 por trimestres sucesivos a razón de un 5% c/u.

Contratos comprendidos entre 18-7-36 y 31-12-41 por trimestres sucesivos a razón de un 4% c/u y 3% en el último.

Contratos comprendidos entre 1-1-42 y posteriores por trimestres sucesivos a razón de un 2% c/u y 1% en el último.

Si la renta incrementada (Renta contractual más revisiones permitida) es igual a superior a la renta que devengue, no se permitirá la revisión.

- 6) D.L. 6-9-61.- En las viviendas arrendadas con más de 5 años de prórroga legal podrán incrementar sus rentas en los siguientes porcentajes:

20% a las viviendas con contratos anteriores a 17-7-36  
 15% a las viviendas con contratos comprendidas entre 18-7-36 y 31-12-41  
 10% a las viviendas con contratos comprendidas entre 1-1-42 y 31-12-51  
 5% a las viviendas con contratos comprendidas entre 1-1-52 y posteriores

Los referidos incrementos se aplicarán sobre la renta legal, ésto es, la -- renta que se perciba en el momento de aplicación de Ley por toda las conceptos, exceptuando los suministros, servicios y obras de reparaciones.

Su aplicación será a partir del 1-10-61 a razón de una tercera parte du-- rante el primer semestre, dos terceras partes en el segundo semestre y el -- resto en el tercer semestre.

- 7) D.L. 24-12-64.- Las viviendas arrendadas con anterioridad a 11-5-56 se les aplicará los siguientes índices de actualización:

<u>Incremento</u>	<u>Índice</u>	
300%	4,--	a las viviendas con contratos anteriores a 17-7-36
200%	3,--	a las viviendas con contratos comprendidas entre 18-7-36 y 31-12-41
100%	2,--	a las viviendas con contratos comprendidas entre 1-1-42 y 31-12-46
50%	1,5	a las viviendas con contratos comprendidas entre 1-1-47 y 31-12-51
25%	1,25	a las viviendas con contratos comprendidas entre 1-1-52 y 11-5-56

Los referidos incrementos se aplicarán sobre la renta total que se cobre a la fecha de promulgación del decreto, ésto es, la renta por todos los conceptos salva los suministros, servicios y obras de reparaciones.

En las capitales de menos de 50.000 habitantes, se reducirán los referidos incrementos en un 10%.

Su aplicación será a partir de 1-1-65 a razón de 10% de dicho incremento en cada semestre. Cuando este incremento sea inferior al 25% se aplica en su totalidad el primer año.

Dichos incrementos no se podrán aplicar en aquellas casas que la renta legal más la asimilada (servicios, etc.) sea igual o superior a la renta revalorizada. Cuando la cantidad asimilada sea inferior a la que resultara de la aplicación de los referidos porcentajes sólo se podrá incrementar la renta en la diferencia.

Viviendas suntuarias								
Incrementos Porcentuales Permitidos	Contratos Celebrados	Hasta el 1914	1915 a 1930	1931 a 17-7-36	18-7-36 a 1941	1942 a 1946	1947 a 1951	1952 a 11-5-56
		D. 1920/24/31 (A)	15					
D. 17-5-52 (B)	10	7,5	7,5					
D. 9-4-54 (B)	20	15	15					
D. 30-11-56 (C)	30	30	25	20				
D. 22-7-58 (C)	20	20	15	10				
D. 6-9-61 (D)	20	20	20	15	10	10	10	5
D. 11-7-64 (E)	300	300	300	200	100	50	25	
Incremento total		894	728	680	485	120	65	31
<p>(A) Sobre la renta a 31-12-1914</p> <p>(B) Sobre la renta a 17-7-1936</p> <p>(C) Sobre la renta a 1-1-1942</p> <p>(D) Sobre la renta a 1-10-1961</p> <p>(E) Sobre la renta a 31-12-1964, los referidos porcentajes tendrán una reducción de un 10% en las poblaciones de menos de 50.000 habitantes.</p>								

C) Viviendas libres de la Ley 22-12-1955 (D. 13-4-56).-

Las viviendas de la Ley de 1955 están formadas por aquellas viviendas libres alquiladas entre el 12-5-1956 y 1-7-1964.

D.L. 17-6-72.- En las viviendas alquiladas entre 11-5-56 y 1-7-64 que llevan cinco años de prórroga legal podrán incrementar sus rentas en los porcentajes, forma y plazo que se determinan.

55% a las viviendas cuyo contrato entró en fase de prórroga legal hasta 31-12-56  
 40% a las viviendas cuyo contrato entró en fase de prórroga legal en 1957  
 27% a las viviendas cuyo contrato entró en fase de prórroga legal en 1958  
 20% a las viviendas cuyo contrato entró en fase de prórroga legal en 1959  
 19% a las viviendas cuyo contrato entró en fase de prórroga legal en 1960  
 16% a las viviendas cuyo contrato entró en fase de prórroga legal en 1961  
 12% a las viviendas cuyo contrato entró en fase de prórroga legal en 1962  
 4% a las viviendas cuyo contrato entró en fase de prórroga legal en 1963  
 2,5% a las viviendas cuyo contrato entró en fase de prórroga legal entre el --  
 1-1-64 y el 1-7-64.

Los referidos incrementos se aplicarán sobre la renta contractual y tendrán una reducción de 10% en poblaciones de menos de 50.000 habitantes.

En los casos en que la suma de la renta que cobrará el arrendatario con todos los incrementos que viniera percibiendo y las cantidades asimiladas a ello sea igual o superior a la renta que correspondiera por la aplicación del presente decreto, dicha suma será la única cantidad exigible. En los casos que fuera inferior sólo se aplicará la diferencia.

La elevación comenzará el día 1-7-1972, a razón de una tercera parte durante el primer semestre, dos terceras partes en el segundo semestre y la totalidad a

contar de la fecha inicial del tercer semestre. Si el incremento fuera inferior al 25% de la suma de todos los incrementos que se venían percibiendo se aplicará de una sola vez.

Viviendas de la Ley de 1955

Incrementos Porcentuales Permitidos	Contratos Celebrados	12-5-56 a 31-12-56	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1-1-64 a 1-7-64
	D. 15-6-72	(A)	55	40	27	20	19	16	12	4
Incremento total		55	40	27	20	19	16	12	4	2,5

(A) Sobre la renta contractual. Los referidos porcentajes tendrán una reducción de un 10% en las poblaciones de menos de 50.000 habitantes.

D) Decretos coyunturales de moderación de rentas.-

- 1) Decreto Ley 13/75 de 17 de Noviembre B.O.E. nº 276 de 18 de Noviembre de 1975. Vigencia desde 18 de Noviembre de 1975 al 31 de Diciembre de 1976.

El citado decreto limita el porcentaje máximo de incremento de renta al experimentado por el "subíndice de vivienda" del Índice General de Coste de Vida (Conjunto Nacional Total) en los 24 meses anteriores a la fecha de revisión.

NOTA.- Algunas Audiencias Territoriales entienden que el porcentaje máximo de incremento de renta no puede ser superior al experimentado por la media de los "subíndices de vivienda" de los 24 meses anteriores a la fecha de revisión. No obstante no existe ninguna sentencia del Tribunal Supremo, y nosotros nos inclinamos, basándonos en numerosas sentencias de las Audiencias Provinciales y Territoriales, por la interpretación expuesta.

- 2) Real Decreto Ley 18/76 de 8 de Octubre de 1976 B.O.E. nº 244 de 11 de Noviembre de 1976. Vigencia desde 11 de Octubre de 1976 al 31 de Diciembre de 1977.

Limita el porcentaje máximo de incremento de renta al experimentado por el "subíndice de vivienda" del Índice General de Coste de Vida (Conjunto Nacional Total) en los doce meses anteriores a la fecha de revisión.

NOTA.- Entre la vigencia de los decretos 13/75 y 18/76 se da un periodo de solapamiento (11-10-76 a 31-12-76). Entendemos que las revisiones que procedan en dichas fechas han de efectuarse en base al decreto 18/76, por ser éste más reciente y más limitativo.

- 3) Real Decreto Ley 3/78 de 4 de Enero de 1978 B.O.E. nº 8 de 10 de Enero de 1978. Vigencia desde 1 de Enero de 1978 al 31 de Diciembre de -- 1978.

Limita el porcentaje máximo de incremento de renta, al experimentado -- por el "subíndice de alquileres" del Índice General de Precios de Consumo (Conjunto Nacional Total) en los 12 meses anteriores a la fecha de revisión.

- 4) Real Decreto Ley 49/78 de 26 de Diciembre de 1978 B.O.E. nº 309 de 27 de Diciembre de 1978. Vigencia desde 1 de Enero de 1979 hasta el 31 de Diciembre de 1979.

Limita el porcentaje máximo de incremento de renta, al experimentado por el "subíndice de alquileres" del Índice General de Precios de Consumo -- (Conjunto Nacional Total) en los 12 meses anteriores a la fecha de revisión.

- 5) Real Decreto Ley 21/79 de 29 de Diciembre de 1979 B.O.E. nº 1 de 1 de Enero de 1980. Vigencia 1 de Enero de 1980 al 31 de Diciembre de 1980.

Limita el porcentaje máximo de incremento de renta, al 80% de la variación porcentual experimentada por el Índice General de Precios de Consumo (Conjunto Nacional Total) en los 12 meses anteriores a la fecha de la revisión.

- 6) Real Decreto Ley 15/1980 de 12 de Diciembre de 1980 B.O.E. nº 300 de 15 de Diciembre de 1980. Vigencia 1 de Enero de 1981 al 31 de Diciembre de 1981.

Limita el porcentaje máximo de incremento de renta al 90% de la variación porcentual experimentada por el Índice General de Precios de Consumo -- (Conjunto Nacional Total) en los 12 meses anteriores a la fecha de revisión.

A partir de 1982 cesan las limitaciones; sin embargo, aunque el carácter de los decretos es coyuntural, en 1982 no se podrán pasar las revisiones -- no efectuadas como consecuencia de éstos.

La principal fricción que surge como consecuencia de estos decretos se -- centra en las fechas de revisión insertadas en los contratos (anuales, bianuales, etc.). En el caso de que se hubiera estipulado como fecha de revisión las bianuales (más corrientes) o trianuales, etc., se produce un trato discriminatorio entre contratos. Sobre tal particular caben los siguientes comentarios.

Los Decretos de limitación son coyunturales y tienen una vigencia limitada. Al terminar su vigencia se anulan las limitaciones. No obstante, su aplicación sucesiva ha tenido controvertidas interpretaciones.

Las dos vertientes básicas de interpretación se centran en:

1º) Cada decreto tiene una vigencia determinada, por tanto al terminar ese plazo se anula la limitación.

- Ello significa que el primer día del año siguiente se pueda aplicar el total de la renta aún no revisada. Debe tenerse en cuenta que en una fecha sería lícito también revisar la renta caso de no haberlo hecho antes; esto es, el arrendador puede no aplicar una revisión durante un periodo de tiempo, y no pierde su derecho a revisar. Si en 1º de Enero del año siguiente hay un Decreto, el aumento de renta queda, de nuevo, limitado.

- No se trata, pues de revisar varias veces. La revisión se efectúa una vez, y se aplica en varias veces como consecuencia de Decretos coyunturales sucesivos. Es el mismo caso que si el arrendador, voluntariamente, no aplicase las revisiones de una sola vez y lo hiciera en dos o tres escalones. En este caso, no es voluntario, ya que se trata de aplicar sucesivas limitaciones o escalonadas obligadas por leyes coyunturales.

2º) Si bien cada decreto tiene una vigencia determinada, la cadena de decretos que suceden al de 1975 son meras prórrogas de éste, por consiguiente no ha lugar a pasar la diferencia de renta aún no revisada, a la expiración del decreto.

Por esta segunda interpretación se han inclinado numerosas Audiencias Territoriales y Provinciales, si bien es cierto que no existe hasta el momento ningún fallo del Tribunal Supremo.

En nuestra opinión pese a lo controvertido del tema y a los litigios que ello ha dado lugar, la interpretación válida debiera ser la primera, porque el espíritu de la Ley es limitar la elevación de la masa de alquileres a un ritmo inferior al del crecimiento del Índice General de Precios de Consumo (Conjunto Nacional Total), hecho que es perfectamente compatible con la primera interpretación, ya que se ciente en cuanto a sus incrementos anuales, a los límites señalados por los sucesivos decretos.

**V. LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LA VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL**

## V.- LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LA VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL.-

### - La Vivienda de Protección Oficial.-

La Vivienda de Protección Oficial se remonta en el caso español a los comienzos de este siglo. Así tenemos las Casas Baratas de 1922 (R.D. 8-7-1922) y las Casas para Funcionarios de 1927 (R.D. 15-8-1927), etc.

El periodo 1939-79 puede dividirse en una serie de etapas distintas en función del tipo de viviendas protegidas que caracterizan a dichas fases. Desde 1939 hasta 1954 es la etapa de las viviendas protegidas y de las viviendas de clase media y bonificables, desde 1954 hasta 1976 es la etapa de las viviendas de renta limitada (además, desde 1954 a 1961, están las viviendas de tipo social), en 1976 se inicia la normativa de las viviendas sociales y, finalmente, en 1979 se incorpora la nueva legislación de Viviendas de Protección Oficial (ver cuadro I de "Viviendas construidas").

Para ver el alcance de la política de viviendas en España es preciso referirse a estos tipos de vivienda, destacando sus elementos más caracterizadores.

#### A. Viviendas protegidas

Las Viviendas Protegidas se crean por Ley de 19 de Abril de 1939 y se encarga al Instituto Nacional de la Vivienda (INV, de ahora en adelante) la promoción de este tipo de viviendas, mediante los planes correspondientes. Dichas viviendas -- están destinadas a familias de renta reducida, entendiéndose por tal la que no superase el equivalente a seis días de jornal o al 20 por 100 del sueldo mensual. La condición económica de estas viviendas se concretaba en la fijación de un límite al presupuesto inicial de ejecución material, que en principio fue de --

30.000 pesetas por vivienda, cifra que fue revisándose hasta alcanzar el nivel de 60.000 pesetas en 1955. La adquisición de estas viviendas requerían la calificación de beneficiario por parte del INV. La vigencia de este programa de protección perdura hasta que en 1954 aparece la Ley de Viviendas de Renta Limitada.

#### B. Viviendas de clase media y bonificables

A partir de la Ley de 25 de Noviembre de 1944, y hasta 1954 con la normativa sobre viviendas de renta limitada, rige una serie de disposiciones que caracterizan a las Viviendas de Clase Media y posteriormente Bonificables. Las Viviendas de Clase Media tienen su origen en una acción coyuntural para la reducción del paro, aunque su legislación perdura hasta 1954 bajo el carácter de Bonificables desde 1948. Las Viviendas de Clase Media se clasifican en tres categorías: de más de 110 m<sup>2</sup>, útiles; de 80 a 110 y de 60 a 80 m<sup>2</sup> útiles, exigiéndose determinadas normas de calidad para la construcción de estas viviendas. Igualmente se limita las cuantías de los alquileres.

Las Viviendas Bonificables, reguladas por Decreto-Ley de 19 de Noviembre de 1948, recogen buena parte de la legislación de las de Clase Media, estableciéndose diferentes tipos de viviendas según la superficie: tipo A, de más de 125 m<sup>2</sup>; B, entre 90 y 125 m<sup>2</sup>; C, entre 70 y 90 m<sup>2</sup>, y D, de 50 a 70 m<sup>2</sup>. Se fija una renta por metro cuadrado que fue de 6 pesetas para las de tipo A y 4,90 para las de tipo D. También las Viviendas Bonificables, como las de Clase Media, tenían como destino el arrendamiento, aunque se admitía el uso propio de las mismas.

#### C. Viviendas de tipo social

Los programas de viviendas de tipo social de 1954 estaban orientados a las familias que habitaban en chabolas o construcciones socialmente inaceptables. Pas-

teriormente, se extendió a familias afectadas por temporales u otros desastres.

Este tipo de viviendas tenían una superficie útil de 42 m<sup>2</sup>, y a partir de 1956, de 50 m<sup>2</sup>. El precio no podía exceder en 1954 de 25.000 pesetas por vivienda, precio que fue asimilándose al de 0,60 veces el de renta limitado.

El régimen de tenencia o disfrute de estas viviendas era el arrendamiento durante el periodo de amortización, entregándose la propiedad al beneficiario en la fecha de amortización del préstamo.

#### D. Viviendas de renta limitada

Bajo la legislación de Viviendas de Renta Limitada se construyen diversos tipos de viviendas protegidas a lo largo de un amplio periodo que se inicia en 1954 y que perdura hasta 1979, fecha en que se sustituye esa normativa por la de viviendas de Protección Oficial.

La legislación de viviendas de renta limitada parte del criterio de crear una norma de carácter general que constituye el marco regulador de la construcción de viviendas. Se trata de resumir en un marco legislativo único una serie de ventajas para la promoción de viviendas según las clases de las mismas. Será el INV quien de acuerdo con las normas irá fijando los planes de la construcción de estas viviendas y vigilará el respeto de las mismas mediante las calificaciones correspondientes.

Las viviendas de renta limitada se clasifican en Grupo I y Grupo II, y el segundo se subdivide en tres categorías.

Las viviendas de renta limitada Grupo I son aquellas para cuya construcción no se solicita auxilios económicos directos del Estado, otorgándose exenciones y bonificaciones tributarias y acceso a préstamos hipotecarios en las entidades crediticias. Estas viviendas, por otro lado, no están limitadas ni en superficie ni en coste de ejecución material característica básica de las viviendas del Grupo II, e incluso, aparentemente, en contra del propio espíritu de las viviendas de renta limitada.

El Grupo II comprende viviendas que perciben auxilios económicos directos y se clasifican en tres categorías según la superficie y el coste de ejecución material (1ª categoría, vivienda de 80 a 200 m<sup>2</sup> y coste de ejecución material igual al módulo —que es el coste máximo por metro cuadrado—, y hasta 1,25 veces el módulo; 2ª, de 65 a 150 m<sup>2</sup> y 0,75 hasta el módulo; 3ª, de 50 a 80 m<sup>2</sup> y coste hasta 0,75 veces el módulo). El beneficiario de esta vivienda ha de utilizarla como domicilio permanente, bien a título de propietario, bien como inquilino, en cuyo caso la renta se limita de manera diversa y compleja según el grupo y categoría.

Dentro del grupo de viviendas de renta limitada es preciso incorporar también las viviendas subvencionadas que nacen al amparo de la Ley de 13 de Noviembre de 1957 y del Decreto de 22 de Noviembre de 1957, por el que se establece el Plan de Urgencia Social de Madrid. Estas viviendas, que constituyen una nueva categoría dentro de las del Grupo I, tienen una superficie útil de 38 a 150 m<sup>2</sup>, se les conceden los mismos beneficios que a las del Grupo I y además una subvención a fondo perdido de 30.000 pesetas, lo que en los primeros años fue una ayuda sustancial para la promoción de las mismas. En 1958 se extiende este Plan de Urgencia Social de Madrid a todo el territorio nacional, difundiéndose de esta manera la promoción de la vivienda subvencionada.

#### E. Viviendas sociales

A mediados de 1976, por Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de Julio, sobre inversión en vivienda, se crea la categoría de Vivienda Social, que trata de resolver el déficit existente de viviendas para los menores perceptores de renta. Dicha categoría de vivienda sustituye a las denominadas viviendas de Renta Limitada Grupo II, incluidas las de construcción directa, y están dirigidas, por tanto, a los adquirentes menos capacitados de la sociedad española.

La vivienda social se regula de una manera bastante prolija, fijándose superficies útiles mínimas según el número de personas que componen una familia, y se señalan como beneficiarias de las mismas aquellas familias cuyos ingresos netos no superen la cantidad anual resultante de multiplicar el salario mínimo interprofesional por 2,5.

La normativa de Vivienda Social trata de impulsar al sector financiero privado (Cajas y Banco) hacia la concesión de préstamos para los sujetos calificados como beneficiarios de vivienda social. Los préstamos podían alcanzar hasta el 85 por 100 del valor de la vivienda, apoyando el INV al beneficiario mediante el pago del 26 por 100 de la cuota de amortización del préstamo. Los préstamos eran a veinte años para el adquirente y al 11,5 por 100 de interés; el reembolso del préstamo a la entidad crediticia se hace en quince años, ya que a partir del 16, el comprador de la vivienda amortizaba al INV el apoyo financiero recibido.

#### F. Nuevas Viviendas de Protección Oficial

Por Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de Octubre, sobre política de viviendas de Protección Oficial, aparece la normativa que hoy en día está vigente y que se dicta para superar la multiplicidad de regímenes existentes en esa fecha.

La Vivienda de Protección Oficial se define de un modo muy sencillo, ya que consiste en toda aquella cuya superficie útil máxima sea de 90 m<sup>2</sup>, ajustada a unas normas de diseño, calidad y precios que fija el Estado.

Este tipo de vivienda está apoyada financieramente por las Entidades de Crédito que otorgan préstamos en una cuantía aproximada del 60 por 100 del valor de la vivienda, a un tipo de interés del 11 por 100 y a catorce años. En aquellos casos en que el beneficiario perciba ingresos anuales menores a dos veces y media el salario mínimo interprofesional, se conceden además ayudas económicas complementarias de hasta un 15 por 100, y, por parte del Estado, un préstamo sin interés para financiar el 50 por 100 de los intereses del préstamo base (en el caso de viviendas promovidas por Instituciones sin fines de lucro, el préstamo complementario podrá ser de hasta el 20 por 100 y el préstamo sin interés de hasta el 60 por 100).

La nueva legislación de Vivienda de Protección Oficial comenzó a ponerse en práctica en Mayo de 1979, otorgándose las calificaciones correspondientes en el MOPU para iniciar las edificaciones de este nuevo tipo de vivienda.

- La política de arrendamientos. -

- La prórroga al contrato:

La política arrendaticia en el orden de la vivienda de Protección Oficial ha venido a constituir solamente una variante en el concepto renta de la política general de arrendamientos. Por ello la normativa con respecto a la prórroga y sus excepciones son de aplicación los mismos preceptos establecidos para la vivienda libre.

- La renta:

Las Viviendas de Protección Oficial en diferentes tipos a lo largo de los años han tenido unas rentas controladas y más moderadas que las fijadas en el mercado libre. Sin embargo los niveles de renta fijadas en todas las diferentes modalidades salvo en las Nuevas Viviendas de Protección Oficial se han encontrado y se encuentran muy por debajo de las que determina el mercado libre, lo que unido a la problemática general de los arrendamientos urbanos y la prórroga, han producido que pese a las cuantiosas beneficios que se han otorgado y los costes que éstos presuponen para el país, sean muy escasas las viviendas de Protección Oficial que se ofertan en arriendo.

La Política de Viviendas de Protección Oficial, se ha centrada en unas excepciones impositivas y en unos créditos a larga plazo con intereses reducidos. Como contrapartida, durante el plazo de la protección (20 años generalmente para las anteriores al R.V.P.O. de 1968 y 50 para las posteriores) el alquiler estaría limitado.

Este esquema frente a los escalones tan bruscos que se producían en los años 70 en los diferentes estamentos sociales, a la libertad casi absoluta en las características de la vivienda provocaron que la mayor parte de estas viviendas pasaran a uso propio del adquirente, constituyendo el enfrentamiento entre los preceptos legales y la realidad una de las causas del decrecimiento del patrimonio en alquiler (en cuanto a porcentaje).

Los planes generales de estas viviendas se han financiado a través de créditos de las Cajas de Ahorro y de la Banca Oficial. Sobre tal particular habría que matizar que las cédulas para inversión eran suscritas en su mayoría por las Cajas de Ahorro. Se trataba pues de una financiación a través del ahorro popular.

Las excepciones impositivas significan un menor ingreso de la Hacienda Pública que ha de ser suplido si se pretende el equilibrio presupuestario por una mayor presión en otras conceptos. Dada la estructura del sistema impositivo español hasta la reforma fiscal del 70, las arcas públicas se nutrían principalmente de la imposición indirecta y dentro de ésta contribuyen con mayor peso (al estar dirigida principalmente sobre el consumo), los estratos más bajos de la población (debido a su mayor número).

Por tanto la transferencia real de riqueza se ha producido de los estratos más bajos a los más elevados. Estos realizaron sus inversiones en vivienda para uso propio, pues los patrones de arrendamientos eran leoninos. Luego la política general de mantenimiento de unos estándares de rentas excesivamente bajas, unido a los defectos de la L.A.U., evitó que las beneficios reales transferidos de riqueza de las clases más bajas a las altas volvieran a revertir sobre ella, en forma de un mercado amplio y profundo de arrendamientos, tal como ha ocurrido en la mayor parte de los países desarrollados.

En la determinación de rentas para nuevos contratos en las Viviendas de Protección Oficial debemos distinguir:

a) Viviendas de Protección Oficial Grupo I

Se asimilan a éstas las: Viviendas Bonificables categoría 1ª  
y Viviendas Clase media categoría 1ª

b) Viviendas de Protección Oficial Grupo III

b<sub>1</sub>) Categoría 1ª

b<sub>2</sub>) Categoría 2ª

b3) Categoría 3ª

b4) Categoría Subvencionada

Se asimilan a éstas las: Casas Baratas

Casas Económicas

Casas para Funcionarios

Viviendas Protegidas

Viviendas tipo Social

Viviendas Bonificables no categoría 1ª

Viviendas Clase Media no categoría 1ª

b5) Categoría Social

c) Nuevas Viviendas de Protección Oficial (D.L. 10-11-78)

El Decreto 477/72, de 4 de Marzo, considerando la conveniencia de estimular la construcción de Viviendas de Protección Oficial destinadas a -- arrendamiento y de simplificar y unificar los criterios para determinar las rentas y precios de las distintas clases y categorías de dichas viviendas, -- introdujo determinadas modificaciones en el Reglamento de Viviendas de -- Protección Oficial en las que se ha tenido muy en cuenta el fomento de -- la construcción de viviendas de mayor interés social con el fin de aproximar los distintos niveles a la oferta y la demanda y dar así mayor fluidez al mercado inmobiliario.

Concretamente, se modifican los artículos 120, 126 y 127 del Reglamento estableciendo, por lo que aquí interesa, un nuevo sistema de determinación de rentas.

Conviene significar que al decir la disposición transitoria 1ª de este Decreto que la determinación de las rentas máximas, de conformidad con las normas contenidas en sus artículos 1ª y 2ª, se aplicará "a las Viviendas de Protección Oficial, así como a las consideradas como tales en virtud de la

disposición transitoria 3ª del Reglamento" y que "a estos efectos las viviendas calificadas como bonificables y de clase media se considerarán -- como Viviendas de Protección Oficial de Primer Grupo y el resto de las viviendas a que dicha disposición se refiere como Subvencionadas", puede inducir al error de considerar incluidas las Viviendas del Grupo Segundo en el nuevo sistema que el Decreto establece, cuando realmente deben -- quedar excluidas, tanto porque las normas contenidas en sus artículos 1º y 2º se refieren, respectivamente, al Grupo Primero y a las Subvencionadas, quedando consecuentemente en vigor la Norma 2ª del artículo 120 del Reglamento referido a las Viviendas del Segundo Grupo en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª, cuanto porque la disposición transitoria como norma de aplicación en el tiempo tiene carácter accesorio respecto del contenido sustantivo del precepto, resultando así que los citados artículos 1º y 2º del Decreto, como sustantivos, habrán forzosamente de marcar la pauta respecto a su aplicación.

La disposición transitoria del Decreto dice que estas rentas se aplicarán a "las viviendas que no estuviesen arrendadas en el momento de su entrada en vigor así como a aquellas que se arrienden en la sucesivo", lo cual será -- tanto como decir que las nuevas rentas se aplicarán a las nuevas contratos, sean sobre viviendas de nueva construcción o sobre las ya construidas pero que hubiesen quedado desocupadas y sin alquilar.

1ª) Viviendas de Protección Oficial, Grupo I y Viviendas Bonificables Clase Media en su categoría 1ª.

En las viviendas del Grupo I, Bonificables de categoría 1ª y Clase Media también de 1ª categoría, la nueva renta mensual habrá de obtenerse multiplicando el número de metros cuadrados de la superficie útil por la centésima parte del módulo, y por el coeficiente 2,20 si la superficie no excede de 110 metros cuadrados. En el supuesto de

que exceda de esta cifra, el exceso sobre los 10 metros cuadrados se multiplicará por la centésima parte del módulo y por el coeficiente 1,08, de modo que sumando el resultado de ambas operaciones se obtendrá la renta máxima mensual que puede ser exigida, teniendo en cuenta que en esta renta está englobada la cantidad que, según la redacción anterior de los preceptos modificados, era exigible por las "instalaciones especiales", por lo que la existencia de éstas, cualquiera que sea su número, no producirá incremento alguno en el alquiler.

Para la determinación práctica del alquiler de estas viviendas se parte de la superficie útil, expresada en metros cuadrados (19).

2º) Viviendas de Protección Oficial Grupo II

La renta de estas viviendas viene fijada en la cédula de calificación definitiva (20). Tal valoración no entraña dificultad alguna si bien, cuando no se trata de viviendas recién calificadas, si las comparamos con el resto de los regímenes de viviendas de Protección Oficial y asimiladas, existe un trato desfavorable. A tal respecto entendemos que la renta para nuevos contratos vendrá formada por la renta fijada en la Cédula de Calificación más los incrementos de renta permitidos en este grupo de viviendas.

3º) Viviendas de Protección Oficial, Subvencionadas y Casas Baratas, Casas Económicas Casas Funcionarios Viviendas Prate idas Vivien das de Tipo Social, Viviendas Bonificables na clase 1ª, Viviendas Clase Media no categoría 1ª.

Para la determinación del alquiler en estas viviendas se parte de la superficie útil de la vivienda expresada en metros cuadrados, multiplicada por la centésima parte del módulo vigente (se toma el módulo -

de Viviendas de Protección Oficial Grupo II) y por un coeficiente variable según la población en que se encuentra ubicada la vivienda (21).

<u>Población</u>	<u>Coeficiente</u>
100.000 y más habitantes	1,77
20.000 a 99.999 habitantes	1,48
menos de 20.000 habitantes	1,29

Para determinar el número de habitantes de las poblaciones respectivas, se tendrá en cuenta la cifra de población de hecho que resulte del padrón municipal, aprobado para el año anterior a aquel en que se solicite la calificación provisional de las viviendas. Para los nuevos contratos cuya fecha de calificación no coincida con la del contrato entendemos por fecha de calificación la del contrato.

Las zonas de influencia de poblaciones de más de 100.000 habitantes, a efectos de determinación del alquiler, serán las definidas en el párrafo último del artículo 1º del Decreto 1446/1965, de 3 de junio. - Atendidas las circunstancias, podrán modificarse dichas zonas de influencia por Decreto del Gobierno, a propuesta del Ministro de la Vivienda (Hoy Obras Públicas y Urbanismo).

En la renta así calculada se incluyen todos los conceptos que pudieran asimilarse por instalaciones especiales, es decir, aquellas que se exijan con carácter especial por las Ordenanzas, o de las que se dote a las viviendas por voluntad del promotor, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda (Hoy Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda).

42) Nuevas Viviendas de Protección Oficial (D.L. 10-11-78)

La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil, vendrá determinado por el 6% del precio de venta fijado para la misma que corresponda al momento de la celebración del contrato.

El precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, será para cada área geográfica homogénea, igual o inferior a uno como dos veces el módulo aplicable, vigente en la fecha de la concesión de la calificación definitiva.

En la Cédula de Calificación Definitiva, figurará el precio máximo de venta, por lo tanto, no es necesario para las viviendas que se alquilen el primer año, a partir de la calificación definitiva realizar cálculo alguno.

NOTA: Se aplican los artículos 11 y 12 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de Noviembre (B.O.E. 16-1-79) y art. 3 de la Orden de 19 de Enero de 1979 (B.O.E. 3-2-79). El referido artículo 3 de la orden del 79 fija la renta en un 6% pero en virtud de lo dispuesto en el artículo 12 del decreto del 78 dicho porcentaje puede ser variado.

- Las revisiones de renta:

- 1) Para las Viviendas de Protección Oficial asimiladas (Casas Baratas, Casas Económicas, Casas para Funcionarios, Viviendas Protegidas, Tipo Social, Bonificables y Viviendas Clase Media) hasta 1966 (D. del 16-6-66) han disfrutado de los mismos incrementos de renta que las viviendas libres no suntuarias ya tratadas.

Incrementos de renta permitidos		Contratos celebrados						
		Anteriores a 17-7-36	18-7-36 a 31-12-41	1-1-42 a 31-12-46	1-1-47 a 31-12-51	1-1-52 a 11-5-56	12-5-56 a 31-7-56	
D. 17-5-52	A	7,5						
D. 9-4-54	A	15						
D. 3-11-56	B	25	20					
D. 22-7-58	B	15	10					
D. 6-9-61	C	20	15	10	10	5	5	
D. 16-6-66	D (x)	20	13	6	3	2	-	

- A) Sobre la renta que se pagaba el 18 de Julio de 1936  
 B) Sobre la renta que se pagaba el 1 de Enero de 1942  
 C) Sobre la renta que se pagaba el 1 de Septiembre de 1961  
 D) Sobre la renta total (Contractual + Incrementos autorizadas) a la fecha  
 (x) Se reducirá un 10% en poblaciones de menos de 50.000 habitantes.

2) En Viviendas de Protección Oficial Grupo I

Incrementos de renta permitidos	Contratos celebrados	
	Hasta	1-1-70
R. 24-7-68		
Calificadas hasta 17-11-60		15
Calificadas de 18-11-60 a 7-9-71		5

Los referidos porcentajes operarán sobre la renta total que resulte por la aplicación sucesiva.

3) En Viviendas de Protección Oficial Grupa II

Incrementos de renta permitidos	Contratos celebrados Hasta 25-1-70
R. 24-7-68	
Calificados	
Hasta 11-4-57	28,5
12-4-57 a 7-1-61	21,5
8-1-61 a 23-9-63	17,5
24-9-63 a 2-7-66	10,2

Los referidos porcentajes operarán sobre la renta total que resulte por la aplicación sucesiva.

4) En Viviendas de Protección Oficial Subvencionadas, los contratos celebrados con anterioridad a 1965 (7-6-65), en virtud del D. 3-6-65 se les fija una renta de 9,45 pts. por m<sup>2</sup> de superficie útil en poblaciones de más de 100.000 habitantes; 8,98 pts. en poblaciones de más de 20.000 habitantes y menos de 100.000, y 8,51 pts. en las restantes poblaciones.

- 5) A partir de 1971 todas las Viviendas de Protección Oficial variarán la renta cuando varíe el módulo de ejecución material en virtud de lo establecido en el R.V.P.O. (1968) en su art. 122 y en la disposición transitoria 3ª y 4ª. Salvo las Nuevas Viviendas de Protección Oficial ya que éstas nacen con el D.L. 10-11-78, bajo otras conceptos.

Se entiende por módulo el valor del metro cuadrado de construcción, fijado para la determinación del coste de ejecución material de las Viviendas de Protección Oficial, para cada periodo, por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (antes de la Vivienda)

El artículo 5, apartado 1), del R.V.P.O. dice que se entenderá por módulo, el coste de ejecución material por metro cuadrado que como valor tipo se fijará periódicamente por el Ministerio de la Vivienda, a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda, excluidas las instalaciones especiales. En la actualidad, hay que entender M.O.P.U. por Ministerio de la Vivienda e I.P.P.V. por Instituto Nacional de la Vivienda.

El propio Reglamento de Viviendas de Protección Oficial (D.2114/1968 de 24 de Julio) establece en su artículo 122 que "La renta de las Viviendas de Protección Oficial podrá ser incrementada ... a partir de la fecha de la cédula de calificación definitiva, en la cuantía que resulte de aplicar a tales cantidades (se refiere a la renta) la cuarta parte del porcentaje de aumento que exista entre el módulo vigente en la fecha de calificación y el que lo esté cuando la revisión proceda (norma primera)".

De seguir la interpretación de este artículo al pie de la letra, se produciría inevitablemente la consecución de los aumentos, si se partiera del módulo vigente a la fecha de calificación definitiva de la vivien-

da. Obsérvese que la cuarta parte del incremento intermodular será cada vez más grande. Por ejemplo: si jugamos con el D. 2-1-71 y con la O. 19-2-79, para un arrendamiento de Madrid, tendríamos los módulos de 2.300 pts. y 7.876 pts., cuya variación porcentual es del 242% y - su cuarta parte 60,5%. Porcentaje de incremento que habría de aplicarse sobre las anteriores.

Por su parte el decreto 477/1972 de 4 de Marzo, en su disposición transitoria segunda determina que "a las rentas de las viviendas arrendadas en la fecha de entrada en vigor de este Decreto, así como las que se arrienden en lo sucesivo, serán de aplicación los aumentos a que se refiere la disposición primera del artículo ciento veintidós del Reglamento", y que "la renta que servirá de base para la determinación del aumento a que se refiere la disposición primera del citado artículo ciento veintidós, será la que haya resultado de la actualización regulada por el Decreto de referencia y el módulo se entenderá que es el señalado en el artículo primero".

El decreto 477/1972 viene a simplificar en esencia la normativa expresada por el artículo 122 R.V.P.O. al determinar como renta base de aplicación la actualizada por el D. 23-1-71, previa aplicación de la disposición transitoria cuarta del Reglamento, es decir, la renta contra-  
tual más todas sus actualizaciones.

Los decretos dictados han sido:

D.L. 23-1-71, que fija el módulo en 2.300

D.L. 17-2-72, que fija el módulo en 2.600

D.L. 8-2-74, que fija el módulo en 3.600

El D. L. 13-2-76 viene a fijar tres módulos a diferentes niveles que son de aplicación según una cierta distribución provincial. A partir de este decreto y hasta el de 1981, la distribución provincial ha ido variando, lo que determina un abanico heterogéneo en los incrementos de renta permitidos.

Bajo esta nueva modalidad tenemos:

	A	B	C
D.L. 13-2-76 módulos	4.900	4.400	4.100
D.L. 25y28-1-77 "	5.720	5.200	4.680
D.L. 6y13-1-78 "	6.727	6.105	5.672
D.L. 27-2-79 "	7.876	7.034	6.533

El D.L. de 25 de Enero de 1980 establece las diferentes variaciones en los módulos

9,62%	10,48%	10,14%
-------	--------	--------

El D.L. de 13-11-80 varía la clasificación provincial de su homónimo del 80, lo que determina incrementos de rentas para ciertas provincias.

El D.L. de 27-1-81 establece las diferentes variaciones en los módulos

14,16%	14,23%	14,12%
--------	--------	--------

- 6) Nuevas Viviendas de Protección Oficial alquiladas a partir del 3 de Enero de 1969 cuya construcción se encuentra al amparo de las normas del D.L. 10-11-78

Puede pactarse en el contrato la revisión de renta, que cada dos años y en una cuantía en ningún caso superior a la que resulta de la aplicación de un porcentaje equivalente a la variación porcentual experimentada en ese periodo por el índice del subgrupo 3.1. "viviendas en alquiler", publicado por el Instituto Nacional de Estadística (artículo 12).

- Las viviendas de propiedad pública:

En las viviendas de propiedad pública se rigen por los mismos criterios que las viviendas de Protección Oficial de propiedad privada, en cuanto a la determinación de la renta y sus incrementos, con la sola salvedad de las Nuevas Viviendas de Protección Oficial. En éstas serán revisadas bianualmente en el 50% de la modificación que en ese periodo experimente el índice del subgrupo tres, punto uno "viviendas en alquiler", publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

**VI. CONTRASTACIONES EMPIRICALS DE LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS SOBRE EL PATRIMONIO EN RENTA**

**VI.- CONTRASTACIONES EMPIRICAS DE LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS SOBRE EL PATRIMONIO EN RENTA.-**

Las consecuencias más directas a lo expuesto y que hemos tratado en este análisis se encuentran en la desastrosa programación de las leyes y decretos en las revisiones de rentas, saltos inconcebibles discriminando de una forma aleatoria a arrendadores y arrendatarios (gráficos 1 y 2).

En el mantenimiento de rentas la ley solamente se muestra capaz en los contratos antiguos, desapareciendo la congelación en el momento que se rescinde un contrato y vuelve a alquilarse la vivienda. Luego en las viviendas antiguas la elevación de la renta media no depende de la normativo legal, sino del índice de rotación de los inquilinos. Esto provoca desde el punto de vista del inquilino un afianzamiento en su vivienda aunque ésta no obedezca a sus necesidades, a fin de beneficiarse de una renta baja. Desde el punto de vista del arrendador, intentará por todos los medios que este índice de rotación se eleve, ya que ésta es la única forma de actualizar su renta.

Pese a la múltiple legislación a este respecto, se desconoce a quién benefician las legislaciones.

Todos los pormenores expuestos han tenido unas repercusiones directas sobre el mercado y que se polarizan principalmente en la reducción del patrimonio en alquiler y en la calidad del mismo.

**A) Los desajustes creados por el tratamiento diferencial en la política de revisiones de renta.-**

Constituyen estas notas un análisis general sobre los incrementos de renta permitidos en los contratos de arrendamiento de viviendas, libres y de Pro--

tección Oficial. En el mismo se contemplan las diferentes modalidades de viviendas.

La finalidad de esta recopilación, depuración y ampliación de datos, es tener una visión clara sobre el tratamiento que han tenido las diferentes viviendas, según la fecha del contrato y el tipo de vivienda.

El gráfico primero, se refiere a las viviendas denominadas libres. En éstas hemos comparado el valor actual de una peseta referido a la fecha del contrato, con la renta obtenida hoy por el arrendador, por cada peseta de renta, referida al contrato origen. Dicha relación se ha efectuado con los diferentes tipos de viviendas y considerándolas siempre en el óptimo, esto es, que no han existido aminaciones en las tipos de actualización por razones de número de habitantes, etc. Al referirse a las viviendas con cláusula de revisión, interpretamos los decretos de congelación en su visión más óptima. A la vista del gráfico 1 huelga cualquier tipo de comentario, ya que los desajustes existentes entre la renta percibida y la renta que <sup>se debiera</sup> ~~debería de percibirse~~ son por término medio del 300%, para las viviendas alquiladas después de 1920.

El gráfico segundo, constituye un análisis comparativo de los incrementos de renta, según la fecha del contrato y la clase de vivienda.

De la misma forma que en el caso anterior se han utilizado estos incrementos en las casas más óptimas, En las Viviendas de Protección Oficial, y con respecto a las últimas elevaciones de rentas, se tomaron los incrementos medios permitidos. También se ha tenido en cuenta el paso de Viviendas de Protección Oficial a libres por expiración de los beneficios (se ha tomado como plazo de la protección 20 años).

En el gráfico 2 se representan a partir de vectores los incrementos permitidos. De éste se desprenden dos observaciones básicas:

1) Las Viviendas de Protección Oficial con contratos anteriores a 1946 han tenido un tratamiento igual a las Viviendas Libres no suntuarias, lo que supone un trato preferente ya que las anteriores no gozaban de beneficios.

2) Las Viviendas de Protección Oficial alquiladas después de 1954 han sido mejor tratadas por la Ley que las viviendas libres, ya que no sólo han tenido beneficios fiscales y crediticios, sino que se les ha permitido incrementos de renta mayores.

B) Repercusión sobre la oferta de viviendas en renta.-

Como consecuencia de tan desastrosa política observamos en la comparación de las tres censos de viviendas (INE) un decrecimiento en el número total de viviendas en alquiler (-28%). Este retroceso ha sido ininterrumpido durante los últimos 20 años pero de una forma más acusada en la década de los sesenta. Si comparamos esta evolución con el número de habitantes, (ésto es, viviendas por mil habitantes), vemos que la caída es aún más vertiginosa (-33%) entre el censo de 1950 y 1970 pasándose de 115 a 98 y a 77 viviendas alquiladas por habitante.

Si para los mismos periodos utilizamos como base las fechas de contratos en los años comprendidos entre 1950/70 el descenso mayor (-79%) obedece a las fincas alquiladas con anterioridad a 1950; asimismo también se experimenta una reducción muy fuerte de las alquiladas durante el periodo 1951/60, observándose mayor estabilidad con tendencia a la elevación en el periodo 1961/70. El origen de este cambio se produce por la ley de 1964. El hecho de que el saldo de viviendas sea negativo obedece a que es mayor el interés en deshacerse de un patrimonio en cierto grado estéril, frente a las expectativas que ofrece la Ley de 1964 sobre revisión contractual de los alquileres.

Si nos atenemos a las fechas de los contratos el Patrimonio total nacional se distribuye de la siguiente manera:

	<u>antes 1930</u>	<u>1931/40</u>	<u>1941/50</u>	<u>1951/60</u>	<u>1961/70</u>	<u>1961/65</u>	<u>1965/70</u>
%	6	10	10	18	56	20	16

Según tales datos y en comparación con las altas y bajas de alquiler y distribución estimada de unas y otras, las causas de la reducción del patrimonio en alquiler desde 1940 a 1960 vienen provocadas por una caída de la oferta y por una retirada masiva del patrimonio en alquiler. Así observamos que pese a la fuerte reducción que se opera en las fincas en alquiler de los años anteriores a 1940, el porcentaje de fincas alquiladas entre 1931/40 y 1941/50 es igual, según lo cual podemos considerar, dado el nivel de rotación, que la oferta de la segunda década ha sido inferior a la primera.

Teniendo en cuenta todas las consideraciones anteriores no sería aventurado -- decir que el periodo 1950/60 fue en cuanto a la oferta bastante similar a sus predecesores. No obstante, durante este periodo ya se observan las consecuencias nefastas de la Ley de Arrendamientos en cuanto a su congelación y principalmente de la inflación ocurrida entre los años 1940 y 1955, con una elevación del índice de coste de vida cifrada en un 260%. Esto prueba, -- aunque la oferta haya sido ligeramente superior a la de la década anterior, una huida de los propietarios a este tipo de inversión, siendo mayor la intensidad de la rescisión de arriendos que la oferta de alquileres.

En la década de los años sesenta el fenómeno reviste características similares a las anteriores aunque exista por una parte una caída muchísimo más intensa de los desarriendos, pero a la par de la misma se eleva la oferta.

Lo que parece no explicable, es la oferta que se experimenta en la década de los años sesenta y su distribución. El componente de ésta se forma en un

porcentaje elevado por rotación del patrimonio, hecho que se deduce de los cuadros de viviendas alquiladas con posterioridad a 1960 sin agua corriente, sin retrete, sin cuarto de baño, lo que hace pensar que se trata de patrimonio - antiguo.

La rotación a partir de esta fecha se ve animada por la liberación de los arrendamientos por una parte y por otra como consecuencia de la insuficiencia y vetustez de muchas de las viviendas, unido a la elevación de la renta percápita del país y a la política de adquisición de viviendas que da origen a la rescisión de múltiples contratos.

El porqué de que la distribución no sea homogénea durante la década de los sesenta viene provocado como consecuencia del desconocimiento y desconfianza por parte del arrendatario, el cual después de las duras experiencias sufridas prefiere no experimentar pruebas en su propio patrimonio y se incorpora una vez conocidos los resultados positivos en otros sujetos.

Según lo analizado se observa claramente que el patrimonio en alquiler está íntimamente ligado a la Ley de Arrendamientos y que una ligera modificación parcial como la de 1964 hace que la oferta crezca considerablemente.

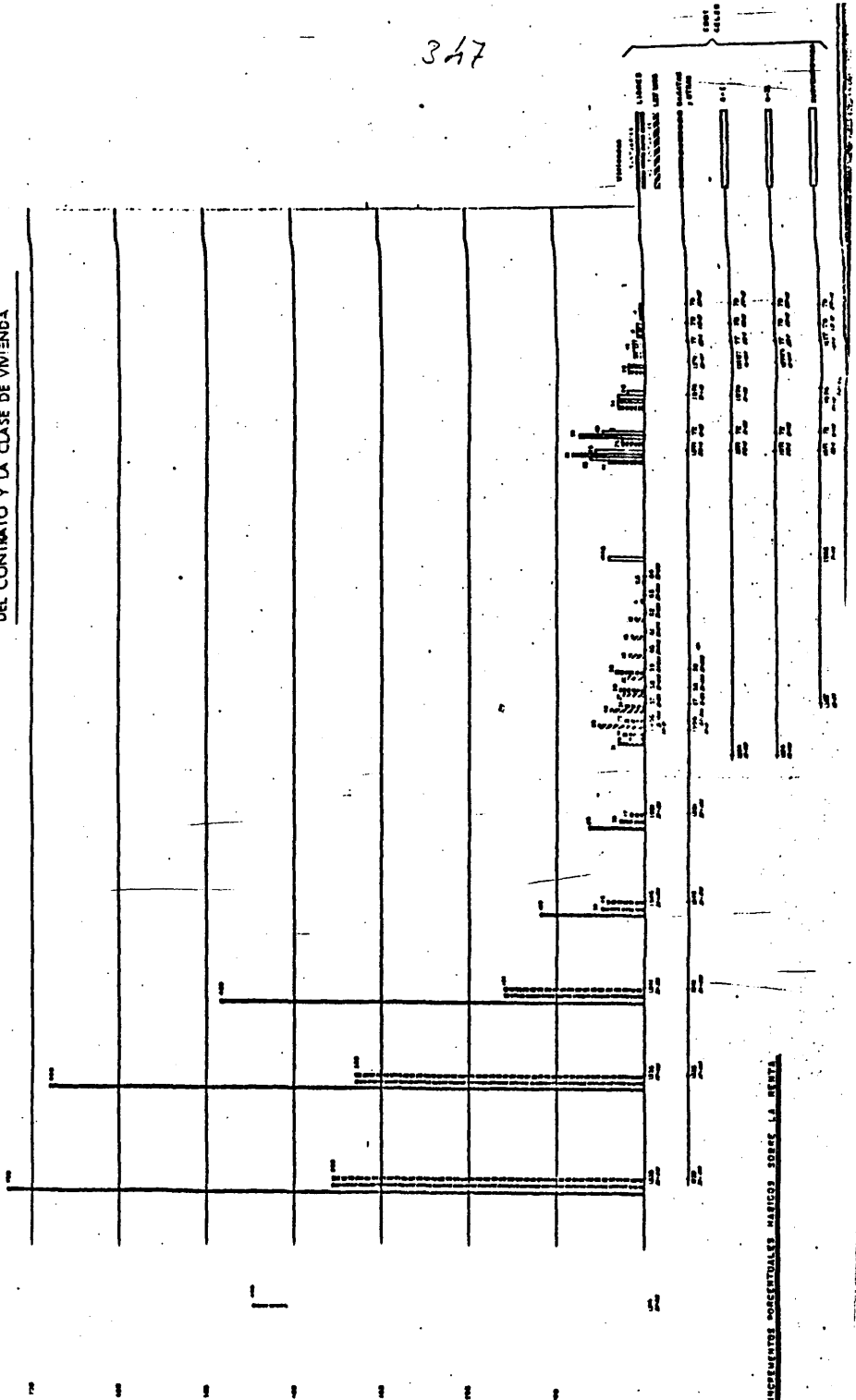
316

VALOR ACTUAL DE UNA PESETA REFERIDA A LA FE-  
CHA DEL CONTRATO, CON LA RENTA OBTENIDA  
HOY POR EL ARRENDADOR, POR CADA PESETA DE  
RENTA, REFERIDA AL CONTRATO DE ORIGEN.

- A- Valor actual de una peseta referida a la fecha del contrato (calculado según el Índice General de Precios de Consumo-Conjunta Nacional).
- Valor actual de cada peseta de renta según la fecha del contrato (calculado a partir de los incrementos permitidos por la Ley, referida a viviendas construidas y alquiladas en la misma época. Visto desde una óptica general, ésto es desprecian do todo tipo de excepciones que rebajen los incrementos de rentas que permita la Ley).
- R- Viviendas Suntuarias.
- C- Viviendas no suntuarias.
- D- Viviendas alquiladas según la Ley de 22-12-1.955
- E- Viviendas alquiladas según la Ley de 11-7-1.964 con cláusula de revisión.
- F- Viviendas alquiladas según la Ley de 11-7-1.964 sin cláusula de revisión.

347

ANALISIS COMPARATIVO DE LOS INCREMENTOS PERMITIDOS DE RENTA SEGUN LA FECHA DEL CONTRATO Y LA CLASE DE VIVIENDA



INCREMENTOS PERMITIDOS DE RENTA SEGUN LA FECHA DEL CONTRATO Y LA CLASE DE VIVIENDA

**VII. BIBLIOGRAFIA**

BIBLIOGRAFIA.-

- 1) Dr. Pascual Nieto, apuntes de la Escuela de jurisprudencia.
- 2) Vicens Vives, Historia Económica de España, pág. 409.
- 3) Higinio París, Renta Nacional, Inversión y Consumo en España 1939-1959. pág. 90, 91, 92.
- 4) R.D. de 13 de Diciembre de 1923 y 29 de Diciembre de 1931.
- 5) 10% con rentas inferiores a 1.500 pts. anuales  
15% con rentas entre 1.501 a 3.000 pts. anuales  
20% con rentas entre 3.001 y más pts. anuales
- 6) Compendio de Derecho Civil. F. Puig Peña, pág. 248 a 292
- 7) Decreto 17-5-52 y 9-4-54 y el D.L. 6-3-53 que permiten incrementos de renta superiores, pero sólo a las viviendas subarrendadas.

		<u>D.L. 52</u>	<u>D.L. 54</u>
Contratos	antes de 1914	10%	20%
celebradas	1915 a 17-7-1936	7,5%	15%
	18-7-1936 y posteriores	5%	10%

- 8) La estimación de la renta justa se hacía en base a la elevación del coste de la vida, los salarios, los precios de otras viviendas en el mercado, características, estado, etc...

## 9) D.L. 30-11-56 y 22-7-58

	<u>D.L. 56</u>	<u>D.L. 58</u>
antes de 1930	30%	20%
Contratos celebrados 1931 a 17-7-36	25%	15%
18-7-36 a 1941	20%	10%
1942 en adelante	15%	5%
Sobre renta contractual		

## 10) D.L. 6-9-61

antes de 17-7-36	20%
Contratos celebrados 18-7-36 a 1941	15%
1942 a 1951	10%
1951 a 11-5-1956	5%

## 11) Ley 11 de Junio de 1964.- D.L. 24 de Diciembre de 1964..

- 12) Hasta el 30 de Septiembre de 1939, 500; del 1 de Octubre de 1939 al 1 de Enero de 1942, 1.000; del 2 de Enero de 1942 al 31 de Diciembre de 1946, 2.000; del 1 de Enero de 1947 al 31 de Diciembre de 1956, 3.000; del 1 de Enero de 1957 al 31 de Diciembre de 1959, 5.000; y a partir de 1 de Enero de 1960, 6.000 pesetas. Véase art. 5 del D. 6 Sept. 1961 (nº 1843).

La precedente escala era de aplicación en poblaciones de más de un millón de habitantes. En las restantes se aplicaban en dicha escala las siguientes reducciones en los tipos de la renta: En poblaciones de menos de 20.000 habitantes, el 60%; de 20.000 a 100.000, el 50%; de 100.000 a 250.000, el 40%; de 250.000 a 500.000, el 30% y de 500.000 a 1.000.000, el 20%.

Viviendas

13)	Contratos celebrados hasta el 17 de Julio de 1936, inclusive	4
	Contratos celebrados desde el 18 de Julio de 1936 hasta el 31 de Diciembre de 1941, ambos inclusive	3
	Contratos celebrados desde el 1 de Enero de 1942 hasta el 31-12-1946, ambos inclusive	2
	Contratos celebrados desde el 1 de Enero de 1947 hasta el 31-12-1951, ambos inclusive	1,50
	Contratos celebrados desde el 1 de Enero de 1952 hasta el 11-5-1956, ambos inclusive	

14) Estos decretos permiten aplicar sobre la renta contractual y según la fecha del contrato, los siguientes incrementos:

	anteriores a 17-7-36	20%
	18-7-36 a 1941	13%
Contratos	1942 a 1946	6%
celebrados	1947 a 1951	3%
	1952 a 11-5-56	2%

D.L. 24-12-64/ D.L. 16-6-66/ D.L. 13-6-67/ D.L. 11-6-70/ D.L. 11-3-71/  
D.L. 23-12-72

15)	hasta 31-12-56	55%	
	1957	40	
	1958	27	
Fecha en que el contrato	1959	20	Sobre Renta
entró en fase de prórroga	1960	19	Contractual
legal.	1961	16	
	1962	12	
	1963	4	
	1964	2,5	

## 16) D. 17 de Noviembre de 1975.-

El incremento máximo de renta a percibir por el propietario no podrá ser superior al experimentado por el "subíndice de vivienda" I.C.V. de los 24 meses anteriores a la fecha de revisión.

## D. 8 de Octubre de 1976.-

El mismo concepto pero de los 12 meses anteriores a la fecha de revisión.

## D. 4 de Enero de 1978.-

El mismo concepto pero ahora medido por el "subíndice de alquileres" I.P.C. de los 12 meses anteriores a la fecha de revisión.

## D. 26 de Diciembre de 1978.-

Igual al anterior.

## D. 29 de Diciembre de 1979.-

El mismo concepto pero en este caso no podrá sobrepasar el 80% del I.P.C.

## D. 12 de Diciembre de 1980.-

Idéntico al anterior pero permite el 90% de I.P.C.

## 17) L. 1946 el 5%; L. 1955 el 6%; y L. 1964 el 8%.

En la Ley de 1955 y 1964 dicho incremento no podrá ser superior al 25% de la renta.

## 18) Introducción a la Economía Política.- pág. 473 a 475.

Lipsey refiriéndose a la recta utilización en la formulación de la política económica, expone un simple ejemplo con respecto a la defensa o el rechazo de un control de alquileres gubernamental.

1) Preguntar qué objetivos se pretenden alcanzar con el control de alquileres. Pueden ser éstos la redistribución de la renta de las ricas a los po-

bres y la consecución de un nivel mínimo de vivienda para todos.

- 2) Preguntar si el control de alquileres ayuda realmente a alcanzar estas objetivos. Si la respuesta es "No" el razonamiento ha concluido: el control no cumple los fines para los que se ha establecido. Si la respuesta es "Sí" se precisa un estudio adicional.
- 3) Considerar más profundamente el objetivo propuesto. El control de alquileres, si es efectivo, significa que el arrendatario paga menos renta y el arrendador recibe menos renta de lo que sería si no existiese esta intervención. Se produce así una redistribución de la renta del arrendador al arrendatario. Pero en realidad ¿son los arrendadores más ricos que los arrendatarios? Si se demuestra que la mayoría de éstos son más ricos que aquéllos, el economista concluye que se da un argumento en contra del control no porque éste sea injusto, sino porque no contribuye a alcanzar el fin propuesto. Si, por el contrario, se demuestra que la mayoría de los arrendatarios tienen una renta inferior a la de sus arrendadores, puede concluirse que el control de alquileres es un medio de alcanzar el objetivo deseado de redistribución de la renta.
- 4) Preguntar si el control tiene efectos que obstaculizan el logro de otros objetivos. Puede que, por ejemplo, aunque el control proporcione viviendas más baratas simultáneamente da lugar a la aparición de suburbios. Cuando una medida ayuda a alcanzar un objetivo dificulta el logro de otro. Es necesario decidir cuál de los dos es preferido.
- 5) Considerar políticas alternativas para ver si existen otras medidas que alcancen el objetivo con un menor sacrificio en términos de impedimentos para el logro de otros objetivos. Puede ser que, por ejemplo, un impuesto progresivo sobre la renta redistribuya la renta de los ricos a los pobres con más certidumbre y precisión y con efectos menos indeseables sobre otros objetivos. Hasta aquí la investigación no ha salido del terreno del análisis científico.

19) Ver Anexo.

20) Determinación de la Superficie Util:

Se entiende por superficie útil de la vivienda la construida con deducción de la ocupada por muros, tabiques y parte proporcional, que le haya correspondido, de la ocupada por las dependencias comunes del edificio. En otras palabras es la que resultaría de la adición, de las superficies practicables de las diferentes piezas de la vivienda. En esta operación se han de computar como útiles los armarios y las terrazas y balcones descubiertos en su 50%.

Esta superficie debe figurar en la Cédula de Calificación definitiva de la vivienda, lo que evita cualquier tipo de cálculo. No obstante se han dado casos en los que la citada superficie no figura. En tales circunstancias, es interesante con el fin de evitar futuras complicaciones, que el arrendador solicitante de la Delegación Provincial del Instituto Nacional de la Vivienda correspondiente, la inclusión de tales parámetros en la Cédula de Calificación.

21) El R.V.P.O. dispone en su artículo 120 norma segunda: "Para las viviendas -- del segundo grupo, en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª, el alquiler anual se obtendrá sumando las cantidades que a continuación se indican:

- a) La que resulta de aplicar al presupuesto protegible de la vivienda, tal y como se define en el artículo 5º de este Reglamento, el tipo del 1,5% anual, que se considerará como importe de los gastos de administración y conservación.
- b) La que se obtenga de aplicar el tipo del 3% anual, al indicada presupuesto protegible de la vivienda de que se trata.

El hecho concreto de que exista una heterogeneidad absoluta en el presupuesto protegible entre las diferentes viviendas, nos impide determinar ninguna regla de aplicación de la Ley.

- 22) Las aquí expuestas son las del D.L. de 20 de Diciembre de 1974.  
El D.L. 4-3-72 cuya vigencia fue de 4-3-72 a 20-12-74 establecía las siguientes coeficientes:

<u>Población</u>	<u>Coeficiente</u>
100.000 y más habitantes	1,30
20.000 a 99,999 habitantes	1,15
menos de 20.000 habitantes	1,00

56

## **ANEXO**

Estudio sobre la repercusión de las revisiones de rentas propugnadas por la Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, sobre los Precios de Consumo.

Introducción.

El índice de Precios de Consumo con base 100 en 1.976 se distribuye de la siguiente manera:

{ dice general 100	Componente Alimentación 40,52	Vestido y Calzado 8,165	{ Alquileres 2,33 Otros <u>11,675</u> 14,005	{ Viviendas Libres -- 1,26 Viviendas Protegidas 0,46 Reparaciones, Reparaciones. <u>0,61</u> 2,33
		Vivienda 14,005		
		Menaje y Servicios hogar. 7,750		
	Componente no Alimenticio 59,48	Servicio Médico 3,375		
		Transportes y Comunicaciones. 9,745		
		Eparcimen to y Enseñanza. 6,945		
		Otros gastos <u>9,495</u>		
		<u>59,480</u>		

Cada partida de las enumeradas en el cuadro adjunto tiene su índice particular con base 100 en 1.976. La participación de cada uno de estos conceptos en el índice general, se obtiene multiplicando el porcentaje expuesto por su índice. El índice general es pues el sumatorio de cada una de las referidas operaciones.

Las revisiones de rentas de viviendas libres solo afectaban en el año base al índice general el 1,26% y el total del subgrupo alquileres el 2,33%. En fechas futuras la inciden--

cia de estos índices sobre el índice general dependerán del crecimiento de cada índice particular. Si el crecimiento del índice particular es más moderado que el del índice general, la participación será inferior a la referida para el año base - y viceversa. Por ejemplo: Al mes de abril de 1.978 el índice general era 143,6 y el índice de alquileres el 124,4 lo que representaba sobre el índice general el 2,018% en vez del 2,33% del año base.

El modelo de revisión que expone la Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos se basa en un sistema de Índices de Precios de Consumo tomados mensualmente desde - 1.887 hasta hoy en día. (Anexo 7).

El sistema de aplicación de los mismos consiste en multiplicar la renta origen de la vivienda, por el índice actual del mes que corresponde al que fué alquilada - y dividirlo por el índice origen de la fecha. De la cantidad resultante solamente se cobrará en 1.979 el 45%.

$$\text{Renta a 1.979} = \text{Renta Origen} \frac{\text{Índice Actual}}{\text{Índice Origen}} \times 0,45$$

El primer problema que surge en la aplicación de esta fórmula para el estudio que nos ocupa se encuentra en que la muestra tomada por el I.N.E., para el cálculo del Índice de los Precios de Consumo se compone solamente de rentas actuales desconociéndose por lo tanto la renta origen.

El segundo problema esta en la composición de la muestra. El I.N.E., distribuye - la muestra en cuatro estratos cuya distribución al mes de Julio de 1.978 era la - siguiente:

<u>Estratos</u>	<u>Distribución % de la masa de Alquileres.</u>
1) antes de 1.942	8,58
2) 1.942 a 1.956	10,82
3) 1.957 a 1.966	24,26
4) 1.967 a hoy	56,34
	<hr/> 100,00

Según el cuadro adjunto, desconocemos la distribución dentro de cada estrato, -- aunque en la muestra tomada por el I.N.E. sí figura la fecha del contrato. El -- hecho de que se trate de 60.000 encuestas de viviendas y el no tener un modelo para clasificarlas por años, nos imposibilita conocer su distribución.

#### Determinación del Índice Origen por estratos:

Para el cálculo de la distribución de la muestra dentro de cada estrato se ha considerado que esta guarda la misma distribución que la expresada en el censo de -- viviendas elaborado por el I.N.E. a 1.970 y que a su vez no han existido cambios sensibles.

Con respecto a la utilización de estos datos se comete cierto error. La desviación actúa en el sentido de que la cifra final que obtengamos será siempre inferior a la real. La presente afirmación se basa en el estudio ya realizado sobre la distribución de viviendas en alquiler durante los tres últimos censos, donde observamos que la rescisión de contratos es mayor según sea la fecha de los mismos más lejana.

Por otra parte también nos encontramos que dentro del censo del I.N.E., las -- viviendas en alquiler están agrupadas a su vez, en otros sub-estratos. En este -- caso para la determinación del índice origen se ha considerado que dentro de es tos sub-estratos, la distribución es homogénea. Por lo tanto, el índice origen -- de cada sub-estrato sería la media aritmética de los índices del período (1).

Posteriormente haciendo un reparto proporcional de los índices medios obtenidos -- según el número de viviendas de cada sub-estrato obtenemos el índice origen de los tres primeros estratos.

(1) Se toman siempre los índices referidos a 31 de Diciembre.

<u>Estratos</u>	<u>Sub-estratos</u>	<u>Viviendas en miles.</u>	<u>Indice medio origen.</u>	<u>Indice Origen del Estrato.</u>
1) antes 1942	antes 1.911	38	1,65	3,28
	1911 a 1920	40	2,90	
	1921 a 1930	82	3,13	
	1931 a 1940	256	3,64	
2) 1942 a 1956	1941 a 1945	119	7,80	13,23
	1946 a 1950	134	14,22	
	1951 a 1955	117	17,64	
3) 1957 a 1966	1956 a 1960	301	24,38	28,36
	1961	72	27,30	
	1962	94	30,00	
	1963	97	31,70	
	1964	108	35,80	
	1965	128	39,00	
	1966	120	41,10	

Para el cálculo del cuarto estrato surgen nuevamente problemas debido a que solamente conocemos la distribución del período 1967/70 y no tenemos datos que nos iluminen sobre lo ocurrido hasta 1.978.

En los estudios realizados sobre total de viviendas alquiladas a 1.977 en base a las fianzas servidas durante el período 1.965/77, observamos a partir de 1.970 una -- cierta atonía con tendencia al descenso en los últimos años. Aunque el número de viviendas no es homogéneo al existir un decrecimiento en los extremos de la serie podríamos considerar que la distribución se ajusta a una normal, y a partir de la -- misma determinar el índice medio del cuarto estrato. No obstante dicha apreciación no es válida, por lo que hemos desistido de esa forma de actuación.

La primera limitación se encuentra en que la rotación de los alquileres es elevada para períodos cortos, como consecuencia de los denominados alquileres de tempora

da, hecho que nos lo refleja perfectamente la curva de fianzas servidas.

La segunda está en que los alquileres antiguos tienen una mayor probabilidad de rescisión.

La tercera, la tenemos en que a partir de abril de 1.974 si nos referimos a diciembre de 1.977, no existirá revisión para las viviendas alquiladas con posterioridad a esta fecha, puesto que, la función ya mencionada de Renta Origen  $\frac{\text{Índice actual}}{\text{Índice origen}} \times 0,45 < \text{Renta actual}$ , por lo que el período del cuarto estrato se reduce a 1.967 - 1.974. Tenidas en cuenta todas estas apreciaciones pensamos que el valor más razonable para el índice medio origen del cuarto estrato, sería la media aritmética de los índices del período 1.967/1.974. Hay que tener en cuenta que si bien la distribución no es homogénea, la esperanza de rescisión de contratos es superior en las fincas alquiladas hace más tiempo, así como que los alquileres más recientes tienen una participación mayor en la muestra lo que da una cierta consistencia al planteamiento.

De todas formas los errores que se cometen sobre este estrato, son de escasa importancia debido al bajo coeficiente de actualización y al hecho de que solo una fracción del estrato está sujeta a revisión, por los motivos ya expuestos de que solo un porcentaje de las viviendas alquiladas, después de 1.967, no están acogidas a los beneficios de revisión de rentas que permite la actual Ley de Arrendamientos Urbanos.

4)	<u>Estrato</u>	<u>Índice Origen</u>
	1.967 a hoy	51,66

#### Ajustes previos para la determinación de la renta origen.

Los primeros problemas que surgen en la aplicación de los índices de deflatación para la obtención de la renta origen, surgen como consecuencia, que las viviendas ocupadas con anterioridad a 1.956 han tenido un tratamiento distinto en las revisiones debido a que la Ley de 1.964 distingue entre viviendas suntuarias y no suntuarias, aplicando según esta distribución y a partir de esa fecha, diferentes incrementos en las revisiones.

La distribución entre suntuarias y no suntuarias se efectuó de la siguiente manera:

Hasta el 30 de Septiembre de 1.939, 500; del 1 de Octubre de 1939 al 1 de Enero de 1.942, 1.000; del 2 de Enero de 1.942 al 31 de Diciembre de 1.946, 2.000; del 1 de Enero de 1.947 al 31 de Diciembre de 1.956, 3.000; del 1 de Enero de 1.957 al 31 de Diciembre de 1.959, 5.000; y a partir de 1 de Enero de 1.960, 6.000; - pesetas.

La precedente escala será de aplicación en poblaciones de más de un 1.000.000 habitantes. En las restantes se aplicarán en dicha escala las siguientes reducciones en los tipos de la renta. En poblaciones de menos de 20.000 habitantes, el 60%; de 20.000 a 100.000, el 50%; de 100.000 a 250.000, el 40% de 250.000 a 500.000, el 30% y de 500.000 a 1.000.000, el 20%.

El primer paso es determinar las poblaciones. Según el censo de vivienda de 1970, las viviendas alquiladas se distribuían de la siguiente forma:

	<u>Viviendas en miles.</u>	<u>%</u>
Capitales	1.343	51
Municipios de más de 10.000 habitantes.	782	30
Menores de 10.000 - habitantes.	503	19
Total	<u>2.638</u>	<u>100</u>

La media de habitantes de las capitales españolas según el censo del I.N.E. a -- 1.960, fecha inmediatamente anterior a la entrada en vigor de la Ley de 1.964, era de 192.093. Según esto las rentas medias puestas como topes en las capitales para la clasificación de viviendas suntuarias hay que deflactarlas en un 40%. En el resto de las viviendas, dado el tamaño de los municipios el 60%. Con lo cual, nos encontramos con que: Las viviendas tuvieron a la entrada de las disposiciones legales de 1.964 unos límites para la consideración de suntuarias y no suntuarias, tales como los reflejados en el cuadro adjunto, si consideramos las distri

buciones como homogéneas.

	<u>51% Viv.</u>	<u>49% Viv.</u>	<u>100% Viv.</u>
Hasta 30 Septiembre 1939 .....	300 Ptas.	200 Ptas.	250 Ptas.
Octubre 1939 a 1-1-1942 .....	600 Ptas.	400 Ptas.	500 Ptas.
2-2-1942 a 31-XII-1946 .....	1200 Ptas.	8000 Ptas.	1000 Ptas.
1-1-1947 a 31-XII-1956 .....	1800 Ptas.	1200 Ptas.	1500 Ptas.

Si partimos del punto de que las viviendas no suntuarias han tenido durante la década de 1.970 unas actualizaciones de rentas que aplicadas a las rentas anteriormente obtenidas, nos dan las rentas topes aproximadas de la clasificación de viviendas no suntuarias a 1.970.

<u>Viviendas alquiladas</u>	<u>Incrementos habidos</u>	<u>Rentas topes a 1.970.</u>
Hasta 1.914	147	617 Pts.
1.915 - 1.930	126	565 Pts.
1.931 - 1.936	123	557 Pts.
1.936 - 1.941	66	330 Pts.
1.942 - 1.946	21	1.210 Pts.
1.947 - 1.951	9	1.635 Pts.
1.952 - 1.956	6	1.590 Pts.

En el censo de 1.970 figura el número de viviendas por fechas de alquiler mensual, pero el desglose dentro de esta distribución es muy burdo, así se salta de 500 ptas. a 1.000 ptas. y de estos a 2.000 ptas.

Realizados los ajustes oportunos sobre los referidos datos, a partir de la distribución de la masa de alquileres cita en el censo de 1.960 y considerando que las bajas efectuadas en el período 31-12-70 a hoy hayan sido homogéneas para todos los períodos obtenemos la distribución porcentual por fechas de contratos entre suntuarias y no suntuarias.

<u>Fechas de contrato</u>	<u>No suntuarias</u>	<u>Suntuarias</u>
antes de 1.911	71 %	29 %
1.911 a 1.920		
1.921 a 1.930		
1.931 a 1.940		
1.941 a 1.945	99 %	1 %
1.946 a 1.950	97 %	3 %
1.951 a 1.955		

#### Determinación del índice de deflatación.

Para la determinación de la renta origen se ha considerado que la renta actual es igual a la renta origen menos las revisiones habidas.

El estudio de los incrementos aplicados por revisiones durante los diferentes períodos, figurará en el ANEXO 1 a 4 y están calculados en base a las revisiones -- que ha permitido la Ley.

Hay que hacer la salvedad de que los referidos incrementos de rentas calculados de esta forma, han de ser considerados como mínimos, ya que existieron otros factores que también elevaron las rentas con cierta importancia para las fincas de alquiler antiguo, tales como la repercusión de cargas fiscales y las contractuales que se -- refieren a las mejoras en viviendas (2). Por lo cual, la renta actual deflactada que obtengamos será siempre superior a la renta origen.

El error que podemos arrastrar por este cálculo es imposible de determinar, no -- obstante lo único útil de este razonamiento es que los resultados, hemos de consi-- derarlos en cuanto a repercusión, inferiores.

(2) Debida su heterogeneidad son imposibles de determinar.

Para el cálculo de los índices por estratos se ha tomado la misma distribución del censo del I.N.E. de 1.970. Pero dentro de esta distribución la sub-distribución entre suntuarias y no suntuarias.

La obtención de los índices por estratos será igual a la distribución de cada sub-estrato entre suntuarias y no suntuarias, multiplicado cada uno por el índice de revisiones tenidas y dividido por la suma de la distribución.

Por ejemplo: Para la obtención del índice de deflactación del primer estrato se ha operado de la siguiente manera:

<u>Estrato</u>	<u>Sub-estrato</u>	<u>Viviendas en miles.</u>	<u>No suntuarias</u>	<u>Suntuarias</u>
antes de 1942	antes 1911	38	$5,40 \times 0,71 \times 38 +$	$9,84 \times 0,29 \times 38 = 254,13$
	1.911/ 20	40	$4,83 \times 0,71 \times 40 +$	$8,76 \times 0,29 \times 40 = 238,78$
	1.921/ 30	82	$4,83 \times 0,71 \times 82 +$	$8,76 \times 0,29 \times 82 = 489,51$
	1.931/ 40	<u>256</u>	$3,76 \times 0,71 \times 256 +$	$6,66 \times 0,29 \times 256 = 1.177,84$
	$\Sigma = 416$			$\Sigma = 2.160,26$

$$\text{Índice de deflactación} = \frac{2.160,26}{416} = 5,19$$

De igual forma se ha procedido para la obtención del índice del segundo estrato.

No obstante pese a las distribuciones obtenidas entre suntuarias y no suntuarias en el apartado anterior, se han realizado diferentes hipótesis, considerando diferentes distribuciones, tales como:

<u>Estratos</u>	<u>Según estudio</u>	<u>No suntuarias el 70 %.</u>	<u>No suntuarias el 90 %.</u>	<u>No suntuarias el 50 %.</u>
1º	5,19	5,20	4,55	5,88
2º	1,31	1,43	1,35	1,51

Como podemos comprobar las variaciones dentro de los índices son muy pequeñas aún en el caso de que las no suntuarias fueran el 50%, supuesto totalmente irreal.

En el cálculo del 3<sup>er</sup> estrato no reviste dificultad ninguna, debido al hecho de que solo ha habido una revisión común para todas las viviendas. Su cálculo es similar al anterior y nos arroja un índice de deflactación de 118.

Finalmente en el cuarto estrato no hay que hacer deflactación, puesto que las viviendas que se alquilaron después de la Ley de 1.964 y no se acogieron a los beneficios, no han tenido revisión alguna.

Cálculo del índice de actualización de viviendas.

Según lo estudiado, el índice de actualización será igual:

$$\frac{\text{Índice actual}}{\text{Índice de deflactación} \times \text{Índice Origen}} \times 0,45$$

Dicha fórmula nos es totalmente válida para el cálculo de la renta actualizada de los tres primeros estratos, que obtendremos de multiplicar el índice correspondiente por la muestra, debido a que el tratamiento que han tenido por la Ley las viviendas correspondientes a esos estratos ha sido homogénea. El problema surge con el cuarto estrato, ya que no conocemos, ni hay forma de conocer, que porcentajes de viviendas fueron alquiladas después de 1.964, en las cuales no se incluyó la cláusula de revisión. Parece ser que este porcentaje es elevado, principalmente durante los primeros años que suceden a la Ley. No obstante hay que resaltar, que aunque sea elevado el porcentaje, solo afecta a una parte de la muestra, ya que a partir de 1.974 no existirá para esas viviendas revisión, debido a que la actualización permitida por la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, da rentas inferiores. También la parte de la muestra más afectada, por causa de su distribución es la más antigua, en donde se da el caso que es la de menos viviendas e inferior renta.

Basandonos en estas apreciaciones, se han hecho los cálculos en base a tres hipótesis, en las que suponemos que las viviendas afectadas representan, en términos absolutos de la masa de la muestra el 20%; el 30%; o el 40%. Según esto el índice por el que habrá que multiplicar la muestra, oscilaría entre el 1,07 y 1,15.

Los índices de actualización.

A partir de los datos obtenidos se formularon diferentes hipótesis para los diferentes estratos, desde las más ajustadas al estudio, hasta las más desventajosas, tal como se expresan en el Anexo 5. Vistas que las variaciones son de décimas y para tener una idea de lo que puede influir la actualización de rentas de la Nueva Ley, se formularon dos hipótesis, una que se encuentra dentro de la realidad de lo estudiado, y otra que se aleja en demasía de esta, al objeto de ver la posible banda de fluctuación. A tal respecto se tomó:

<u>Estratos</u>	<u>Hipótesis 1<sup>a</sup></u>	<u>Hipótesis 2<sup>a</sup></u>
1 <sup>º</sup>	400	500
2 <sup>º</sup>	400	370
3 <sup>º</sup>	200	200
4 <sup>º</sup>	110	115

Resultados.

Las hipótesis planteadas fueron llevadas al Servicio de Precios del I.N.E. y aplicadas a los cuatro estratos de la muestra del mes de Agosto de 1.978.

Los resultados obtenidos dan para la hipótesis 1<sup>a</sup> un incremento del índice general de 1,34% y para la hipótesis 2<sup>a</sup> un 1,47 %, como se puede comprobar según certificado adjunto. Anexo 6.

Si tomamos del presente estudio las objeciones efectuadas respecto a:

a) El índice de deflatación será superior al calculado como consecuencia de:

$a_1$  - La existencia de otras repercusiones sobre renta imposibles de estimar.

$a_2$  - Debido a la falta de actualización en los datos tomados para la estimación de la distribución de la muestra. Apreciación fundada en que las viviendas de alquiler más lejanas

no tienen una mayor esperanza de rescisión de sus contratos.

- b) El índice origen será superior al calculado debido a los mismos motivos expuestos en el punto a<sub>2</sub>.
- c) El dinamismo del Índice General de Precios de Consumo frente al sub-índice - de Vivienda Libre crea cada día un "gap" más acusado.

Las dos primeras apreciaciones actúan elevando el denominador de la función del - Índice de Actualización que hemos empleado, por lo tanto dicho índice será menor al calculado.

Debido a que el cálculo de actualización se efectuó tomando índice actual estimado a Diciembre de 1.978 y se aplicó a Agosto de 1.978 y no a una fecha indeterminada de 1.979 como se efectuará, existe una mayor repercusión. Esta repercusión - se aminorará no solo por este concepto sino por el hecho de que existirá un "gap" aún mayor al actual entre el Índice General de Precios de Consumo y el sub-índice de vivienda libre.

Basandonos en estas razones afirmamos que: Las revisiones de rentas propugnadas - por la Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos afectarán al Índice General de Precios de Consumo en un porcentaje comprendido entre el 1% y 1,3%.

369

ANEXOS

Viviendas Construidas y Alquiladas en el Mismo Año

Incrementos Porcentuales de la Renta y de la Peseta Referido al origen del contrato

Viviendas -- Alquiladas en	Ley 7-5-42	D.L. 17-5-52	D.L. 9-4-54	D.L. 30-11-56	D.L. 22-7-58	D.L. 6-9-61
Hasta 1.914	15%	25%	45%	75%	105%	146%
1.915	-	-	-	-	-	-
a	-	7,5%	22,5%	52,5%	82,5%	119%
1.930	-	-	-	-	-	-
1.931	-	-	-	-	-	-
a	-	7,5%	22,5%	47,5%	72,5%	107%
17-7-1.936	-	-	-	-	-	-
18-7-1.936	-	-	-	20,-%	40,-%	68%
a	-	-	-	-	-	-
1.941	-	-	-	-	-	-
1.942	-	-	-	-	-	-
a	-	-	-	-	-	10%
1.946	-	-	-	-	-	-
1.947	-	-	-	-	-	-
a	-	-	-	-	-	10%
1.951	-	-	-	-	-	-
1.952	-	-	-	-	-	-
a	-	-	-	-	-	5%
11-5-1.956	-	-	-	-	-	-

a) Mantenimiento con cargo al arrendador.

b) En la vivienda todos los servicios son por cuenta del arrendatario o no existen.

c) La base imponible de la C.T.U. ha estado siempre ajustada a la renta devengada.

d) No existe ningún tipo de recargo, obra de mejora etc.

Viviendas No suntuarias construídas y alquiladas en el Mismo Año - Incrementos Porcentuales de la Renta y de la Peseta Referidos al origen del contrato.

Viviendas -- Alquiladas en	D.L. 24-12-64	D.L. 16-6-66	D.L. 13-6-67	D.L. 11-6-70	D.L. 11-3-71	D.L. 23-12-72
Hasta 1.914	195 %	244 %	293 %	342 %	391 %	440 %
1.915						
a	163 %	207 %	251 %	295 %	339 %	383 %
1.930						
1.931						
a	148 %	189 %	230 %	271 %	312 %	353 %
17-7-1.936						
18-7-1936	90 %	112 %	134 %	156 %	178 %	200 %
a						
1.941						
1.942						
a	17 %	24 %	31 %	38 %	45 %	52 %
1.946						
1.947						
a	13 %	16 %	19 %	22 %	25 %	28 %
1.951						
1.952						
a	7 %	9 %	11 %	13 %	15 %	17 %
11-5-1.956						

371

Viviendas Suntuarias construidas y Alquiladas en el Mismo Año - Incrementos Porcentuales de la Renta y de la Peseta Referido al origen del contrato.

Viviendas -- alquiladas en	Ley 11-7-64
Hasta 1.914	884 %
1.915	
a	
1.930	776 %
1.931	
a	
17- 7 -1.936	728 %
18- 7 -1.936	
a	
1.941	404 %
1.942	
a	
1.946	120 %
1.947	
a	
1.951	65 %
1.952	
a	
11- 5- 1.956	31 %

Viviendas con contratos concertados entre:  
 11-Mayo-1956 y 1-Julio-1964 - Construf-  
 das y Alquiladas en el Mismo Año.

Viviendas -- alquiladas en	D.L. 15-6-71
desde:	
12-5-56	55 %
1.957	40 %
1.958	27 %
1.959	20 %
1.960	19 %
1.961	16 %
1.962	12 %
1.963	4 %
hasta:	
1-7-64	2,5 %

Indíces por los que habrá que multiplicar las rentas actuales de las viviendas Libres de la muestra de alquileres que se toma para la obtención del Índice de Precios de Consumo.

Rentas Comprendidas	Hipótesis							
	Según estudio		Suntuarias 30%		Suntuarias 10%		Suntuarias 50%	
	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	6ª	7ª	8ª
Anteriores a 1.942	415	415	414	414	473	473	366	366
1.942 a 1.956	408	408	373	373	395	395	354	354
1.957 a 1.966	211	211	211	211	211	211	211	211
1.967 a hoy	107	115	107	115	107	115	007	115



PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA

Sub.: Estadísticas Económicas  
Sección E. de PreciosIndice de Precios de Consumo

Repercusiones en el Índice General de 2 Supuestos de subida en las viviendas en alquiler .

## 3 Supuesto :

<u>Estrato</u>	<u>Aumento del</u>
1º	300 %
2º	300 %
3º	100 %
4º	10 %

Repercutirían en el Índice General del Conjunto Nacional elevándolo en un 1,34 %

## 4º Supuesto :

<u>Estrato</u>	<u>Aumento del</u>
1º	400 %
2º	270 %
3º	100 %
4º	15 %

Repercutirían en el Índice General del Conjunto Nacional elevándolo en un 1,47 %



## **RESUMEN Y CONCLUSIONES**

RESUMEN Y CONCLUSIONES A LA I PARTE: ESTUDIO DE LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LOS PAISES DESARROLLADOS

El estudio que se adjunta comprende un minucioso análisis de la política de arrendamientos en quince países desarrollados.

Por su complejidad se ha subdividido en 18 capítulos, pero sólo en los tres primeros se trata en general la problemática del control de alquileres, su liberalización, tendencias y consecuencias, quedando las restantes, dedicadas a la evolución político-jurídica de cada uno de los países.

En general la política locativa en el subsector vivienda, por término medio, durante los últimos dos lustros, ha venido a ser en cierto modo liberalizadora.

Esta tendencia liberalizadora se ha manifestado más fehacientemente durante los años 70, pues puede y debe llevarse a efecto por que:

- a) Los déficits cuantitativos de viviendas han sido subsanados.
- b) La política de vivienda pudo ser factible hasta el momento gracias a las cuantiosas subvenciones otorgadas por el Gobierno y a la construcción directa que realizaba el mismo. Aunque estos beneficios fueron reduciéndose en la década de 1960, seguían siendo importantes y su mantenimiento se hace cada vez más difícil para los Gobiernos. Se necesitaba pues intentar captar el capital privado hacia este tipo de inversión. Para ello hay que ofrecer una rentabilidad adecuada y esto sólo se puede lograr por la vía de la liberalización.

- c) Desde otro ángulo, el hecho de que gran parte de las viviendas construidas después de la guerra, sean bien propiedad pública, bien construidas por sociedades sin fines de lucro, garantizan unos alquileres reducidos dentro del país, lo que se anteponía automáticamente a las construidas con fines de lucro, ya que determina diferencias de precios entre unas y otras y el público se resistía a demandar el segmento de vivienda libre, por lo cual tiene que liberalizarse el segmento de viviendas de propiedad pública y de asociaciones sin fines de lucro.
- d) Pese a haberse tomado las primeras medidas liberalizadoras, en los años 60, no han sido suficientes para corregir los problemas básicos de asignación, deterioro del patrimonio, etc.

Frente a estas razones de peso que apoyan una liberalización de los alquileres, se presentan los problemas fundamentales básicos provocados por la inflación de la década de los años 1970 y la política general de contención de precios que se contraponen por consistencia a una política liberalizadora de los alquileres. Por tales motivos, la política de liberalización de alquileres sólo es relativa, siendo las rentas por lo general objeto de control, en el que se esgrimirá el criterio de justiprecio y centrando la liberalización en la actualización de las viviendas congeladas desde antaño.

La aplicación de tales políticas dentro del marco expuesto exigió nuevas reglas, razón por la cual las legislaciones en cuanto a vivienda libre casi unánimemente han sido remodeladas en los años 70.

En la actualidad, la política locativa aplicada en los diferentes países, y según el esquema de análisis que nos hemos planteado, es la siguiente:

A) La Prórroga al Contrato.-

De la estructura actual del parque de la vivienda y de la legislación vigente en estos países, se desprende que hoy ya no es necesaria tal medida, ya que mediante el mantenimiento de la renta desaparece automáticamente la especulación que se pudiera provocar, máxime cuando no existe déficit. Pese a las citadas afirmaciones, hay todavía un amplio grupo de países donde la prórroga al contrato sigue figurando dentro de las legislaciones, bien por cierta inercia del pasado, bien por ciertas exigencias de las estructuras socio-políticas.

En los países estudiados hemos obtenido datos más o menos amplios sobre este particular, y sólo en seis de estos países existe prórroga forzosa al contrato. En los otros seis en donde no existe prórroga obligatoria, el tratamiento del tema, no es netamente homogéneo, pues algunos de ellos establecen controles para evitar eventuales abusos, e incluso varía el enfoque general del periodo contractual, según el tipo de vivienda.

B) La Renta.-

La base principal de la política en materia de arrendamiento de viviendas en la generalidad de los países ha estado siempre dirigida sobre la contención o limitación del precio locativo. Sin embargo, y aunque las tendencias en esta materia son bastante coincidentes, no se produce con respecto a los diferentes tipos de viviendas un tratamiento común.

a) Viviendas viejas.- (Esto es, las construidas por término medio antes de 1950)

Por lo general no existe ninguna limitación en la fijación de la renta para nuevos contratos por razón del año de construcción de

la vivienda, si bien hay que considerar, y partiendo de los criterios de valoración objetiva aplicados en algunos países, la vejez constituye un handicap en la fijación de la renta. Quizás sobre este particular y a partir de los datos disponibles solamente hemos observado cierta discrepancia en un número reducido de países.

En éstas, así como en las libres que resumimos a continuación, en la fijación de su renta, hay que matizar que la libertad unilateral de fijación del precio no es admitida, pues los inquilinos por regla general pueden reclamar ante el organismo competente si la renta la consideran injusta, de lo que se deduce una libertad reativa en la fijación de los alquileres por el propietario.

b) Viviendas libres. -

La renta por lo general se define como libre, sin embargo, debido a la posibilidad de reclamación que puede esgrimir el arrendatario respecto al monto fijado, las legislaciones barajan el concepto de renta justa.

La fijación de una renta justa abarca, según los países, un amplio abanico de posibilidades desde las que establecen un techo máximo por el Gobierno hasta las que aplican sofisticados sistemas de valoración. Hoy se impone como tendencia generalizada en la fijación de la renta el sistema de valoración uso, formulado por lo general en base a las características objetivas.

La renta libre, en el estricto concepto de esta palabra, solamente se produce en cinco de los quince países tratadas, pero éstas sólo abarca un limitado número de viviendas de alto standard, que vienen a estar definidas como viviendas de lujo.

Según observamos y tal como hemos expuesto, en la mayor parte de las viviendas y en cuanto a la fijación de la renta, las diferentes legislaciones imponen un techo máximo por encima del cual no se puede fijar un alquiler sin el riesgo de que éste sea denunciado. Existe, pues, un control generalizado, mediante la fijación de un umbral máximo que vendría a estar determinado en función de un hipotético mercado de las características objetivas del precio.

c) Viviendas de Protección Oficial.-

La estructura del mercado de vivienda de protección oficial no es coincidente en los países occidentales, debido a la política general de construcción después de la guerra mundial. El esquema que determinaría las diferentes políticas sería el de vivienda construida al amparo de la protección oficial y vivienda propiedad pública, pero esta distinción general no se da para todos los casos. Sobre tal distribución habría a su vez que matizar que las construidas con protección oficial suelen ser propiedad generalmente de asociaciones sin fines de lucro y las de propiedad pública de las administraciones locales (ayuntamientos).

Por lo general, el sistema de fijación de la renta se sustenta bajo el principio de equilibrio financiero. Esto es que la inversión en tal tipo de vivienda no produzca pérdida. El hecho de que la renta pueda ser elevada para algunos estratos de la población, se regula mediante subvenciones directas a la familia.

C) Las Revisiones de Renta.-

Las revisiones de renta en el contexto de los países constituye un amplio mosaico, que va desde la inexistencia de tal posibilidad como --

consecuencia de que no hay prórroga al contrato, hasta la discrecionalidad gubernamental, pasando por una amplia gama de conceptos fundamentados principalmente en base a consideraciones objetivas.

a) Viviendas viejas.-

En viviendas viejas si bien existió después de la Segunda Guerra Mundial un control generalizado de los alquileres con bloqueo de renta, en la década de 1950 se fueron liberalizando o bien suavizando las diferencias existentes desde entonces y que se habían provocado por la conjugación de la limitación y la erosión monetaria. Sin embargo en el análisis efectuado por países a 1979 existían algunas diferencias entre el segmento que hemos venido a denominar viviendas viejas y el resto, en cuanto a los niveles de renta logrados, vía las sucesivas actualizaciones.

b) Viviendas libres.-

De los datos disponibles que se refieren solamente a diez de los quince países estudiados, observamos que la indicación pura de la renta en función del quebranto monetario solamente se da excepcionalmente, existiendo por el contrario un control casi generalizado de los gobiernos sobre este particular, lo que no quiere decir que las legislaciones respectivas desatiendan las actualizaciones de los emolumentos del arrendador.

c) Viviendas de Protección Oficial.-

En estas viviendas por lo general la actualización de rentas sólo se da en el caso de que se rompa el equilibrio financiero.

**D) Equidad en la Renta.-**

El sistema originario aplicado en todos los países, de mantenimiento de alquileres bajos provocaba transferencias de rentas indiscriminadas del arrendador al arrendatario con independencia de las circunstancias económicas del segundo. Por ello la nueva política pretende pues armonizar los criterios de rentabilidad y equidad.

En un primer orden, la liberalización del precio en los arrendamientos urbanos intenta acabar con las rentabilidades negativas o nulas en los arrendamientos. Sin embargo, esto se antepone a las ideas originarias de brindar una vivienda digna con independencia del nivel de renta de la familia.

En un segundo orden, y en base a lo expuesto, las líneas maestras de la actuación en la equidad en la renta se podrían dibujar de la siguiente forma:

- a) Existe libertad generalizada en la renta; sin embargo, puede ser siempre reclamada en los casos que se considere abusiva. Dentro de esta política la renta se modera según las categorías.
- b) Los Gobiernos, conscientes de los mayores incrementos en los costes de edificación, han intentado gravar al mínimo el sector de vivienda, a fin de que a precios de costes bajos o mantenidos, obedezcan rentas moderadas.
- c) Para las familias de bajas ingresos, los sistemas aplicados hasta los comienzos de los años 1960 fueron: una limitación en los alquileres, mal compensados a través de subvenciones directas a la construcción y la oferta de unas viviendas de propiedad pública con precios políticos.

En la actualidad, con carácter casi general se siguen dos sistemas:

1.- El de precios políticos para las viviendas de propiedad pública:

Estas viviendas sólo pueden estar ocupadas por el arrendatario durante el tiempo que sus condiciones económicas se mantengan por debajo de ciertos niveles.

2.- El de las subvenciones directas para el pago de la renta con independencia del tipo de vivienda, a las familias que se encuentren en determinadas circunstancias económicas:

Este nuevo sistema elimina cualquier discriminación y se ajusta perfectamente a las presuntas necesidades del arrendador, evitando transferencias de rentas injustas.

RESUMEN Y CONCLUSIONES A LA II PARTE: ESTUDIO DE LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN LOS PAISES EN CURSO DE DESARROLLO

Comprende el presente estudio el análisis de las legislaciones en materia de arrendamientos urbanos, de una amplia muestra de países, hispanoamericanos, árabes, orientales y del Este.

Con respecto a las consideraciones y conclusiones obtenidas debemos de tener en cuenta las limitaciones que se derivan de una estructura social, cultural, económica y urbana, diferente a la óptica concebida para los mismos parámetros en los países desarrollados.

En el conjunto de legislaciones tratadas (excepto los países del Este) se observan dos tendencias perfectamente delimitadas. La primera vendría a estar compuesta por los países en cierto modo liberales y que comprenden los sujetos a la influencia de Estados Unidos. La segunda se forma por los países cuya influencia la determina el área de Gran Bretaña.

Sobre la existencia o no de prórroga obligatoria al contrato, podemos con carácter general determinar que:

- a) No se da la prórroga en los países más avanzados en el curso del desarrollo y en los que se encuentran bajo la influencia de los Estados Unidos americanos.
- b) Se da la prórroga en los países menos avanzados en el curso del desarrollo y en donde la influencia británica se ha mostrado con mayor arraigo.

En la fijación de la renta para nuevos contratos, observamos que el espíritu general de las reglamentaciones hispanoamericanas, inspiradas en las legislaciones de los Estados Unidos respetan por lo general la soberanía de las partes contratantes. En las que aplican esta libertad de contratos se concentran principalmente los países más desarrollados o importantes del área que nos ocupa.

En la fijación de la renta para los países árabes y orientales se vuelven a dibujar perfectamente el área de influencia. Sin embargo, la casuística abarca un abanico más heterogéneo, en donde se pueden observar las pinceladas, no solamente de los dos citados países motores de la influencia, sino también ciertas ideas del resto de las legislaciones de los países desarrolladas.

Para éstos se da con bastante frecuencia los sistemas de valoración objetiva de la renta fijada en función del valor catastral de la vivienda.

Desde la perspectiva de las revisiones de renta, éstas solamente se producen de una forma automática (indexación) en ciertos países hispanoamericanos y dirigida generalmente a las viviendas de cierto nivel de renta.

Para el resto de la casuística, se producen actualizaciones discrecionales por los -- Gobiernos, bien directas o inducidas.

Finalmente refiriéndonos a los países del Este cabe destacar que si bien la renta se fija con criterios políticos o de equilibrio financiero bruto (sin remuneración de capital), no se producen desigualdades de renta, por razón de la fecha del contrato, tal como ocurre en gran parte de los países en curso de desarrollo y en algunos desarrollados.

RESUMEN Y CONCLUSIONES A LA III PARTE: LA POLITICA DE ARRENDAMIENTOS EN ESPAÑA EN CONTRASTE CON LA DE LOS DEMAS PAISES TRATADOS.-

- El marco jurídico. -

La actual legislación española en materia de arrendamientos urbanos es de 1964, si bien la Historia del Derecho nos muestra intervencionismos estatales desde -- 1601 con Felipe III. Centrándonos en el presente siglo, la reglamentación sobre este particular evoluciona, en general, de forma paralela al resto de los países -- europeos (1920, 1924, 1931, 1942, 1946, 1955) hasta el 1964.

El ámbito de la ley de 1964 comprende a todas las viviendas libres, a los locales de negocio y a las Viviendas de Protección Oficial, en todo aquello que no sea determinación de renta y sus incrementos.

En la trayectoria de la legislación española, tal como se ha expuesto, se observa una gran similitud entre causa y efectos, si la comparamos con la aplicada en la mayor parte de los países desarrollados. Las remodelaciones de las leyes españolas coinciden, con ciertas desfases en el tiempo, con las reformas efectuadas en el mismo sentido en las legislaciones europeas, lo que nos permite pensar, dado el carácter español, que los ajustes llevados a cabo en la reglamentación se producen no sólo por necesidades internas, sino también por influencias externas. Y ello es muy claro en nuestras leyes de 1955 y 1964.

En 1953, en nuestro país se lleva a cabo la liberalización del control general de precios, hay una fuerte inflación y se desanima la inversión en construcción. Se hacen, pues, necesarios unos nuevos patrones en la política general de la vivienda, y más concretamente en el mercado arrendaticio, que se ajusten al nuevo --

esquema. La ley de 1955 la intenta tomando para ello ciertas ideas de la remodelación legislativa europea, iniciada a comienzos de los años 50.

En 1959, se produce el Plan de Estabilización y la apertura del sistema económico español al exterior. En 1962, vendrán la reforma del Sistema Financiero, el Plan de Desarrollo, etc. España se interna en un nuevo esquema económico que intenta emular al utilizado por los países europeos. Dentro del mercado arrendaticio urbano, se efectúa una nueva remodelación, que viene motivada en parte por las necesidades del entorno de la vivienda y en parte por la nueva tendencia del sistema, y que se inspira en las tendencias de liberación ya llevadas a cabo en la mayor parte de los países desarrollados hacia finales de los años 50 y comienzo de los 60.

Con toda, la política de arrendamientos urbanos, a partir de 1955, toma la misma trayectoria liberalizadora de los países desarrollados. Hay que matizar, no obstante, que para el caso español se crean grandes desajustes entre la ley y su aplicación, motivados por la inercia del pasado y por las limitaciones que imponía entonces la estructura del patrimonio urbano.

También hay que resaltar que la ley de 1964 inspirada en las corrientes liberalizadoras de la época, es más avanzada que las vigentes en el contexto general de los países desarrollados, aunque con la misma salvedad de que en su aplicación, --ésto es, en el paso del jurís al facta, se han presentado, respecto a ciertos temas, diferencias abismales.

Consecuencia de la inflación sufrida en España a partir de 1965, y que dio lugar al plan de estabilización de 1968 (con el cual se truncan las tendencias liberalizadoras españolas), ha sido la contracción en el desarrollo de nuestra política de arrendamientos, que, desde esa fecha hasta hoy, se ha quedado detenida al margen de las tendencias generales europeas.

En el análisis comparativo de nuestra actual legislación con las demás europeas, se observan grandes diferencias. Las principales derivan de la enorme casuística que contempla nuestra ley y de los innecesarios que se han hecho hoy ciertas artículos, debido al cambio de circunstancias.

Sin embargo, cuando el articulado de la ley lo proyectamos sobre el sistema, nos encontramos con que las diferencias aún son mayores, pues:

- a) La ley no se ha aplicado en toda su extensión. Un ejemplo claro lo tenemos en el artículo 100 de la misma, relativo a las revisiones de renta para viviendas sin cláusula de actualización.
- b) La jurisprudencia ha dado nuevos sentidos a los artículos de ley.
- c) El sistema de tribunales ordinarios, en donde se han de resolver los litigios entre arrendador y arrendatario, no es el más adecuado, por los enormes retrasos a que da lugar y que van en detrimento de la propia ley. En la mayor parte de los países desarrollados existen tribunales especializados.
- d) No existen políticas complementarias coherentes y eficaces con respecto a la equidad en la renta, tales como las subvenciones al inquilino indigente, las medidas correctoras de posibles especulaciones, etc.

Desde el ángulo de la reglamentación arrendaticia de la Vivienda de Protección Oficial, sí parece clara la influencia de las legislaciones europeas, tanto por haberse adoptado cierta terminología extranjera, como por la misma mecánica. Sin embargo, en unos casos por tomar las ideas mutiladas y en otros por ignorar que nuestro entorno social y económico es diferente, los resultados obtenidos han sido pobres. La causa principal, a nuestro juicio, ha sido el haber descuidado el equilibrio financiero. El sistema español importó el fijar unas rentas a niveles muy bajas, con unas actualizaciones muy tímidas. Pero olvidó que en los países donde se aplicaban estas medidas, la hipoteca era un 30% mayor, el plazo de amortiza--

ción era tres veces superior, existían periodos de carencia de hasta siete años en el pago de intereses, el interés a pagar era la mitad y, finalmente, las mismas economías eran estables, con inflaciones imperceptibles.

- La prórroga al contrato. -

En España el inquilino se encuentra fuertemente protegido por la ley en cuanto al mantenimiento por tiempo ilimitado del inmueble arrendado, tal como se produce en un amplio grupo de países, tanto desarrollados como subdesarrollados.

Las excepciones a la prórroga y las causas que pueden dar origen al desahucio concuerdan también, con carácter general, con las contenidas en otras legislaciones europeas. A saber:

- 1) Necesitar el arrendador la vivienda para sí o para ciertos familiares.
- 2) Proyectar su derribo para darle mayor foro.
- 3) Cuando la vivienda no esté ocupada durante más de seis meses en el curso de un año.
- 4) Cuando el inquilino ocupe dos o más viviendas en una misma plaza y no le sean todas necesarias.
- 5) Cuando el inquilino tenga a su disposición otra vivienda como titular de un derecho real de goce.
- 6) Por falta de pago.
- 7) Por desvío de destino.
- 8) Por ruina de la finca.
- 9) Por infracción de obligaciones contractuales o prohibiciones legales.

La problemática en España no se presenta, en esencia, como consecuencia de la prórroga obligatoria y de las escasas excepciones a la misma, sino:

- a) Porque existe una engorrosa y anticuada normativa jurídica que envuelve a los supuestos contemplados.
- b) Por los retrasos que se producen en los procedimientos y la falta de unidad de criterio de las sentencias, hechas éstas que vienen a estar motivadas por tener que resolverse tales cuestiones ante los Tribunales ordinarios, al no existir unos especializados, como ocurre en la inmensa mayoría de los países desarrollados.
- c) Por la mentalidad, heredada del pasado y abiertamente proteccionista del inquilino, que inspira muchas de las sentencias dictadas por los jueces y que hace que las mismas no siempre respondan a la equidad.

Siguiendo el orden general del análisis, y en cuanto a la prórroga se refiere, se entiende que la misma debe ser reconsiderada en nuestra legislación, puesto que:

- a) El déficit cuantitativo de viviendas se encuentra en España totalmente saldado. Según estimaciones propias, en 1980 existía un superavit de 750.000 viviendas cifra global que viene a coincidir con las parciales dadas a conocer por COPLACO.

El parque de viviendas por familia en España se sitúa a los niveles más altos de Europa.

Parque de Viviendas por cada 1.000 familias:

Austria	(1971)	1.058
Italia	(1976)	1.171
Suecia	(1970)	985
Suiza	(1978)	1.242
España	(1975)	1.241

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos de vivienda y población de las N.U. y de los de población media suministrados por cada uno de los organismos competentes de los citados países.

La prórroga obligatoria, como medida en la política de vivienda, se ha utilizado para defender al inquilino, en los momentos de escasez de viviendas, ante los eventuales abusos del propietario. Por ello, en casi todos los países, la eliminación del déficit de vivienda, ha llevado consigo, a su vez, la eliminación de la prórroga forzosa.

Al darse en España en los momentos actuales la primera de las circunstancias citadas (eliminación del déficit de vivienda), ha desaparecido la razón fundamental para abogar por el mantenimiento de la prórroga obligatoria.

- b) Aunque en España existe hoy un superavit cuantitativo de viviendas, también es cierta que se producen unas desigualdades muy fuertes en las características cualitativas de las mismas.

Estas desigualdades, introducidas en el plano de la no menos desigual geografía española, pueden dar lugar a casos parecidos a los que contemplan, con respecto a la prórroga, las legislaciones de los países en curso de desarrollo.

De producirse tal fenómeno, lo que de momento hay que poner en duda, la prórroga obligatoria solamente tendría sentido sobre determinadas viviendas, zonas, etc...

La prórroga al contrato, debido a esa casuística y las deficiencias de carácter jurídico administrativo, constituyen hoy en España una de las principales obstáculos para el buen funcionamiento del mercado arrendaticio, al traducirse en una contracción de la oferta y en una subida de las rentas, ya que

estas deficiencias son perfectamente conocidas por el arrendador, quien suele tenerlas en cuenta, a fin de cubrir riesgos, a la hora de pactar los alquileres de sus viviendas, cifrándolos en cantidades por encima de las que serían normales en el mercado.

La obligatoriedad de la prórroga para el arrendador, aplicada tal como se efectúa en España, se asemeja más a la de los países en curso de desarrollo - que a la que emplean en los países desarrollados. Por tanto, el sistema español de continuar con la prórroga obligatoria al contrato, debe de remodelar la casuística que contempla la ley, adecuándola a los años presentes y agilizando los trámites administrativos y judiciales.

#### - La renta. -

En la fijación de la renta para los nuevos contratos hay que distinguir según se refieran a viviendas libres o a las de Protección Oficial.

##### A) En viviendas libres:

En ellas no existe ninguna limitación legal en orden a la fijación de la renta por las partes contratantes. Es indiferente cuáles sean la antigüedad, las características o el estado de conservación de la vivienda. Igual régimen siguen las Viviendas de Protección Oficial que han pasado a ser libres.

En este aspecto, por tanto, España se ha colocado a la cabeza de los países más liberales viniendo a ser sólo igualada en Europa por Alemania, y dentro de los países en curso de desarrollo por Argentina y Brasil.

Además, en los países desarrollados que mantienen el principio de libertad absoluta, ésta sólo se da para las viviendas de lujo. Es el caso, por ejem-

plo, de Francia y Suiza. Por lo general, la renta libre se define libre, pero puede ser reclamada tanto por el arrendador como por el arrendatario si se consideran perjudicados, ante tribunales competentes, que determinan la renta justa a partir de las características objetivas de la vivienda.

La aplicación de tal sistema requiere, pues, tribunales ágiles y especializados de los que carece España.

En otro orden, las valoraciones objetivas de viviendas, en base a sofisticadas fórmulas, dejan mucho que desear, debida a que se desajustan cuando existen tensiones inflacionistas. Un ejemplo de la problemática que esto entraña se ha dado recientemente en Holanda.

Todo esto nos lleva a deducir que la aplicación de una medida similar en el caso español, dada la estructura del sistema, es muy difícil y costosa. Si se quisiera instaurar sólo podría hacerse de forma gradual (por regiones, por tipo de vivienda, etc.), hasta que se demostrara su efectividad. De lo contrario, es más que probable que produjera mayores trastornos y peores consecuencias que la reglamentación actual.

Si a ello añadimos las constantes tensiones inflacionistas que sufre el país y las tendencias económicas del sistema (economía de mercado), parece que la actual reglamentación de soberanía de los contratantes, se ajusta, con mayor exactitud, al contexto socio-económico del momento.

B) En Viviendas de Protección Oficial:

En la determinación de la renta para nuevos contratos, juega un papel primordial lo que viene a denominarse "módulo de ejecución material", el cual rige para todas las viviendas salvo para las del Grupo II, que lo hacen a partir

de la inserta en la cédula de calificación definitiva, y las Nuevas Viviendas de Protección Oficial, cuya renta se fija en el 6% del precio de venta señalado para las mismas.

Pues bien, tanto las rentas calculadas a partir de las sofisticadas fórmulas de aplicación del módulo como las que vienen determinadas por la cédula de calificación definitiva, no cubren casi nunca el equilibrio financiero de explotación y nunca, desde luego, el equilibrio financiero total. Esto ha producido un deterioro del patrimonio en renta, y como es natural, una huida de la inversión, con la consiguiente ausencia de oferta. Y es que las rentas de estas viviendas se encuentran muy por debajo de la rentabilidad opcional de inmuebles en mercado (2% frente a un 8% para vivienda análoga libre) y se actualizan de forma muy tímida.

En la Nueva Vivienda de Protección Oficial se ha tomado una rentabilidad del 6% del valor venta. Tal valor, aunque un poco bajo para este tipo de viviendas, se encuentra dentro del normal de mercado y tiene posibilidades de revisión de rentas más próximas al quebranto monetario lo que, sin el menor género de duda, da un mayor atractivo.

Sin embargo la ley sale a la luz en Noviembre de 1978 y su aplicación como pronto, debido al periodo de gestación de la vivienda se podría dar en los comienzos de 1980. Pues bien, a esta fecha por operaciones previas la Banca daba interés neto del 12%. Esto es, la inversión en Vivienda de Protección Oficial ofrece la mitad de la opción que brinda al capital el mercado. Frente a esto como ventaja se presenta la actualización cada dos años de la renta y la plusvalía del patrimonio. Pero estas ventajas se ven seriamente enturbiadas por las deficiencias generales del ordenamiento jurídico, principalmente, por la casuística de la prórroga al contrato ya citado.

En otro orden y si nos referimos a la rentabilidad permitida, 6%, el crédito dado para este tipo de vivienda es el 11%, la hipoteca el 70% del módulo y el valor venta el 1,2 del valor del módulo. Tales números nos determinan que la hipoteca es del 58% del valor venta. Esto quiere decir que al menos los dos primeros años dado el tipo de interés y el alquiler permitido, la rentabilidad sobre la inversión será negativa, si contamos los gastos de mantenimiento, lo que nos muestra la falta de consistencia del planteamiento.

Las políticas generales adoptadas sobre tal particular, en los países desarrollados, intentan en todo momento se cumpla el equilibrio financiero en el -- sentido amplio de la palabra, ésto es, explotación y remuneración del capital. También se suelen efectuar para estas viviendas de renta controlada ajustes periódicos de adecuación de los valores de las rentas que rigen en el -- mercado. Esto es, no mantienen supuestas irrealistas de rentas ínfimas, tal -- como ocurre en el caso español.

La política de mantenimiento de rentas bajas, que cubren el equilibrio financiero, se han abandonado por su falta de equidad, ya que discrimina entre -- arrendador y arrendatario, al no contemplar las circunstancias particulares de cada uno. Por ello, hoy es más utilizado el método de las subvenciones directas al inquilino según sus circunstancias familiares.

C) En viviendas de propiedad pública:

Las viviendas de propiedad pública, en cuanto a la fijación de renta, se rigen por los mismos criterios que sean de aplicación, según la tipología, a las Viviendas de Protección Oficial de propiedad privada. Por lo general, están incluidas dentro del Grupo II.

Debe destacarse que la rentabilidad de las Nuevas Viviendas de Protección -- Oficial, cuando son de propiedad pública, es del 3% frente al 6% para las de propiedad privada.

Por lo general en la mayor parte de los países desarrollados en el segmento de viviendas de propiedad pública también se ha abandonado las rentas primadas, siendo sustituidas por el equilibrio financiero. No existen pues diferencias por razón de la propiedad, coincidiendo la política con la citada en las viviendas de Protección Oficial de propiedad privada.

- Las revisiones de renta. -

A) Viviendas libres:

Por razón del tratamiento diferente que les ha dado la ley puede distinguirse:

- a) Viviendas alquiladas a 11 de Mayo de 1956:
  - a1) Suntuarias
  - a2) No suntuarias
- b) Viviendas alquiladas entre 12 de Mayo de 1956 y 1 de Julio de 1964.
- c) Viviendas alquiladas a partir de 1 de Julio de 1964:
  - c1) Con cláusula de estabilización de renta
  - c2) Sin cláusula de estabilización de renta o con defectos que la hacen nula de pleno derecho.
- d) Viviendas de Protección Oficial que han pasado a ser libres.

A1) Viviendas con renta congelada1.- Viviendas alquiladas con anterioridad a 11 de Mayo de 1956:

Estas viviendas han tenido sucesivas revisiones, pero de escasa entidad y que variaban en cuanto a porcentaje a aplicar según la fecha del contrato. En general podemos considerar, tanto por la -- cuantía de revisión permitida como por la fecha que se permitió la última actualización, que estas viviendas tienen la renta congelada.

2.- Viviendas alquiladas entre 12 de Mayo de 1956 y 1 de Julio de 1964:

Estas viviendas, más comunmente conocidas como las de la ley de 1955, deberían haber disfrutado de revisiones periódicas, tal como preveía la ley y los textos refundidos de 1964. Sin embargo, para ellas sólo ha habido una tímida actualización en 1972, permaneciendo desde entonces con la renta totalmente congelada.

3.- Viviendas que no insertaron la cláusula de actualización de renta o la insertaron con defectos que la hacen nula de pleno derecho:

Para estas viviendas no ha existido ninguna revisión de renta, encontrándose por tanto totalmente congelada.

4.- Viviendas de Protección Oficial que han pasado a libres:

En estas viviendas, según cuando haya expirado el plazo de protección y la fecha que tenga el contrato, han quedado supeditadas a alguna de las modalidades citadas. En general, desde que -

expiró la protección sólo han tenido escasas o ninguna revisión, encontrándose la renta congelada.

5.- Nota General a las Congelaciones de Renta:

El Texto Refundido de 1964, en su artículo 100, prevé para las --  
casas de viviendas que no tienen inserta la cláusula de actualiza-  
ción, la adaptación bianual de la renta por el Gobierno, mediante  
Decreto, a las variaciones del coste de la vida. Sin embargo,  
desde la publicación de esta ley hasta hoy, no se ha hecho uso  
de tal medida.

En estas viviendas si comparamos el valor actual de una peseta referida  
a la fecha del contrato, con la renta obtenida por el arrendador, por  
cada peseta de renta, referida al contrato origen, observamos que los --  
propietarios de viviendas han perdido por término medio un 300% del --  
valor adquisitivo de la renta.

En otro orden, según se desprende de este estudio, podemos observar co-  
mo en las viviendas suntuarias, no suntuarias y de la ley de 1955, las  
revisiones ocasionales que ha permitido la ley no han obedecido a una  
fracción del quebranto monetario careciendo su aplicación de toda ra--  
cionalidad, ya que ha determinado saltos inverosímiles por razón sólo de  
que fuera un día y no el siguiente el de la fecha del contrato.

Por ejemplo, mientras a una vivienda suntuaria alquilada el 30 de Diciem-  
bre de 1942 se le ha permitido incrementar la renta en el 485%, a otra  
alquilada el 2 de Enero de 1942 sólo se le ha permitido el 120%.

Ha sido, pues, esta tipología (suntuarias, no suntuarias o de la ley de --  
1955) la que ha dado origen a un diferente tratamiento en los incrementos

permitidos, como si el quebranto monetario no hubiera sido igual para todas las rentas.

En el marco general de la política mundial estudiada, el fenómeno de las congelaciones de rentas solamente se produce en ciertos países en curso de desarrollo.

La política de arrendamientos en los países del Este (si bien en general es tribo en el mantenimiento de unas rentas bajas) no permite los desajustes de rentas, por razón de la fecha del contrato, pues ello supondría una discriminación entre las diferentes familias.

En los países desarrollados, salvo Noruega y algunos pequeños reductos de Gran Bretaña, no existe congelación de rentas. Las diferencias que se producen en estos países vienen determinadas sólo por la distinción entre viviendas viejas y nuevas. En las primeras, que responderían en el caso español a las anteriores a 1950, sus rentas se encuentran en algunos casos por debajo de los precios de mercado, como consecuencia de que las actualizaciones han sido tímidas, pero no se crea nunca el supuesto de congelación.

Los países que se han mostrado más reacios en la elevación de las rentas de estas viviendas son precisamente los que su patrimonio de viviendas en renta es más bajo, acusándose asimismo un deterioro general del mismo. Hechos que pueden ser contrastados por su similitud con el caso español.

La política de actualización de rentas de estas viviendas ha sido muy dispar. Comienza en los años 50, tal como el caso español, pero continúa ininterrumpidamente hasta nuestros días.

Refiriéndonos concretamente a España, las deficiencias no provienen de la ley en sí misma, sino de su falta de aplicación, ya que si se hubiera hecho uso del artículo 100, estas anomalías no hubieran existido.

La actualización de estas rentas es un hecho controvertido, pues se antepone a la política general del Gobierno de contención de la inflación, junto a cierta resistencia por parte del electorado.

A fin de conocer lo que influiría una actualización de rentas en el Índice General de Precios de Consumo, se ha efectuado un modelo de simulación, a partir de los datos del Censo de Viviendas de 1970 (INE), de las leyes que le fueron de aplicación y del quebrante monetario producido, y se introdujo en el soporte general de los Índices de Precios de Consumo del INE. El supuesto, que preveía una actualización general de las rentas "de golpe", produciría una inflación (por una vez) del 1% al 1,3% (Agosto 1978).

Las conclusiones obtenidas, pues, no justifican ese temor, y menos aún si tenemos en cuenta que las actualizaciones no se efectuarían de una sola vez.

El Proyecto de ley de Arrendamientos Urbanos presentado a Las Cortes en el mes de Marzo por el Grupo Parlamentario de Coalición Democrática prevé una actualización de rentas escalonada, según la renta origen del contrato y el quebrante monetario sufrido. Tal sistema se asemeja bastante al aplicado por Argentina y tiene gran consistencia porque hace desaparecer las desigualdades por saltos, que crearon los viejos decretos de actualizaciones de rentas, entre los diferentes tipos de viviendas y las fechas de los arrendamientos.

En esta línea, se entiende que la instauración de una nueva ley, para --

llegar a estos resultados, no es necesaria, pues bastaría la buena voluntad del Gobierno en la aplicación del artículo 100.

Finalmente, habría que resaltar que, dado el amplio abanico de fechas en que se suscribieron los contratos, las circunstancias de aquellas momentos y la disparidad en el estado general de las viviendas arrendadas, pueden producir inequitatividad, por la aplicación de este sistema de actualización.

El razonamiento es totalmente válido, pero el contemplar la casuística de cada contrato requeriría de un sistema administrativo capaz, del que se adolece. De todas formas, salvo ciertos casos de deterioro total del inmueble, por lo general, el agravio se produce por parte del arrendador y no del arrendatario, debido a que: el Índice General del Coste de la Vida (hoy Precios de Consumo) es inferior en un 30% al Índice de Precios de la Construcción y siendo el alquiler una función del valor mercado de la vivienda, la evolución de las rentas para nuevos contratos tiene una trayectoria más dinámica que el Índice de Coste de Vida. Por lo tanto, una renta actualizada según el quebranto monetario frente a una renta fijada en un nuevo contrato, para viviendas iguales, será infinitamente menor.

Variación de la renta según diferentes indicadores en porcentaje:

	<u>1950/60</u>	<u>1960/70</u>
Censos de Viviendas	87	592
Índice de Coste de Vida	58	86

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del I.N.E.

## A2) Viviendas con cláusula de actualización

Viviendas en cuyo contrato se insertó la cláusula de actualización de renta.- Estas viviendas han podido actualizar su renta según lo establecido en los contratos hasta el año 1975. Desde entonces, y hasta 1981, las actualizaciones de renta se han visto controladas por una serie de decretos limitadores, práctica que coincide plenamente con la misma política adoptada en Francia, en Italia, en Alemania, etc., y prevista en otras legislaciones como la Holandesa.

Con respecto a la aplicación de tales limitaciones no se discute la medida en sí, sino la falta de equidad que se produce como consecuencia de no haber previsto en la misma la casuística que entrañan los contratos, - en cuanto a los diferentes plazos de revisión pactados en los mismos y que se derivan de no haberse contemplado otras variantes, sino sólo los incrementos máximos anuales.

La oscuridad en el articulado de los decretos, junto a su ambigüedad, el comportamiento de los tribunales y el retraso en la publicación de los índices de actualización, han producido:

- a) Una nueva pérdida de confianza del inversor de viviendas en renta.
- b) Una pérdida de las actualizaciones de renta para la mayor parte de los arrendadores (ya que la cláusula de actualización era bianual por la general), lo que ha supuesto una disminución del 50% de las revisiones, precisamente en el momento en que el quebranto monetario ha sido mayor y cuando el espíritu de la medida era moderar los aumentos y no su eliminación.

En los países desarrollados, no conocemos la posible casuística en la aplicación de sus medidas limitadoras, pero se intuye, dada la consistencia

de su política; que tales anomalías no se han producido.

También hay que considerar que las políticas generales de contención de precios han sido más coherentes. De ahí que cuando se aplica una medida tiene un carácter general y armónico. En el caso concreto de España, las viviendas arrendadas con cláusula de estabilización de rentas tienen un peso ínfimo, dentro del contexto general, y la medida de la contención de precios de las mismas es imperceptible sobre el crecimiento del I.P.C.

Por tanto, tal política carece de todo sentido dentro del objetivo de control de la inflación, produciendo por el contrario desajustes mucho más graves en el mercado.

Finalmente, en el orden general de las actualizaciones de rentas y de -- análoga forma a la que ocurre con la fijación de rentas para nuevas -- contratos en viviendas libres, España encabeza a los países más liberales, sobre todo si tenemos en cuenta la fecha de la promulgación de la Ley - (1964).

En los países desarrollados la indicación pura de las rentas a partir del quebranto monetario solamente se da ocasionalmente (Canadá y Australia); por lo general, en el resto de los casos, ésta se permite para las -- viviendas consideradas de lujo (Francia, Suiza). En otros países (Alemania y Holanda) se pueden efectuar actualizaciones totales de los alquileres, -- pero la renta resultante puede ser reclamada por el inquilino si se considera injusta.

En los países en desarrollo, salvo raras excepciones, como Argentina, no se puede efectuar la indicación total, salva para ciertos segmentos considerados de lujo.

Frente a este esquema, en el sistema español existe una mayor libertad. De todas formas, si comparamos a España con los países desarrollados, debemos de tener en cuenta que la inflación ha sido aquí muy superior, y, por lo tanto, este fenómeno en nuestro contexto ha de contemplarse con mayor detalle e interés.

si nos referimos a la equidad, no nos cabe la menor duda de que el permitir la actualización de rentas en toda su extensión es lo más justo. No obstante, sobre tal apreciación, y dentro del ámbito de la teoría económica, existen contradicciones.

Así, entre los estudiosos de la economía se observan dos distintas tendencias: la de los que aseguran que la indexación total produce inflación y la de los que lo niegan. Sin embargo, no existen estudios empíricos de rigor que demuestren ninguna de las dos afirmaciones.

Por lo general, al margen de las matizaciones, una indexación debe ser inferior en un punto al quebranto monetario, si se quiere tener la certeza de su neutralidad frente a la inflación (tal es el caso de Brasil). De cualquier forma, la discusión de este concepto sería objeto de toda una tesis doctoral. Por ello, y dadas las consecuencias nefastas que producen sobre el mercado las discrecionalidades en las contenciones de las rentas, parece lógico inclinarse por un sistema como el que actualmente se emplea en España, sin descartar la susceptibilidad de su mejora.

#### B) Viviendas de Protección Oficial:

Las Viviendas de Protección Oficial han tenido un tratamiento diferente según la tipología.

- a) En las viviendas que hemos considerado asimiladas, hasta 1966 han tenido los mismos incrementos de rentas que las viviendas libres no suntuarias ya citadas.
- b) En las viviendas Grupos I y II, el R.V.P.O. de 24-7-78 estableció unas revisiones según las fechas de los contratos.
- c) En las Viviendas Subvencionadas, los contratos celebrados con anterioridad a 1965 (7-6-65), en virtud del D. 3-6-65 se les fijaron nuevas rentas según la superficie útil.
- d) A partir de 1971, en virtud de lo establecido en R.V.P.O. (1968) en su artículo 122 y disposición transitoria 3ª y 4ª, la renta de las Viviendas de Protección Oficial (no Nuevas Viviendas) variará cuando varíe el módulo de ejecución material. La revisión la efectuarán en la cuarta parte del incremento porcentual intermodular.

En 1971/72/74/76/77/78/79/80/81 han existido revisiones de rentas, por término medio, en torno al 3%, frente a quebrantos monetarios medios -- que superan los dos dígitos.

La pérdida de rentabilidad de estas viviendas es total y, dadas las limitaciones de rentas en origen, produce que en muchos casos no se pueda cubrir el equilibrio financiero económico, ya que no se logran ni siquiera rentabilidades tales como las establecidas por el Derecho Civil (4%).

Aunque las actualizaciones han sido muy pequeñas en las Viviendas de Protección Oficial, son infinitamente más generosas que las aplicadas en las viviendas libres sin cláusula de actualización. Si comparamos ambos casos tenemos:

- a) A las Viviendas de Protección Oficial con contratos anteriores a 1946 se les ha permitido revisiones iguales a las viviendas libres no suntuarias, lo que supone un trato preferente, ya que las anteriores no gozaban de beneficios.
- b) Las Viviendas de Protección Oficial alquiladas después de 1954 han sido mejor tratadas por la ley que las viviendas libres (sin cláusula de estabilización), ya que no sólo han gozado de beneficios fiscales y crediticios, sino también de la posibilidad de mayores incrementos de rentas.

La política general aplicada en los países desarrollados ha sido la de equilibrio financiero-económico. Las revisiones permitidas se producen cuando éste quiebra a causa del quebranto monetario. Este sistema requiere de una mayor organización administrativa, de la que igualmente carece España.

Sobre la injusticia que presupone para los propietarios de viviendas el mantenimiento de unas rentas exiguas, frente a los beneficios fiscales y crediticios recibidos y a la personalidad del arrendador, sería interesante, de cara a una actualización realista de las rentas de estas viviendas, que se contemplara un sistema parecido al aplicado en Dinamarca.

Sobre tal particular se podría trazar el siguiente esquema:

Dado que las limitaciones de rentas llevadas a cabo sobre estas viviendas vienen justificadas por una distribución de la renta a las clases más necesitadas, no es lógico que los beneficios otorgados por dicha política -vayan a parar a personas que no revisten estas características. Por lo cual:

- a) Se calculará el valor actualizado de la renta de cada una de estas viviendas, según aplicación de escala en función del índice de Precios de Consumo.

- b) Si el 10 por 100 de la renta del arrendatario fuera igual o mayor a la renta actualizada, se aplicará la revisión total de la renta.
- c) Si el 10 por 100 de la renta fuera inferior a la actualizada, sólo se aplicará el referido porcentaje.
- d) Existirá un baremo de condicionamientos familiares para rebajar la renta.

La aplicación de la referida normativa no es muy complicada toda vez que los contratos afectados no superan al millón.

- a.- El arrendador debe comunicar al arrendatario el aumento permitido, así como al I.N.V., mediante relleno de cuestionario por triplicado, en donde figurará: el nombre del propietario y Documento Nacional de Identidad; nombre del inquilino y Documento Nacional de Identidad (o bien nombre del usuario); renta actual; renta revisada; ubicación; otras características, etc.
- b.- El arrendatario debe rellenar otro impreso en donde figurarán los mismos datos del apartado a), así como circunstancias personales, etc., y declaración jurada de ingresos que remitirá al I.N.V.
- c.- Mediante ordenador se conjugarán los cuestionarios a) y b) y dará la respuesta con la elevación de la renta permitida que se le enviará al arrendador para su aplicación.
- d.- Por mediación de una transparencia con el Ministerio de Hacienda, las declaraciones juradas de ingresos se confrontarán con las declaraciones sobre la Renta de Personas Físicas. No obstante esto, se podrán realizar inspecciones directas a este respecto sobre los declarantes.

e.- Las datos tomadas de los declarantes de viviendas protegidas servirán para determinar el alquiler medio de las viviendas protegidas, y para formular en lo sucesivo las revisiones de rentas de estas viviendas.

f.- Aquellas personas que ocupan una vivienda protegida y que sean propietarios de otra u otras viviendas de recreo, o de alquiler y no dependen básicamente de los ingresos de esta segunda para vivir, tendrán una penalización sobre el alquiler pagado.

Según estudios realizados a partir de los datos del I.N.E., si el 50% de los ingresos producidos por esta actualización se ingresaran en cédulas sin interés del I.N.V., se podrían captar recursos necesarios para financiar un patrimonio de viviendas propiedad del I.N.V., para las clases más bajas, y poder aplicar también una política de subvenciones de rentas, para las familias de bajos ingresos. (El Instalador - Enero 1980.- Política de arrendamientos; financiación de vivienda para las clases más desheredadas; ver su política de rentas, sugerencias al caso español del autor de esta tesis).

#### - La equidad en la renta. -

En los países desarrollados, la política de vivienda después de la Segunda Guerra Mundial se había sustentado sobre un sistema de créditos baratos y subvenciones a la par, que imponía un caso más o menos rígido a los alquileres. Tal política se hizo insostenible para los Gobiernos, como consecuencia de la cada vez mayor necesidad de inversión, que se derivaba de la subida de los costos de edificación, escasa tasa de reinversión, etc. Estas circunstancias y otras como el mantenimiento del patrimonio, la equidad, etc., dieron paso a un paulatino levantamiento del control de los alquileres, con el propósito, entre otros, de atraer la inversión privada hacia este tipo de activos.

El sistema originario de mantenimiento de alquileres bajos provocaba transferencias de rentas indiscriminadas del arrendador al arrendatario con independencia

de las circunstancias económicas del segundo. Por ello la nueva política pretende pues armonizar los criterios de rentabilidad y equidad.

En un primer orden, la liberalización del precio en los arrendamientos urbanos intenta acabar con las rentabilidades negativas o nulas en los arrendamientos. Sin embargo, ésto se antepone a la idea originaria de brindar una vivienda digna con independencia del nivel de renta de la familia.

En un segundo orden, y en base a lo expuesto, las líneas maestras de la actuación en la equidad en la renta se podrían dibujar de la siguiente forma:

- a) Existe libertad generalizada en la renta; sin embargo, puede ser siempre reclamada en los casos que se considere abusiva (ver apartado b) de punto A.- La renta). Dentro de esta política la renta se modera según las categorías.
- b) Los Gobiernos, conscientes de los mayores incrementos en los costes de edificación, han intentado gravar al mínimo el sector de vivienda, a fin de que a precios de costes bajos o mantenidos, obedezcan rentas moderadas.
- c) Para las familias de bajos ingresos, los sistemas aplicados hasta los comienzos de los años 1960 fueron: una limitación en los alquileres, mal compensados a través de subvenciones directas a la construcción, y la oferta de unas viviendas de propiedad pública con precios políticos.

En la actualidad, con carácter casi general, se siguen dos sistemas:

- 1.- El de precios políticos, para las viviendas de propiedad pública.-

Estas viviendas sólo pueden estar ocupadas por el arrendatario durante el tiempo que sus condiciones económicas se mantengan por debajo de ciertos

niveles. Tal es el caso, por ejemplo, de Gran Bretaña, Canadá y Australia.

2.- El de las subvenciones directas para el pago de la renta, a las familias que se encuentren en determinadas circunstancias económicas.-

Este nuevo sistema elimina cualquier discriminación y se ajusta perfectamente a las presuntas necesidades del arrendador, evitando transferencias de --rentas injustas.

Es de resaltar, según quedó expuesto, que aún en los casos de viviendas con precios políticos, éstos se están sustituyendo por el sistema de subvenciones directas.

En Alemania, Canadá, Dinamarca, Francia, Gran Bretaña, Holanda, Italia y Suecia existen sistemas de subvenciones o subsidios, más o menos sofisticados en su aplicación, que conjugan la renta familiar y el número de componentes de la familia con la cuantía del subsidio. En esencia, el sistema --pretende brindar una vivienda digna y acorde a las necesidades con independencia de los ingresos.

En España no se dan ninguna de las tendencias expuestas, existiendo una total divergencia en los planteamientos, tanto en lo que se refiere a las congelaciones de rentas, como a las viviendas libres cuyos contratos contengan cláusula de actualización, como a las Viviendas de Protección Oficial. Nuestro siste--ma se asemeja en cuanto a equidad a los países en desarrollo.

Si nos referimos a las congelaciones de rentas exige para que exista cierta consistencia, que el arrendador sea más rico que el arrendatario. Analicemos esta apreciación en nuestro caso.

Según los datos del censo de viviendas de 1970, la renta media mensual de vivienda en el país era de 1.103 pts/mes, pero la distribución de este valor medio es muy dispar, obedeciendo a la fecha del contrato, con oscilaciones entre 475 y 2.248 pesetas (cifras medias por periodos), según el contrato fuera de 1911/20 o de 1970. Si a dicha escala se le efectúan las adecuaciones oportunas según las revisiones habidas hasta el 1977, y considerando que no todas los alquileres desde 1964 tienen cláusula de revisión, la escalase encontraría comprendida entre 531 pesetas y 5.812 pesetas, creándose un escalón brusquísimo entre los alquileres de antes y de después de 1964. La renta media de las casas alquiladas con anterioridad a 1971 se sitúa, según nuestros ajustes (en los cuales se considera que no ha habido variación en el patrimonio), en 1.893 pesetas mensuales.

De referirnos a las viviendas no sujetas o la cláusula de actualización, que comprenden el 79 por 100 de las referidas, la renta media resultante es de 1.006 pts.

Si comparamos dichas cifras con el salario medio interprofesional de la encuesta del INE, tenemos: para el año 1977, un salario de 374.500 pesetas/año, cuyo 10 por 100, cifra usual de gastos-casa en los países desarrollados, nos daría -- 37.450 pts/anuales para vivienda, frente a unos alquileres medios de 22.716 pesetas/año, si consideramos la media del total de viviendas, y de 12.072 pts/año si nos referimos al 79 por 100 de las que no revisan.

No obstante, esta distribución no es homogénea, existiendo un abanico de precios de alquileres muy amplia, que no tiene nada que ver con la renta del individuo.

A tal respecto, analizamos la Encuesta de Equipamiento y Nivel Cultural de las Familias de 1975. En la misma, observamos que el porcentaje de alquileres entre los diferentes estratos de rentas no viene justificado por el nivel de las mismas.

En el cuadro en el que se conjugan el régimen de tenencia de la vivienda con el nivel de estudios, surge una escala creciente que comienza con los analfabe-

tas, con un porcentaje de viviendas alquiladas del 20,2 por 100, para acabar con las de estudios universitarias, con un 49,6 por 100.

En el cuadro en el que se conjuga el régimen de tenencia de la vivienda con los componentes de la familia, observamos que el porcentaje de arrendamientos desciende cuando crece el número de los componentes.

De estas dos relaciones se desprende que la política que se lleva con respecto a la congelación de rentas favorece más a aquellos cuyas rentas son más elevadas, lo que presupone una total contradicción.

