

## V A R I A

*El problema de la vivienda. Fórmula económico-jurídica que podría resolverlo*, por José Luis González Santander, Abogado.— Presentación: José Antonio Elola; prólogo: Pascual Marín Pérez. Editorial Cabal. Madrid, 1960.

Es una breve obra, muy interesante y con gran claridad en sus apreciaciones, que intenta dar soluciones a problemas de tanta envergadura como el de la vivienda. El presentador y el prologista dan también opiniones que hay que tener en cuenta.

Los temas a tratar, concisamente, son innumerables para una nota: colocar a todos los españoles en un plano de igualdad económica, en cuanto a las categorías de viviendas se refiere: aumento de rentas antiguas; facilidad para encontrar viviendas de alquiler; ocupar viviendas deshabitadas; facilitar permutes de pisos; modernizar las viviendas y conservar los inmuebles, hoy amenazados de ruina; revalorizar la propiedad urbana; interesar al capital privado en la construcción de viviendas; financiar la construcción de viviendas nuevas; acceso a la propiedad, etc.

Obra de fe y de juventud, valiente y audaz, dice verdades como puños. Situación de privilegio para los ocupantes de viviendas antiguas en relación con los de viviendas actuales o realquiladas: agravamiento paulatino del problema de locales habitables, por un desorbitado principio protecciónista; injusticia en el menos-

precio de los intereses del propietario, muchas veces modesto, y en perjuicio de la clase media, tan castigada siempre; retraimiento del capital privado a construir, etc. Pero a veces va más allá de las posibilidades actuales, salvo que caigamos en regímenes opresores( prohibición de viviendas desocupadas y utilización de más de una: dicho así, es insostenible esa posición y hasta demagógica; matizada, hay mucho de verdad).

Destaca 27 hechos que merecen reflexión, pues son tales verdades que al leerlos, aunque a veces haya pensado en ellos, se pasa hasta *vergüenza* de que existan. Mal para quien no les suscriba íntegramente. Son latigazos merecidos y aleccionadores.

La justificación doctrinal, irreprochable, con frases tajantes: «De estos ingresos nadie ha separado la parte de la vivienda que en un presupuesto familiar ordenado y prudente se admite que debe oscilar entre el 20 y el 25 por 100... Se han aumentado, en cambio, las compras de artículos no imprescindibles...» Reproche justo y que convendría insertar en carteles colocados en todas las esquinas, incluso contra la prohibición de fijar carteles.

Las bases fundamentales, el verdadero y acaso trascendental contenido de la obra, no son más que 23. Aquí si que cabe la discrepancia en algunas, por la dificultad de llevarlas a la práctica; porque algunas han sido ya objeto de estudios serios y detenidos y desecharadas por imposibilidad (ejemplo, la aplicación de la ley francesa del módulo por metro cuadrado, que sólo en el centro de Madrid crearía tales problemas insolubles, que hubo que abandonar el intento: era el desahucio en masa); porque la experiencia en títulos de propiedad urbana o en obligaciones hipotecarias de propiedad urbana, creados en otros países, antigua o recientemente, han producido consecuencias financieras catastróficas y reacciones contrarias, como los asignados famosos de la Revolución francesa, y otros que pueden citarse, porque el encomendar a organismos, actuales o por crear, el manejo de fondos, la resolución de conflictos propios de la justicia ordinaria, la imposición de nuevos arbitrios o el aumento de otros de tal magnitud y tan mal vistos como el de plusvalía, etc., pueden ser más peligrosos que beneficiosos. En esta cuestión, toda clase de intervenciones más o menos disimuladas conducen al fracaso. Ahora mismo se están rectificando caminos antes trillados sin fortuna. Esto no quiere

decir que mucho no sea aprovechable, sino que no se puede andar de ligero en este asunto, por bien intencionadas que sean las sugerencias, pero como serian más que revolucionarias y contraproducentes ciertas medidas, propuestas con un entusiasmo digno de elogio, sin pensar en las consecuencias y en las derivaciones fatales que producirían, esta parte de la obra es para meditarla muy despacio, para rectificaciones y para nuevas direcciones. El mismo autor reconoce que tal vez tengan en demasía apresuradas y violenta palpitaciones, como nacidas de un ánimo apasionado, pero como tiene razón en que «no hay lugar para la pausa y el reposo», bien está la llamada a rebato y el echar las campanas al vuelo, como en los incendios inaplazables.

Que estudie y proponga quien sea competente para ello, pero el autor del libro ha puesto ya los cimientos de una obra que puede ser comienzo del fin del problema.

**PEDRO CABELLO.**

Registrador de la Propiedad.