

## XII Congreso Internacional de la Propiedad Inmobiliaria Urbana

La *Unión Internacional de la Propriété Foncière Bâtie*, respondiendo a la invitación hecha a su Comité Ejecutivo por el Consejo Superior de las Cámaras de la Propiedad Urbana de España, ha celebrado su XII Congreso Internacional en Valencia, entre los días 16 al 22 de abril.

Justifica unas líneas de referencia al Congreso el hecho de reunirse en España; el carácter jurídico de sus ponencias y conclusiones; el haberse convertido en portavoz de una de las dos típicas partes del contrato arrendaticio urbano; el poner de manifiesto unos mismos intereses, idéntica fundamentación y régimen de las legislaciones diversas en los países representados y la resultante de unas conclusiones de valor universal para el régimen jurídico de la locación urbana.

Prescindiendo de su organización y desarrollo y de los detalles anecdóticos del mismo, procede subrayar el contenido de las declaraciones insertas en sus conclusiones y los motivos que las originan.

Las ponencias fueron publicadas y del Congreso nació una Revista (1) que las contiene en doble texto, francés y español. La primera ponencia fué sostenida por M. Hanoteau, Presidente de la Cámara parisina, versando sobre las «Relaciones entre arrendadores y arrendatarios de locales de negocio». La segunda, «La construcción pública y privada», por el Presidente de la Federación lombarda, señor Franco Bologna. La tercera, presentada por el señor Mayo Gayerre, Presidente del Consejo Superior de las Cámaras Oficiales españolas y Director del Instituto Nacional de la Vivienda, trató de la «Rentabilidad de la Riqueza Urbana». La cuarta, «La división de los inmuebles y casas por pisos y apartamentos. Copropiedad dividida», por Mr. Charles Ramarogny, Presidente de la Unión Internacional organizadora.

De la exposición en conjunto de las conclusiones se deduce una reacción por parte de los arrendadores urbanos frente a las medidas legales que, impuestas por imperativos sociales y políticos considerados transitorios y por situaciones prácticas de emergencia, han consolidado unos derechos de estructura totalmente distinta de la clásica por sus caracteres y por el conjunto de facultades que constituyen su contenido. No han resuelto, en cambio, el problema de la vivienda, antes bien prevé el Congreso que lo agravarán progresivamente.

Existe una identidad absoluta en la situación de los diversos países caracterizada por la imposibilidad, por parte del Estado y de las entidades públicas para resolver, incluso en parte, el problema de la construcción del número de viviendas. Esta impotencia de los entes públicos contrasta con un excesivo intervencionismo de los Gobiernos, quienes, olvidando la existencia de Organismos que representan la Propiedad Inmobiliaria Urbana, legislan al margen de ellos, lo que trae como consecuencia alteraciones en las normales relaciones entre propietarios e inquilinos y desconfianza del capital privado para invertirse en la construcción. Esta resultante viene aun más enérgicamente determinada por el mantenimiento de unos alquileres en régimen de tasa que hacen poco rentable la riqueza urbana por su desequilibrio con el precio de coste de la

(1) *Propiedad y Construcción*, órgano de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Valencia, núm. 1, abril 1952.

construcción y el de ejecución de obras de conservación y mejora. Por ello se propone, en un orden general:

· Necesidad de dar el máximo impulso a la iniciativa privada, restableciendo la confianza del capital.

· Supresión de las disposiciones intervencionistas en el régimen contractual arrendamiento urbano.

· Concesión de facilidades fiscales a los constructores.

· Canalización del ahorro hacia la construcción.

· Fomento de la misma mediante la adopción de medidas jurídicas o económicas similares a las que existen en otras ramas de la actividad industrial o comercial.

· Descongelación de los alquileres en revisiones ordenadas y periódicas.

En el terreno de realidades jurídicas concretas el Congreso atiende a dos instituciones: el arrendamiento de locales de negocio y la propiedad horizontal.

En relación con el primero se exhorta a los Gobiernos al restablecimiento de la libertad más total del régimen de los locales comerciales, que debe ser distinto al de los de vivienda. Considera el Congreso como ejemplo el régimen de la República Federal Occidental Alemana. Se postula la libre discusión de la cuantía de los alquileres y se propone que en ningún caso la cesión del local por el locatario pueda ser separada del traspaso de la empresa, que es su única justificación.

La más completa de todas las ponencias desarrolladas estima que en el mundo entero la *Copropiedad Horizontal* es admitida, practicada y fomentada como el medio más armónico y elástico para permitir en la mayor medida posible el acceso a la Propiedad Privada Urbana. Esto por dos razones. En la evolución económica, resultante del fraccionamiento de las fortunas, esta especie de copropiedad es la colocación refugio para el ahorro pequeño y el mediano y la fórmula más apropiada para impulsar por el ahorro privado la inversión de los capitales necesarios a la construcción. En la evolución social esta institución, por su carácter de solidaridad, es uno de los mejores y más seguros factores de paz y de orden público y la experiencia adquirida en los países en que existe desde hace siglos demuestra que constituye, en su gestión y en la práctica, un régimen ductil y no una fuente de conflictos, siendo raros los pleitos que produce, como prueba la Jurisprudencia. Se pide como conclusión la regulación de esta Institución sobre la base de la libre contratación entre las partes y la cooperación de los Gobiernos en el acceso rápido de todos los ciudadanos a la propiedad de su vivienda.

José MARIA DESANTES

## B) EXTRANJERAS

### Los derechos civiles en la constitución Libia de 1951.

Aprobada en 7 de octubre de 1951 y vigente desde la declaración de Independencia, consigna la nueva Constitución del Reino Unido de Libia (Cirenaica, Tripolitania y el Fezzan) algunos principios orientadores civiles. El Islám es la religión del Estado. Son nacionales los nacidos en alguna de las provincias