

I. ESPAÑA

DOCTRINA LEGAL Y JURISPRUDENCIAL EN TORNO AL PRECIO DE LAS VIVIENDAS DE RENTA LIMITADA —LA LEY DE 2 DE MARZO DE 1963—

SUMARIO: I. PLANTEAMIENTO DEL TEMA: A) La Ley de 15 de julio de 1954 y el Reglamento de 24 de junio de 1955. B) El supuesto de hecho: a') Criterio de la Administración; b') Doctrina del Tribunal Supremo; c') Exégesis de la sentencia de 3 de noviembre de 1962.—II. LA LEY DE 2 DE MARZO DE 1963: A) Diversos criterios en cuanto al precio de las viviendas. B) Texto articulado de la Ley. C) Problemas que plantea. D) Irretroactividad de la Ley de 2 de marzo.—III. LOS CONTRATOS CELEBRADOS DURANTE LA VIGENCIA DE LA LEY DE 15 DE JULIO DE 1954: A) Naturaleza civil de los convenios y competencia de la jurisdicción ordinaria para conocer de su alcance y eficacia. B) Nulidad parcial de los pactos contrarios a la Ley. C) Efectos de la nulidad parcial: a') La restitución de la parte de precio indebidamente cobrada; b') La cédula de calificación definitiva y su inscripción. D) La Ley de 1954 y el Reglamento de 1955 contenían preceptos claros y completos.

La Ley de 15 de julio de 1954 y el Reglamento dictado para su aplicación con fecha 24 de junio de 1955, tenían el propósito, según declara el Preámbulo de la primera, de acentuar «el apoyo a la iniciativa de los particulares que por sí mismos habrían podido abordar la construcción de sus viviendas de haber contado —en la legislación anterior— con este apoyo dentro de un discreto y bien planteado sistema de garantías».

Estas disposiciones plantearon una viva discusión en torno al precio de las viviendas de renta limitada, que alcanzó amplia resonancia y que fué objeto de una interesante doctrina del Tribunal Supremo, expuesta en la sentencia de 3 de noviembre del pasado año, sentencia que no fué aceptada como precedente de una Ley promulgada pocos meses después —concretamente, el día 2 de mayo de 1963—, modificativa del sistema anterior.

Por considerar interesantísima la materia de la sentencia y de la Ley que acabamos de citar, exponemos a continuación en apretada síntesis los hechos que dieron lugar a la primera, los fundamentos jurídicos expuestos en la misma y el alcance y efectos de la citada Ley.

I

A) El problema, que se planteó ante la Administración primero y posteriormente ante el Tribunal Supremo, se enuncia con gran sencillez.

Los artículos 30 de la Ley de 15 de julio de 1954 y 116 del Reglamento dictado para su aplicación de 24 de junio de 1955, autorizan la venta de las viviendas de renta limitada, bien por edificios o bloques completos, o bien separadamente por viviendas, fijando un precio legal, precio que para las construídas mediante la concesión de anticipo, y en su caso con préstamos complementarios —viviendas del segundo grupo—, no podía exceder de la cifra que resultara de capitalizar al 5 por 100 sus alquileres brutos. Por su parte, y según las prevenciones de los artículos 28 de la Ley y 111 del Reglamento, este alquiler debe calcularse en función de los tres sumandos que se transcriben a continuación:

- a) Los gastos de conservación y administración, variables según la clase de construcción de que se trate y el número de viviendas que comprenda el proyecto. El importe de estos gastos se fijará por el Instituto Nacional de la Vivienda en razón de un porcentaje acomodado a dichas características y aplicado sobre el presupuesto total de edificación, según establezca la Ordenanza correspondiente. Este porcentaje no podrá exceder del 1 por 100 del presupuesto total protegible para el primer período de veinticinco años, y del 2 por 100 para los segundos veinticinco años.
- b) El interés líquido asignable al capital invertido en la vivienda, excepto el anticipo sin interés y la prima, si la hubiere, concedidos por el Instituto Nacional de la Vivienda, cuyo porcentaje se fija en el 3 por 100 para las entidades constructoras benéficas y para las empresas agrícolas, industriales o mercantiles que construyan para sus obreros y empleados; en el 4 por 100 para las empresas constructoras de carácter público a que se refieren los apartados c), d), e), f), g), h), i) y j) del artículo 15, y el 5 por 100 para los particulares, empresas constructoras y Sociedades inmobiliarias que figuran en los apartados a) y b) de dicho artículo.
- c) Hasta un máximo del 2 por 100 sobre la cuantía del importe del anticipo reintegrable concedido por el Estado, que se aplicará principalmente a la amortización del inmueble.

De estos preceptos se deducían ya dos importantes consecuencias, a saber:

Primera. Que el precio de la venta de las viviendas de renta limitada, segundo grupo, no era un precio libre, sino un precio legalmente tasado, que no podía rebasar el límite máximo autorizado y preestablecido por el legislador, es decir, la cifra que resultara de capitalizar al 5 por 100 el importe de su alquiler bruto anual; y

Segunda. Que también los alquileres, como elementos base para fijar los precios de venta, estaban fijados en la Ley, con unos topes o límites, según acabamos de indicar.

B) Así las cosas, el Tribunal Supremo tuvo que proyectar su atención ante el siguiente supuesto de hecho :

La Sociedad X. había construido en la ciudad de B. sesenta y dos viviendas, obteniendo en el mes de abril de 1958 la cédula de calificación definitiva de viviendas de renta limitada, segundo grupo, destinadas a la venta. Previamente a esta obtención de la cédula y en diversas fechas, a partir del mes de diciembre de 1956, varias personas habían adquirido, mediante documento privado, las viviendas de renta limitada que la empresa promotora X. estaba construyendo. Algunas de estas adquisiciones se realizaron antes de estar las obras concluidas, como ha sido normal durante los pasados años, dada la apremiante necesidad de pisos de estas características.

La cédula de calificación definitiva estampaba a su dorso un cuadro de precios, en el que se señalaban, en atención a los dos diversos tipos de que constaba el inmueble, sus respectivos precios de venta: 129.283 pesetas para los del tipo A, y 154.170 pesetas para los del tipo B. Y en la misma cédula se hacía constar una declaración que alteraba profundamente la cuantía de los precios citados y obtenidos, por lo demás, con arreglo a las prevenciones legales, a las que anteriormente nos hemos referido. Porque añadía que la venta podía efectuarse concertando que el anticipo concedido por el Instituto Nacional de la Vivienda quedara a cargo del adquirente. Tal declaración no se compadecía con el rigor que en la determinación de los precios fijaba la Ley.

Concluidos los pisos, los compradores de aquéllos intentaron, y a tal efecto requirieron al promotor vendedor, la formalización de las correspondientes escrituras públicas, en las que se hiciera constar el precio señalado por el Ministerio de la Vivienda, pero negándose a pagar además el anticipo reintegrable al Instituto. Entendían que tal anticipo estaba incluido en la suma fijada como precio legal por la Administración.

La empresa X. se negó entonces a rebajar ninguna cantidad, por entender que se encontraba autorizada para cobrar en metálico las cantidades señaladas como precio en la cédula de calificación, y además, con independencia del pago de las mismas, el anticipo quedaba por cuenta o a cargo de los adquirentes de los pisos, que se subrogaban frente a la Administración.

Esta disparidad de criterios dió motivo a una serie de escritos, dirigidos por los compradores a los organismos competentes del Ministerio de la Vivienda, en los que expusieron su pretensión.

a') La Dirección General de la Vivienda abordó el tema, dictando resolución, en la que expuso lo siguiente :

«Que el precio de estas viviendas había sido objeto de larga meditación y estudio por parte de la Dirección, ya que, ateniéndose a la letra del artículo 116 del Reglamento, podía plantearse la duda de si el precio de enajenación a que se alude es el precio to-

tal de la enajenación, y sobre este precio no se puede añadir el importe de las cargas reales, o, por el contrario, éste es el precio que ha de percibir el vendedor, y las cargas reales han de estar a cargo del adquirente del edificio. Para resolver esta cuestión —argumentaba— se ha tenido en cuenta: 1.º Que el precio que señala el artículo 116 no es un precio obligatorio, sino un precio límite, por bajo del cual las partes pueden ponerse libremente de acuerdo al concertar la cesión de una vivienda de renta limitada, y en este libre convenio pueden concretar los extremos que no se determinen en este precio tope legal; 2.º Se ha de rechazar toda interpretación que conduzca al absurdo, a lo que se llegaría de no autorizar al vendedor a que el anticipo quedase a cargo del adquirente, sin detraerlo del precio que éste ha de percibir, ya que, autorizando esta detracción, se llegaría en muchos casos a que el precio máximo de venta fuera inferior al precio de coste o presupuesto protegido. Un ejemplo lo demostrará: Supongamos una vivienda con presupuesto protegido de 120.000 pesetas, y para la cual se ha concedido por este Instituto 60.000 pesetas de anticipo. La renta anual, según el artículo 111, sería: 1 por 100 sobre 120.000 pesetas: 1.200 pesetas; 2 por 100 sobre 60.000 pesetas: 1.200 pesetas; 5 por 100 sobre 60.000 pesetas: 3.000 pesetas; total, 5.400 pesetas, que capitalizadas al 5 por 100, según el artículo 116, nos daría un precio de 108.000 pesetas, inferior al presupuesto protegible; 3.º Este criterio de interpretación contractual es el que inspira la doctrina contenida en el artículo 100 del Reglamento del Impuesto de Derechos reales, conforme al cual en las ventas se entiende que las cargas han sido ya rebajadas al fijarse el precio, y, en consecuencia, hay que aumentar a dicho precio el importe de esas cargas, para determinar el valor de los bienes, salvo que expresamente en el contrato se alegue otra cosa. Por tanto —concluía—, esta Dirección General ha autorizado a los promotores de viviendas de renta limitada a que al vender las viviendas puedan pactar que el anticipo quede a cargo del comprador, sin disminuir su importe del precio de venta que deba percibir.»

b') La sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1962.

A los adquirentes de las viviendas de renta limitada que se consideraban perjudicados con la anterior resolución no les convenció la doctrina que la servía de base. Por esta razón, y previos los trámites oportunos, recurrieron ante la Sala 4.ª del Tribunal Supremo, la cual, en la sentencia cuya fecha citamos, expuso un criterio de signo contrario al sustentado por la Administración. Esta sentencia declaró la nulidad de las actuaciones del expediente a partir de sus instancias originarias, «incluyendo la resolución final, a fin de que fueran seguidas con observancia de todos los requisitos legales», y aunque los motivos fueron los graves defectos formales que enumera, hizo, en cuanto al fondo, trascendentales declaraciones.

El criterio interpretativo del Tribunal Supremo se reflejaba en los Considerandos que a continuación transcribimos íntegramente:

«Considerando: Que, por otra parte, como la propia Administración ha reconocido, no ya implícitamente con menor claridad, al autorizar a los promotores a percibir el importe del anticipo de las viviendas, *no se limitaba a la aplicación pura y simple de una normatividad preexistente, sino que, siquiera fuera por vía de desarrollo de raíz hermenéutica, dictaba una nueva norma*, que de una parte revestía un insoslayable carácter general, y de otra, adicionaba a un texto de rango legislativo, inserto en su día en el *Boletín Oficial del Estado*, es decir, que con la resolución directiva, confirmada tácitamente por el Ministerio, se prescindía simultáneamente de las importantes exigencias de los artículos 23, 27, 29, 30 y 31 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración, al *pretender completar, mediante orden recaída en un expediente concreto o particular y no publicada, un artículo de la Ley de 1954, imponiendo una carga no autorizada en el mismo; omitiendo además el procedimiento especial que para la elaboración de disposiciones generales establecen los artículos 129 y 130 de la Ley de 1958*, sin que pueda argüirse que se trataba sólo de autorizar un cobro en una relación contractual privada, porque *todos los extremos regulados administrativamente en materia de viviendas de renta limitada pertenecen a la esfera pública*, que reviste caracteres *imperativos y no voluntaristas*, como lo revela la terminante redacción del artículo 30 de la Ley de 1954 y la del 116 de su Reglamento.

Considerando: Que a la luz del artículo 48 de la Ley de 1958, en relación con lo mandado en los artículos 23, 27 y 28 de la Ley de 1957, la situación planteada en autos no admite otra decisión jurisprudencial que la de anular las actuaciones del expediente, salvo las instancias que lo originaron, y, por tanto, también la resolución impugnada, a fin de que sean nuevamente seguidos por sus debidos cauces, y con las audiencias y asesoramientos precisos, para adoptar en su día la nueva resolución que proceda, *con carácter general*, y la *promulgación* de la norma en que se contenga dentro del rango jerárquico exigible; sin que quepa, por tanto, añadir pronunciamiento alguno de fondo sobre las pretensiones de los actores, *ni declarar o denegar el derecho que puedan aducir como particulares para obtener en la vía adecuada la devolución de cualquier cantidad que hayan entregado al promotor.*»

c') Una exégesis de estos Considerandos nos lleva a las siguientes consideraciones:

1.^a Que el precio de las viviendas de renta limitada, segundo grupo, es un precio tasado legalmente, *excluido del principio de la autonomía de la voluntad privada*, que rige en materia contractual, precio que los particulares no pueden libremente convenir, porque es la Ley la que lo fija con carácter imperativo e inderogable.

2.^a Que los artículos 28 y 30 de la Ley y 111 y 116 del Reglamento de Viviendas de Renta Limitada no autorizaban al promotor-vendedor

a percibir otro precio que el fijado con arreglo a dichas disposiciones, que no podía ser incrementado con el anticipo íntegro —ni con parte del mismo— concedido por el Ministerio.

3.^a Que al resolver en sentido contrario y autorizar la imposición de esta carga al adquirente de los pisos, «carga no autorizada», la Administración, lejos de limitarse a la aplicación de una normatividad preexistente, es decir, de un precepto legal vigente en el momento de dictar la resolución impugnada, dictaba una nueva norma que revestía un insoslayable carácter general, y *modificaba, adicionándolo*, un texto de rango legislativo, publicado y promulgado debidamente, pretendiendo por este procedimiento completar unos preceptos de la Ley de 1954 y del Reglamento de 1955.

4.^a Que todo esto era inadmisibles en un orden jurídico, por quebrantar la Ley de Régimen Jurídico de la Administración, que exige que las disposiciones administrativas se ajusten a una determinada jerarquía normativa (art. 23), y cuando sean de carácter general reúnan los requisitos de publicidad y entrada en vigor exigidos en el título preliminar del Código civil (art. 29), sin que en ningún caso puedan imponer cargas ni exacciones, tasas o cánones, salvo en aquellos en que expresamente lo autorice una Ley votada en Cortes (art. 27).

5.^a Que por todas estas razones —aparte los defectos de procedimiento que en dicha sentencia se enumeran— y siendo nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que infringen las citadas prevenciones legales (art. 28 de la Ley de Régimen Jurídico), la situación planteada en autos no admitía más decisión jurisdiccional que la de anular las actuaciones del expediente, entre ellas, naturalmente, la resolución impugnada. Y, por último,

6.^a Que en nada afectaban las declaraciones de la sentencia a las cuestiones que existieran, como consecuencia de la pretensión de los actores entre éstos y la empresa vendedora, cuestiones que siempre podrían discutirse en la vía adecuada para obtener la devolución de cualquier cantidad que hubieran entregado al promotor.

Más concretamente y como resumen final: que al margen del procedimiento administrativo en el que se declaró nula de pleno derecho la resolución del Ministerio por las razones expuestas, y con independencia de esta declaración, los adquirentes de los pisos, en la vía procesal adecuada, podrían demandar al promotor la devolución de aquellas cantidades que éste no estaba autorizado a percibir y a sumar a un precio tasado por la Ley respecto a un contrato de compraventa especial como era el contemplado.

II

LA LEY DE 2 DE MARZO DE 1963.

A) La indiscutible autoridad de la doctrina proclamada por la sentencia que comentamos y compartida por un gran sector de la opinión pública, dió lugar a que el problema alcanzara cierta resonancia en los sectores interesados, como denunció la misma prensa (1).

Pugnaban intereses opuesto e irreconciliables. La interpretación dada a los artículos anteriormente aludidos por la Administración, que favorecía indudablemente a los promotores, desde un punto de vista jurídico y con el respeto debido para el Ministerio, ofrecía muy poca consistencia. Pero los promotores esgrimían un argumento digno de toda consideración: ¿cómo es posible, preguntaban, que el precio legal y tasado que se nos obligue a aceptar por la enajenación de estas viviendas no alcance a cubrir la cifra del presupuesto protegible? ¿Es lógico que una Ley que se dicta precisamente para promover la construcción de estos inmuebles y estimular a las empresas y entidades, imponga, como consecuencia final, la venta de los pisos por menos precio que el que figura en el presupuesto?

Los propietarios adquirentes de las casas aducían a su vez razones no menos lógicas y atendibles; y así subrayaban que en un orden puramente legal, la interpretación jurídica de los preceptos invocados, que indiscutiblemente habrían sido objeto de su debido estudio antes de su promulgación, no autorizaban al promotor-vendedor a darles un alcance distinto. Su redacción era clara y terminante. Querer incluir en ellos algo que no habían dicho era contrario a toda hermenéutica, porque si las Leyes no adolecen de oscuridad, no hay por qué desvirtuar su sentido, máxime cuando tampoco esto lo autorizaba una interpretación sistemática ni teleológica de los artículos en cuestión. Para ello bastaba con tener en cuenta que tanto en la Ley de 1954 como en el Reglamento de 1955, y en general en toda legislación sobre viviendas protegidas por el Estado y contenidas en distintas disposiciones de los años 1937, 1939, 1948 y 1953, el legislador había intentado proteger la construcción de viviendas baratas, asequibles a las clases modestas, para que incluso éstas, mediante el sistema de anticipos reintegrables a largo plazo y concesión de préstamos con intereses reducidos, pudieran abordar la construcción de su propia casa; y así, este propósito del legislador se reflejaba no sólo en los preámbulos de las citadas disposiciones, inspirados

(1) La sentencia fué publicada parcialmente en algunos periódicos (diario «Ya», del día 8 de diciembre, y «Gaceta de la Construcción», de 24 de noviembre, núm. 940). El semanario «Afán», de 1 de marzo de 1963, núm. 991, en un artículo titulado *El negocio de los promotores de viviendas sociales*, criticó agudamente los márgenes de ganancias de los constructores de las viviendas de renta limitada edificadas al amparo de la Ley de 15 de junio de 1954, ganancias incrementadas en numerosas ocasiones, según dicho periódico, por los defectos de construcción, que puntillosamente enumeraba.

en el fin social que el Estado se llamaba a cumplir, y que constantemente proclamaba, sino también y de forma más categórica en el texto articulado de las propias Leyes. Porque no había que olvidar que en las viviendas de renta limitada de la categoría que se discutía, el Estado facilitaba al promotor un anticipo cuya cuantía podía llegar hasta el 50 por 100 del presupuesto protegible, sin interés y reintegrable en un plazo de cincuenta años, y por si ello fuera poco, el constructor estaba facultado además para obtener un préstamo complementario que, sumado al anticipo, cubriera el 80 por 100 del presupuesto citado. De esta forma, la cantidad que el constructor aportaba oscilaba alrededor del 20 por 100, decididamente muy inferior a la aportada por el Estado. Si ello era así, es indudable que la Administración no podía facultarle a cobrar la cantidad que resultara de capitalizar al 5 por 100 el alquiler bruto anual, dejando además a cargo del adquirente el pago del anticipo. Esta interpretación conducía al absurdo, y bastaba para ello invocar el mismo ejemplo que citaba la Dirección General. Porque en la vida real se producía además fatalmente un hecho, a saber: que las personas necesitadas de viviendas, y necesitadas con carácter apremiante, como, en realidad, eran casi todos los compradores, no tenían más remedio, si querían ser dueños del piso, que aceptar íntegramente la subrogación en el pago del anticipo impuesta por el promotor. La ganancia de éste, con el criterio de la Administración, era desproporcionada, ya que, aparte del pingüe beneficio que le quedaba en cada piso, podía negociar además con las lonjas y locales comerciales de los inmuebles, motivo también de lucro y de saneados ingresos.

En atención a todo lo expuesto y por el fin público y social invocado, se mantenía distinto criterio interpretativo que el sustentado por la Administración.

B) El día 2 de marzo de 1963 se promulgó una Ley con objeto, sin duda, de aclarar y resolver el problema, Ley que consta de un solo artículo, que dice así:

«Artículo único. 1. Los artículos 28 y 30 de la Ley de 15 de julio de 1954 y los 111 y 116 del Reglamento de 24 de junio de 1955 deberán interpretarse en el sentido de que, además del importe que resulte de la capitalización del alquiler bruto anual, podrá pactarse entre el vendedor y el comprador, que este último se subrogue en la obligación de amortizar el importe del anticipo concedido por el Instituto Nacional de la Vivienda, mediante garantía hipotecaria, para la construcción de la vivienda objeto del contrato.

2. De no pactarse expresamente la subrogación autorizada en el número anterior, el vendedor estará obligado a cancelar la hipoteca constituida a favor del Instituto Nacional de la Vivienda sobre la vivienda objeto de la compraventa.

3. El precio total de dicha compraventa no podrá exceder en ningún caso del importe que resulte de sumar a la capitalización

del alquiler bruto anual la parte correspondiente al anticipo concedido por el Instituto.»

C) No es necesario insistir demasiado en la trascendencia de esta Ley, ni tampoco en las cuestiones que su redacción planteó; pero, sin ánimo exhaustivo y por su gran importancia, deben destacarse las siguientes:

Primera. ¿Qué alcance puede tener el precepto transcrito sobre la legislación anterior, que, como hemos visto, y según criterio del propio Tribunal Supremo, decía precisamente lo contrario? ¿Se trata de una Ley meramente interpretativa o es una Ley modificadora del anterior sistema? ¿Tiene o no tiene efecto retroactivo respecto a todos los contratos otorgados con anterioridad a la misma?

Segunda. Los compradores de los pisos de renta limitada, segundo grupo, que hubieran formalizado sus adquisiciones al amparo de los preceptos de la Ley de 1954, ¿tienen acción para pedir a los vendedores el exceso de precio cobrado? Y los contratos otorgados infringiendo lo dispuesto en aquellos preceptos, ¿son nulos de pleno derecho o sólo parcialmente? ¿Qué valor puede tener frente a la declaración legal la cédula de calificación definitiva?

Tercera. En el supuesto de que se declare la nulidad total o parcial de los contratos otorgados con anterioridad a marzo de 1963, ¿tiene acción el perjudicado para exigir responsabilidad a la Administración?

Las cuestiones pueden, indudablemente, multiplicarse; pero centraremos nuestra atención en las anteriormente reseñadas, por su índole general, aunque salvada, naturalmente, nuestra opinión, puesto que cada contrato debe ser objeto de particular estudio para llegar a conclusiones definitivas.

D) Una declaración previa se impone a todo ulterior razonamiento.

Esta declaración no la hacemos nosotros, sino que ya la hizo el Tribunal supremo, y posteriormente la sancionó la propia Ley de 2 de marzo de 1963. Se reconoce en ésta, sin dejar lugar a dudas, que en la Ley se resuelve una cuestión no resuelta por la legislación anterior; dice así el Preámbulo: «La Ley de Viviendas de Renta Limitada de 15 de julio de 1954 dispone en su artículo 30 que el precio de venta de las viviendas del grupo segundo se determinará capitalizando el importe de su alquiler bruto anual, el cual deberá ser fijado con arreglo a las normas establecidas en el artículo 28 de la citada Ley, sin que en este texto legal ni en el Reglamento de 24 de junio de 1955, dictado para su aplicación, se haga referencia alguna de forma expresa a la subrogación del comprador en la obligación de amortizar el anticipo concedido por el Instituto Nacional de la Vivienda para la construcción de las viviendas.» La declaración no puede ser ni más clara ni más terminante, y por sí ello fuera poco, en el segundo párrafo se vuelve a insistir en tal omisión. Si esto es así, es obvio que el legislador reconoce que el texto de la Ley de 1954 es incompleto y es preciso *adicionarlo* (*ratio legis* de la Ley de 1963). Pero con ello evidencia que esta Ley es una Ley comple-

mentaria, y lo que complementa no interpreta, sino que modifica, y mucho más en este caso, en el que la Ley anterior fué promulgada nueve años antes, largo período de tiempo en el que han nacido múltiples relaciones jurídicas y se han perfeccionado, desarrollado e incluso extinguido o, al menos, alterado, derechos subjetivos que no se pueden desconocer.

Esta afirmación la hacemos apoyados, no sólo en consideraciones subjetivas, siempre discutibles, sino también en otras más autorizadas, como la que nos brindó las propias Cortes al votarla, según expresión de su propio Presidente. Así, en el *B. O. de las Cortes* número 772, sesión de 27 de febrero de 1963, página 16.307, se lee lo siguiente:

«El señor Presidente: De los dos proyectos de la Comisión de Viviendas, uno de ellos (el de autorización a los Patronatos oficiales para extender sus beneficios a funcionarios en situación de reserva, jubilación o retiro...) no necesita ser sometido a la votación del Pleno, por la sencilla razón de que no está incluido en ninguno de los apartados del artículo 10 de la Ley de Cortes. *El segundo proyecto, sí, porque implica nada menos que modificar la Ley de Viviendas de Renta Limitada, que fué votada aquí, y requiere, por esta circunstancia, la votación de la Ley que la modifique.*»

La afirmación del Presidente de las Cortes y la circunstancia de haberse aprobado por el Pleno de las mismas son hechos elocuentes y altamente significativos, que nadie puede desconocer. En la interpretación de las Leyes, y más aún de las que integran el Derecho administrativo, los trabajos preparatorios, las declaraciones previas a las mismas, son elementos cuyo valor no se puede ignorar, como ha puesto de relieve la doctrina más autorizada —ZANOBINI, CAMMEO— (2).

Así, pues, la naturaleza y el alcance de la Ley de 1963 son cuestiones que no admiten duda, en nuestra opinión. Sinceramente no creemos que esta Ley pueda enmarcarse en los estrechos moldes de una disposición interpretativa que, por otra parte, no hubiera requerido tanta solemnidad en su votación. Se trata, pues, de una *Ley nueva que modifica*, en cuanto al extremo que contempla, el sistema positivo anterior y que sanciona algo que ninguna disposición había proclamado antes. La Ley dice lo que quiere, como exactamente hizo antes la de 1954 (*lex potius dixit quam voluit*), y por ello se trata de una Ley modificativa, votada y sancionada con este carácter por el órgano legislativo, y así debe y tiene que ser interpretada.

Ahora bien, interpretar es algo muy distinto que modificar: una Ley que modifica contradice el contenido de una Ley que interpreta. Interpretar la norma, aun por vía de interpretación auténtica, es una

(2) No se puede desconocer —dice CAMMEO— el valor de los trabajos preparatorios en cuanto revelan criterios sistemáticos o proporcionan prueba del elemento histórico, la *ocasio legis*. Vide *Corso di Diritto Amministrativo*, Padova, 1960. En el mismo sentido ROMANO, en su monografía *L'interpretazione delle leggi di Diritto Pubblico*, Módena, 1931, y ZANOBINI, *Corso di Diritto Amministrativo*, Milano, 1950, págs. 90 y sigs.

función limitada a esclarecer su sentido, a indagar su alcance real, partiendo siempre del significado verbal de las palabras que la expresan y penetrando a través de su tenor en su pensamiento y espíritu; pero sin olvidar nunca que el juego de los elementos que se utilicen en la interpretación habrá de tener el límite que imponga la necesidad de respetar la norma y no hacer de ella modificaciones que puedan suponer una verdadera transgresión legal (3).

Si se observa, además, que entre la Ley de 1954 y la de 1963 existe plena, total y absoluta disconformidad en cuanto al punto concreto que examinamos, quebrarán todos los intentos de pretender que la última puede suponer una interpretación extensiva de la primera, porque la interpretación extensiva implica, ante todo, que la norma interpretada contenga ya las hipótesis a las que, mediante dicha interpretación, se quiere únicamente dar más relieve para no incurrir en un absurdo lógico (*ubi eadem ratio eadem iuris dispositio*). Es decir, que la interpretación extensiva sólo es admisible en cuanto sirve para mejorar la expresión legislativa sin cambiarla, por lo que tiene que ser rechazada siempre que trate de *modificar, alterar* o *derogar* el texto de la Ley anterior, incluyendo en el mismo supuestos regulados precisamente en él de muy distinta manera.

Es incuestionable, a nuestro juicio, pues, que la Ley de 1963 no es una Ley meramente interpretativa de la de 1954, y que ni siquiera puede plantearse el tema de la retroactividad, máxime cuando lo contrario afirma. Habrá, en suma, que estimar aplicable a la misma el principio general del artículo 2.º del Código civil, que sanciona que las Leyes no tienen efecto retroactivo si no dispusieren lo contrario.

No creemos que puedan suscitarse dudas sobre esta cuestión, porque bastaría para disiparlas, además de lo dicho, observar que la Ley de 1963 no sólo modifica el texto articulado de la Ley de 1954 y del Reglamento dictado para su ejecución, sino que precisamente *lo deroga*. La derogación no es expresa, pero sí tácita, en cuanto promulga una disposición totalmente incompatible con la de la Ley precedente. La Ley de 1954 sancionó para las enajenaciones de las viviendas que contemplamos —como ya hemos subrayado— un precio legal, precio en el que no intervenía para nada el libre juego de la oferta y de la demanda. La fijación de este precio por la propia Administración estaba excluida de la autonomía de las partes. El propietario podía o no vender las viviendas. Pero de hacerlo, tenía ineludiblemente que ajustarse al precio fijado por la Ley. La Ley de 1963 cambia totalmente los presupuestos legales. El precio ya no es tasado y ni siquiera viene fijado por la Ley

(3) El profesor CASTÁN, en su libro *Teoría de la aplicación e investigación del Derecho*, Reus, Madrid, 1947, dice al hablar de la naturaleza esencial del acto interpretativo, que «la interpretación es un procedimiento de determinación de una norma ya existente. Se trata, pues, de un acto de conocimiento del Derecho, un acto racional, en el que el intérprete pone en juego su inteligencia, pero no su voluntad» (pág. 222). Y en relación con la interpretación auténtica, CAMMEO, ob. cit., pág. 232, afirma con idéntico sentido: «la interpretación auténtica tiene por fin atribuir certidumbre al Derecho objetivo preexistente».

únicamente. Admite el libre juego de la oferta y la demanda; da entrada al principio de la autonomía de las partes. Al permitir que se incremente el precio legal con el 50 por 100, que es la cifra que puede alcanzar el anticipo, lo único que prohíbe prácticamente son los contratos con lesión grave. No existiendo esta lesión, representada por lo que puede suponer el exceso del límite que señala, ya de por sí amplio, permite que el promotor cobre su aportación notoriamente incrementada, lo que no permitía la Ley anterior. Si ello es así, es obvio que la incompatibilidad entre las disposiciones que examinamos no puede ser más radical.

Item más: si el legislador de 1963 hubiera querido dar efecto retroactivo a la Ley, lo hubiera expresado con claridad, y no puede ni siquiera suponerse que en las Cortes pasó inadvertido tan importante extremo. Porque la norma de irretroactividad contenida en una Ley, como el Código civil, no constituye nunca un límite para el legislador. Contenida en una Ley, el legislador, en Leyes sucesivas, puede, sin incurrir en nulidad alguna, no respetarla, entendiéndose que si no la respeta no la viola, sino que la deroga, como observa CAMMEO.

Pues bien, la Ley de 1963 no contiene ninguna disposición que dé fuerza retroactiva a sus prevenciones, y de la lectura de su único artículo se deduce todo lo contrario. En efecto, en el párrafo 1 del artículo afirma que los preceptos 28 y 30 de la Ley de 15 de junio de 1954 y los 111 y 116 del Reglamento de 24 de junio de 1955, «deberán interpretarse». Esta expresión gramatical, al emplear el verbo en tiempo futuro, no presta ninguna base a interpretar retroactivamente la Ley. Si la voluntad legal hubiera sido favorable a la retroactividad, el tiempo verbal se hubiera expresado en presente o en pretérito, pero nunca en futuro, contemplando sólo los contratos que se celebren en el porvenir. En este aserto abunda el párrafo 2 del mismo artículo de la Ley de 1963, en el cual se exige que la subrogación del adquirente en la obligación de amortizar el importe del anticipo concedido por el Instituto Nacional de la Vivienda se lleve a cabo —para que pueda surtir efecto— mediante «pacto expreso». Es decir, la Ley exige una obligación que ha de expresarse en el contrato de forma indubitada y manifiesta, de tal forma que si así no se hace es el vendedor quien está obligado «a cancelar la hipoteca constituida a favor del Instituto». Al exigir este requisito con carácter imperativo, nuevamente la Ley pone de relieve su sentido modificativo respecto a la Ley anterior, y patentiza, por tanto, su no retroactividad, ya que mediante tal alteración quebranta la íntima concordancia entre la norma interpretativa y la norma interpretada; por lo que, de acuerdo con lo que la doctrina (SANTI ROMANO y LAVAGNA, etc.) ha destacado en casos análogos, la nueva Ley sólo puede tener efecto para el porvenir, lógica consecuencia de un sistema como el nuestro, siempre cauteloso y sabiamente inspirado en el respeto a los derechos adquiridos (4).

(4) ZANOBINI, después de afirmar que uno de los efectos característicos de la interpretación hecha mediante la Ley es el de retrotraerse a la fecha de entrada en vigor de

III

Si la Ley de 1963, por ser modificativa, no tiene carácter retroactivo, es obvio que los problemas jurídicos que se plantearon en relación con las compraventas de las viviendas de renta limitada, segundo grupo, llevadas a cabo durante el imperio de la Ley de 1954, están hoy sin resolver, al menos en una gran parte.

Y si nadie puede dudar de la validez de aquellos convenios que fijaron un precio de venta de las viviendas, igual o inferior a la suma que resultara de capitalizar al 5 por 100 el alquiler bruto anual, a nadie tampoco se le puede convencer de la eficacia de aquellos otros otorgados en contra de lo dispuesto en la Ley, como son los que incrementaron el precio legal tasado con todo o parte del anticipo reintegrable, subrogando a los adquirentes en el pago del mismo, frente a la Administración.

Y aunque toda generalización está de antemano condenada al fracaso, cuando de interpretación de cláusulas contractuales se trata —puesto que cada pacto debe ser objeto de estudio especial—, son varias las cuestiones que, por afectar a todos ellos, recaban nuestra atención en este comentario, y que sumariamente exponemos a continuación:

A) La primera de todas ellas es la relativa a la naturaleza de los aludidos contratos de compraventa.

A nosotros nos parece ésta una cuestión clara. Los contratos que examinamos ostentan indudable carácter civil. Por muy profundas que sean las divergencias entre los autores, por muy vacilantes que se manifiesten las opiniones jurisprudenciales en cuanto a la línea divisoria entre lo administrativo y lo no administrativo, lo que resulta evidente es que tanto los elementos intrínsecos como el objeto, y el clausulado especial que configura y da vida a los convenios que examinamos, reflejan una relación exclusivamente privada que nos denuncia la existencia de contratos puramente civiles. Y no sólo porque, como ha advertido PÉREZ SERRANO (5), el Derecho común sea el que se presume, de tal forma que lo administrativo como excepcional haya de demostrarse, sino también porque en las ventas de las viviendas de renta limitada los sujetos contratantes son particulares desprovistos de todo carácter público, ninguno de los cuales ostenta cualidad de *poder* o nota de *imperium* característica de los contratos que celebra la Administración como tal, que, por lo demás, en estos casos se limita a fijar el precio de las viviendas con arreglo a cánones legales, y mediante un documento, cédula de calificación definitiva, que en nada afecta al carácter, cualidad y condición de las partes.

la Ley interpretada, aclara que esta eficacia retroactiva sólo puede admitirse cuando exista plena y notoria concordancia entre ambas normas. Si esto no ocurre —concluye—, la modificación tiene efecto tan sólo para el porvenir. Ob. cit., pág. 91.

(5) En su obra *Dictámenes*, en prensa.

Por si esto fuera poco, la relación jurídica que se perfecciona entre vendedor y adquirente de las casas no persigue la realización inmediata y directa de ningún servicio público cuyo funcionamiento regular y continuo se pretenda asegurar mediante el pacto. Y tan descartada como la idea del servicio público está la necesidad del cumplimiento de formalidades inherentes a la contratación administrativa.

Si todo ello es tan evidente, de suerte tal que cabe afirmar que los contratos aludidos no reúnen ni uno solo de los caracteres propios de los administrativos, la conclusión se impone: su eficacia, su contenido y su validez son cuestiones que han de discutirse y resolverse dentro de la jurisdicción ordinaria.

B) Más vidrioso es el tema de decidir la clase de nulidad que los afecta. ¿Se trata de una nulidad total o de una nulidad parcial?

A favor de la primera solución ofrecen cierto apoyo el texto del artículo 4.º del Código civil, que sanciona con nulidad absoluta y total los actos ejecutados contra lo dispuesto en la Ley, y la circunstancia de ser la Ley de 1954 una Ley prohibitiva en el extremo estudiado, en cuanto fija un precio de enajenación que no puede ser rebasado.

Pero este argumento es demasiado simplista, y un examen más detenido del problema nos inclina a pronunciarnos por la nulidad parcial de los convenios, circunscrita únicamente al pacto que impone a los adquirentes el pago del anticipo o la subrogación frente al Estado.

Estamos en presencia de un claro supuesto, en el que el Ordenamiento jurídico establece unos límites a la autonomía de la voluntad privada, negando reconocimiento y tutela jurídica a los actos que se lleven a cabo infringiendo dichos límites, configurados por unas normas positivas, según ya subrayó el Tribunal Supremo en la sentencia anteriormente comentada. La Ley, en nuestro caso, sustituye la parte inválida del negocio —precio superior al tasado— por un mandato legal.

No creemos que a estas alturas nadie pueda albergar dudas en cuanto a la admisibilidad y regulación en nuestro Derecho civil de la nulidad parcial de los negocios jurídicos (6).

Bien conocida y estudiada es la doctrina que en base a textos de Derecho positivo admite en esta materia, como regla general, la de que la nulidad parcial de un negocio no lleva irremisiblemente implícita la nulidad total (*utile per inutile non vitiatur*). Y aun cuando esta regla tiene, como es normal, su excepción, en el sentido formulado por CRISCUOLI de que «la nulidad parcial trae consigo la total cuando resulta evidente que los contratantes no hubieran concluído el negocio sin la parte nula» (7), dicha excepción no juega, por constituir «una excepción a la excepción», según acertada frase de CARNELUTTI, cuando las

(6) Nos remitimos al estudio de A. GÓMEZ-MARTINHO FAERNA, *La nulidad parcial de los negocios jurídicos*, publicado en «Estudios de Derecho Privado», Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1962, y al interesante trabajo del profesor ALBADALEJO, *Ineficacia e invalidez del negocio jurídico*, «Revista de Derecho Privado», 1958, páginas 603 y sigs.

(7) *La nullità parziale del negozio giuridico*, Giuffré, Milano, 1959, págs. 69 y sigs.

Cláusulas nulas de un contrato son sustituidas de Derecho por normas imperativas (8).

En tales casos, el negocio jurídico es válido. Solamente se verifica en su contenido una sustitución de las cláusulas voluntarias nulas por las legales válidas. O, lo que es lo mismo: se produce un doble efecto, ya que, de una parte, se elimina del negocio el pacto contrario a la Ley, y de otra, se cambia, se sustituye este pacto —que en principio estaba ya sustraído a la autonomía de las partes— por la cláusula legal que con carácter imperativo e inderogable sanciona el Derecho positivo. La voluntad misma de la Ley —observa CARNELUTTI— excluye que en estos casos se pueda considerar esencial al contrato la cláusula nula, teniendo en cuenta que las partes no podían ignorar la norma prohibitiva que imponía que la conclusión del negocio se atemperara a su mandato y persiguiera su misma finalidad (9). La sustitución aparece así como «un medio técnico especial de que se vale el Ordenamiento —como ha dicho con acierto GÓMEZ-MARTINHO, apoyado en CRISCUOLI (10)— para la conservación coactiva del negocio parcialmente nulo, resolviendo el problema de la nulidad parcial conforme a la voluntad legislativa y fuera de toda consideración acerca de la voluntad de los interesados».

El fundamento de la conservación y subsistencia del negocio jurídico, viciado de nulidad parcial, hay que buscarlo en estos supuestos, según CRISCUOLI (11), en los presupuestos en atención a los cuales la Ley realiza la sustitución, presupuestos que radican «en la exigencia de la voluntad colectiva de sobreponerse a la autonomía privada para proveer a la satisfacción de intereses sociales mediante el sacrificio de aquellos de las partes y en el principio de economía jurídica ligado al interés social».

El primer presupuesto ostenta, pues, un acusado matiz social. La voluntad colectiva debe prevalecer sobre la voluntad privada. El particular tratamiento a que se somete el negocio jurídico responde a una exigencia social evidente e imperiosa que justifica su efecto decididamente restrictivo de la autonomía privada (12). La voluntad colectiva es favorable a la conservación de las relaciones jurídicas mediante la insertación automática de las cláusulas legales, porque tal conservación redundará, en definitiva, en ventaja de los intereses comunes. Y así, el carácter de esta solución, nulidad parcial, observa el mismo CRISCUOLI, es el único eficaz medio de tutela de la voluntad colectiva, de la que el

(8) El artículo 1.419 del Código Civil italiano, que regula la nulidad parcial, dice en su segundo párrafo: «La nulidad de las cláusulas singulares no llevará consigo la nulidad del contrato cuando las cláusulas nulas sean sustituidas de derecho por normas imperativas.» En cuanto al Derecho español, vide ALBADEJIC, en el trabajo citado, página 615.

(9) Cita de CRISCUOLI, ob. cit., pág. 122.

(10) Trabajo citado, pág. 360.

(11) Obra citada, pág. 123.

(12) Obsérvese que en nuestra legislación arrendaticia no faltan ejemplos, ni tampoco en esta misma materia que estudiamos.

Ordenamiento actúa como depositario e intérprete, contra eventuales y previsibles desviaciones de las partes contratantes.

A mayor abundamiento, la nulidad parcial y consiguiente sustitución de las estipulaciones nulas por las normas de Derecho imperativo, se manifiesta como una aplicación concreta del principio de economía jurídica, porque útil y económico es que la cláusula nula sea sustituida por la legal, de suerte que el negocio, así modificado, satisfaga, permaneciendo, el interés colectivo perseguido por las mismas normas sustitutivas, que, como observa GÓMEZ-MARTINHO, son propias más bien de Leyes especiales, imperativas —como ya destacó en nuestro supuesto el Tribunal Supremo—, que significan una quiebra del principio *libertas est radix voluntatis*.

C) Las consecuencias que, en un orden jurídico, se derivan de esta nulidad parcial son evidentes:

a') Con pacífica unanimidad, la doctrina (BETTI, SANTORO-PASARELLI) estima que en estos casos el pacto es nulo —*come se il patto non fosse mai stato convenutto*—. Y en principio, todo cuanto se haya entregado por una parte a la otra, en base a dicho pacto, debe ser restituído, porque el que recibe el bien objeto de la prestación no tiene otro carácter que el de un poseedor sin título. Si nada hubiera entregado el deudor, puede naturalmente negarse a una prestación que no puede ser exigida.

De cualquier forma, estas consideraciones generales han de ser objeto del necesario desarrollo al estudiar cada caso concreto. Aquí sólo debemos advertir que el Código civil ofrece, cuando falta la *causa debendi*, diversos cauces para obtener la restitución de lo indebidamente pagado, en casos de nulidad parcial y sobre la base de conservar el negocio, aun cuando reduzca o amplíe su objeto (13).

b') Ningún efecto convalidante sobre los contratos que venimos examinando puede tener la cédula de calificación definitiva.

La nulidad parcial del acto contrario a la Ley, en materia de Derecho público, que ésta regula con carácter imperativo e inderogable, es perpetua e insubsanable. Y ello por mandato de las propias Leyes administrativas, que sancionan con nulidad de pleno derecho las disposiciones contrarias a la Ley (artículos 26 y 28 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado).

Dichas cédulas, por otra parte, no vinculan a los adquirentes de los pisos cuando contienen actos radicalmente nulos, sin que la inscripción en los libros del Registro de la Propiedad pueda suponer bajo ningún concepto la convalidación de las mismas, dado el sentido y alcance que a la inscripción atribuye la propia Ley Hipotecaria (14).

(13) En este sentido invocamos desde un aspecto positivo los artículos 1.306, 1.469, 1.470, 1.471, 1.476 y 1.895 y siguientes del Código Civil. En un orden doctrinal, ver la monografía de José Luis de los Mozos, *La conversión del negocio jurídico*, Bosch, Barcelona, págs. 139 y sigs.

(14) Vide ROCA SASTRE, *Derecho Hipotecario*, Bosch, Barcelona, 1948, págs. 498 y siguientes.

A lo sumo, y en cuanto puede reflejar un notorio error y desacuerdo con la Ley, la cédula de calificación definitiva servirá de base para probar la buena fe del promotor-vendedor en la relación privada de la venta de los pisos, e incluso, y esto es importante, al ejercicio de acciones de responsabilidad contra la Administración por el funcionamiento de los servicios públicos, para el que ofrecen cauce adecuado el sistema progresivo de la actual legislación del Estado.

D) Pero ¿eran incompletos la Ley de 1954 y el Reglamento de 1955?

Lo dudamos mucho. Veamos en qué se funda nuestra duda. Examinemos para ella el ejemplo contemplado por la Administración, y supongamos la misma vivienda con un presupuesto protegido de 120.000 pesetas. Para determinar su precio de venta habrá que calcular el alquiler bruto anual, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 111 del Reglamento, y capitalizar posteriormente la suma que se obtenga al 5 por 100, tal como prescribe el artículo 116 del mismo texto legal.

Ahora bien: el artículo 111, en su párrafo 2.º, letra A), que es el que se refiere a los gastos de administración y conservación, no fija un solo porcentaje, sino dos: «el 1 por 100 del presupuesto total protegible para los primeros veinticinco años, y el 2 por 100 para los segundos veinticinco años».

Si esto es así, es obvio que existen también dos tipos de alquileres distintos, y, en su consecuencia, dos precios de enajenación, en cuanto estos últimos vienen determinados por la capitalización del 5 por 100 de aquéllos.

Tales precios de enajenación serán los siguientes:

PRIMER PERÍODO

(Veinticinco primeros años)

Alquiler bruto anual:

1 por 100 sobre 120.000 pesetas (según el artículo 111, párrafo 2.º, letra A)	1.200
5 por 100 sobre 60.000 pesetas (idem, id., letra B)	3.000
2 por 100 sobre 60.000 pesetas (idem, id., letra C)	1.200
Total	5.400

que capitalizado al 5 por 100, nos da el precio de 108.000 pesetas, inferior en 12.000 pesetas al presupuesto protegible.

SEGUNDO PERÍODO

(Veinticinco segundos años)

Alquiler bruto anual:

2 por 100 sobre 120.000 pesetas (según el artículo 111, párrafo 2.º, letra A)	2.400
5 por 100 sobre 60.000 pesetas (ídem, id., letra B)	3.000
2 por 100 sobre 60.000 pesetas (ídem, id., letra C)	1.200
Total	6.600

que capitalizado al 5 por 100, arroja un precio de venta de 132.000 pesetas.

Ahora bien: ¿cuál de estos dos alquileres, de los señalados en la Ley —uno para los veinticinco primeros años y otro para los veinticinco segundos— se ha de tomar como base para capitalizarlo y obtener el precio de venta?

A nosotros nos parece que el primero de los señalados, bajo ningún concepto puede servir de base para fijar el precio de enajenación. Y esto por las siguientes razones:

a) Porque conduce al absurdo de que la vivienda que se trata de enajenar, si se toma como base para fijar el precio de venta la primera de las indicadas sumas, es decir, el alquiler de los veinticinco primeros años, alcanza un precio legal muy inferior al que se obtendría tomando el alquiler fijado para los segundos veinticinco años. En nuestro caso —como hemos indicado—, si la vivienda se vende a los veinte años de construída, su precio legal resultaría de 108.000 pesetas. Pero si se vende a partir del año veinticinco de la fecha de su construcción, por ejemplo, en el año 40, el precio sería de 132.000 pesetas. Es indudable que esto no lo pretendió el legislador.

b) Porque desde el momento en que la Ley señala un precio de venta en base al alquiler de un inmueble, alquiler que no fija taxativamente, sino que establece en atención a dos porcentajes distintos, tal precio de venta no debe fijarse capitalizando precisamente el alquiler mínimo de los señalados. La propiedad es un derecho real, o, mejor, el derecho más amplio y pleno que puede tenerse sobre una cosa, cuyo ejercicio se prolonga o puede prolongarse indefinidamente. Si para fijar el precio de esta propiedad que se proyecta ilimitadamente en el tiempo, la Ley señala varios en función de los alquileres, que también determina legalmente, bajo ningún concepto puede atenderse únicamente al alquiler inferior en el *quantum*.

Pero esto no quiere decir que propugnemos que el precio de venta sea el que resulte de capitalizar el alquiler señalado para los segundos veinticinco años. Porque si se interpreta el artículo 111, en relación

con el 116, con un criterio lógico, y se tiene en cuenta que el régimen especial de estas viviendas alcanza precisamente un período de cincuenta años (art. 96, en concordancia con el 36 del Reglamento), la solución se impone por sí misma. Al fijarse a las viviendas de renta limitada, segundo grupo, dos alquileres (en nuestro supuesto, 5.400 pesetas durante el primer período de veinticinco años, y 6.600 pesetas durante el segundo período de los otros veinticinco), es obvio que existe un alquiler medio. Y éste será el que deba servir para obtener el precio de venta, que no tiene por qué ser inferior cuando se inaugura la vivienda que medio siglo después. En el ilustrado y traído ejemplo invocado por la Administración, el alquiler medio bruto anual es de 6.000 pesetas, suma que, capitalizada al 5 por 100, arroja un precio de venta de 120.000 pesetas, precisamente el del presupuesto protegido, en el que ya fueron incluidas las ganancias del promotor.

LUIS TEJADA GONZÁLEZ.

