

LAS VIVIENDAS DE LA LEY SALMON

El problema de la vivienda, en sus generales características, atrajo siempre la atención del legislador en España. Lo que hoy se nos presenta como función social y moral urgente, facilitar vivienda alegre, sana y decorosa a quienes de ella carecen en el país, antes aparecía con carácter menos acuciador y canalizado hacia una sola exigencia. Se tendía a resolver el paro, movilizándolo la iniciativa privada con el menor esfuerzo estatal y el mayor rendimiento económico.

Así, en los antecedentes de nuestra política de la vivienda, agilizada y actual, figuran como intentos ayudadores, que dieron su oportuno fruto, las leyes de Casas Baratas de Primo de Rivera y la ley de 25 de junio de 1935, vulgarmente conocida por "Ley Salmón", a cuyo amparo se construyeron varios miles de viviendas en nuestra patria.

La exención tributaria aparecía en estas disposiciones como estímulo al constructor, cada vez más apartado de su menester—sobre todo con miras al alquiler de la vivienda edificada—, por causa de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que

al congelar las rentas desplazaba este negocio de la marcha ascendente experimentada por la rentabilidad en las demás empresas.

Las "viviendas de la Ley Salmón" estaban ahí, con su virtualidad y su servicio. El límite impuesto a las rentas que podían recabar sus propietarios venía a conjugarse con la compensación de las exenciones tributarias. Pero toda Ley encierra en límites temporales sus beneficios. La de 25 de junio de 1935 fijaba éstos en los veinte años. Ha sido ahora cuando este plazo se cumple para la mayoría de ellas. Surgía, pues, para los propietarios de tales fincas, un momento de desnivelación económica de evidente desigualdad, sobre todo atendido el incremento de los alquileres en viviendas de nueva construcción o dentro del curso libre de los arrendamientos, y el encarecimiento de la vida desde la época cuando construyeron a la actual. Como propietarios debían acceder a las tribuciones normales dentro del régimen de arrendamientos urbanos. Los alquileres a percibir eran los mismos.

El Ministerio de la Vivienda, en su contemplación total de la tarea que tiene encomendada—no particularizando la atención en sus propios programas, leyes y planes—, ha visto en su exacta dimensión el problema planteado a estos propietarios. De su adecuado estudio surge el Decreto aprobado en el Consejo de Ministros del viernes 11 de noviembre actual, mediante el que "se regula la adaptación de las viviendas construidas al amparo de la ley de 25 de junio de 1935 al régimen de la Ley de Arrendamientos Urbanos". El nuevo texto legal faculta a los propietarios de las mismas para la conveniente movilidad de alquileres, de acuerdo con las variaciones últimamente sufridas en tributación y renta.

Así, las "viviendas de la Ley Salmón", cuyo plazo de exención tributaria ha prescrito, quedan dentro del régimen de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Sus alquileres límite se incrementan prudencialmente en los casos que así lo aconsejan. Baste, como detalle, apuntar que el incremento en una vivienda que rentase, por ejemplo, 1.500 pesetas, adquiere un tope de 2.000.

Asoma en esta disposición, con la eficacia de los hechos estimuladores, el espíritu de las palabras que el ministro de la Vivienda, Sr. Martínez Sánchez-Arjona, dijo a los periodistas madrileños en julio último: "No he de silenciar mi preocupación constante por la revisión de la legislación de Arrendamientos Urbanos; creo que puede ser decisiva para que de nuevo, y con tendencia firme, se fomente la inversión inmobiliaria urbana."

Vale señalar también la coincidencia de este decreto—ambos aprobados en un mismo Consejo de Ministros—con el que aprueba la ejecución de un Plan de reserva de 150.000 viviendas. El titular del Departamento lo preveía en la ocasión arriba citada al afirmar: "Con el fin de que esa liberalización del régimen de los arrendamientos urbanos sea totalmente conforme con la significación social de la vivienda, la aplicación de la misma habrá de realizarse en estrecha coordinación con los planes de nuevas viviendas, teniendo en cuenta la capacidad económica de los arrendamientos y la rentabilidad normal de los inmuebles.

Como se ve, el Ministerio de la Vivienda ha tomado como una antorcha en sus manos el anhelo de anteriores legislaciones, incorporándolas al cauce protector de su ancho empeño nacional.