

b) El valor dimanante de la capitalización de sus rentas arrendaticias, de acuerdo con el artículo 53 de la entonces vigente ley de Arrendamientos Urbanos, según la cual: precio de venta para el inquilino = renta anual x 100 / 4,5. Hay que señalar a este respecto la escasa actualización de las rentas en los contratos de alquiler más recientes y la valoración practicada en función de las rentas más antiguas (Doc. núm. 33).

c) El estado físico real del piso en el momento de su ocupación, que ya vimos que era ruinoso (Doc. núm. 30).

d) El valor contable de las viviendas.

e) De la consideración conjunta de estos parámetros, asegura el Dr. Gutiérrez Herrero, surge la decisión de señalar el precio de 3 millones de pesetas para todos los pisos excepto para el de Tormes, 11, por su carácter de buhardilla, que habría que incrementar con el importe residual del crédito hipotecario que gravaba los inmuebles (Doc. núm. 19).

2.9. Para los pisos adjudicados al Dr. Ferré y a doña María Teresa Galende (Doc. núm. 3, 19 y 20), se tuvieron en cuenta por el Dr. Gutiérrez Herrero según él afirma las siguientes circunstancias:

a) Su carácter de mutualistas.

b) su necesidad del piso, por causa de su obligada permanencia en Madrid el Dr. Ferré y de su próximo matrimonio doña María Teresa Galende (Doc. núm. 19).

c) Su estado ruinoso como el de los anteriores.

2.10. A la vista de las circunstancias que acabamos de relacionar, se señaló a estos pisos el mismo precio que a los alquilados, 3 millones de pesetas, si bien incrementado en 2 millones de pesetas por el concepto de costo de las obras de rehabilitación (Doc. núm. 19).

2.11. Además se exigió a los compradores el pago de la hipoteca residual a su cargo e Impuesto de Plusvalía (Doc. núms. 1, 6, 9 y 15). Véase cuadro (Doc. núm. 35).

Para completar esta investigación adjuntamos una relación de hechos que se han ido produciendo simultáneamente con los relatados, por su orden cronológico, y que han tenido una repercusión muy importante en la O.M.C. Pueden ustedes verla en el Doc. núm. 42.