

Rentas Inestables

Especulación con la Propiedad Urbana

Por MIGUEL ANGEL GRANADOS CHAPA

276
CW

NO hemos visto aún, entre los desplegados en que con presunta generosidad, industriales y comerciantes anuncian su decisión de mantener precios estables, la participación de los arrendadores de inmuebles, que en los últimos años cuentan en su seno a algunos de los más voraces beneficiarios de la inflación.

Vastos sectores del público resultarían gananciosos si se formulara también, y sobre todo si se cumpliera, un programa de rentas estables, aunque no hubiera vistosos carteles que lo anunciaran. La necesidad de que así ocurra es tanto mayor cuanto más intensas se hacen las presiones de los propietarios de casas y edificios por ensanchar sus márgenes de utilidad.

No obstante la existencia de disposiciones legales que limitan los incrementos en el monto de las rentas, todo el mundo sabe que éstas se fijan ni siquiera de acuerdo con las reglas del mercado sino conforme a la voluntad de los arrendadores. Puesto que la demanda excede notoriamente a la oferta, quienes están en la necesidad de alquilar habitaciones o locales comerciales no tienen más que apechugar con las condiciones impuestas por los arrendadores. De allí que vaya haciéndose más clara que nunca la urgencia de una legislación específica sobre la materia que, más allá de la tibieza del Código Civil y acorde a las nuevas tendencias en la defensa de consumidores y usuarios, provea a éstos de condiciones jurídicas que hagan menos unilateral el contrato de arrendamiento.

La porción más grave y delicada de este problema concierne a quienes no son propietarios del techo bajo el cual habitan y tienen, por ello, que alquilar uno, en pagar el cual se va una parte sustancial de sus ingresos. Pero, naturalmente, la cuestión no se agota ahí, sino que también afecta a los arrendatarios de locales comerciales, en cuyo caso las alzas en la renta tienen efectos multiplicadores, pues significan incrementos en los costos, que se reflejan a su vez mayores precios de los productos expendidos en tales sitios alquilados.

En los últimos seis años, en que la

inflación ha sido incontrolable, se nos ha formado una segunda naturaleza que nos permite, en mayor o en menor grado, adaptarnos a las nuevas situaciones generadas por el proceso inflacionario. Por lo tanto nadie se escandaliza por las alzas en los precios y las tarifas de las cosas y servicios que debemos utilizar. Pero hay casos en que una notoria extralimitación convierte en abusiva la relación entre quien posee un bien y no lo usa y quien lo requiere para el desarrollo de sus actividades y se ve, por lo tanto, forzado a tomarlo en alquiler.

Pongamos un ejemplo concreto. Imagine usted un contrato de arrendamiento con vigencia de un año en el que se pacte un incremento de 25 por ciento si las partes deciden renovarlo al llegar a su término. De suyo la tasa de aumento previsto es muy elevada. Pero al arrendatario no le queda otra más que aceptar. Pero he aquí que la empresa arrendadora —se trata de Inmobiliaria Data, S.A., parte de un consorcio en cuyos negocios resultaría de gran interés fiscal interiorizarse— decide no ajustarse a los términos del contrato y plantea, de pronto, una disyuntiva inadmisibles: o el incremento de ciento por ciento en la renta, o el desalojo del local —situado en Presidente Masarik²⁹— en un término tan perentorio que sólo sería posible acatarlo con graves pérdidas para el arrendatario.

La ley prohíbe explotar la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria para obtener un lucro excesivo. Abusar de la necesidad que un pequeño empresario tiene de disponer de un local adecuado para sus actividades es un caso de inequidad intolerable, análogo a los expresamente vedados por la ley. Un arrendador inescrupuloso, y hay la presunción de que lo es quien plantea exigencias tan exageradamente abultadas, puede echar mano de medios ilegítimos para presionar el desalojo. Pero tendría que atenerse a las sanciones legales. A ellas habría que añadir, también, las derivadas de la presión social que impidan que caigamos bajo la ley de la selva, en la que sólo los más voraces sobreviven.