



PESOS Y CONTRAPESOS



BANDO 1 (4/5)

POR ARTURO DAMM ARNAL

Increíbles las propuestas del Gobierno de la Ciudad de México, contenidas en el Bando 1, a favor del control gubernamental de rentas, éticamente injusto y económicamente ineficaz.

Ya vimos que la propuesta contempla: (i) la estabilización de rentas, que no podrán aumentar más que la inflación del año anterior, por lo que, a lo más que podrá aspirar el casero, es a recuperar su poder adquisitivo, pero no a ganar más; (ii) la elaboración del Índice de Precios de Alquiler Razonable, a partir de variables como el valor catastral, la ubicación y las características de los inmuebles, con el que se pretende eliminar los abusos en los mercados inmobiliarios y lograr rentas justas; (iii) dado lo anterior, a partir del Índice de Precios de Alquiler Razonable se determinarían las rentas, que según esta visión del asunto serían justas, mismas que, en los años siguientes, no podrían aumentar más que la inflación; (iv) mandar al Congreso de la Unión la Ley de Rentas Justas, Razonables y Asequibles, para regular los precios

Justas, Razonables y Asequibles, para regular los precios de alquiler, regulación que tendrá lugar, no en función de la renta que garantice que la cantidad demandada de vivienda para alquiler sea igual que la cantidad ofrecida; la preservación en buen estado de los inmuebles alquilados; la construcción de vivienda para alquiler, para que la oferta crezca al paso de la demanda, sino para hacer que las rentas sean justas, razonables y asequibles, todo lo cual es un enorme despropósito, como lo expliqué en el anterior *Pesos y Contrapesos*.

Estabilización de rentas; Índice de Precios de Alquiler Razonable; Ley de Rentas Justas, Razonables y Asequibles, todo ello formando un batiburrillo sin pies ni cabeza, éticamente injusto (porque viola el derecho de propiedad privada del arrendador, que es el derecho a la libertad individual para negociar con el arrendatario la renta, sin que el gobierno cargue los dados a favor del segundo, lo cual es éticamente injusto), y económicamente ineficaz (porque el control de rentas, por el que el gobierno impone una renta por debajo de la de equilibrio, que iguala la cantidad demanda con la ofrecida, incrementa la cantidad demanda y reduce la ofrecida, generando escasez, lo cual es económicamente ineficaz).

Pero lo anterior no es todo. Además del mentado batiburrillo, Brugada pretende la creación de la Defensoría de los Derechos Inquilinarios, para brindar apoyo legal, mediación y defensa a los arrendatarios, frente a las prácticas abusivas de los arrendadores (alzas desmedidas de las rentas y/o los desalojos injustificados), todo ello partiendo del prejuicio de que allí donde hay un arrendador y un arrendatario, un casero y un inquilino, el primero es el villano, que comete injusticias, y el segundo la víctima, que las padece.

Por último, se pretende la creación del Observatorio de Suelo y Vivienda, que sistematizará y analizará información sobre contratos de alquiler y rentas, con el fin de monitorear el mercado y sancionar irregularidades, en función, supongo, de la estabilización de rentas, del Índice de Precios de Alquiler Razonable y de la Ley de Rentas Justas, Razonables y Asequibles.

¿Qué tendremos? La gubernamentalización del mercado de arrendamiento de vivienda.

Continuará.