

## El decreto sobre los alquileres

Creían los propietarios que el proyecto sobre los alquileres no tendría nunca vigencia y dormían descansados. Ansiaban los inquilinos sacudir el yugo tiránico de los caseros y apremiaban con sus reclamaciones para que el proyecto tuviera fuerza de obligar.

Por fin la nueva disposición surgió, precisamente con unas pocas horas de antelación al vencimiento de nuestra clásica tanda.

Es de suponer que el decreto promueva un gran revuelo y origine no pocas protestas porque, de un lado, no satisface los deseos de los inquilinos, y del otro pondrá en grave compromiso a muchos propietarios.

Los hombres que lo han dictado, como buenos conservadores, se han acogido a un colectivismo incoloro que es la gran cosa para dejar descontento a todo el mundo, sobre todo en estos tiempos en los que se exige que cada cual defina de una manera precisa su actitud.

Además, el decreto llega tarde, cuando en esta materia de los alquileres se han consumado atropellos que no tienen arreglo posible y se han causado perjuicios enormes, especialmente a las clases mercantiles.

Es muy posible que el nuevo régimen no consiga aliviar, en términos generales, la pesadumbre que gravita sobre los consumidores y, en cambio sea un motivo más para que no se construyan las edificaciones que tanto necesitamos.

Sin embargo, algo hay en el decreto que puede contener la insaciable codicia de los ambiciosos y que modifica el absurdo régimen jurídico a que nos tenía esclavizados el Código civil.

\*\*\*

Desde luego, desaparecen con el decreto esos simulados desahucios por falta de pago que eran una vergüenza de nuestra legislación. Que un casero esperase el descuido de un inquilino y que pasado el minuto en que había de verificar el pago, lo desahuciara sin admitirle ni la menor excusa ni la más legítima justificación, era inaudito e insostenible. Ahora el inquilino podrá pagar cuan-

do se le cite ante el Juzgado, y su retraso no implicará la facultad para desahuciarle.

Tal vez sea esta la medida más acertada de cuantas contiene el decreto. Contra ella nadie puede revolversse en justicia. No la rechazarán ni los propietarios de buena fe ni los inquilinos cumplidores de su deber.

Aquellos desahucios indignantes hechos a mansalva bajo el amparo del Código civil, contra los que carecía de toda defensa el arrendatario, han desaparecido para siempre. Ya era hora.

\*\*\*

No gozarán de la misma unanimidad, al ser juzgados, los restantes artículos del decreto.

La prórroga forzada de los contratos vigentes, en la actualidad, hasta el 31 de Diciembre de 1921 parecerá muy beneficiosa, al primer golpe de vista, a los inquilinos imprevisores, pero a poco que recapaciten caerán en la cuenta de que año y medio transcurre muy pronto y que una vez finado plazo tan perentorio se hallarán expuestos a las más crueles represarias del casero, si no se prolonga la vigencia del decreto famoso.

Ahora bajarán la cabeza los caseros ante las imposiciones de los inquilinos, pero como en año y medio no aumentarán las habitaciones, volverán los propietarios a ejercer su férrea ley contra los arrendatarios.

Muchos dueños de inmuebles tendrán que reducir sus arriendos a un diez, un quince o un veinte por ciento de aumento sobre el alquiler que cobraban en 1914, pero otros muchos se acogerán a las excepciones legales y se defenderán con subterfugios de toda especie.

Hay especialmente un artículo en el decreto cuya redacción es muy peligrosa. Cuando el propietario necesite un local para uso propio, de su familia o de su negocio podrá desahuciar al inquilino y si el propietario falta a este precepto, cumple con indemnizar al arrendatario con el importe de un semestre de alquiler, si se trata de una habitación particular, o con el de un trimestre si se trata

del arriendo de un establecimiento industrial o mercantil.

Esa es un arma terrible que ha quedado en manos del casero. Si a un inquilino se le paga con una indemnización de seis o de tres meses de arriendo y con ella se le puede echar a la calle, temblarán todos los arrendatarios más animosos. Esto no puede prevalecer.

\*\*\*

Podríamos citar muchos casos de duda o de sospecha que sugiere la lectura del decreto, pero no se puede entrar en detalles sin fatigar demasiado la atención de los lectores.

Fiemos en que esos tribunales mixtos que han de resolver las cuestiones originadas por la aplicación del nuevo régimen, se inspirarán en un amplio y humano criterio de equidad y lanzarán una sabia jurisprudencia que nos evite los disgustos que, de otro modo, habría de traer consigo la revolucionaria disposición del gobierno datista.

J. Valenzuela La Rosa.

