

EDITORIAL

Alquileres y Constitución

Parece probable que, en definitiva, el veto del Presidente Sanguinetti al primer proyecto sobre alquileres le ahorrará a la República una de las leyes más desastrosas que jamás mancillaron sus registros. Es previsible que el segundo proyecto será apenas malo, que inferirá a la Constitución una violencia, mucho menos vasta, y mucho menos profunda, que la que la que su precedente le habría inferido; que le asestará al ya maltrecho derecho de propiedad un golpe menos fuerte; que, por lo tanto, la retracción de la inversión será menor de la que a falta de veto habríamos padecido; y, en suma, que el ataque a la capacidad de la economía para crecer, y por lo tanto para asegurar de manera estable niveles ascendentes de empleo e ingresos reales a la población, será menos intenso que el que estuvimos en un tris de padecer.

Tal vez otros se contentaran con ese grado inequívoco de progreso, pero nosotros no vemos una verdadera razón para que el gobierno y el parlamento dejen pasar la oportunidad que el episodio les ofrece de alterar sustancialmente la imagen que hasta el momento han proyectado, en una dirección conducente a promover la reactivación económica.

Nos explicamos. Si partiéramos de cero, lo mejor sería no haber hablado nunca de una ley de alquileres. Los gobernantes en sentido amplio, inclusive de los legisladores, deberían haber traducido su comprensión de que la dificultad de numerosas familias para pagar sus alquileres no es sino una faceta de la penuria en que la afligente situación de la economía del país les ha colocado, optando por políticas capaces de propiciar una recuperación, en lugar de medidas redistributivas fatalmente llamadas a profundizar la depresión.

A esta altura, sin embargo, el compromiso de todas las fuerzas políticas con los inquilinos, incluido el partido de gobierno, es demasiado fuerte y visible como para permitir una retirada digna hacia el camino de la plena racionalidad. Alguna desviación, admitámoslo es inevitable. El desafío está en encontrar una manera que haga posible extraer, aun de ese apartamiento, un resultado positivo.

Aquí va nuestra sugerencia. Según todo indica, el proyecto definitivo contendrá alguna norma que signifique cierto amortiguamiento de la indexación de los alquileres. Parte del ajuste del precio que los arrendatarios deben pagar por sus viviendas les será condonado por la ley, determinándose así un abatimiento del ingreso real de los propietarios.

No creemos que haya manera posible de compatibilizar plenamente semejante medida con el principio de la igualdad de las personas ante la ley, consagrado por el artículo 8° de nuestra Constitución. El subsidio restringido a los inquilinos representa, en efecto, un beneficio injustificable, vista la existencia de familias de nivel económico comparable al suyo que han hecho el esfuerzo de comprar sus casas. En cierto modo parece claro que si el estado debía extender a este campo su acción redistributiva, los destinatarios de la ayuda debían ser las familias numerosas, que en los estratos menos pudientes son las demandantes forzadas de considerable espacio locativo, propio o ajeno. Un refuerzo de la comunidad al sistema de asignaciones familiares habría resultado en consecuencia, más allá de toda duda posible, preferible al camino por el que de hecho se optó.

Pese a ello, y por las razones indicadas, admitamos que el apoyo a los arrendatarios sea a esta altura insoslayable. A partir de esa premisa es imperativo que la lesión al orden constitucional sea el menos extendido posible.

Si la carga del subsidio se hace reposar íntegramente sobre los hombros de los propietarios, la violencia al derecho de propiedad será flagrante. El artículo 32 de la Constitución prescribe que nadie puede ser privado de ese derecho sino por ley, y previa compensación dispensada por el Tesoro Nacional. Sin la menor duda, el derecho de propiedad abarca el de percibir las rentas de los bienes propios conforme a los contratos celebrados dentro del marco legal vigente. Una reforma retroactiva de los contratos, por lo tanto, una vez más sin la menor duda, inferiría lesión al artículo 32 de la Constitución. No debería, pues, ser sancionada. Si lo fuera, quedaría aún abierta a los propietarios la instancia judicial. La Suprema Corte podría aun poner las cosas en su lugar, y restaurar las heridas que la ley inconstitucional habría infligido a la credibilidad del país como lugar apropiado para la inversión. Pero mientras los primeros procesos se ventilan, esa credibilidad experimentaría una considerable mengua. Ese tiempo —estamos hablando fácilmente del orden de un año— podría resultar vital en la crítica coyuntura que atravesamos. Sin contar con que el enfrentamiento de la Suprema Corte con los poderes colegisladores no estaría exento de su propia cosecha de tensiones sociales y políticas.

Todos estos peligros pueden aventarse sin mayor

dificultad. Todo estriba en enfocar el nuevo proyecto, ya no como una modificación *ex-lege* de contratos vigentes, sino como lo que, en rigor es inequívocamente: una ley de subsidio, una ley que implica gastos para el Tesoro Nacional, que debe contar con iniciativa del Poder Ejecutivo, según lo exige el artículo 86, inciso 2, de la Constitución, y que debe indicar, por mandato de la misma norma, los recursos tributarios encargados de la respectiva financiación.

Noten que el peso económico del proyecto, es decir, su significación en términos de sacrificio para la población, no variaría un ápice por seguirse esa vía alternativa. Simplemente la carga se repartiría racionalmente, entre la amplia comunidad de los contribuyentes, en lugar de gravitar, con notoria inequidad, sobre la estrecha categoría de los propietarios.

El sistema ideal consistiría en un sistema de subsidio directo a los inquilinos. Si ello, sin embargo, fuera administrativamente complejo, en razón de las urgencias del caso, podría organizarse un sistema por el cual los propietarios recuperaran del erario la pérdida de ingresos derivada de la caída real de los alquileres. Este método permitiría reducir el papeleo, por haber menos propietarios que inquilinos, y aportaría mayor holgura cronológica. No satisfaría igual de bien el requisito constitucional de la indemnización *previa* pero en términos relativos, en comparación con el riesgo corrido de una violación sustancial del derecho de propiedad, no se trataría más que de un detalle, al que difícilmente hubiese quienes quisieran atribuir significación práctica.

Los beneficios que ese método reportaría no vacilamos en calificarlos de superlativos. El gobierno uruguayo —entendiendo aquí por tal a los Poderes colegisladores— estaría proclamando su voluntad de ceñirse estrictamente a las restricciones que le marca la Constitución. Seguiría haciendo más distributivismo del que razonablemente podría justificarse, pero estaría haciendo explícitos los costos de su política, en lugar de esconderlos por medio de impuestos implícitos a los bienes y servicios subsidiados.

El efecto demostrativo de tal actitud podría ser realmente dramático. Sorteada la valla siguiente, la valla de las refinanciaciones —antes de lo cual nada pasará— una nueva imagen del país, como lugar en que ahora sería posible prever la acción del Estado a partir de la Constitución, seguramente no demoraría en restituir a nuestra economía la capacidad, largamente perdida, de crecer.