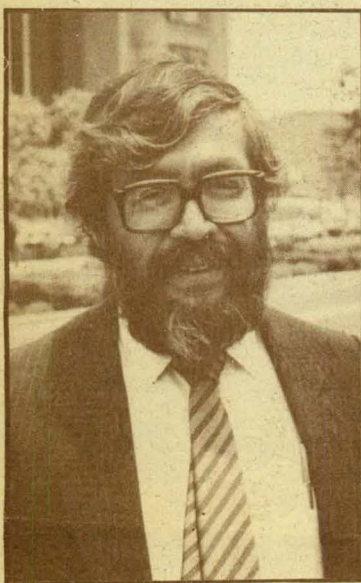


Ya éramos muchos y

Parió La Abuela

Octubre 16 de 1985

POR MIGUEL ANGEL GRANADOS CHAPA



Ya éramos muchos y parió la abuela: ya era agobiante la situación de los inquilinos, y de los aspirantes a serlo, antes del terremoto, y obviamente es mucho peor ahora, no sólo porque la demanda de habitaciones en renta ascendió exponencialmente de un día para otro, sino porque no se avizoran medidas que pongan remedio a la atroz situación de quienes no tienen un techo propio bajo el cual vivir.

La senda tormentosa que debe recorrer un buscador de casa o departamento para alquilar es, a menudo, prolongada y llena de recovecos. Se inicia en la búsqueda del sitio apropiado, ya sea en los diarios que contienen secciones especializadas (básicamente **Excélsior** y **El Universal**), o en la

anhelante revisión del entorno físico, en los rumbos donde el aspirante se propone encontrar alojamiento. La búsqueda en los avisos clasificados es a menudo entorpecida por los llamados de agencias que proclaman dar a los solicitantes de vivienda un servicio que, a fin de cuentas, es una estafa. Tales agencias no hacen, en el mejor de los casos, más que la misma lectura de los periódicos que el buscador puede hacer, y cobrar por ella. No es alta la cuota, pero no sirve para nada el servicio obtenido y, en cambio, entraña pérdida de tiempo, y de oportunidades frente a la multitud de contendientes que todas las mañanas dedican buena parte de su energía y de su tiempo al desciframiento de la minúscula tipografía con que se componen los anuncios, detrás de cada cual se esconde, simultáneamente, una promesa y una amenaza. Lo primero, porque los departamentos y las casas son pintados con los más vivos colores por quienes los arriendan, si bien sus descripciones pocas veces corresponden con la realidad. Y una amenaza porque si una vivienda conviene al solicitante, se inicia entonces el verdadero calvario.

El demandante de casa de alquiler tiene que prevenirse, primero, contra la frustración nacida del inexplicable fenómeno de que una habitación apenas anunciada ya está alquilada cuando logra comunicarse al teléfono indicado o llegar al sitio mismo. Quizá se ha formado un mercado negro de información en que acaso los administradores o sus empleados, mediante cuotas adicionales toman a su cargo avisar a presuntos buenos inquilinos de la disponibilidad de un departamento, por lo que cuando la oferta se hace pública ya los mejores prospectos han tenido acceso a ella.

Pero si no ha sido así, entonces el solicitante ha de enfrentarse a una cauda aterradorante de requisitos. Se estilaba en tiempos en que el alquiler de inmuebles no se había convertido en selva donde sobreviven los más aptos, entregar un mes de depósito y ya. Eso pertenece a un pasado irrecuperable. Ahora se debe comenzar pagando por la entrega de la solicitud misma, es decir, comprando el formato correspondiente, o de plano exponiéndose al abuso de cubrir una cuota para la investigación. He conocido el caso en que un arrendador pretendía cobrar a cada solicitante diez mil pesos para indagar su solvencia. Naturalmente que ello no aseguraba ni la devolución del dinero si la averiguación resultaba negativa, ni el arrendamiento en caso contrario. Dada la enorme cantidad de solicitantes dispersos por las calles, es fácilmente imaginable el gran negocio que sólo en esa fase realizan los propietarios. O los administradores, pues aunque ellos piden sólo mil pesos por cada solici-

tud, los cientos de ellas que ponen a disposición del público diariamente debe redituarse cantidades muy importantes que ni siquiera están sujetas al escrutinio fiscal, y de las que los arrendadores tampoco necesariamente participan.

Llegado a ese punto, el solicitante entra en un terreno francamente inquisitorial. La solicitud lo interroga sobre toda suerte de temas, aun relacionados con su vida privada. El retrato que se desprende de las respuestas al cuestionario debe corresponder a la idea de la solvencia y la decencia que los arrendadores se han formado. Si no es así, es decir, si no se trata de una familia modelo, cuyo jefe haya trabajado veinte años en una oficina, en que los chicos ya no lo sean tanto, y donde pueda documentarse sin solución de continuidad que se ha sido un fiel pagador de anteriores arrendamientos, la suerte adversa está echada. Personas solas, o unidas libremente, o que proceden de hogares cuya relación con el gremio de los administradores inmobiliarios no pueda ser demostrada palmariamente, no tienen nada que hacer frente a la moderna inquisición.

La mentalidad de Shylock que a menudo poseen los cuidadores de bienes ajenos (con frecuencia más absortos en su tarea que los propietarios mismos) los lleva a practicar exámenes a ojo de los demandantes, y el dictamen correspondiente suele producir efectos irrefutables. Y ni pensar siquiera en una apelación, porque es regla inflexible que los arrendadores y sus representantes no están obligados a dar explicaciones a las víctimas de sus inescrutables decisiones.

Si se elude a los cancerberos, o se les da satisfacción, se entra en el capítulo del análisis de los fiadores, que deben ser propietarios de palacios exentos de todo gravamen para ser elegibles, y en el más complicado tema del monto y la forma del pago. Hay quienes sólo admiten cuotas en dólares, y cargan por ello a sus inquilinos los desequilibrios cambiarios. Hay quienes exigen, o sugieren, pagos por adelantado, con lo que de hecho obtienen dos rentas, la que genera el bien alquilado y la que rinde la inversión bancaria que así es posible. Y vengan después los incrementos anuales, o semestrales, porque se hacen cada vez más frecuentes los contratos por términos menores que los dispuestos por la ley.

Este penoso trayecto deberá ser recorrido, con agravantes por miles de familias que debieron irse de sus casas o departamentos tras el terremoto. Pocas de ellas satisfarán los requisitos de crecida ferocidad impuestos por los ofertantes de los bienes que a ellas les hacen premiosa falta, entre otras cosas porque muchos de los solicitantes se habrán quedado, también, sin empleo.

Urge una acción colectiva, gubernamental y social, para encarar, de una vez por todas, este problema habitacional que no se resuelve sólo mediante procedimientos técnicos, de arquitectura y construcción. La gran mayoría de los inquilinos no pueden ser otra cosa, ya que sus recursos les impiden adquirir inmuebles. Se precisa, pues, una solución específica para sus problemas. Si no queremos ver redivivo a Herón Proal, el líder nacido en Tulancingo que en 1922 promovió una huelga de inquilinos en Veracruz, es decir, si no queremos que haya un fermento de inquietud insalvable en la ciudad, no deberíamos cerrar los ojos ante este fenómeno.

La legislación no basta. Ya lo sabemos por el curso que siguieron los decretos de congelación de renta de los cuarentas. Y por la transgresión constante a las normas del código civil, aun (o especialmente) después de las reformas del año pasado que empeoraron las cosas en vez de mejorarlas. Hay que legislar, y vigilar la aplicación de la ley, sí. Pero también hay que modificar, a fondo, el mercado de los arrendamientos, que parece uno de esclavos.