

Jurisprudencia extranjera

UN «LEVE» LAPSUS JURISPRUDENCIAL QUE ANIQUILA LA LEGISLACION DE ALQUILERES: *Janer vs. D.A.C.O. Tribunal Superior, Sala de San Juan. Civil, CS-72-7240-B.*

En 1972, la jurisprudencia del Tribunal Supremo—la verdadera jurisprudencia, que lo es la de los Tribunales de Instancia—dictó una sentencia, ratificada con el consabido «no ha lugar» del Tribunal Supremo ante la petición de revisión, que hace perder una gran parte de efectividad a la legislación de arrendamientos de carácter especial.

En Puerto Rico, como en todas partes, la vivienda es un elemento escaso. Y por mucho que se construya, lo seguirá siendo, ya que nunca se construye si no es en un mercado amplio, y aparte de las nuevas construcciones hay que recordar las casas que por el transcurso del tiempo se hacen inhabitables. Según cifras oficiales aproximadas, en el caso de Puerto Rico casi un tercio de lo construido no reúne condiciones. Puede, pues, reiterarse hasta la saciedad que la vivienda es un factor social de primera magnitud, que explica la tendencia de todos los países a contraponer el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda, reforzando la protección de éste. Puerto Rico no fue excepción, y desde el 25 de abril de 1946 se promulgó la correspondiente ley, denominada de Alquileres Razonables, cuya finalidad era y es la protección del inquilinato. Para ello se instrumentó un control administrativo, que actualmente corresponde al Departamento de Asuntos del Consumidor.

Los hechos del caso son los siguientes:

Un propietario alquila su casa en mayo de 1971, por la renta de \$ 200 mensuales, para fines de vivienda. La inquilina estuvo ocupando dicha renta hasta julio de 1972, en que solicitó de la Administración de Servicios al Consumidor (D.A.C.O. en su actual denominación) una reducción en la renta.

De acuerdo con la legislación vigente, todas las casas que al momento de publicarse la ley estaban construidas vieron congelar su renta, excepto aquellas expresamente excluidas en la ley misma. Para aquellas casas de arrendamiento posterior a la entrada en vigor de la ley, el artículo 6, *d*), establece que: «Si la propiedad de alquiler no hubiese estado arrendada el 1.º de octubre de 1942, el Administrador (esto es, el funcionario al cargo de la Agencia de control de alquileres, en este caso el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor) fijará el alquiler sobre la base de los alquileres prevalecientes en el momento de la determinación para propiedades similares y localizadas en zonas comparables que estaban arrendadas el 1.º de octubre de 1942. Hasta tanto el Administrador fije el alquiler correspondiente, el alquiler máximo de la propiedad será el primero cobrado.» Y para las casas edificadas después de 1942 establece la

ley una serie de criterios al efecto de determinar su renta autorizada. Además, la ley, en su artículo 9, establece que «todo propietario deberá inscribir su casa en la Entidad encargada del control de rentas y alquileres» dentro de los treinta días siguientes a la fecha de haberse arrendado por primera vez».

Por consecuencia, el legislador previene el control de rentas mediante dos procedimientos: a) la obligación impuesta a todo propietario para inscribir su casa en la Entidad encargada del control de rentas y alquileres; b) la facultad otorgada a la Administración Pública para, caso por caso, ir fijando la renta de cada inmueble. Solamente exceptuaba la ley, para los fines que aquí nos interesan, aquellas casas que tuvieran una renta de \$ 200 o más.

Volviendo al caso que nos ocupa, el Departamento de Asuntos del Consumidor atiende la reclamación del inquilino; comprueba que la casa tenía una renta, fijada en 1963, de \$ 80,95, y ordena al propietario la devolución de \$ 1.785 cobrados en exceso por el propietario.

Recurriendo éste en vía judicial, el Tribunal falla a favor del recurrente, declarando que la Administración de Asuntos del Consumidor carece de competencia (la sentencia dice «jurisdicción») para intervenir el alquiler objeto de este caso. Interpuesto recurso ante el Tribunal Supremo, éste confirma la resolución del Tribunal inferior.

Por elementales razones sociales, no me gusta la sentencia. Claro que estas razones no son muy relevantes actualmente, por más que se aireen constantemente. Por ello es mejor intentar acreditar la ausencia de razones técnico-jurídicas, así en el fallo del Tribunal de Instancia como en el Tribunal Supremo (aunque éste se limita a callar).

El exclusivo, simple y elemental argumento del Tribunal radica en invocar el artículo 4, b), 4.º, de la ley, que dice: «No se aplicarán las disposiciones de la ley a toda unidad de alquiler con una renta de \$ 200 o más por mes cuando la misma se usa para vivienda, y con una renta de \$ 400 o más por mes cuando se usa para fines de negocios, industria, oficinas profesionales, o para fines sociales o recreativos...»

Además recoge el Tribunal de Instancia algunas sentencias del Tribunal Supremo de Puerto Rico acerca de la competencia de las diversas ramas del Estado. Y concluye el Tribunal de Instancia que «el hecho de que la propiedad de alquiler hubiese estado controlada en nada afecta la exención del artículo 4, b), 4.º, de la ley..., ya que la misma opera de pleno derecho sin condición alguna».

La manía de algunos Tribunales de interpretar las leyes pensando que cada artículo vive solo, con olvido de que las leyes son (deben ser) orgánicas en su contenido y armónicas en su interpretación y aplicación, explica el *lapsus* jurisprudencial. Y un olvido se produce en este caso, el olvido del artículo 6, 1.º, a cuyo tenor: «No obstante lo que disponga en contrario cualquier contrato, pacto o convenio celebrado o a celebrarse, ningún propietario podrá cobrar ni recibir por uso, ocupación o arrendamiento de una propiedad de alquiler, un alquiler mayor que el máximo para esa propiedad de alquiler. Podrá cobrarse, pagarse o recibirse un alquiler más bajo que el máximo.»

Personalmente, creo que la ley es clarísima: todas las propiedades están controladas en su renta, para lo cual se obliga a los propietarios a inscribir dichas casas dentro del plazo de treinta días siguientes al primer alquiler. Entonces el Estado fija la renta correspondiente. La renta que se fije puede ser, según las condiciones de cada caso, inferior o superior a \$ 200 (vivienda) o \$ 400 (local comercial y asimilados); el Estado reserva su competencia sobre las rentas inferiores a tales cantidades, y declara libres los edificios que excedan por alquiler dichas rentas. Y si un propietario, en descarado fraude de la ley y de la Ley de Alquileres, no comunica, como es su obligación, a la Administración los alquileres suce-

sivos que pueda ir pactando, quien incumple la ley es el que así actúa. Sería comodísimo—y esto es lo único que autoriza la sentencia—que los propietarios reclamasen más de \$ 199,99 a quienes pretendan alquilarles un piso, porque así se acabó el control de alquileres, se acabó la ley y se acabó la Entidad administrativa encargada de atender este aspecto. Para evitarlo es que se incluye el artículo 6, 1.º, que con una claridad meridiana declara nulos los cánones de alquiler superiores a la renta autorizada o que *deba autorizarse*.

La pasión demoburguesa de algunos Tribunales, aparentemente obsesionados con defender la propiedad privada, no va a conseguir, sin embargo, sus fines, sino que, y así ocurre cuando se le da vueltas a la ley torciendo su espíritu y su letra, va a venir en resultar—como era de esperarse en un medio en que la vivienda hay que asegurársela al mayor número posible de personas—el efecto totalmente opuesto: el correspondiente proyecto de ley que sujeta al control las viviendas cuyos cánones de alquiler no excedan de \$ 400, y los locales que no excedan de \$ 800.

De otro lado, creo que debe recordarse al Tribunal que la exclusión declarada por el artículo 4, *b*), 4.º, es verdad que opera de pleno derecho; pero previamente debe consultarse el Derecho para conocer cuándo se dan las circunstancias que hacen que esa operatividad *ope legis* se produzca. Y para ese conocimiento es muy aconsejable dictar las sentencias sobre alquileres leyéndose toda la ley, y no un artículo de aquí u otro de allí. Y, finalmente, es muy feo que los Tribunales alienten el fraude a la ley; ellos están para proteger el Derecho, no para frustrarlo.

EDUARDO VÁZQUEZ BOTE
Doctor en Derecho