

## **No voto por quienes aumentan los precios\***

Palabras del Dr. Eugenio Hernández-Bretón en el acto de presentación del libro *La nueva legislación arrendaticia de vivienda y su incidencia en el derecho de propiedad* de la Dra. Aura Janesky Lehmann González, realizado en el salón de sesiones de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales, el 16 de noviembre de 2016.

La función de la propiedad privada y de la actividad empresarial privada en la solución de los problemas económicos del país ha sido muy mal entendida por los políticos venezolanos. La ignorancia, o quien sabe si el desprecio por las leyes de la Economía, ha conducido a desastrosos resultados, aun a pesar de las mejores intenciones que puedan reconocerse a quienes toman las decisiones más importantes en materia económica.

Particularmente evidente es tal la situación al examinar el problema económico y humano de la vivienda. Al respecto debemos recordar que la vivienda es considerada, junto con la alimentación y el vestido como las tres necesidades económicas básicas de la población.

Esta obra que hoy se presenta, tan bien lograda como tesis doctoral de la apreciada profesora Dra. Janesky Lehmann González, bajo el título de *La nueva legislación arrendaticia de vivienda y su incidencia en el derecho de propiedad*, es una nueva evidencia de los desaciertos de la política legislativa al enfrentar el problema de la vivienda y la propiedad privada.

Con total simplicidad y sin tomar en cuenta las leyes básicas de la Economía en materia de oferta y demanda y de la teoría de los precios, nuestros políticos cuando desean obtener el favor de la opinión pública hacen uso "del más fácil de los instrumentos demagógicos: la fijación de precios máximos" (Joaquín Sánchez-Covisa, "Política y Precios", en *Economía, Mercado y Bienestar*, Caracas, 1974, p. 95, 96). No sobra decir que en el caso del contrato de arrendamiento, el alquiler es el precio que paga el arrendatario al arrendador por el derecho de usar la cosa arrendada.

Cuando uno circula por la autopista Francisco Fajardo, con dirección La Yaguara, a la altura de San Agustín, se encuentra un grafiti que viene muy bien a nuestras ideas. El grafiti, escrito con muy buena caligrafía -lo que sugiere que su autor tuvo tiempo bastante para escribirlo en la pared- dice así: "*No voto por quienes aumentan los precios.*"

---

\* Palabras del Dr. Eugenio Hernández-Bretón en el acto de presentación del libro *La nueva legislación arrendaticia de vivienda y su incidencia en el derecho de propiedad* de la Dra. Aura Janesky Lehmann González, realizado en el salón de sesiones de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales, el 16 de noviembre de 2016.

La ideología del venezolano ha hecho de los controles de precio un fetiche capaz de solucionarle (aparentemente) los problemas económicos básicos. Pero esa actitud, tal vez comprensible en el hombre común con escasos conocimientos en la materia, que vive preocupado por lo inmediato de sus necesidades, se convierte en seria amenaza para la estabilidad y el progreso de la comunidad cuando nuestros males económicos se deben a confusiones y desatinos relativos a los procesos económicos, y peor aún "cuando ellos son difundidos por quienes ocupan posiciones influyentes en la vida colectiva". Siguiendo a Sánchez-Covisa: "esa amenaza cobra proporciones alarmantes si, como ocurre no pocas veces, se pretende que desvirtuar esos desatinos es incurrir en un acto de entreguismo a los intereses de la oligarquía o del capitalismo internacional" (Joaquín Sánchez-Covisa, "Depreciación y Reversión", en *Economía, Mercado y Bienestar*, Caracas, 1974, p. 135).

La idea de que la vivienda es un bien de primera necesidad y de que la escasez de recursos monetarios hace difícil satisfacer el acceso a la vivienda, se pretende paliar controlando los alquileres y estableciendo restricciones al ejercicio de la libre voluntad en materia del contrato de arrendamiento. En este sentido, el estudio de la profesora Lehmann González dedica considerables esfuerzos a examinar la incidencia de la legislación arrendaticia de vivienda y el castigo que supone esa nueva normativa sobre el derecho de propiedad. ¿Qué sucede cuando se regulan artificialmente los cánones máximos de arrendamiento y no se permite que esos cánones se ajusten a las realidades del mercado? Pues lo mismo que sucede cuando se regulan los precios máximos de los más diferentes artículos: Los bienes de precio regulado desaparecen del mercado o se convierte la regulación de precios en un aliciente para el mercado negro, para que todos trafiquemos los bienes regulados al margen de la ley. Sencillamente se destruye el mercado del alquiler de inmuebles para vivienda, con las consecuencias desastrosas que todos podemos ver. Nadie quiere arrendar su propiedad inmobiliaria para vivienda.

Los legisladores dicen que la finalidad política de la regulación de alquileres es hacer accesible la vivienda a los menos favorecidos, pero los economistas dicen que es una manera muy ineficiente de ayudar a los más necesitados. Un muy serio economista llamó a la regulación de alquileres "la mejor manera de destruir una ciudad, además de bombardearla" (N. Gregory Mankiw, *Principles of Microeconomics*, Tercera Edición, Thomson South-Western, Mason, Ohio, 2004, p. 117).

Por ello, la solución de los problemas de contenido económico, además de requerir buenas intenciones, exige de quienes pretendan enfrentarlos serios conocimientos de la ciencia económica y un acertado diagnóstico del marco legal que persigue normarlo. Para esto la obra de la profesora Dra. Janesky Lehmann es instrumento de necesaria consulta para los interesados en alcanzar las mejores y más adecuadas soluciones a los problemas que afectan el mercado del arrendamiento para vivienda y a la propiedad privada. En nombre de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales le expresamos muchas felicitaciones a la autora y a la universidad venezolana por este nuevo logro.

George Orwell afirmaba que la relativa libertad de la que podemos disfrutar se la debemos a la opinión pública. Dijo Orwell que la ley no es protección, tampoco ella hace las conductas de las gentes, ni tampoco la policía ni los tribunales; las leyes se cumplen dependiendo de la opinión que de ellas tiene la ciudadanía (George Orwell, "Freedom of the Park", en *Tribune*, Londres, 7 Diciembre de 1945, [http://orwell.ru/library/articles/park/english/e\\_fpark](http://orwell.ru/library/articles/park/english/e_fpark)). Por eso, para que los desaciertos aquí narrados no se repitan, necesitamos hacer opinión pública; para ello la difusión de libros como el de la Dra. Lehmann es tan necesario.