

## El covid-19 y la renta de los suelos; ¿estalló la burbuja inmobiliaria?

Esto parece de película, el gobierno nacional se niega en afrontar un asunto que viene con la fuerza de un tsunami: los arrendamientos. La recomendación inserta en el Decreto 579 es un tiro al aire que busca direccionar -por no decir presionar- a las personas para que logren acuerdos; los arrendatarios que deben pagar, pese a que la pandemia hubiese tocado a su puerta, dejándolos sin trabajo o a sus negocios quebrados, y los arrendadores respaldados en el derecho a la propiedad privada.

Pero de fondo el gobierno nacional no ha hecho nada. No se si juzgarlo, finalmente es solo otra rama del poder público sin poder suficiente para legislar, a Dios gracias. Sin embargo, por las llamadas de clientes que no saben que pasará, pues sus ahorros no alcanzan para pagar los arrendamientos, me permito poner a consideración del público un problema que advierto, el problema de la renta del suelo urbano post-pandemia.

¿Cómo se construye el precio del suelo? Esta pregunta resulta afanosa desde el tiempo de Marx y la Teoría General de la Renta. Acá, los economistas juiciosos tendrían que explicar la construcción de la renta desde la teoría del valor y la existencia de un precio absoluto del suelo derivado de la propiedad privada. Además, tendrían que referirse a las rentas diferenciales por las bondades agrícolas o su proximidad con sitios de venta; después aplicarlo al caso de las rentas urbanas, con lógicas diferentes a las del campo.

Pero como no somos economistas, sino ciudadanos preocupados por el futuro próximo, el enfoque al problema es distinto... más para dummies, más para el ciudadano del común, como el que escribe estas líneas. Demos un ejemplo: Unicentro. El famoso centro comercial Bogotano que desde 1976 marca pauta en materia de centralización del comercio, cuyo valor de arrendamientos toca los precios más altos de la ciudad, con cientos de locales dispuestos a pagar millones de pesos mensuales para disponer de una tienda que debería vender, al menos, lo suficiente para cubrir el arriendo, los sueldos, los servicios públicos y los gastos de operación.

Con la llegada del virus, las personas no pueden apretujarse, no pueden espicharse en una fila esperando la apertura del Black Friday o de las ofertas de enero; la relación con el espacio cambió y donde había cien, ahora solo puede haber veinticinco. El asunto del movimiento económico y la migración a tiendas virtuales no es el interés del presente escrito más allá del hecho que la virtualidad reemplaza -en sentido lato- actividades que usualmente ocurrían en físico.

Entonces, ¿qué pasará con esos arrendamientos de locales comerciales? En nuestro ejemplo, cientos de personas se reunían en una misma tienda, tocando cada cosa que les llamara la atención, desdoblado y dejando en el anaquel (algunas pocas tenían la conciencia que la ropa no se dobla sola) para seguir al siguiente anaquel y así, reunir una brazada de prendas que servirían para los próximos eventos. Filas, personas, estornudos, tos... todo mezclado en un mismo espacio retando al sistema inmune.

El producto de la mezcla descrita no era otro sino el sonido de la caja y la impresión de la factura. Plusvalía. Dinero que, en el círculo del capital, servía para pagar arriendo, servicios, salarios y utilidades; sin embargo, en armonía con lo descrito, si la masa que pagaba el dinero disminuyó en un 75%, el ingreso disminuirá en un porcentaje parecido. La tienda de ropa, que en un fin de semana lograba en caja 600 millones de pesos, ahora logrará 150, pero el arrendamiento sigue costando 400.

El gobierno nacional, consciente del problema, decidió amortiguar el golpe en los salarios, en los sueldos de los empleados. ¡Negocien! ¡Cuadren ahí! ¡Partan la prima en 3! Las inmobiliarias, inconscientes y descaradas, enviaron cartas: “Por medio de la presente le informamos nuestra extrañeza sobre el retraso en el pago del canon de arrendamiento” Incluso leí en un post de una inmobiliaria Darwich S.A.S. “Se puede catalogar el covid-19 como evento de fuerza mayor? **NO**, las pandemias no están contempladas en la ley”

No quiero hacer de éste un espacio largo y aburrido. Pretendo compartir con aquellos que llegaron hasta las últimas líneas el pensamiento recurrente sobre la función social de la propiedad privada -art. 58 constitucional- y el comportamiento de un gobierno nacional que no ha materializado, de ninguna manera, tal mandato superior. ¿cómo, por dios, se va a pagar lo mismo por los arrendamientos? ¿no deberíamos pensar en medidas que faciliten los futuros conflictos en tal sentido? ¿hasta cuando permitiremos la presión indebida de los intermediarios -inmobiliarias, bancos y aseguradoras- sobre los arrendatarios?

Desde esta barrera jurídica no podemos más que anticipar ingentes controversias entre arrendadores y arrendatarios, entre bancos y usuarios. Serán, nuevamente, los jueces de la República aquellos encargados para determinar en qué casos opera la fuerza mayor como causal de exoneración de la responsabilidad civil en el cumplimiento de contratos de arrendamiento; los intermediarios seguirán promoviendo el terrorismo financiero para que las personas salgan corriendo a... conseguir la plata para pagar.

Jiménez & Asociados defiende los mandatos constitucionales y el estado social de derecho. En pocas líneas no podemos resolver de fondo los planteamientos presentados, sin embargo, esperamos prevenir a la sociedad sobre el mal actuar de los terceros en las relaciones de arrendamientos, particularmente de locales comerciales. Recomendamos que, si por la emergencia sanitaria sus ventas disminuyeron y usted no puede pagar, evite poner en riesgo su mínimo vital familiar, evite poner en riesgo el mínimo vital de las familias de sus empleados, y enfrente a esos terceros. Un banco, una inmobiliaria, una aseguradora, un abogado o una abogada son personas, como usted, iguales a los ojos de la ley.

José Camilo Jiménez R.