

Buenos Aires, 11 de enero de 2021

**Al señor Ministro de
Desarrollo Territorial y Hábitat
Ingeniero Jorge Ferraresi
S/D**

De nuestra mayor consideración:

Hace no demasiados años –durante la presidencia de Mauricio Macri- ante ciertas iniciativas legislativas tendientes a modificar el régimen de las locaciones urbanas, apartándose de lo estipulado por un Código Civil y Comercial de reciente promulgación, CAVERA, la Cámara de la Vivienda y Equipamiento Urbano de la Rep. Arg., produjo varios documentos y participó de numerosas reuniones junto con otras entidades del sector, tanto públicas como privadas, recordando y analizando el lamentable derrotero histórico de las normas de excepción en materia de alquiler habitacional.

Aunque las razones y fundamentos entonces expuestos fueron compartidos por la gran mayoría de los partícipes, lo básico de aquellas iniciativas culminaron posteriormente en la promulgación de una ley, la N° 27.551 que efectivamente modificó elementos esenciales del contrato de locación: su duración, el sistema de actualización del precio pactado, los cargos por reparaciones y mantenimiento, el régimen de garantías exigibles y otros que no hacían a la naturaleza del contrato, pero con directa incidencia en su costo, como, por ejemplo, el aporte a las expensas que afectan al inmueble si estuviera sujeto al régimen de la propiedad horizontal y el pago de las comisiones de los corredores inmobiliarios que hubieran intervenido en la operación.

Además de detallar la manera en que las viejas normas de excepción -la primera de ellas cumplirá exactamente un siglo en este 2021- fueron expulsando a cada vez más familias a la vivienda informal o indigna, en cuanto el régimen de adquisición por compra, salvo puntuales y esporádicos períodos, no fue acompañado por la existencia de un crédito hipotecario asequible a la mayoría, CAVERA advirtió que las características del mercado de la locación, fatalmente, producirían dos efectos casi inmediatos e íntimamente vinculados ente sí: la retracción de las unidades en oferta para alquilar y la elevación de los precios de la locación.

Y, lamentable pero efectivamente, ambos efectos se verificaron en la práctica. Todos los estudios, análisis y noticias coinciden en que la oferta de inmuebles para alquiler habitacional ha disminuido drásticamente y que los precios han superado a la inflación considerada en el mismo período.

El cuadro se vio agravado cuando, entre las medidas para morigerar los efectos de la pandemia del Covid 19, se incorporaron adicionales alteraciones al régimen locativo. Esas medidas están próximas a su vencimiento y ante ciertas voces que ya propugnan su continuidad, CAVERA quiere advertir la inconveniencia de que así se haga.

Por una parte, porque no hay duda en que la reiteración de añejas prácticas reproducirán indefectiblemente los serios desvíos largamente conocidos y sufridos respecto de la falta de viviendas disponibles para ser habitadas, elocuente testimonio de lo cual da el inusitado número de toma de tierras a que ha asistido poco ha la sociedad argentina, contemporáneamente a la prohibición de los desalojos. Es del caso advertir, por ejemplo, que las usurpaciones en Guernica, Pcia. de Buenos Aires, comenzaron en julio de 2020, cuando los desahucios ya estaban prohibidos desde marzo del mismo año por el art. 1º del decreto 320/20.

Y por otra parte, porque además de resultar evidentemente injustos y violatorios del derecho de propiedad, la indisponibilidad de los inmuebles, la prórroga de contratos vencidos y el virtual congelamiento de los alquileres mensuales, no se aprecian como herramientas vinculadas a la disminución de la pandemia, ni como una política de estado en la emergencia sanitaria, sino que, por el contrario, sólo pueden entenderse como una forma de no asumir en esta materia, pública y genéricamente, los costos y consecuencias del Covid 19, poniéndolos en forma exclusiva a cargo de un sector de la sociedad, sin considerar que éste no es de ningún modo responsable de la instalación ni propagación del virus, que sufre a su vez sus consecuencias y que no recibido apoyo ni ayuda alguna en el difícil trance que puede significar la indisponibilidad de un bien que muchas veces es un auxiliar indispensable de la economía familiar, mientras debe afrontar todos los costos de su mantenimiento.

Por todo ello, nos dirigimos al Sr. Ministro y por su intermedio a todo el Gobierno Nacional para exhortarlo a dar por finalizadas las previsiones del Decreto 320/2020 y a no prorrogar su vigencia ni instituir un régimen similar en sustitución, al tiempo que solicitamos se exploren y arbitren soluciones eficaces, alternativas y equitativas que no agraven ni la especial situación de los propietarios que pueden resultar afectados, ni la problemática general –y a esta altura, crónica- del déficit habitacional argentino con dos de sus manifestaciones más elocuentes y penosas: el crecimiento de la viviendas informales y carenciadas y las masivas tomas de tierras de terceros.

Fiel a su historia y a su compromiso con todo lo relacionado con la vivienda, CAVERA queda a su entera disposición para colaborar en todo lo necesario para el logro de los objetivos propuestos.

Acompañando a nuestra solicitud, adjunto elevamos a consideración del Sr. Ministro el informe “**La Locación Urbana en la República Argentina**”, realizado por el Dr. Ricardo Daniel Andino, Presidente de CAVERA, que servirá de respaldo de cuanto afirmamos en la presente.



Sin otro particular, saludamos al Señor Ministro reiterándole nuestra más distinguida consideración.

Arq. José O. Vidal
Secretario

Mario Raspagliesi
Vicepresidente