

A los legisladores nacionales.  
Al Gobierno nacional.  
A la opinión pública en general.

### ***Con motivo de la consideración de una ley de alquileres.***

Con marcada anterioridad a la sanción de la conocida como Ley de Alquileres (la ley 27.551, hoy vigente) la CÁMARA DE LA VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO URBANO DE LA REPUBLICA ARGENTINA –CAVERA- adelantó al menos cuatro consecuencias que implicaría su puesta en vigencia: 1. la retracción de la oferta en el mercado locativo, 2. el aumento de los alquileres, 3. el crecimiento de los asentamientos informales y 4. la toma de tierras para instalar precarias viviendas. Adelantó también que el entonces proyecto de ley sólo contribuiría a agravar la ya seria escasez de viviendas y profundizaría el a esa altura endémico déficit habitacional.

Esas consecuencias se cumplieron con asombrosa y lamentable precisión.

Hoy las circunstancias históricas y políticas –más la constatación de los vaticinados efectos indeseados de la ley- vuelven a poner en la escena pública la necesidad de dar fin a estos desaciertos.

CAVERA, como lo acredita su casi medio siglo de existencia, no representa ni pretende representar los intereses ni de inquilinos ni de propietarios. Su objeto es bregar porque existan suficientes viviendas dignas y adecuadas para toda la población del país. Por ello puso en su momento el énfasis –y lo vuelve a hacer ahora- en que toda medida que atente contra la construcción de nuevas unidades y contra la refacción de aquellas que necesiten ser adecuadas, no pueden tener cabida en un país, como la Argentina, cuyo déficit habitacional se estima entre tres millones y medio a tres millones ochocientos mil viviendas, número a ser confirmado con el inminente censo.

Con el exclusivo fin de seguir colaborando con la disminución de semejante y escandaloso déficit, es que volvemos a reiterar ahora que el tema de las locaciones urbanas no puede ni debe ser considerado fuera del más abarcativo problema habitacional en su integralidad.

De allí que hagamos este llamado al Gobierno Nacional, a nuestros legisladores y a la opinión pública en general, para que se aproveche esta oportunidad, en la que la materia locativa vuelve a discutirse, a fin de que, al tiempo que se ponga fin a una legislación que sólo aparejó múltiples problemas a todas las partes, se sienten las bases para dar comienzo, de una vez por todas, a la impostergable tarea de obtener, como decimos en CAVERA, más viviendas para más.

En esta emergencia, queremos destacar que la insistencia en mantener o, peor aun, profundizar, la ley 27.551 no hará sino agravar aun más un problema de por sí muy grave. Si el Estado no está en condiciones de ser un actor activo en el mercado de las locaciones, desde que en lo inmediato (y el problema es ahora) y por la razones que fuera, no se ofrece como locador de viviendas sociales, parece imprescindible que fomente e incentive a quienes desde el sector privado están en condiciones de hacerlo y no que haga lo contrario, esto es desalentarlos.

Es posible que quizás, dadas las actuales circunstancias económicas del país, no sea el momento de pensar en mecanismos factibles de recrear el crédito hipotecario y con él, la posibilidad de que más familias accedan a su vivienda como propietarias, pero, al menos y dada la emergencia, no insistamos en medidas que les impidan tener donde vivir, aun cuando sean inquilinos. Que eso, precisa y tristemente, es lo que está ocurriendo en estos momentos.

Entonces, sin perjuicio de acometer la impostergable tarea de darnos una política integral de viviendas que contemple con realismo e imaginación el terrible drama de quienes, al no tener acceso a un crédito inexistente ni a un alquiler en vías de extinción, sólo atinan a pagar precios altísimos por las pocas unidades disponibles, o a vivir hacinados, o en un asentamiento informal o, lo que es peor aun, a tomar tierras para “edificar” un provisorio hogar, cesemos ya mismo con una legislación de alquileres que directa y profundamente está contribuyendo a tan lamentable estado de cosas.

Es cierto que la derogación de la ley 27.551 no será, por sí sola, una medida que fomentará la construcción de todas las viviendas necesarias para paliar el déficit, pero, sin duda, será una imprescindible contribución a no agravar el problema, a disminuir la tensión social (que exige a gritos ser disminuida) y a aportar no poco a qué más familias argentinas encuentren ya mismo un techo donde vivir, digna y legalmente.

Y, una vez hecho esto, pongámonos a diseñar, como lo exige el art 14 bis de la Constitución y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (entre otros de jerarquía constitucional) programas de vivienda posibles de ser ejecutados. Primero facilitemos más viviendas dignas y adecuadas a nuestros ciudadanos, después –inmediatamente después- veamos como se transforman en propietarios o inquilinos, según quieran o puedan, de acuerdo a las políticas que sepamos consagrar, Pero permitámosles, ya y ahora, que decidan cobijados por un techo que merezca llamarse hogar.

Buenos Aires, marzo de 2022

Arq. José O. Vidal  
Secretario

Dr. Ricardo Daniel Andino  
Presidente