



LEY DE ALQUILERES ANTE UNA OPORTUNIDAD INSOSLAYABLE

A los Diputados de la Nación:

Desde que la vigente ley de alquileres no era sino un proyecto y luego de su sanción hasta la actualidad, CAVERA ha expresado, clara y enfáticamente, su opinión anticipando y después denunciando los efectos perniciosos de la norma, que, lejos de consagrar una solución para un problema locativo que no lo era tanto, no sólo lo agravó profundamente, sino que le agregó aspectos negativos pocas veces verificados antes.

CAVERA está transcurriendo por su cincuentenario y en su medio siglo siempre ha bregado por una solución integral del déficit habitacional argentino. Integrada por empresas constructoras, fabricantes y proveedoras de insumos para la construcción, estudios y profesionales independientes y cooperativas de vivienda, nuestra cámara siempre actuó despojada de intereses políticos y si ha defendido –como lo ha hecho y continua haciéndolo- alguna posición en su historia, fue en aras de consagrar un principio fundamental de su accionar: que existan MAS VIVIENDAS PARA MAS.

En múltiples notas presentadas a las autoridades ejecutivas y legislativas, en las audiencias mantenidas, en todos los foros donde expuso, en una gran cantidad de notas y artículos periodísticos y hasta en libros dedicados a la problemática habitacional, CAVERA expresó que la actual ley de alquileres no se limitaría a enrarecer, hasta su virtual y prácticamente absoluta paralización, el mercado de la locación, sino que agregaría un aspecto que no ha sido suficientemente ponderado. Desde que la vivienda – además de un derecho consagrado por la Constitución Nacional y los Pactos Internacionales suscritos por la Argentina- es una necesidad básica que requiere permanente y completa satisfacción para hacer posible la vida humana, siempre y con los medios de que dispongan, las personas encontrarán la forma de poder vivir, más allá de lo digno y adecuado que pueda ser su techo y aun cuando no lo sea en absoluto, como dan lamentable testimonio quienes de modo creciente se encuentran en aquello que benévolamente se ha dado en denominar “situación de calle”, por no llamarla de total intemperie, o se transforman en lo que un nuevo y desconocido vocablo, define como “okupas”, o se suman a la ilegalidad de “tomar” propiedades ajenas, sin permiso de nadie o deben cohabitar en superficies o ámbitos insuficientes e inadecuados.

Toda política de vivienda debe apelar a todas las herramientas jurídicamente disponibles para satisfacer tal necesidad básica e insoslayable. El contrato de locación es una de esas herramientas, y de las principales, a poco que se advierta las cientos de miles de familias que apelan al mismo. No está ahora y aquí en discusión si el alquiler es la mejor forma de acceder a una vivienda; lo que está en juego es que al desaparecer del mercado la locación habitacional, sin que el Estado ni la actividad privada –por más razones (algunas atendibles) que cada uno de los sectores pueda tener- haya

“producido” o “fabricado” aquellas unidades que las familias necesitan para vivir, se produjo, como la vaticináramos, el crecimiento del déficit habitacional.

En efecto, impedidos de acceder a una vivienda por medio de una inexistente locación, como también de hacerlo vía compra ante la casi simultánea desaparición del crédito hipotecario, las familias argentinas han quedado condenadas, en una proporción alarmante, a alguna forma de clandestinidad, a la intemperie o al hacinamiento. Por ello, la hora requiere, sin más demoras, cabildeos o posturas ideológicas, que se reimplante, como en cualquier nación normal y civilizada, un sistema locativo que REAL Y EFECTIVAMENTE permita valerse del mismo a las familias necesitadas, como forma de hacerse de su techo para vivir, nada menos que para vivir.

Es abrumadora la evidencia que indica que la ley 27.551 ha producido los negativos efectos denunciados. Se impone o su derogación para restablecer la normativa del Código Civil y Comercial de la Nación –que, conviene recordarlo, fue promulgado poco tiempo antes de que la actual ley modificara sus previsiones en materia locativa-, o la modificación de los puntos que la unanimidad de los especialistas señalan fundadamente como aquellos que los propietarios objetan y los llevan a sacar sus unidades del mercado: la extensión del contrato por tres años y la actualización del canon de manera anual, dos cuestiones básicas que nos eximimos de analizar aquí, toda vez que han sido motivo de reiteradas, públicas y conocidas explicaciones de todos los actores, incluida CAVERA.

Por ello, Señores Diputados, el momento es ahora. La necesidad de vivienda de cientos de miles de familias argentinas es imperiosa. Es ineludible tarea de Uds. restablecer la locación como un invalorable instrumento de la política de vivienda, como una forma histórica y jurídicamente probada de permitir el acceso de las personas a su cobijo y como una manera de sacar a quienes hoy las padecen, de la ignominia de la clandestinidad, de la intemperie y del hacinamiento.

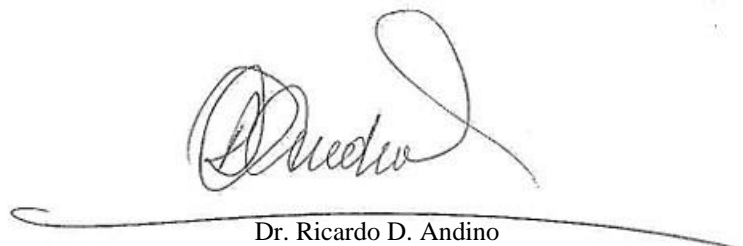
Deben saber que la solución está en vuestras manos y que todas las miradas están hoy puestas en la grandeza, en la capacidad y en la real vocación que demuestren para terminar con un estado de cosas que –debe recordarse- sólo fue causado por legislar en su momento atendiendo a exclusivas coyunturas partidarias, apartándose de la opinión de quienes, como nosotros, advertimos oportuna y fundadamente de las consecuencias e ignorando todos los antecedentes históricos conocidos.

Buenos Aires, 21 de agosto de 2023.



Arq. José O. Vidal
Secretario

Cámara de la Vivienda y Equipamiento Urbano
de la República Argentina – CAVERA



Dr. Ricardo D. Andino
Presidente

Cámara de la Vivienda y Equipamiento Urbano
de la República Argentina - CAVERA