

LA VIVIENDA COMO UN DERECHO

Por Roberto Belmonte*

Según el censo de 2010, la Argentina tenía 40,8 millones de habitantes y 12,17 millones de hogares. Menos de una década después, año 2018, el mismo organismo dice que en el País viven 44,5 millones de personas que integran 13,3 millones de hogares, cuyo mayor porcentual (92%) se encuentra establecido en las ciudades y la periferia urbana.

Desde los primeros años del siglo XXI, en Argentina se incorporan unos 200.000 hogares por año, de los cuales alrededor del 18 % (unos 36.000 hogares) no tiene vivienda. Hagamos una aclaración: no solo no tiene vivienda propia, tampoco acceso al alquiler de vivienda, menos aún a crédito hipotecario. Es decir, que cuando finalice esta segunda década, nos encontraremos con un déficit de viviendas cercano a los 4 millones, cifra que abarca a sectores medios, medio bajos y bajos de la población. Oscuro panorama para un País que necesita mutar su atrasada matriz social productiva por otra moderna y en desarrollo.

El principio de subsidiariedad

El así mencionado como “principio de subsidiariedad del Estado”, básicamente lo que plantea es que los problemas afines de la sociedad, o parte de ella, deben ser resueltos por la autoridad competente (el Estado en sus múltiples formas), siempre que la sociedad sea incapaz de resolverlo por sus propios medios. La Unión Europea (UE) adopta el principio de subsidiariedad en el Tratado de Maastricht, del 7 de febrero de 1992.

Es decir, de acuerdo a estas definiciones podemos inferir que la sociedad moderna reconoce la necesaria intervención del Estado en aquellos asuntos de difícil solución. Continuando esta línea de pensamiento, podemos concluir que la vivienda es uno de ellos. Por lo tanto, la tan mentada “política de Estado” tendrá que llevarse a cabo por los tres poderes, pilares del sistema republicano; siendo en la primera etapa el poder legislativo

quien tendrá a su cargo la sanción de leyes que contemplen la vivienda social como una de las prioridades del Estado Nacional por los próximos –por lo menos- cincuenta años.

No parece que los tan mentados proyectos de Ley de Alquileres, apunten en ese sentido. No se vislumbra allí nada que indique alguna ventaja para los inversores privados, ni, por cierto, al Estado mismo como ejecutor en la construcción de viviendas para alquiler.

El principio de subsidiariedad tiene su base filosófica en la dignidad de la persona humana, que sustenta además la Constitución Nacional (Art. 14 bis), punto de partida desde donde el Estado tiene las herramientas para construir el andamiaje de su política de vivienda. Sin embargo, a lo largo de los años, el Estado no ha podido resolver el gran dilema de la cada vez mayor falta de viviendas en la Argentina.

De todas maneras, sería injusto decir que en los 100 años anteriores el Estado Argentino no hizo nada en materia habitacional. El problema es que lo que debió haber sido “política de Estado” la mayoría de las veces fue “política de Gobierno”, que duró por el período de tiempo que dura un presidente.

Un claro ejemplo de no entender el problema fue el lanzamiento en abril de 2016 de los Créditos UVA. Una muy buena medida, pero en un tiempo y un lugar equivocados. Hubiese funcionado muy bien en países sin inflación, pero no en Argentina. En su origen una cuota que era de \$ 6.153, llegó a los \$ 15.212 en mayo de 2019. O sea, en tres años la cuota aumentó un 147 % más en términos nominales. Difícilmente el salario se haya recuperado en la misma proporción. Se podrá decir que también aumentó el valor del inmueble, pero recordemos que la gente no ha hecho una *inversión comercial*, sino, simplemente, pretendió adquirir su *vivienda familiar*.

Ello fue una oportunidad perdida por parte del Estado para hacer efectivo el principio de *subsidiariedad*, perdiendo también la posibilidad de darle sustento real al Art. 14 bis de la CN,

considerando al menos al sector medio que podría acceder a un crédito hipotecario. Los sectores más bajos económicamente, que de hecho no pueden acceder a crédito alguno, pertenecen a la franja social por los que el Estado, *subsidiariamente*, debe construir vivienda social a su costo, cuya amortización debería ser análoga a la obra pública. Es decir, esas viviendas deberán suplantar, por ejemplo, a los actuales barrios de emergencia que hoy pululan en las periferias metropolitanas de todo el país.

La vivienda de alquiler

Cuando hablamos de *subsidiariedad*, recordemos que uno de los tres pilares del Estado es el Poder Legislativo. El derechohabiente a la vivienda plasmará tal condición bajo dos situaciones elementales: como propietario o como inquilino. Seguramente, de haber otras alternativas, no serán consideradas como regla general. El Congreso de la Nación aún debe una Ley de Alquileres -por estos días a punto de sancionarse- que les garantice a las partes intervinientes en un contrato la insoslayable seguridad jurídica que merece. Pero también, una ley de locaciones -como la derogada 23091, en el año 2015 cuando se sancionó el Código Civil y Comercial de la Nación- debe contener una parte de *promoción de la vivienda de alquiler*. No parece, como ya dijimos, que en la futura Ley ello sea contemplado. Aquí aparece nuevamente el concepto de *subsidiariedad* del Estado, entendiéndolo en este caso, toda facilitación para que los particulares inviertan en la construcción de viviendas locativas. Pero, claro, para tal cometido los legisladores nacionales deben trabajar en una ley lo suficientemente amplia que contemple la *facilitación* de construcción de viviendas para alquilar; como por ejemplo exenciones impositivas (IVA, ganancias, impuestos provinciales, ITI, etc.), además de las propias relativas al contrato de locación. En este caso, sería una buena medida que el Estado exceptuara del pago de sellado fiscal y garantice con un seguro a través de bancos oficiales el pago de la mensualidad locativa, para que los propietarios tengan un respaldo de seguridad jurídica a la hora de alquilar.

Vivienda social

Para el caso de la construcción de viviendas sociales por parte del Estado Nacional y las Provincias, todo tendrá que ser materia de discusión, análisis, estudio, consultas interdisciplinarias, evaluación económica y tiempo de amortización (no menos de cincuenta años), para concluir en un marco legal regulatorio que impulse a particulares y al mismo Estado a la construcción de viviendas.

Queda claro que, en el caso del Estado, la construcción de viviendas sociales será llevada a cabo a su costo, cuya recuperación de lo invertido será parcialmente y a largo plazo.

En el caso de los particulares, se debe comprender que, en tanto la inversión está dirigida a sectores medios no alcanzados por el Estado, la Ley debe garantizar, como ya dijimos, un *beneficio* que bien puede ser de carácter impositivo.

En fin, se trata de que el acceso a la vivienda sea posible para “todo el mundo” y no solo para un sector cada vez más reducido de la población. Recién entonces, cuando haya leyes cumplibles en el tiempo, podrá encararse seriamente el remanido tema de la “falta de viviendas”, haciendo posible la concreción de este derecho constitucional. De esta manera, se desandaría el principio que George Orwell planteó en su novela “Rebelión en la Granja”, cuando dijo que “Todos los animales son iguales, pero algunos son más iguales que otros”.

*Presidente del Colegio Mart. y Corr. Pub.
Dto. Judicial Quilmes