

**Año: I, Diciembre 1960 No. 18**

N. D. El siguiente artículo es traducción de una publicación sobre el problema de la escasez de alojamiento, que invariablemente es de mayor gravedad en aquellas localidades donde a pesar de las múltiples experiencias que nos da la historia, se dictan leyes con objeto de proteger a los arrendatarios, y donde con la mejor de las intenciones y quizás sin darse completa cuenta, pasan sobre los derechos que son por leyes naturales inherentes al individuo y su propiedad. Constituye esto otro elocuente ejemplo de cómo cuando la legislación social está contra los derechos elementales de los individuos por favorecer a grupos con privilegios especiales siempre resulta agravando los problemas que se pretenden corregir, y causa más daño que el que se quería evitar.

## **Buenos Aires Sin Lugar para Vivir**

por David Smith

Cuando nuestros padres emprendieron la tarea de definir su ideal de una sociedad libre en Argentina hace poco más de cien años, no cometieron el error de basarla en la soberanía del gobierno. Ellos sabían que cuando el ejecutivo, el juez o el legislador son soberanos, toda la estructura de una sociedad libre está en un balance precario que depende de las buenas intenciones de los que están en el poder, y que enseguida tendrá que desbordar en el caos y la tiranía.

Tampoco basaron ellos la Constitución en la soberanía de los trabajadores, ni de los agricultores, ni de los hombres de negocios, ni de ningún grupo de hombres en particular, pues sabían que los privilegios especiales para grupos escogidos significan el derrumbe de una sociedad libre hacia la anarquía del conflicto de grupos.

Los miembros de la Asamblea Constituyente de 1853, por lo tanto, nos legaron una Constitución que por un lado define estrictamente los límites del poder gubernamental, y por el otro, establece la igualdad de todos antes la ley. Pero lo que no podían prever es que sus descendientes de hoy, olvidándose que la limitación del poder gubernamental es la única garantía para la libertad individual, y que la igualdad de todos ante la ley es la única esperanza para la concordia social, permitirían que se minasen estos principios constitucionales mediante medidas arbitrarias del gobierno por un lado, y mediante privilegios especiales para ciertos grupos favorecidos por el otro.

### **Derecho de Propiedad Negados**

Es suficiente examinar únicamente una típica violación de estos principios para ver cuáles serían las consecuencias. La Constitución explícitamente dice, por ejemplo, que cada uno de los habitantes de este país tiene el derecho de poseer y controlar su propiedad. Pero un buen día, hace aproximadamente diez años, el gobierno promulga una ley congelando todos los alquileres a un cierto nivel bajo, y prohíbe todo desahucio. En otras palabras, esta ley, en forma terminante, niega que cualquier persona que alquile su casa a otro puede usar o controlar lo que es su propiedad una clara violación al principio constitucional mediante la cual el gobierno, pasando sobre sus límites constitucionales, declara que los arrendantes se convierten en grupo privilegiado.

La justificación de esta ley de alquileres se basa en dos suposiciones: que todos los arrendantes son pobres, lo que no es cierto porque hay mucha gente rica que está gozando

de un alquiler ridículamente bajo congelado, y en segundo lugar, en que todos los dueños de casa son ricos, lo cual tampoco es cierto, pues hay mucha gente que ha economizado arduamente con tal de hacer una casa.

### **¿Favorece el Control de Alquileres a los arrendantes?**

No obstante, con tal de ofrecerle a esta ley toda la oportunidad de comprobar sus méritos intrínsecos, olvidemos que es una violación a un principio constitucional, concedamos que su promulgación está perfectamente justificada, admitamos que no ocasione daño a los individuos, supongamos que no se mantiene en vigor solamente por su valor como instrumento para conseguir votos, y habiendo aceptado todo ello, vamos al corazón del asunto: el objeto de esta ley es suavizarle la vida a los arrendatarios. ¿Logra su propósito, o no lo logra? Pregúntele a cualquiera que ha buscado casa o apartamento en Buenos Aires o sus alrededores en los últimos diez años si acaso le ha sido fácil, y será contestado con descortesía y posiblemente hasta con profanidad.

El hecho es que los que no pueden pagar al contado una suma exorbitante como enganche, o no están dispuestos a complementar la renta controlada mediante fuertes pagos extras disfrazados, sencillamente no encuentran donde vivir.

Y la razón es muy simple: no hay casas para alquilar.

### **Los Constructores descorazonados.**

Mientras una ley tal permanezca vigente (o aún si se revoca pero prevaleciera la sospecha de que quizás pudiese restablecerse) es obvio que nadie va a construir casas para alquilar. Únicamente un idiota invertiría 200,000 pesos para recibir 300 pesos al mes y esta variedad de idioteces es extremadamente rara en Argentina. No se están construyendo nuevas casas, las viejas no se están reparando, los constructores no están obteniendo contratos, no hay trabajo para trabajadores del ramo de la construcción, y mientras tanto no se divisa solución para la escasez de casas que cada día se pone peor y peor a medida que la población aumenta.

Por lo tanto es evidente que, aparte de todas las objeciones que pueden presentarse en su contra, esta ley de alquileres no logra lo que se supone lograr. Los arrendatarios que rozan del privilegio de renta controlada van siendo menos a medida que el tiempo pasa, el dilema de los viejos inquilinos va empeorando a medida que la inflación crece, nuevos arrendatarios naturalmente no concurren a compartir el dilema, y el siempre creciente número de personas que quieren alquilar una casa o apartamento se desesperan más y más a medida que el problema se agrava.

Pero esta no es la única consecuencia de la ley de alquileres, ni tampoco la peor. Ya habiendo concedido que el gobierno tiene poderes para dotar de privilegios especiales a limitado grupo de arrendatarios, ¿por qué los contratistas, los trabajadores del ramo de construcción, y posibles dueños de casas no tienen derecho a demandar privilegios similares? Si a aquellas gentes que desean alquilar una casa se les ha privado de la oportunidad de lograrlo, ¿no parece justo que el gobierno les otorgue créditos fáciles para que construyan por su cuenta? Si a los constructores se les veda obtener contratos, ¿no es

justo que el gobierno les ayude con fondos públicos? Si a la empresa privada se le ha desalentado de crear más plazas para los trabajadores en la construcción, ¿no es justo que el gobierno las fomente? Y si es bueno hacer todo ello, ¿no será entonces necesario aumentar los Impuestos para financiarlo, para pagar el ejército de burócratas que administrarán, y para extender los poderes del gobierno aún más?

### **Una Cadena Interminable**

Está ya muy claro a dónde nos lleva esto una corriente irresistible se pone en movimiento mediante la cual todos los grupos de diferentes intereses en nuestra sociedad son impelidos a correr al gobierno que, habiendo creado la mayoría de los problemas en primer lugar, entonces trata de resolverlos mediante dádivas en dinero que necesariamente tiene que quitarle a los mismos grupos a través de impuestos o a través de inflación. El gobierno, por lo tanto, se vuelve más y más omnipotente a medida que la ley de alquileres produce la necesidad de créditos fáciles para los constructores, y los créditos fáciles traen la necesidad de ayuda para los contratistas, y así sigue la cadena interminable hasta que más y más grupos de personas con Intereses especiales son arrastrados a la lucha de ser los primeros en llegar al gobierna con sus demandas para obtener dádivas.

Pero es un hecho que los privilegios otorgados por los gobiernos agravan, como ya vimos, los problemas que se propusieron resolver. La razón de ello es obvia: soluciones a medias no solucionan nada. Si en realidad queremos resolver la escasez de viviendas de una vez por todas, debemos tomar uno de dos caminos: o liberamos a la iniciativa privada para que construya más casas mediante el descongelamiento de los alquileres, o colocamos al gobierno en el negocio de casateniente. Lo que es absolutamente absurdo es que el gobierno desaliente a la construcción privada y al mismo tiempo se abstenga de asumir para sí la tarea de construir. Al final tenemos que escoger uno de los dos caminos.

### **No hay Solución a Medias.**

En términos más generales, la última alternativa ante nosotros es ésta: si no nos parece la garantía constitucional que todo habitante de este país tiene derecho a poseer y disfrutar de su propiedad, entonces debemos eliminarlo y escribir una nueva constitución colocando toda la propiedad en manos del gobierno. A la larga no existe media-solución.

Por el camino que llevamos es evidente que, inevitablemente, caeremos bajo el poder de la clase de gobierno que es dueño de todo y controla a todos. Para el ideal de una sociedad libre que nuestros antepasados enaltecieron en la Constitución por demoler, no es necesario que la tiranía triunfe mediante agresión armada del exterior, ni mediante anarquía por subversión violenta interna. Todo lo que se necesita es que nosotros permitamos que el creciente poder del gobierno aplaste libertades individuales. Dejando que la concordia social se destruye por privilegios especiales violando la igualdad de todos ante la ley, como estamos haciéndolo, inevitablemente derivamos en grados insensibles hacia la anarquía la tiranía burocrática y la miseria.