

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

DESGRAVAMENES FISCALES Y OTROS INCENTIVOS A LA CONSTRUCCIÓN

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

MASIVA DE VIVIENDAS(*) (548)

FRANCISCO I. J. FONTBONA

SUMARIO

1. Exordio. 1.1. Vivienda. Su conceptualización. 1.2. El derecho a la vivienda. 1.3. Formas posibles de lograr "viviendas económicas". Realidad fáctica: reducción de su costo. Recomendaciones.

LA VIVIENDA ES UN DERECHO DE TODO HABITANTE Y EL PAÍS TIENE LA OBLIGACIÓN DE BRINDAR AL INDIVIDUO Y SU FAMILIA UNA VIVIENDA DIGNA Y ACCESIBLE ACORDE CON SUS POSIBILIDADES ECONÓMICAS

1. Exordio

A modo de introducción, me permito recordar algunos de los preceptos contenidos en la Constitución de la Nación Argentina. Muchos de esos principios, por no decir todos, concuerdan con los proclamados por todos los países de América.

El Preámbulo proclama que los representantes del Pueblo, reunidos en Congreso General Constituyente, proclaman entre todo su cometido y propósitos el de "promover el bienestar general".

El art. 14 dice que todos los habitantes de la Nación gozan de todos los derechos que proclama - conforme con las leyes que reglamentan su ejercicio - entre ellos el de "usar y disponer de su propiedad", y el art. 14 bis proclama que el Estado "otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable", y en especial que "la ley" establecerá, entre otros beneficios que enumera taxativamente, "la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna".

En nuestro país no existen "prerrogativas de sangre ni de nacimiento: no hay en ella -se refiere el art. 16 a la Nación Argentina - "fueros personales ni títulos de nobleza. Todos sus habitantes son iguales ante la ley."

El derecho de propiedad, conforme con el artículo 17, está garantizado con la defensa de su inviolabilidad y asegura que nadie "puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley y previamente indemnizada".

El artículo 18, por su parte, proclama que "el domicilio" es inviolable, porque sólo por una ley debe determinarse "en qué casos y con qué justificativos podrá procederse a su allanamiento y ocupación".

También se afirma en el art. 28 que los "principios, garantías y derechos reconocidos" no pueden ser "alterados por las leyes que reglamentan su ejercicio".

Se asevera en el art. 33 que las "declaraciones, derechos y garantías que enumera la Constitución no serán entendidos como negación de otros derechos y garantías no enumerados, pero que nacen del principio de la soberanía del pueblo y de la forma republicana de gobierno".

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Y, por último, nos permitimos recordar que en nuestra Carta Magna, en el art. 31, se proclama que la "Constitución, las leyes de la Nación que en su consecuencia se dicten por el Congreso y los tratados con las potencias extranjeras son la ley suprema de la Nación".

1.1 Vivienda. Su conceptualización

Se define comúnmente a la "vivienda" como la morada, la habitación y, también, al modo de vivir, y a éste, como al conjunto de los medios de subsistencia. Son sus sinónimos: casa y domicilio.

¿Puede, entonces, concebirse al individuo, al ciudadano y al habitante de una nación, sin morada, sin habitación, sin medios de subsistencia o sea sin casa ni domicilio?

1.2 El derecho a la vivienda

La vivienda resulta ser un bien inherente a la subsistencia del individuo, del habitante de una Nación. Y, por tanto, ésta está obligada a proporcionarle, como digo en el título de esta colaboración, como un bien digno y que le sea accesible según sus posibilidades económicas.

Estimo que la vivienda es una necesidad equiparable o del mismo grado y rango que la de toda su subsistencia para el habitante: comida, vestido, trabajo, educación, salud, etcétera.

Se habla muy corrientemente de la "vivienda" como un bien social o simplemente de la "vivienda social". Si esa expresión se refiere exclusivamente a la vivienda como un bien perteneciente o relativo a la sociedad, admito esa expresión como una designación o acepción lingüística; pero no la acepto como una diferenciación entre bienes de diferentes clases, o, lo que es más grave, al resultado de una diferencia entre unas y otras clases.

Pero, sí considero admisible que exista una vivienda con "condiciones mínimas" para la subsistencia, acorde también con las condiciones económicas o posibilidades del individuo y su familia, vale decir, resulta posible y admisible la existencia de una vivienda "económica" y otras accesibles para quienes tienen más posibilidades, o, mejor dicho, disponibilidades.

Resulta, entonces, inexcusable que el Estado brinde vivienda a todos sus habitantes, y si esa vivienda posee las condiciones mínimas, será una vivienda económica. Por tanto, la obligación del Estado se limita a brindar, por lo menos una "vivienda económica" con condiciones mínimas y dignas, tanto en su desarrollo fáctico (constructivo) y accesible a la familia de conformidad con sus posibilidades económicas.

1.3 Formas posibles de lograr "viviendas económicas". Realidad fáctica: reducción de su costo

Construir viviendas no es solamente el problema. La verdadera dificultad radica en construirlas al más bajo costo para la familia, dentro de sus posibilidades económico-financieras. Para ello, creo que existen varias posibilidades, o sea medios coadyuvantes al propósito.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Sin pretender enumerar el cúmulo de esos factores contribuyentes, me referiré exclusivamente a dos de sus elementos fundamentales - dentro del costo -, o sea el suelo y la obra propiamente dicha.

¿Cómo abaratar o reducir los costos de esos elementos

1º) En materia de suelo o tierra de ubicación de la vivienda, creo indispensable planificar la obtención de terrenos ubicados estratégicamente, propiciando la construcción de complejos habitacionales en terrenos de costo normal, de ser posible, con una financiación fácil y de menor precio posible.

2º) Recurrir al logro de tierras del Estado o de particulares, aplicando las bases dominiales de la "propiedad superficiaria", objeto de estudio de esta IV Convención.

3º) Lograr que el Estado sancione el máximo de desgravación fiscal, tanto para los materiales, como para las empresas constructoras de las viviendas.

4º) Fomentar el régimen cooperativo y mutual, para el logro de la vivienda.

5º) Obtener de los Estados el reconocimiento del privilegio y rango que corresponde a la vivienda con relación a todos sus habitantes, en beneficio de la convivencia, la paz interior y, en suma, el progreso de las naciones, a través de la felicidad y bienestar de la familia.

RECOMENDACIONES

Sobre la base de todo lo expuesto, propongo que la IV Convención del Instituto Jurídico de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, proclame y declare:

1º Que sin ser reiterativa de todas las declaraciones de los organismos y entidades nacionales e internacionales, la VIVIENDA es un elemento INDISPENSABLE, IMPERATIVO, NECESARIO y CONSUSTANCIADO con las necesidades más elementales del individuo y su familia, célula insustituible en el progreso y la grandeza de las naciones.

2º Que el derecho de propiedad de la vivienda - principio jurídico indispensable en la organización social de las naciones - tiene diferentes formas y concepciones, como por ejemplo el dominio mediante la "propiedad superficiaria" que pueden coadyuvar en la reducción del costo de la vivienda y su accesibilidad a todos los habitantes, ponderando, claro está la adquisición de la tierra o suelo.

3º Que siendo la vivienda un elemento insustituible y necesario para la subsistencia del individuo y su familia, resulta una obligación inexcusable del Estado propender a la desgravación total de todos los materiales que se requieren para la construcción de la vivienda llamada "económica", como también la de toda actividad empresaria dedicada a la construcción de ese tipo de habitación.

4º Que para asegurarse la falta de "fines de lucro" de dicha actividad empresaria, debe promoverse la actuación en esta clase de realizaciones de sociedades de tipo cooperativo y mutual, preferentemente, y dar

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

participación preferente a los institutos de Ahorro y Préstamo para la Vivienda que operen como tales conforme con sus estructuras primigenias del sistema.