

“Es el Estado quien debe regular la relación entre dueños e inquilinos, no las inmobiliarias”



Entrevista a Gervasio Muñoz, Presidente de Federación Nacional de Inquilinos, realizada por Martín Cormick

Abordar el Derecho no es solo tarea de abogados. Por supuesto que lo que buscamos en la Universidad es que nuestros alumnos, al egresar, cuenten con la mayor cantidad de herramientas para ejercer de mejor modo la profesión. Pero los actores que reclaman derechos, y que por ello requieren involucrarse, conocerlo, y argumentar mejor para defender lo suyo, no siempre son abogados. Gervasio Muñoz podría, con el conocimiento que posee sobre el derecho a la vivienda, su forma de garantizarlo, y también de regularlo para que no haya abuso de los actores dominantes, mofarse de la enorme mayoría de abogados que alguna vez ha transitado el tema. No es su estilo, claro, pero bien podría hacerlo.

Muñoz entra al tema de las necesidades de todos los que procuran satisfacer su mermado derecho a la vivienda por la puerta de los edificios tomados, junto a su militancia en ATE. Así fue metiéndose en el tema de la defensa de inquilinos y fue armando la Federación Nacional de inquilinos que hoy preside.

Inquilinos, propietarios abusivos, derecho a la vivienda relegado: temas no menores, de candente actualidad en las ciudades. Así, Muñoz nos cuenta que “en la Ciudad de Buenos Aires los inquilinos oscilan el 35%, y si agregamos quienes alquilan habitaciones o pensiones, rondamos el 50%. Esto se replica en varias de las ciudades grandes del interior”. Por lo tanto, siendo un tema que afecta a tanta gente, con una relación tan dispar entre ambas partes –dueño e inquilino–, Muñoz concluye que, “sin dudas, el Estado debe establecer políticas al respecto”, ya que “el acceso a la vivienda no sólo es ser propietario sino poder alquilar razonablemente”. Agrega que “hoy por hoy quien intermedia entre ambas partes es la inmobilia-

ria y esa intermediación la debería hacer el Estado teniendo en cuenta las necesidades de cada uno, esto es, el interés de lucro de uno, contra la búsqueda de un lugar para vivir de otro”.

En este contexto, la Federación impulsa diversos proyectos, entre los que podemos mencionar el de “dejar de pagar a las inmobiliarias el trabajo que hacen para los propietarios, cuestión lograda por ahora sólo en la Ciudad de Buenos Aires”. Yendo más allá, en materia de vivienda, entiende que debe “regularse el precio de los alquileres, construcción de viviendas en alquiler para competir con el mercado”. Así, nos cuenta que “en Europa es muy común regular los alquileres, congelar los precios, ya que de aumentar los alquileres por inflación, la inflación se dispara aún más, por lo que la medida resulta positiva en varios aspectos a la vez”.

Asimismo, agrega que “Francia, a su vez, tiene una política avanzada en materia de construcción de viviendas estatales para poner en alquiler, de hecho casi un 20% de las viviendas en París están bajo esta modalidad. Lo que genera cierta presión sobre el mercado privado”. Además, “el intermediario entre dueño e inquilino es el Estado y no el sector privado”.

Para entender qué nos pasa en materia de la pugna existente entre derecho a la propiedad y a la vivienda, Muñoz nos propone hacer un poco de historia. “No es casual –sostiene– que tan sólo seis años después que la Constitución de 1949 establezca la función social de la vivienda haya habido un golpe de Estado que haya derogado de facto esa Constitución, reestableciendo y reforzando desde 1955 la notable preeminencia del Derecho a la propiedad”. Recuerda que “el peronismo planteaba un país de propietarios, congelando precios de alquileres, construyendo viviendas, dando créditos hipotecarios accesibles, entonces el peronismo interviene en la rentabilidad del mercado y como deja de ser atractivo salen a venderse masivamente las propiedades, generando una *cultura del propietario* en Argentina”. Esto sigue así hasta la última dictadura, “donde se desregulan los precios de los alquileres, retomando el atractivo de los propietarios interesados en alquilar”. Por otro lado, “es en la dictadura que se dolariza el precio de la vivienda, volviéndose más atractivo invertir, transformando la vivienda no en un derecho sino en un negocio y trastocando al mismo tiempo el sentido común de la gente”. De hecho, nos comenta Muñoz que la batalla principal hoy es sobre “ese sentido común, que marque que el derecho a la vivienda es un derecho colectivo y que no puede quedar atado a ser un mero negocio de los propietarios. Por supuesto que esta batalla cultural se libra mientras se buscan medidas más concretas como las comentadas”.

¿Y cómo empezar a dar vuelta este sentido común? Uno de los grandes temas es la educación que reciben los actuales profesionales –abogados, economistas, arquitectos–. Muchos de ellos, egresados de una Universidad Pública como la UBA, priorizan en su escala “al derecho a la propiedad, los derechos individuales y de hecho, nos cuesta encontrar abogados que entiendan la problemática desde nuestra perspectiva”. Por eso, Muñoz concluye que parte de la solución es “formar profesionales con otra mirada, en esto la experiencia de las universidades nuevas hay que cuidarla”. Sin dejar de olvidarse de la clase política, la cual “ha vivido haciendo negocios inmobiliarios, sin pensar en hacer políticas de vivienda para mejorar la defensa de estos derechos”. Mientras se da este reportaje, curiosamente –o no–, nuevamente en la Ciudad está primando un negocio inmobiliario con la venta

“Es el Estado quien debe regular la relación entre dueños e inquilinos, no las inmobiliarias”

de hospitales para unificar cinco de ellos en un solo predio. Otra oportunidad perdida para empezar a defender el derecho a la vivienda. Lo que Muñoz resume tragicómicamente así: “el Estado de la Ciudad es la gran inmobiliaria porteña”.

En resumen, queda mucho por hacer, desde pequeñas batallas para igualar la mesa de negociación, hasta revertir el sentido común en donde hoy, paradójicamente –o no– el derecho a la propiedad triunfa por sobre el acceso a la vivienda.