

SEGUNDAS JORNADAS NACIONALES DE HISTORIA SOCIAL
13, 14 y 15 de mayo de 2009
La Falda, Córdoba - Argentina

Mesa 8: La cuestión social y la construcción del Estado social

Autor: Pilcic, Talía

Inserción institucional: Departamento de Historia, Facultad de Humanidades, UNMdP

Situación de revista: Becaria Conicet

Dirección Particular: Perez Bulnes 3553, CP 7600, Mar del Plata.
taliapilcic@gmail.com

Dirección Institucional: Funes 3350 CP 7600, Mar del Plata

Título:

La distribución del bienestar en la Argentina Peronista. La ley de Propiedad Horizontal y su impacto en la ciudad de Mar del Plata

Resumen

En un contexto de distribución del bienestar, la vivienda durante el primer peronismo se presentó asociada a vastos programas de reivindicación social y a iniciativas tendientes al mejoramiento de las condiciones de vida, así como a importantes planes de obras públicas, en los que la educación, la salud y el esparcimiento populares ocuparon espacios centrales.

La prosperidad de los años del peronismo, con la redistribución del ingreso y la expansión del consumo, fluyó a lo largo de la pirámide social urbana y tuvo diversos alcances dentro de la población. Entre los sectores trabajadores significó la ampliación de sus necesidades más allá de las necesidades de subsistencia; para los empleados y las clases medias representó el acceso a una mayor variedad de bienes y un mejor aprovechamiento de los beneficios de las políticas sociales y del gobierno. Se puede observar esta dualidad en las diversas políticas respecto a la vivienda y a la cuestión urbana.

La ley 13.512 (Ley de Propiedad Horizontal) fue propuesta por el gobierno peronista (1946-1955) e integraba el primer plan quinquenal (1947-1952), formaba parte de las políticas de democratización del acceso a la propiedad inmobiliaria y de la ampliación del parque habitacional propuestos por el peronismo.

Dicha ley, sancionada en 1948, marcó un quiebre en el uso y ocupación del suelo al promover una nueva conformación en el radio de la ciudad, con un crecimiento en altura y un incremento de la densificación fundamentalmente ubicado en las zonas céntricas.

El objetivo de la presente ponencia es abordar el conjunto de estas políticas de “democratización del bienestar” centrándonos en el impacto social, económico y espacial que originó la Ley de Propiedad Horizontal en la ciudad de Mar del Plata. Identificaremos las zonas de mayor crecimiento y centraremos el análisis en los actores sociales emergentes y las nuevas formas de consumo asociadas al turismo masivo. Constituye un primer avance del trabajo de investigación que venimos desarrollando dentro del Grupo “Cambio social y transformaciones urbanas en Mar del Plata durante el siglo XX”.

El trabajo se enmarca dentro de un conjunto de estudios sobre la ciudad de Mar del Plata que desde diferentes perspectivas, la toman como referente nacional dadas sus peculiaridades históricas como balneario.

Ciudad y vivienda, apuntes bibliográficos

A partir de 1930, desde un punto de vista histórico, las ciudades en Argentina son consideradas como motor de modernización social, en íntima relación con el desarrollo industrial y la consolidación de poderes políticos centralizados. Esta configuración se consolida con el protagonismo del Estado de Bienestar en la producción y los servicios sociales, en torno al cual las disciplinas que abordan la problemática urbana priorizan sus dimensiones normativas, bajo la general convicción de la necesidad de una planificación global del uso del suelo que racionalice la relación entre espacio y sociedad¹.

Actualmente la historia urbana se nutre de los aportes de diversas disciplinas científicas y presenta una multiplicidad de perspectivas teóricas. Específicamente sobre la ciudad de Buenos Aires; desde un análisis socioespacial Horacio Torres estudia los cambios en su estructura a partir de la década de 1940, centrando el interés en el proceso de suburbanización cuando nuevos flujos de migrantes del interior y de los países limítrofes alimentan un nuevo período de crecimiento metropolitano.

La vivienda ha sido también analizada por historiadores y arquitectos dentro del panorama de los estudios sociales. Desde los años '80 en adelante la cuestión del hábitat asumió, en la historiografía argentina, una importancia central como objeto de estudio para iluminar procesos sociales y económicos a lo largo de todo el siglo XX.

Horacio Gaggero y Alicia Garro estudian la política de vivienda entre 1946-1955, asociada a los programas estatales de reivindicación social, así como a importantes planes de obras públicas. El trabajo, que examina la financiación de las construcciones, permitió el acercamiento a la política de vivienda del gobierno peronista, planes de vivienda social y créditos hipotecarios, éstos últimos desarrollaron un papel fundamental en la construcción de edificios de propiedad horizontal, sobre todo en el primer período a través de los créditos que se destinaron para tal fin, establecidos en el decreto reglamentario de la ley.

¹ A. Gorelik *La grilla y el parque*. Buenos Aires, Universidad de Quilmes, 2001

En relación con la vivienda y el peronismo Anahí Ballent aborda la arquitectura promovida por el Estado, las políticas públicas y los procesos urbanos producidos en Buenos Aires entre 1943 y 1955, siendo un gran aporte para comprender la problemática de la vivienda en el país en el período analizado. En tanto Rosa Aboy, analiza un programa social de construcción de viviendas destinadas a los estratos más modestos de la sociedad y la articulación con la experiencia de sus habitantes, el barrio Los Perales en Matadero.

Entre los estudios sobre la vivienda que se han ocupado específicamente de los departamentos se encuentran los de A. Ballent y Liernur, que analizaron la irrupción del departamento moderno en Buenos Aires y la reciente tesis defendida por Rosa Aboy². Liernur postula que con el auge de la construcción de departamentos se introduce un cambio en la historia de la vivienda, su transformación de valor de uso a valor de cambio. La expresión masiva que adquiere en Argentina la mercantilización de la casa es el departamento.

En cuanto a la propia historiografía de la ciudad, a partir del trabajo colectivo Mar del Plata una Historia Urbana (1991) se han profundizado y ampliado las aproximaciones ancladas en las transformaciones materiales, los acelerados cambios sociales, la función de ciudad receptora de inmigrantes y como de centro de ocio y de placer tanto de la élite como de los sectores populares (Bartolucci, Cacopardo, Da Orden, Favero, Pastoriza, Zuppa, entre otros) Dicho posicionamiento confirmó que estudiar la historia de Mar del Plata es trascenderla, permitiendo comprender los paradigmas culturales, sociales y políticos que han estado vigentes a lo largo del pasado siglo en el país.

Vivienda y peronismo

En un contexto de distribución del bienestar, la vivienda durante el primer peronismo se presentó asociada a vastos programas de reivindicación social y a iniciativas tendientes al mejoramiento de las condiciones de vida, así como a

² A. Ballent, "La casa para todos: grandeza y miseria de la vivienda masiva", en F. Devoto y M. Madero, *Historia de la vida privada en la Argentina, T. 3 La Argentina entre multitudes y soledades. De los años treinta a la actualidad*; Buenos Aires, Taurus, 1999; J.F. Liernur, "Consideraciones sobre la formación y transformación de la vivienda moderna", en C. Altamirano (ed), *La Argentina del siglo XX*, Buenos Aires, Ariel-UNQ, 1999. Rosa Aboy. Tesis de Doctorado en Historia: Vivir con Otros. Una historia de los edificios de departamentos en Buenos Aires, 1920-1960, Universidad de San Andrés.

importantes planes de obras públicas, en los que la educación, la salud y el esparcimiento populares ocuparon espacios centrales.

Entre las iniciativas oficiales en el terreno de la vivienda y para ampliar el mercado de la construcción en 1948 fue aprobada la Ley de Propiedad Horizontal que admitió la división de la propiedad por unidades de departamentos. Aunque al amparo de la nueva legislación se construyeron edificios de departamentos, el auge de la propiedad horizontal se produjo recién en los años posteriores a la gestión del peronismo. En los hechos, el principal efecto de la ley fue facilitar la venta de los departamentos ya existentes a sus inquilinos, fundamentalmente en ciudades como Buenos Aires y Rosario.

La iniciativa oficial más importante para democratizar el acceso a la vivienda se concretó a través del crédito barato por medio del Banco Hipotecario Nacional. “Como lo destacara Oscar Yujnovsky, los créditos del BHN operaron como mecanismos de redistribución de ingresos ya que no requerían depósitos previos y sus tasas de interés no se reajustaban al ritmo de la inflación. En estas condiciones, y a pesar de los aumentos de los costos de la construcción, los sectores asalariados pudieron afrontar los créditos para vivienda”³.

Además de la política de crédito barato, el gobierno tomó a su cargo la construcción de viviendas con destino a sectores de menores recursos. Las iniciativas más importantes se localizaron en la periferia de la ciudad de la capital y respondieron en su diseño tanto a la imagen ideal de la “ciudad jardín”; tal el caso de las 5.000 casas del barrio Ciudad Evita, en dirección del aeropuerto de Ezeiza; como al perfil más adusto de los monoblocs de cemento; por ejemplo las 1.100 viviendas del barrio Los Perales en Mataderos.

La decisión de construir viviendas desde el Estado para los sectores más modestos de la sociedad fue puesta en acción desde el inicio del gobierno de Perón. La resonancia social de estas políticas sobrevivió al derrocamiento de su gobierno en 1955. Si bien el número de viviendas construidas por el Estado fue inferior a los 300.000 créditos para la vivienda otorgados por el Banco Hipotecario Nacional a lo largo de la década peronista, el impacto de aquellas políticas reforzó el imaginario de un gobierno aliado de las reivindicaciones proletarias.

³ Pastoriza, E y Torre, J.C “La Democratización del Bienestar”) en *Nueva Historia Argentina, Los Años Peronistas (1943-1955)*, Tomo VIII, Juan Carlos Torre (dir) Bs. As., Sudamericana, 2002, pág. 283

La Ley de Propiedad Horizontal

La ley 13.512 fue propuesta por el gobierno peronista (1946-1955) e integraba el primer plan quinquenal (1947-1952) Formaba parte de las políticas de democratización del acceso a la propiedad inmobiliaria y de la ampliación del parque habitacional propuestos por el peronismo.

Sancionada el 13 de octubre de 1948 estableció en el país la posibilidad de que “los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso de un inmueble, que sean independientes y que se comuniquen a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a propietarios distintos”⁴.

El objetivo de democratización del acceso a la propiedad se hace evidente por el tipo de solución que adoptó la ley argentina, ya que admitía la división por departamentos y establecía su propiedad exclusiva, mientras que en otras legislaciones se establecía la propiedad por pisos o la copropiedad de la totalidad del edificio.⁵

Anteriormente la subdivisión de la propiedad de los edificios estaba prohibida por el artículo 2617 del Código Civil, de 1869.

El peronismo proponía esta ley, a la vez que mantenía congelados los alquileres desde 1943, de modo que le sustraía al mercado una forma de inversión en la ciudad, pero a cambio de ella proponía una nueva. La propiedad horizontal sería un nuevo dinamizador del mercado y un eje de renovación urbana, como la había sido antes la casa de renta.

El estado estimuló el nuevo tipo de emprendimientos a través de créditos para la construcción de edificios en Propiedad Horizontal, el Decreto 18.734 establecía que el Banco Hipotecario Nacional sería el brazo del estado encargado de fomentar mediante préstamos especiales u ordinarios la construcción o la adquisición de inmuebles destinados a ser divididos en departamentos, o pisos, para ser adjudicados a distintos propietarios, como así también para la adquisición aislada de uno o más departamentos o pisos de un inmueble⁶. Sin embargo los fondos asignados a la operación fueron relativamente modestos respecto de otras líneas, razón por la cual cabe suponer que las políticas oficiales consideraban la propiedad horizontal un estímulo y una nueva forma canalizadora de la inversión privada.

⁴ Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, Artículo I

⁵ Este tipo de ley se encontraba ya impuesta en otros países como Brasil, Chile y Uruguay .

⁶ Decreto N° 18.734. Artículo 7. Sancionado el 6 de agosto de 1949 el Decreto asimismo reglamentó la Ley y estableció los requisitos que debían cumplir los consorcios y reglamentos de copropiedad.

Como mencionábamos anteriormente La ley y su reglamentación influyeron en dos escenarios diferentes. Por un lado, se favorecía la construcción de nuevos edificios de departamentos destinados a albergar a distintos propietarios y por otro, se buscaba subdividir y vender a sus inquilinos los inmuebles existentes destinados a alquiler. Este segundo aspecto de la norma estaba destinado a destrabar la virtual paralización del mercado inmobiliario, producida por las leyes de congelamiento de alquileres y suspensión de desalojos que fueron sancionados en 1943 y estuvieron vigentes hasta la caída del peronismo. Al decaer las expectativas de ganancia por parte de los inversores inmobiliarios dichas normas habían producido un descenso en el ritmo de la construcción.

La implementación de la ley en la ciudad de Mar del Plata se presenta asociada principalmente al primero de los escenarios, como desarrollaremos más adelante, a diferencia de lo que sucedía en la ciudad de Buenos Aires, donde ya antes de la sanción de la Ley de Propiedad Horizontal proliferaban los edificios de departamentos y para 1944 no menos del veinte por ciento de los habitantes de la ciudad vivía en ellos, en Mar del Plata las “casa de renta”, mayormente eran utilizados como vivienda de veraneo, alquilados en la temporada a los turistas. En los años posteriores al peronismo se observó en la ciudad un auge de la construcción de propiedad horizontal destinados principalmente a vivienda estacional.

Esta ley resolvió el problema jurídico de la división de los edificios de departamentos o pisos, a los efectos de la transmisión de la posesión y dominio de cada uno de ellos por separado, colocando la legislación argentina a la par de muchos otros países que habían sancionado normas similares con anterioridad.

Notas sobre la urbanización de Mar del Plata

En los estudios sobre el proceso de urbanización en la Argentina, el caso de Mar del Plata presenta ciertas singularidades expresadas en un rápido crecimiento y expansión durante un breve período histórico. Gran parte de estos rasgos se derivan de su temprana vinculación a la actividad turística, que colocó a la ciudad en una estrecha

relación con las vicisitudes de la historia nacional. En efecto, las transformaciones en la Argentina fueron dejando su marca en el itinerario histórico de Mar del Plata.⁷

En este sentido, ya desde las primeras décadas del siglo, Mar del Plata fue escenario de importantes modificaciones urbanas que influyeron globalmente en sus ámbitos culturales y sociales. Concebido como puerto para facilitar el movimiento comercial de la producción agropecuaria de una alejada parte de la pampa, el pequeño enclave urbano fue modificando rápidamente su fisonomía original: desde el primitivo poblado levantado a fines de siglo, junto a la villa balnearia configurada para el disfrute de las clases altas porteñas, hasta la ciudad de masas a partir de fines de los '50, que la asemeja con la Mar del Plata actual.

Desde épocas muy tempranas el pueblo vio arribar a sus puertas a cientos de hombres sin recursos económicos, de procedencia mayoritariamente extranjera, que llegaban dispuestos a participar, a encontrar un "lugar" en una sociedad en formación. Esos hombres y mujeres, en general todos ellos trabajadores, fueron ingresando y configurando la sociedad marplatense, sociedad signada por una fuerte movilidad social ascendente y espacial. Muchos de aquellos individuos llegaron con el correr del tiempo a ser importantes comerciantes, empresarios e industriales. Otros se convirtieron en trabajadores de oficio, obreros, empleados y profesionales⁸. Se configura, entonces, un mundo urbano dinámico que atrajo a importantes corrientes migratorias, externas e internas.

La tesis de Maestría de Mónica Bartolucci señala la dimensión de este proceso de crecimiento y conformación de la sociedad marplatense, en ella analiza las estrategias de un grupo de extranjeros que a principios de siglo XX aparecían como un grupo dinamizador de la economía, desde la participación en el mercado de tierras, hasta la inserción y luego ascenso en la industria de la construcción (mercado de trabajo tradicional de la ciudad).

⁷ E. Pastoriza y J.C Torre "Mar del Plata, un sueño de los argentinos" en F. Devoto y M. Madero, *Historia de la vida privada en la Argentina, T. 3 La Argentina entre multitudes y soledades. De los años treinta a la actualidad*; Buenos Aires, Taurus, 1999

⁸ B. Favero "Italianos de posguerra en Mar del Plata (1947-1960) Los rasgos sociodemográficos de una colectividad inmigratoria en una ciudad en expansión" en E. Pastoriza (ed) *Las puertas al Mar. Consumo, ocio y política en Mar del Plata, Montevideo y Viña del Mar*. Buenos Aires, Editorial Biblos, 2002 y M. Bartolucci. "De artesanos a empresarios. La formación del pequeño empresariado de la construcción en Mar del Plata, 1900-1935". en *Revista de Estudios Sociales* 20 año XI, primer semestre 2001, Universidad Nacional del Litoral, Sta Fé, junio de 2001.

Como mencionábamos, la actividad turística será un factor que dinamizará el proceso de transformación urbana. Desde fines del siglo XIX, Mar del Plata se constituyó como ciudad balnearia destinada a albergar en la temporada a la alta aristocracia porteña, imitando al “Biarritz Francés”. El balneario creció al amparo de un proceso político y social signado por la apertura y movilidad de nuevos sectores sociales.

Desde un punto de vista edilicio la ciudad mostró transformaciones permanentes. En 1940, la demolición de la Rambla Bristol, de estilo francés, edificada apenas veintisiete años antes –símbolo de la manifestación espléndida de la sociabilidad aristocrática-, resumió el fin de una época. En su lugar, se levantó el edificio diseñado por el arquitecto Alejandro Bustillo, el complejo Bristol-Casino-Hotel Provincial, pensado para recibir a grandes masas. De esta manera, la elite veraneante se desplazó en dirección al sur, a Playa Grande. La cesión de la lujosa Playa Bristol a los turistas más recientes y la radicación de los antiguos en Playa Grande convalidaron las mutaciones del paisaje social operadas en los años previos delineando el perfil perdurable de Mar del Plata como balneario de masas. Quedó así, preparado el escenario para recibir a la nueva ola de veraneantes que afluyó a sus playas durante los años del peronismo. Estos cambios urbanos comprendieron a las viviendas, plazas y obras viales, principalmente la pavimentación del camino que une la ciudad atlántica con Buenos Aires, la ruta a Miramar y planes públicos y privados posibilitaron el arribo a la costa de nuevos grupos sociales.

La ciudad turística en su esplendor, cuando era mencionada como “un núcleo donde se refleja y se da cita gran parte de la población de la República”, puede ser identificada como un arquetipo, en la Argentina, de la ciudad moderna, donde el dinamismo innato de la economía moderna y de la cultura que nace de esa economía aniquila todo lo que crea.⁹ Durante el período que va de 1950 a 1970, se construyó más del 50% del parque habitacional actual, demoliendo el 70% del casco céntrico tradicional y dando lugar a una fisonomía urbana signada por los edificios en altura.

En Mar del Plata la Ley de Propiedad Horizontal de 1948 provocó un cambio radical en la fisonomía de la ciudad, atendiendo al modelo de ciudad moderna, y con ello el surgimiento de novedosos procesos sociales y económicos.

⁹ M. Berman. *Todo lo sólido se desvanece en el aire. La experiencia de la modernidad*. Madrid, Siglo XXI, 1988.

Mar del Plata y la Ley de Propiedad Horizontal

En un contexto de expansión urbana la Ley de propiedad horizontal (Nº 13.512), sancionada en 1948, marca un quiebre en el uso y ocupación del suelo al promover una nueva conformación en el radio de la ciudad, con un crecimiento en altura y un incremento de la densificación fundamentalmente ubicado en las zonas céntricas.

Antes de 1948 existían edificios compuestos de varios departamentos, denominados “casa de renta” o edificio de renta”, pertenecían a un único propietario y era habitado por diferentes inquilinos. En la ciudad de Mar del Plata, mayormente eran utilizados como vivienda de veraneo, alquilados en la temporada a los turistas.

En la temporada previa a la sanción de la Ley, el diario La Capital publica en forma constante varias publicidades de “casas de renta” ofreciendo en alquiler departamentos amueblados. Es el ejemplo de la inmobiliaria CASA SANTAMARINA, que con sucursales en la ciudad y en Buenos Aires ofrece en alquiler departamentos amueblados para temporada en 10 edificios del centro de la ciudad.

El Estado estimuló el nuevo tipo de emprendimientos, a través de créditos para la construcción de edificios en Propiedad Horizontal del Banco Hipotecario Nacional, establecidos por el Decreto reglamentario de la Ley (18.734, 6 de agosto de 1949).

El crédito estatal individual fue el instrumento más poderoso para facilitar y dar impulso a la construcción. El Banco Hipotecario Nacional fue inaugurado en Mar del Plata en 1945, luego de las insistentes gestiones efectuadas por la asociación de Propietarios de Bienes Raíces y la de Fomento Local. La sucursal local fue la cabeza de varios partidos, que antes dependían de la filial Tandil: Balcarce, General Alvarado, General Lavalle, General Madariaga, General Pueyrredón, Lobería, Mar Chiquita y Necochea. Los préstamos estaban destinados para la construcción de viviendas individuales y/o ampliaciones / refacciones en el lote propio, cuyas condiciones de pago estuvieran al alcance de obreros y empleados con un empleo estable. También se extendieron los créditos en otras instituciones bancarias: con pocos requisitos y escasas gestiones, los bancos Provincia de Buenos Aires y Nación, los entregaba destinados a la construcción de edificios según la Ley de propiedad horizontal y de acuerdo a los estímulos que ofrecía el gobierno de Perón. El II Plan Quinquenal estimulaba el ahorro para la edificación de la ‘casa propia’ que contribuyera a los planes habitacionales de las Asociaciones Profesionales y propiciaba el otorgamiento de créditos bancarios tanto

individuales, como a industrias y asociaciones profesionales¹⁰ En alusión a las empresas de construcción fueron acreedoras de prioridades en la disponibilidad de materiales y en la asignación de créditos. De esta forma prolifera un sistema de créditos favorables que ayuda a la construcción de viviendas y a las empresas constructoras.

En Mar del Plata, el estímulo de la ciudad turística, posibilita la conformación, desde la primera década del siglo, de un dinámico mercado de tierras urbano que facilitó el florecimiento de una variedad de empresas pequeñas y medianas que contribuyeron en la organización de un sector empresarial local y a la creación de las principales entidades empresarias: el Centro de Constructores y Anexos (fundado en 1935). Estos empresarios habían comenzado funcionando en forma dispersa, según los diferentes rubros de actividad que profesaban, las llamadas “ramas anexas”, (Empresarios Yeseros, Sociedad de Empresarios Pintores, Sociedad de Patrones de Hornos de Ladrillo, Sociedad de Constructores de Obras Sanitarias y Socios Carpinteros, Sociedad de Empresarios Electricistas y Contratistas), como pequeños patrones o cuentapropistas.¹¹

Dicho florecimiento se advierte en el incremento de las superficies edificadas; de los aproximados 48.000m² en 1925 se baja a unos 42.000 en 1930, repuntando 5 años después a 58.000, trepando a 152.000 en 1940 y 370.000m² en los diez años siguientes¹²; como así también una diversificación de las empresas y establecimientos que ensancharon la estructura ocupacional del área.

Podemos observar un marcado crecimiento a partir de la década de los '40 con una explosión en la década posterior con el “boom” de la construcción Propiedad Horizontal, que podemos asociar a las políticas de democratización del acceso a la propiedad inmobiliaria y de la ampliación del parque habitacional propuestos por el peronismo.

Luego de un período en el que se había producido un descenso en el ritmo de la construcción, gracias a las leyes de congelamiento de alquileres y suspensión de desalojo, esta ley dará un nuevo impulso a las inversiones y se convertirá en un eje de renovación urbana.

¹⁰ II Plan Quinquenal (Ley N° 14.184) VIII.3 items b) y c)

¹¹ Revista del *Centro de Constructores y Anexos*, MdP, 50 aniversario, julio de 1985.

¹² *Estadística comparativa de la construcción*. Departamento de estadística. Municipalidad de Gral. Pueyrredón

En el caso de la ciudad *“los primeros en ver el negocio que podría ser Mar del Plata fueron las empresas y profesionales de Buenos Aires”*¹³. El 4 de agosto de 1948, el diario local La Capital, publica la primera publicidad promoviendo la venta de departamentos por parte de la Administración Argentina de Edificación S.A. (financiera, comercial, inmobiliaria) que con casa central en Buenos Aires, establece un local provisorio en la ciudad de Mar del Plata:

*“Compre su departamento. Operación de condominio adaptada con previsión a la sanción de la ley de Propiedad Horizontal. El primer edificio que para tal fin se construirá en Mar del Plata”*¹⁴

El edificio se construiría en la calle Alberti entre Las Heras y Lamadrid, constaría de 8 pisos, 24 departamentos y estarían compuestos de living comedor, hall, 1 – 2 y 3 dormitorios, antecámara, pieza de servicio, baño, cocina, toilette de servicio, lavadero. Con servicios centrales de agua caliente, incinerador de residuos y lavaderos independientes. La financiación propuesta es de entrega del 30% al contado y el saldo con una hipoteca del Banco Hipotecario Nacional.

Las empresas de Buenos Aires estaban a la expectativa de la sanción de esta ley, Berner, Villafañe, Berner, al día siguiente de obtener media sanción parlamentaria en la H. Cámara de Diputados publica en el diario La Nación *“promovemos la venta horizontal de la propiedad ... brindamos nuestra decidida colaboración y asesoramiento técnico a los interesados ... Contamos con edificios recién terminados; en construcción y terrenos para financiar y edificar su departamento de acuerdo a todas las necesidades y posibilidades económicas”*.¹⁵

Esta empresa que disponía y ofrecía departamentos en la Capital Federal, un año y medio después y en tan sólo tres meses vendió un edificio de 44 unidades en propiedad horizontal en la ciudad de Mar del Plata¹⁶. Situado en la calle Entre Ríos al 1600, en el micro centro y a una cuadra de la playa se presentaba como la oportunidad ideal de las clases medias de Buenos Aires de acceder a un departamento de veraneo.

Las políticas públicas del peronismo estimularon el consumo interno en la Argentina. Así, “los estratos sociales más sumergidos experimentaron la multiplicación

¹³ Entrevista a A.B, Archivo de Historia Oral, UNMDP

¹⁴ Diario *La Capital*, 4 de agosto de 1948.

¹⁵ Diario *La Nación*, 2 de octubre de 1948.

¹⁶ Diario *La Capital*, 14 de abril de 1950

en el poder de compra de sus ingresos y las clases medias accedieron a un conjunto de nuevos bienes que implicaron un salto de calidad en su confort”.¹⁷

Las clases medias urbanas adoptaron –junto con los trabajadores- como modelo de ciudad de veraneo aquella que habían ideado las clases aristocráticas en su etapa de mayor apogeo, adquiriendo en este período la posibilidad de alquilar o comprar una propiedad junto al mar.

Se observa a partir de 1948 no solo un creciente aumento de la construcción de este tipo de bienes inmuebles, sino también, una cada vez mayor publicidad en diarios y revistas nacionales. Por ejemplo la revista Mundo Argentino, un semanario ilustrado destinado a la mujer y a la familia, a partir de 1950 en forma frecuente publica publicidades de media página o página completa, con bocetos de las propiedades en venta en la ciudad. Todas las empresas poseen sucursales en Capital y en Mar del Plata.

También la prensa local apoyó la construcción de propiedad horizontal y la instalación de empresas constructoras y financieras de Buenos Aires que la promovieran. El 3 de agosto de 1948, un día antes de la primera publicidad de Administración Argentina de Edificación S.A., el diario La Capital publica un artículo mencionando los beneficios de la propiedad horizontal, no solo destacando la posibilidad de dejar de alquilar y habitar casas independientes, sino también en el ámbito familiar, argumentando que fomentará la conformación de matrimonios, de vivienda segura y con confort. Los beneficios de esta iniciativa están planteados también en función del progreso de la ciudad y del país En la ciudad, “a la par de traer la seguridad de una obra de bien colectivo cambiará fisonómicamente su panorama de ciudad veraniega por la de vivienda permanente, levantando en ella a no dudar y en muy pocos años un sinnúmero de este tipo de viviendas que colocará a Mar del Plata en la primera ciudad de la República”¹⁸. Durante el mes no solo continuará publicando las publicidades de la primera construcción de propiedad horizontal, sino que apoyará a la empresa con artículos periodísticos que destaque su labor y el adelanto edilicio que traerá a la ciudad.

La aceptación fue extraordinaria, el 6 de agosto, solo quedan disponibles 8 de los 24 departamentos para la venta.

¹⁷ P. Gernuchoff y D. Antunez “De la bonanza peronista a la crisis del desarrollo”, en *Nueva Historia Argentina, Los Años Peronistas (1943-1955)*, Tomo VIII, Juan Carlos Torre (dir) Bs. As., Sudamericana, 2002, pág. 141

¹⁸ Diario *La Capital*, 3 de agosto de 1948

Esta iniciativa se extendió rápidamente. Cercano al centro de la ciudad, en el barrio La Perla, se proyectó edificar un nuevo edificio en propiedad horizontal, con 64 departamentos de tres ambientes; dos dormitorios, comedor, cocina y baño. Para escriturar se solicitaba desde \$7.600 y mensualidades de \$130. Las cuotas eran financiadas por el Banco Hipotecario Nacional.

Esta modalidad de compraventa para las nuevas propiedades continuó con gran suceso. Variaban los precios según se tratara de un edificio u otro. La seguridad sobre la fácil forma de comercialización venta anima a particulares a financiar la construcción de un edificio propio.

El sistema de comercialización era, en cierta forma, original: se cavaban los cimientos, luego se colocaban los carteles de venta (antes de colocar los andamios) donde figuraban los planos de los futuros departamentos y las formas de pago (cuotas fijas). El lema y la consigna era no invertir: con las señas se cubrían los gastos del terreno y con las primeras cuotas se levantaba el edificio; el resto era ganancia. En algunos casos se vendía mientras se hacia el pozo de obra casi todos los departamentos del edificio. Los flamantes dueños eran *“casi el 100% familias de Buenos Aires, Gran Buenos Aires y el interior del país”*.¹⁹

Desde que se promulgó la ley la construcción de propiedad horizontal fue elevándose, primero comenzó a ritmo lento, pero a los pocos años aumentaron en gran escala. A. B., constructor del período nos da un ejemplo:

“la calle Colón, que fue elegida por todos los que hacíamos horizontal desde la costa hasta la calle Córdoba, en dos cuadras estaban en construcción 6 o 7 edificios todos de 12 pisos”

*“ Ya en el 50` se, se construía también, la avenida Colón era, era, era un río de bicicletas que bajaban de la loma todos los obreros ... D (constructor) alcanzó a tener treinta, cuarenta obras simultáneas en construcción, era terrible, terrible, a mí me encargaron tres obras en un día, un sábado, un sábado tres obras juntas.”*²⁰ Recuerda E. P. ingeniero en construcciones que dedicó toda su vida profesional a la construcción de Propiedad Horizontal.

Este auge de la construcción de propiedad horizontal aumentó la cantidad de departamentos por piso, que en los casos más frecuentes entre medianeras fueron 3 o 4 unidades; 2 de ellas iluminando a frente y contrafrente; y las restantes a patios de aire y

¹⁹ Entrevista a A.B, Archivo de Historia Oral, UNMdP

²⁰ Entrevista a E. P Archivo de Historia Oral, UNMdP

luz. Este hecho provocó condiciones pésimas de iluminación y ventilación para un alto número de unidades por edificio. Quedaba un pequeño fondo libre en el lote que generalmente era vendido como expansión de la unidad de planta baja.

Las empresas constructoras eligieron la calle Colón y la zona de adyacencia ya que los terrenos que se encontraban sobre la costa eran mucho más caros y tenían muchas restricciones para la construcción y durante este período privilegiaron el negocio inmobiliario. Ante una demanda cada vez mayor, el diseño arquitectónico quedó limitado por los intereses económicos, sin formularse un plan urbanístico que además tuviera en cuenta las consecuencias que traería en el futuro, por ejemplo la densidad de ocupación.

Esta situación se mantuvo hasta fines de la década de los '70, por ejemplo *“en 1970 en un terreno sobre calle Santa Fe y Falucho, esquina, en un terreno de 20 metros por 35 de fondo, hicimos 130 departamentos de uno y dos ambientes solamente”* recuerda A.B. La sanción del Código de Ordenamiento Territorial del Partido de General Pueyrredón, en el año 1979, impuso mayores restricciones al uso del suelo urbano, a través de fijación de mayores fondos libres y establecimiento de indicadores urbanísticos según las características de las áreas urbanas.²¹

A modo de conclusión

La Ley de Propiedad Horizontal se presenta en esta ponencia como una de las políticas de distribución del bienestar del gobierno peronista, permitiendo el acceso a la propiedad inmobiliaria y la ampliación del parque habitacional.

Sancionada en 1948, generó una serie de consecuencias espaciales, sociales y económicas asociadas al cambio de fisonomía de la ciudad, la masificación del turismo y el surgimientos de un conjunto de empresas relacionadas al mundo de la construcción, que racionalizaron el uso del suelo en beneficio propio

Promover una nueva conformación en el radio de la ciudad, con un crecimiento en altura y un incremento de la densificación fundamentalmente ubicado en las zonas céntricas. En la primera etapa que abarcó 1948-1954 se construyeron miles de departamentos ocupados por el turismo en ascenso que iba conociendo el balneario.

²¹ Un antecedente es la sanción por parte de la Provincia de Buenos Aires de la Ley de Ordenamiento territorial y uso del suelo N° 8.912 en octubre de 1977, que contenía restricciones de similares características.

Durante el período que va de 1950 a 1970 se construyó más del 50% del parque habitacional actual, demoliendo el 70% del casco céntrico tradicional. Los chalets y villas, símbolos del veraneo de la aristocracia, son demolidos para dar paso a la construcción de edificios de departamento, destinados a vivienda veraniega de la clase media porteña. Mar del Plata se transforma en el modelo en la Argentina de la ciudad moderna, aquella que todos quieren consumir.

Las empresas de construcción se transforman en las grandes protagonistas de este proceso. Las ventas de los departamentos originaron rápidas y cuantiosas fortunas, estimulando la especulación inmobiliaria y el crecimiento vertiginoso de los intermediarios (comisionistas y martilleros) que se llevan grandes ganancias²².

La demanda de departamentos fue tan importante que en menos de un mes fueron vendidas todas las unidades de edificios de entre 25 y 65 departamentos. Esto provocó que llegara un momento en el que, y ante la falta de un código de ordenamiento territorial, los empresarios y constructores edificaran grandes ‘colmenas’ de entre 120 y 130 departamentos para satisfacer el creciente pedido de un departamento en ‘la feliz’ de la clase media porteña.

²² El papel de los intermediarios no ha sido analizado en la presente ponencia, pero se destaca su rol y serán parte de la próxima etapa de investigación.