

**RELEVAMIENTO DE EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN
BUENOS AIRES
DÉCADAS 1950-1960
Una investigación en proceso de Gustavo Robinsohn y Martín Torrado**

**Por Eduardo Leston-Arquitecto
Director Departamento Arquitectura y Urbanismo-Universidad de Palermo**

Cuando el 18 de octubre de 1948 entra en vigencia la Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal, una importante fase de la construcción de las ciudades y de la arquitectura en la Argentina llegaba a su fin.

En el marco de un período de bonanza económica, signado por las políticas de inversión pública del primer gobierno peronista y crecientes procesos de concentración urbana, la nueva norma, llamada a cubrir vacíos legales respecto de la propiedad de la tierra en nuestras jurisdicciones municipales, crea las condiciones para una fenomenal transformación edilicia, cuyo resultado material fue la extendida proliferación de un nuevo tipo habitacional.

Será útil recordar que la Propiedad Horizontal es el sistema legal que hace posible dividir un edificio en pisos y venderlos fraccionadamente, derogando la antigua tradición del Derecho Romano (la propiedad del suelo se extendía sin límites en su proyección vertical), que obliga a los efectos de su aplicación, de una nueva redacción y/o adecuación de los Códigos Municipales de Edificación vigentes hasta allí.

La puesta en régimen del nuevo sistema tiene una doble consecuencia, marca el fin en nuestras ciudades del período de las denominadas “casas colectivas de alquiler para renta” y cambia en forma radical el concepto de los proyectos de inversión inmobiliaria y su rentabilidad.

Si bien el objetivo social de instalar un mercado de compra-venta de viviendas destinado fundamentalmente a las clases medias urbanas, fue en gran parte logrado, las consecuencias en el tiempo en los aspectos cualitativos edilicio/arquitectónicos resultaron de magnitud.

La nobleza arquitectónica y constructiva de los edificios para renta anteriores a 1948, no fué solamente el resultado de virtudes profesionales de los arquitectos argentinos activos en el período citado, ésta era un ingrediente necesario en la ecuación económica, pues se procuraba usufructuar la rentabilidad de inversiones inicialmente altas durante el mas largo período de tiempo, sin incurrir en futuros y gravosos costos de mantenimiento o adecuaciones infraestructurales.

Si bien las nuevas condiciones implican paulatinamente concebir emprendimientos de una baja inversión inicial, con su correlato de menores costos constructivos seguidos de una rápida venta, el inexorable descenso en los aspectos edilicio-cualitativos llevó su tiempo. Los arquitectos argentinos y porteños en especial, sea porque habían hecho sus primeras armas en el

período anterior o sencillamente porque se resistían a abandonar principios de responsabilidad técnica y profesional, continuaron con la misma modalidad mientras procuraban adaptarse a las nuevas condiciones.

Es así que el paisaje del parque habitacional construido en la ciudad de Buenos Aires en las décadas 1950-1960 presenta dos momentos, el primero y mas memorable en la obra de reconocidos arquitectos como Mario Roberto Alvarez o Sanchez Elía-Peralta Ramos y Agostini-SEPRA, por mencionar algunos, el segundo, en aquella masa edilicia anónima y sin cualidad aparente, suerte de telón de fondo urbano para los casos ejemplares, a la que sin embargo Kenneth Frampton calificó como expresiva de standards de "alta calidad normativa".

Robinson y Torrado han decidido auscultar con detenimiento el segundo de los momentos mencionados, cual es el de una producción genérica caracterizada por la multiplicación tipológica y la uniformidad edilicia y en el seno de ella, prestar particular atención a los espacios en los cuales ha sido posible promover lenguajes arquitectónicos con modernidad y frescura.

Los autores del presente trabajo parecieran recordarnos una vez mas, que la ciudad, en este caso la optimista Buenos Aires de los años 50 y 60, es el producto de la superposición constructiva de múltiples historias arquitectónicas, algunas ejemplares, la mayoría banales, pero todas con un propósito y un sentido merecedoras de consideración y estudio.