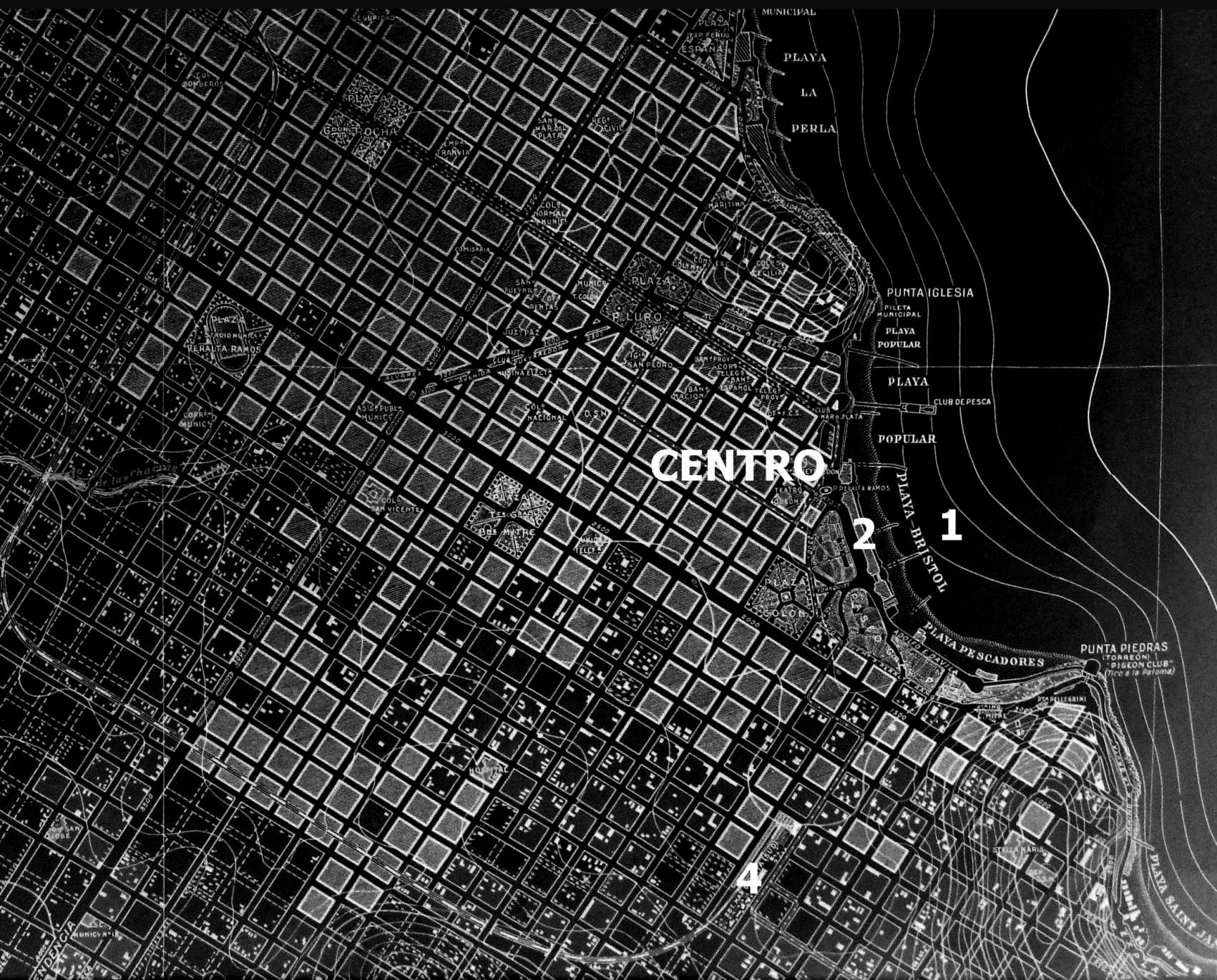




01

Alquiler y veraneo:
la construcción de casas de renta en Mar del Plata (1930-1948)



ESP El artículo analiza la construcción de casas de renta en uno de los destinos de veraneo más importantes de la Argentina. A partir de la historia urbana, profundiza sobre la legislación y los estilos arquitectónicos que marcaron las funcionalidades de los departamentos. Dicha tipología en altura cambió la fisonomía edilicia de Mar del Plata y las opciones de habitación para los turistas. Además, contribuyó a perfilar una «ciudad turística» de clase media, dejando atrás una oferta restringida a la elite del período anterior.

ENG **Rent and summer vacation: construction of rental buildings in Mar del Plata (1930–1948)**

The article analyzes the construction of rental housing in Mar del Plata, one of the most important summer vacation destinations of Argentina. Based on urban history the article focuses on regulations and the architectural styles which evidenced the functionality of the apartments. These apartment buildings changed the architectural landscape of Mar del Plata as well as tourist lodging options. They also contributed to the profiling of Mar del Plata as a middle-class tourist city, leaving behind the restrictive offer to elites which characterized the former period.



Autor

Dr. Víctor Pegoraro

Instituto de Humanidades y Ciencias Sociales (INHUS)

Universidad Nacional de Mar del Plata - CONICET Argentina

Palabras clave

Casas de renta
Construcción
Departamentos
Ley de Alquileres
Mar del Plata

Key words

Construction
Mar del Plata
Apartments
Rental buildings
Rent law

Artículo recibido | *Artigo recebido:*

31 / 03 / 2020

Artículo aceptado | *Artigo aceito:*

24 / 11 / 2020

EMAIL: pegorarovictorn@gmail.com

El artículo es parte de un proyecto de investigación mayor sobre la historia de la construcción en Mar del Plata en el marco de una beca doctoral de CONICET, la cual permitió la realización de una tesis.

ARQUISUR REVISTA

AÑO 10 // N° 18 // DIC 2020–MAY 2021 // PÁG. 18–33

ISSN IMPRESO 1853-2365

ISSN DIGITAL 2250-4206

DOI <https://doi.org/10.14409/ar.v10i18.9576>



INTRODUCCIÓN

Hacia 1930, Mar del Plata era uno de los principales destinos de veraneo del país (Pastoriza y Torre, 2019).¹ La oferta habitacional local se dirimía mayormente en favor de las necesidades de alojamiento para la temporada estival. Sin embargo, el crecimiento vegetativo, sumado a las migraciones internas e internacionales, complejizó la demanda social de nuevas construcciones en diferentes barrios.

La construcción pública por parte de la provincia durante la gobernación de Manuel Fresco (1936-1940) fue significativa a lo largo del litoral marítimo (Pastoriza, 1996).² El estímulo oficial potenció la edificación en el ámbito privado, que fue in crescendo durante la década de 1930 y la siguiente, efectivizándose una fiebre de loteos y de especulación inmobiliaria. La radicación de capitales provenientes de Buenos Aires fue muy fuerte dada la valorización de los bienes inmuebles y la posibilidad de obtener mayores posibilidades rentísticas. De la misma forma, resultó clave la participación de agentes locales provenientes de los sectores más prósperos de la sociedad que poseían sus propios emprendimientos en el mercado de tierras de la zona (Pegoraro, 2017).

Desde el año 1937 se registró una primera expresión de la fiebre constructora y se llegó a más de 100000 m² en concepto de permisos nuevos de construcción. Cifra que se doblaría en un lustro y se triplicaría en una década, batiendo toda expectativa de los actores económicos. La opinión pública manifestaba que en Mar del Plata se construía una ciudad por año, puesto que la actividad de la construcción crecía sin cesar aun en tiempos de la Segunda Guerra Mundial (*Ciudades y Turismo*, (28), 1940:6).

El «boom horizontal» de la obra privada se materializó en torno a determinados tipos edilicios que marcaron la identidad de Mar del Plata en la primera mitad del siglo XX. Los cambios suscitados a nivel social darían

paso a una fisonomía habitacional (simbólica y materialmente) de clase media. Las nuevas construcciones en «el gran balneario argentino» aparecían sistemáticamente durante las décadas de 1930 y 1940 en las revistas especializadas del período.³ A través de sus páginas vemos desfilar residencias privadas, chalets de veraneo, casas habitación (más negocio o consultorio), residencias modernas de una o dos plantas, chalets californianos de tipo económico, canadiense, vasco, colonial, entre otros, como objetos de nuevo consumo. En este sentido, las tendencias fueron dos: el chalet estilo Mar del Plata y las «casas modernas» (Sáez, 1998; Torres Cano y Romero, 2008; Pegoraro, 2020).

Sin embargo, a la par se estaban operando importantes transformaciones arquitectónicas que alteraron la homogeneidad del paisaje urbano y la oferta de ocio tradicional (Cacopardo y Nuñez, 2001; Cacopardo, 2003). Prontamente, la uniformidad horizontal de baja altura basada en el respeto a la topografía y al paisaje, con sus parques públicos y jardines privados, fue trastocada por un nuevo tipo de edificación en altura: las denominadas casas de renta. El fenómeno fue lo bastante importante como para modernizar el parque habitacional y ampliar las opciones de alojamiento de los turistas.

Pese a la gravitación de este proceso, ello no ha atraído el interés de investigaciones o reflexiones provenientes de los arquitectos e historiadores locales como sí lo han hecho en torno a otros procesos históricos vinculados con las transformaciones edilicias del balneario. El objetivo del artículo es analizar el período de construcción de edificios de renta en Mar del Plata entre 1930 y 1950, evidenciar su significado histórico y reparar en las funcionalidades específicas. A partir de ello buscamos ponderar el fenómeno dialogando con la bibliografía sobre la historia de la vivienda en la Argentina.

1. Ubicada sobre el litoral atlántico y distante a unos 400 km de la capital del país, había comenzado como un enclave agropecuario (1874). Al poco tiempo se transformó en un balneario de aguas templadas y en el centro del veraneo de la elite argentina.

2. A la demolición de la rambla tradicional de estilo francés y el desmantelamiento de otras estructuras en los caminos costaneros dentro de la jurisdicción provincial, como el paseo Gral. Paz, le siguió la construcción de la Rambla Casino (1938-1939) bajo proyecto del arquitecto Alejandro Bustillo, del complejo Playa Grande (1938) y del Parque San Martín (1938).

3. En Buenos Aires, *Nuestra Arquitectura, Arquitectura Gráfica y Revista de Arquitectura* o, de tirada masiva, *Casas y Jardines*; a nivel local, en la revista mensual del CCyA, *La construcción Marplatense* y en *La Revista de Mar del Plata*.

LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS DE RENTA EN EL PAÍS

El *Diccionario de Arquitectura en la Argentina*, compilado por Jorge Francisco Liernur y Fernando Aliata (2004), establece que la tipología ha transitado tres etapas de desarrollo. Las primeras casas de renta se edificaron a finales del siglo XIX en Buenos Aires y la estructura de las plantas en altura (de dos a seis) se asimilaba a la organización espacial de las casas chorrizo. La misma fue mutando hacia el departamento compacto con pisos enteros destinados a los sectores altos porteños. En segundo lugar, entre 1905 y 1930 se difundieron en parcelas urbanas por varias localidades del país contando con diferentes condiciones de habitabilidad, según los condicionamientos de los Reglamentos de Construcción locales. En este período los inmuebles adquirieron las características paradigmáticas del academicismo arquitectónico con el establecimiento de espacios comunes, privados y de servicio. La altura iba en aumento con el agregado de locales para negocio en planta baja. A partir de 1930 se dilucidó una tercera época que fue hegemónica hasta la sanción de la ley de Propiedad Horizontal en 1948. Aquí la modernización de los sistemas constructivos generó una estandarización y una producción masiva de viviendas destinadas a alquiler con la extensión de acceso a nuevas capas sociales (Liernur y Aliata, 2004:37-40).

Los edificios en altura bajo la modalidad de «casas de renta» marcaron un paradigma urbano en las principales ciudades del país en la primera mitad del siglo XX. Particularmente, el fenómeno tuvo un enorme impacto en la capital de la Argentina, Córdoba, Rosario y Mendoza (Ballent y Gorelik, 2001). En la llamada «década infame» Buenos Aires se convirtió a todas luces en una verdadera metrópolis con eje en la modernidad arquitectónica: aunque ecléctica, identificaría los objetos levantados en barrios como Belgrano, Palermo, Centro o Barrio Norte. En un cuadro general, sus frentes e interiores se adecuaron a una demanda de clase media alta en íconos reconocidos como el Kavanagh, El Omega y el Safico (De Larrañaga *et al.*, 2017).

Rosa Aboy (2011) enmarcó este proceso de explosión urbana en el contexto de la década de 1930. La crisis económica estimuló la construcción de edificios para renta con grandes consecuencias en el mercado inmobiliario. La posibilidad de inversión en ladrillos atrajo el ahorro privado y corporativo como opción de reserva de valor y de maximización de ganancias. Siguiendo su argumento, aquellos objetos marcaron un nuevo paradigma habitacional, dejando atrás a los denominados «departamentos de pasillo» del período anterior. De modo paralelo, la irrupción del «departamento moderno» tuvo una gran aceptación social y transformó las formas tradicionales de habitar trayendo como correlato un tipo de domesticidad diferente. Ello provocó una reconfiguración de identidades de clase, de consumos y de prácticas, que atravesó sobre todo a los sectores medios urbanos (Aboy, 2014).

La demanda creciente de viviendas de menores dimensiones generó la reproducción masiva de edificios en los centros urbanos. Así, la mercantilización de estos productos fue la consecuencia que encendió el mercado inmobiliario. Por su parte, la clase media se fue apropiando de los espacios de confort que podían otorgar los departamentos de renta, un estándar de vida que se configuró en esas décadas (Liernur, 2014:581).

Hasta el año 1948, el Código Civil de la República Argentina (1869) no admitió la subdivisión de la tenencia de la propiedad en un plano horizontal. Por ende, los inmuebles construidos en altura debían pertenecer a una sola persona (o sociedad) y, a su vez, esta alquilaba las unidades de departamentos. En muchos casos, el dueño habitaba en alguna de ellas y obtenía una renta segura de su inversión original. Sin embargo, las diferentes medidas de congelamiento de alquileres durante la década de 1940 y la sanción de la ley de Propiedad Horizontal (1948) alteraron las expectativas de los locadores en el largo plazo (Ballent, 2014).

MAR DEL PLATA Y EL «DEPARTAMENTO MODERNO» Entre el balneario turístico y la ciudad permanente

Según el censo provincial de 1938, la localidad contaba con alrededor de 72 159 habitantes estables. Mientras que esa temporada se registró un total de 321 908 turistas movilizados en trenes, micros y autos. La habilitación del camino pavimentado Buenos Aires-Mar del Plata ese mismo año fue crucial para establecer una conexión directa y más rápida entre el balneario y la capital del país. La llegada de veraneantes creció de manera exponencial en los años siguientes. Por ejemplo, en 1947 la cifra alcanzó los 700 000 y la población local trepó a 123 811 habitantes (Pastoriza, 2008).

La construcción privada experimentó una tendencia expansiva desde mediados de la década de 1930. El uso del hormigón armado y la difusión de ascensores se fue utilizando y concentrando en las obras de altura. El fenómeno proliferó de forma considerable en el casco céntrico y en distintos barrios del tejido urbano bajo diversas modalidades como hoteles, clínicas y edificios de departamentos. (Fig. 01)

La oferta de ocio que año a año renovaba Mar del Plata iba en línea con sus edificios, y así lo pensaban los actores de la construcción en plena década de 1940:

Aquí tratamos de impulsos vitales, de lo que es símbolo de fuerza y de vigor en nuestro turismo, el incipiente turismo argentino que se está haciendo grande de manera asombrosa. Lo hemos visto crecer este año, sobre todos en las playas del Atlántico. Y al terminarse aparentemente la temporada continúa sin solución de continuidad el trabajo de renovación y de engrandecimiento para la temporada futura [...] esa labor se relaciona estrechamente con la construcción de obras, puesto que son ya numerosos los nuevos establecimientos hoteleros y comerciales que habrán de construirse, aparte de los chalets y casas de renta. (La construcción marplatense, (62), 1942:9)

Por otro lado, la prestigiosa revista *Nuestra Arquitectura*, al igual que la *Revista de Arquitectura y Arquitectura Gráfica*, mensualmente mostraba las novedades en construcciones realizadas en el país y dedicaba amplias

páginas al «gran balneario argentino» durante las décadas de 1930 y 1940. Publicitaba el trabajo de profesionales, casas de veraneo, nuevos hoteles y edificios de renta y mostraba el acelerado proceso de transformaciones urbanísticas que imperaba:

En los últimos años se está acentuando en Mar del Plata una transformación determinada por varios factores: la facilidad de las comunicaciones con la Capital Federal y la zona del litoral del país hace crecer de año a año el volumen del turismo; ello ha originado la necesidad de alojamientos para los veraneantes, parte del cual se satisface con los nuevos hoteles, mientras una considerable proporción va a alojarse a casas individuales. Este crecimiento y el de la población permanente, junto con otras influencias paralelas, han determinado un aumento grande del precio de los terrenos y está apareciendo, como consecuencia, la edificación en altura en las zonas más valiosas de la ciudad. (Nuestra Arquitectura, (201), 1946:118)

La gran demanda de hospedaje turístico y las necesidades habitacionales de la población permanente y flotante (trabajadores de temporada) evidenciaron la rápida utilidad de las casas de renta. La inversión en este tipo de inmueble fue una oportunidad de negocios para los agentes inmobiliarios de Buenos Aires que poseían intereses en la amplia industria del veraneo. Al mismo tiempo, los miembros de la élite local conformada por los círculos prósperos de profesionales, comerciantes y propietarios, canalizaron sus ahorros en construcciones de este tipo. Estas estructuras produjeron interesantes transformaciones al acervo edilicio tradicional de baja altura y perfilaron una ciudad con características «modernas». (Gráficos 01 y 02)

El gráfico anterior permite vislumbrar el aumento de construcciones del tipo «casa de renta» a lo largo de dos décadas. Antes del año 1937 es posible encontrar solo algunos ejemplares dispersos de pocos pisos, por lo que no fueron considerados. El dinamismo de los edificios de departamentos bajo esta modalidad se suscitó en el decenio de 1940, cuando la cantidad de unidades y plantas creció fuertemente. Frente a las sucesivas medidas de congelamiento de alquileres a nivel nacional,



FIGURA 1 | Plano Catastral de Mar del Plata, Intendencia José Camusso, año 1936. (Elaboración propia sobre la base del original).
Fuente: Mapoteca Archivo Municipal Roberto Barili.

Referencias:

1. Playa Bristol
2. Rambla Bristol (futura Rambla Bustillo)
3. Estación Ferrocarril Norte
4. Estación Ferrocarril Sur

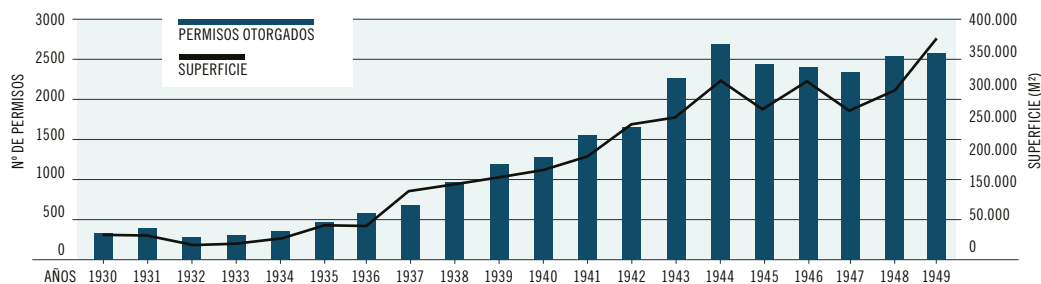


Gráfico 01 | Resumen de la construcción privada en Mar del Plata (1930-1949). Fuente: Anuarios Estadísticos de la Municipalidad de Gral. Pueyrredón (1930-1950).

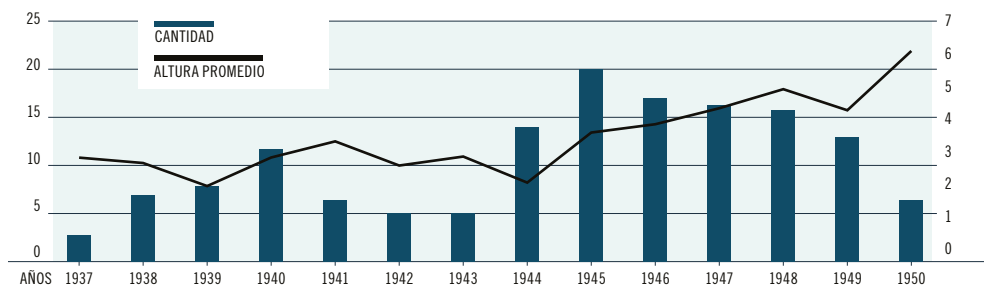


Gráfico 02 | Casas de renta construidas en Mar del Plata. Fuente: elaboración propia sobre la base de expedientes de construcción, revistas especializadas y prensa periódica, archivos de empresas constructoras y de arquitectos particulares.

la construcción no decayó sino que repuntó hasta la puesta en vigor de la ley de Propiedad Horizontal en 1948, cuando la tipología cayó en desuso.

El promedio de altura fue evolucionando en torno a los tres y cuatro plantas dada la gran cantidad que se construyó con estas medidas en todo el recorte temporal. Mientras que en la década de 1940 los nuevos edificios de renta se elevaban a los siete y ocho pisos.

La difusión de los edificios de renta en altura

Durante años los edificios de departamentos fueron una alternativa y una inversión rentable para particulares y sociedades debido a su bajo costo de mantenimiento y a la demanda externa. La llegada de turistas

ascendía a niveles récords y generaba temporadas de gran éxito que se superaban unas a otras. De hecho, el número de construcciones bajo este sistema, aunque con fluctuaciones, no decayó durante todo el período.

La comodidad y el confort de los departamentos de renta variaban de un proyecto a otro dependiendo de la función que se le encomendaban en diferentes zonas de la ciudad. En los barrios la realidad era variopinta con la existencia de unidades pequeñas y numerosas distribuidas en dos o tres plantas y la inexistencia de ascensores. Las construidas en torno a la estación del ferrocarril parecían tomar función de habitación temporal o vivienda permanente más que turística. Como contrapartida, los alquileres ofrecidos cercanos a los



FIGURA 2 | Publicidades de alquiler de departamentos en Mar del Plata. *La Capital* (Mar del Plata), 24 de octubre de 1941. *El Hogar*, 1945.

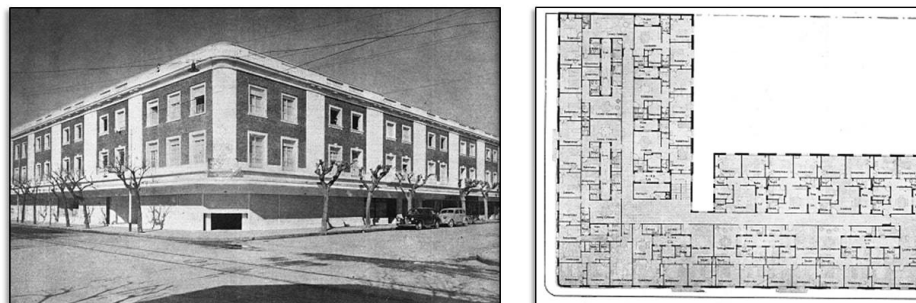


FIGURA 3 | Casa de renta en Mar del Plata. *Revista de Arquitectura*, (307), julio de 1946:278

centros de esparcimiento (plazas, playas, centro, Rambla y Casino) privilegiaban el veraneo unifamiliar con residencia del dueño o encargado en la planta baja.

Los diarios y revistas de época publicitaban los departamentos de dos y tres ambientes «confortables» y «chiches» totalmente amueblados para uso en temporada (descanso y veraneo). En general, los nuevos ya se arrendaban antes de totalizar su construcción y eran ocupados al día siguiente de ser inaugurados. Manifiestamente, la entrega de la llave se daba antes del comienzo de la temporada dada la necesidad de habitación estacional (*La Capital*, 20 de julio de 1947:4) (Fig. 02).

Allende el centro, las casas de renta se esparcieron en el damero urbano de forma aleatoria y pudieron armonizar así con el cariz edilicio allí existente. En este sentido, fueron construidas en dos y tres plantas con fachadas de corte academicista, moderno, o bien mantuvieron la identidad local con el uso de piedra y ladrillo a la vista. Desde el aspecto inmobiliario, allí primaba una demanda de vivienda permanente por sobre la estacionaria, haciendo frente en forma relativa al problema de acceso a la vivienda.



FIGURA 4 | Casas de renta para vivienda permanente. IZQ.) *La Nación*, 20 de enero de 1945. DER.) *Revista de Arquitectura*, (302), febrero de 1946:3.

Por otra parte, en ciertos sectores la nueva construcción en vertical, de manera predominante en estilo moderno, marcó una ruptura con el entorno y alteró la homogeneidad de chalets (y comercios) de baja altura que marcaban la pauta arquitectónica y que proliferaban por doquier. No obstante, la materialidad externa (calibre constructivo, dimensiones, materiales, frentes y balcones) se asemejaba a los edificios que se construían por esos años destinados a hoteles que, próximos a la costa, también estaban marcando cambios urbanísticos importantes.

Los actores de la oferta: una tradición familiar

Profesionalmente se puso a prueba toda una cadena de trabajo de contratistas, subcontratistas y obreros que, de modo paralelo, ya venía creciendo con las construcciones de chalets y otros edificios urbanos. Cabe destacar la participación de la primera generación de arquitectos locales y destacados profesionales foráneos.⁴ Los mismos importaron las características del movimiento moderno o racionalismo e impregnaron las nuevas formas edilicias en el llamado «estilo náutico» francés en esquinas o entre medianeras. También resulta preciso afirmar que un gran número de las casas de renta existentes, con su variante «de pasillo», fue demolido en el período posterior o reconvertido inmediatamente bajo el impacto de la ley de Propiedad Horizontal de 1948, posibilitándose su venta en unidades separadas.

Los expedientes de construcción y otras fuentes consultadas indican que fueron levantados por particulares o pequeños ahorristas pertenecientes a una clase media local o externa próspera (comerciantes, profesionales, empleados jerárquicos, inversionistas) y que se utilizaban para alquilar en verano o todo el año. Considerablemente, los comitentes podían ser asiduos visitantes del balneario que encargaban los proyectos a arquitectos porteños, pero primaba la participación de contratistas/constructores del medio conocedores del oficio.

De hecho, múltiples actores dentro de la industria de la construcción invirtieron su capital en este tipo de emprendimientos. Las pequeñas y medianas empresas familiares, es decir, los apellidos tradicionales de la actividad, se lanzaron a generar negocios y oportunidades inmobiliarias aparte de sus labores profesionales.

La evidencia empírica demuestra que la capacidad de llevar adelante esta clase de proyectos de vivienda colectiva se debía menos a la posibilidad de tener los recursos económicos necesarios que a las estrategias informales puestas en juego para garantizar la concreción de los trabajos. Las relaciones de amistad, parentesco y profesionales que mantenían entre sí los pocos arquitectos, el gremio de constructores, los diferentes grupos de subcontratistas (sectores anexos) y las casas de materiales para la construcción resultaron determinantes para reducir los costos de inversión y construcción. Así, aparecían la promesa y trueque de trabajo, el fiado, el intercambio de palabra y de saberes técnicos, la confianza y tradición familiar, la «fuerza» del apellido, el conocimiento del mercado, entre otros elementos.

4. Entre los profesionales no marplatenses podemos mencionar a los arquitectos Sánchez Lagos y De La Torre, al Ing. Rodolfo Cervini y al Arq. Valentin Brodsky, entre otros. Los primeros arquitectos marplatenses se graduaron en la década de 1930: José Vicente Coll, Gabriel Barroso, Auro Tiribelli, Raúl Camusso y Córscico Picolini.

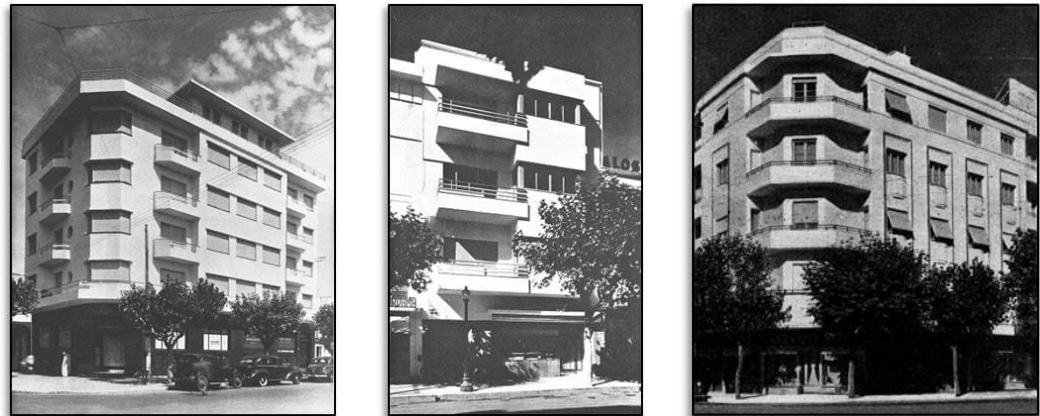


FIGURA 5 | Ejemplos de edificios de renta en Mar del Plata en «estilo moderno». Fuente: Revista de Arquitectura.

Edificio de renta, 1938.

Edificio de renta, 1940.

Edificio Seymon, 1942.

Edificio Stantien, 1943.



LAS TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS: EL ESTILO MODERNO Y «A LO BUSTILLO»

Las nuevas casas de departamentos se construyeron sobre la base de estructuras de hormigón armado, que era la tecnología de punta de época, generalmente de dos a ocho pisos en los cuales podían instalarse comercios, consultorios o estudios profesionales en la primera planta.

A continuación, analizaremos una serie de edificaciones del tipo señalado con la intención de brindar al lector un estudio acerca de la naturaleza de los ejemplos paradigmáticos del período. A este tenor, discriminamos dos formas existentes que tuvieron gran repercusión en el medio y, a la vez, evidenciaron por momentos funcionalidades diferentes. Sin embargo, resulta lógico que ambas definitivamente lograron moldear la cultura del habitar temporario y la oferta de veraneo a los visitantes. Sobre todo, en el segundo caso la mayoría de las construcciones buscaba reunir e integrar las ventajas

de la vivienda estival con las comodidades que podía ofrecer un hotel en las inmediaciones del mar (Fig. 05).

En estos ejemplos, localizados en el centro de Mar del Plata, observamos la recurrencia del estilo moderno que imita el efecto náutico en esquinas y medianeras con el uso de muros blancos, techos rectos, balcones con barandas metálicas, ventanas horizontales y esquinas planas. Se trataba de desarrollos similares a los edificios de departamentos de Buenos Aires, aunque en una escala relativamente algo más pequeña, proyectados por arquitectos profesionales locales y porteños pero edificados por constructores y personal vernáculo. No obstante, también es dable advertir casos eclécticos y experimentación en un terreno donde se conjugaban diferentes materiales y estilos arquitectónicos, como se muestra aquí debajo. Por su parte, las plantas bajas estaban reservadas para local comercial o profesional al situarse en puntos estratégicos del casco urbano y/o en arterias principales. (Fig. 06)



FIGURA 6 | Otros ejemplos de edificios. (I.ZQ.) Edificio Fiorentini, 1943. Archivo de empresa Fiorentini y Hnos. (D.R.) Edificio Luis Di Pasqua. Revista de Arquitectura, (355), julio de 1950:196.



FIGURA 7 | La estética de Bustillo en edificios de renta de la época de Arquitectura, (355), julio de 1950:196. Fuente: Nuestra Arquitectura.
Complejo Rambla-Casino, Arq. Alejandro Bustillo (1938-1939)
Edificio Manuel Guerrero, 1945.
Edificio Pigeón, 1945.

5. El complejo Rambla–Casino-Hotel Provincial (este último inaugurado en 1946) fue proyectado y diseñado por el arquitecto Alejandro Bustillo (1889–1982), hermano del ministro de Obras Públicas de la provincia de Buenos Aires durante la gobernación de Fresco (José María) y del director de Parques Nacionales (Exequiel).

6. Más allá del uso de los elementos señalados (piedra y ladrillo) y la «estética bustilliana» por disposición reglamentaria, los mismos se habían empleado por mucho tiempo para las fachadas de los chalets de estilo local marcando un estilo propio en el paisaje urbano aun fuera del radio costero.

7. De hecho, en 1948 se realizó un Congreso de la Propiedad Inmobiliaria organizado por la Asociación de Bienes Raíces de Capital Federal con motivo de hacer frente al «daño causado a los propietarios». *La Capital* (Mar del Plata), 27 de agosto de 1948.

8. La medida pudo ser mantenida durante casi tres años, volviéndose al estado anterior. La cámara tomó esa medida amparándose «en el abuso cometido por los propietarios», al llevar los precios a niveles extremos, «incompatibles con los objetivos perseguidos por el decreto 1580». *La Capital* (Mar del Plata), 8 de agosto de 1944 y 13 de junio de 1946.

En cambio, como veremos a continuación, resalta la importancia de otros conjuntos edilicios emplazados en los puntos de mayor atractivo del balneario y con vista al mar. En este sentido, los objetos proyectados en el radio de influencia de la Rambla–Casino respetan la altura y la estética, hija del academicismo francés, que el arquitecto Alejandro Bustillo había impregnado sobre el paisaje cercano al mar en esos años (1938–1941).⁵ (Fig. 07)

Sin dudas, el impacto urbano de la nueva Rambla–Casino había sido enorme alentado nuevas construcciones dentro de la línea marítima y zona adyacente bajo un mismo género. Ello parecía pertenecer a una identidad local con el uso de materiales característicos que se utilizaron finalmente en hoteles, edificios de renta de la época y, posteriormente, en los primeros edificios de propiedad horizontal. La composición y arquitectura de estas fachadas estuvieron determinadas por cuatro elementos básicos, como son la utilización de piedra blanca «Mar del Plata»; mampostería de ladrillos comunes a la vista; material imitación piedra de grano grueso para las pilastras, mochetas y cornisas; y carpintería de madera dura o petiribí para las puertas, ventanas y marcos (*Nuestra Arquitectura*, (190), 1945:155). El mismo criterio aparecía en la existencia de escalinatas de piedra blanca (que recuerdan a las obras de Playa Grande), el revoque amarillento imitación piedra, mansardas en pizarra negra o pintadas de estilo inglés, cortinas de enrollar, terrazas, entre otros.

El hecho no resultaba aleatorio ni azaroso ya que la regulación provincial ley 4739 del año 1939 sobre «Urbanización de playas y riberas de la provincia», incorporada al Reglamento General de Construcciones (1937) bajo la Ordenanza Municipal del 1° de diciembre de 1939, «Edificación con frentes a la Avenidas Costaneras», estipulaba en su Artículo N° V:

En el Partido de Gral. Pueyrredón, sin prejuicio de lo establecido en los artículos anteriores, todo edificio que se construya con frente a las Explanadas Norte y Sud y a los caminos y al Faro y a Miramar, deberá ser de piedra y ladrillo, solos o combinados, en la parte visible de sus muros de fachadas, con

techos de fuerte pendiente de teja o pizarra, con o sin terrazas —tipo chalet o cottage— dentro de un estilo adecuado y en concordancia con las condiciones especiales del lugar. (Reglamento General de Construcciones del Partido de Gral. Pueyrredón. Nuevas Ordenanzas y Decretos Vigentes, 1944:103)⁶

EL CONTROL DE ALQUILERES Y SU REPERCUSIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN

La nueva reglamentación sobre la renta

A lo largo de la década de 1940 el gobierno nacional dispuso una serie de medidas de control de las locaciones urbanas para hacer frente a la presión privada sobre el mercado inmobiliario. La primera fue el decreto ley 1580 del año 1943 dictado durante el gobierno de Ramón Castillo. La medida se efectivizó hasta 1945, estableció un régimen de precios de alquileres con rebajas, extendió el plazo de las locaciones vigente y suspendió los desalojos. Si bien repercutió de forma negativa sobre la rentabilidad privada, lo cual generó una gran desconfianza, no desalentó inmediatamente las inversiones (Oszlak, 199; Ballent, 2014; Cutruneo, 2014).

Las ciudades turísticas parecían correr por otros carriles en materia de reglamentación, que muchas veces no se cumplía de manera absoluta. Tampoco las medidas tomadas a nivel nacional desde el año 1943 respecto de locaciones urbanas tuvieron un impacto inmediato en la ciudad de Mar del Plata (*La Capital*, 7 de octubre de 1943:2), pero sí, vale decir, perjudicaron a algunos empresarios familiares que vieron comprometer seriamente su patrimonio a largo plazo, provocando la reacción de los dueños agrupados en la denominada Asociación de Bienes Raíces y Fomento Local, creada en 1934.⁷

En 1944, la Cámara de Alquileres de la Provincia de Buenos Aires, mediante largas gestiones, logró la omisión temporaria de la norma para las nuevas construcciones que se emprendieran en territorio bonaerense. El objetivo de la medida fue fomentar las construcciones nuevas, estimulando la inversión de capitales con des-

tino a renta que en varias ciudades venía decreciendo.⁸

En un estudio detallado, la misma cámara informaba que en Mar del Plata, como también en otras ciudades de veraneo de la costa atlántica, los alquileres seguían aumentando durante la temporada, «infringiendo las restricciones de precios vigentes», por lo que instaba a elevar los contratos de locación para su estudio y aprobación. A la vez, hacía un valioso diagnóstico de la situación:

Visto el informe presentado (...) y considerando que la práctica de alquilar por temporada, cada año más difundida en Mar del Plata, priva a la población permanente del uso de un número considerable de viviendas reservadas exclusivamente por sus propietarios para locación de turismo, que con ese motivo se acentúa el desequilibrio demográfico y de la habitación disponible, problema que se agrava por el elevado valor locativo. (La Capital, 22 de noviembre de 1944:6)

Asimismo, remarcaba que la crisis de vivienda en la ciudad era casi extrema para la población de escasos recursos por tener que vivir en pésimas condiciones, ya que la mayor parte del año había escasez de habitación y los precios eran excesivos. Según el informe, «miles de inmuebles» disponibles eran retirados voluntariamente de la oferta, incluso en invierno, y permanecían desocupados deliberadamente porque quedaban reservados solo para fines turísticos (*La Capital*, 13 de junio de 1946:4). En este sentido, toda la capacidad locativa dependía de la exigencia de alojamiento para visitantes, lo que evidenciaba a todas luces el dominio de un mercado inmobiliario destinado al ocio.

La prensa local afirmaba que los propietarios solo se movían por un interés comercial, económico y especulativo, de forma de recuperar su inversión. Además, los departamentos se escrituraban sin ocupantes con la participación de martilleros y escribanos. Por su parte, en 1948 la Cámara de Alquileres de la Provincia volvía sobre el asunto ya que los decretos sobre alquiler prolongaban su cumplimiento a medias. De tal forma, exigía informes a la policía, escribanos, martilleros y rematadores sobre todo inmueble que estuviera en contravención (*La Capital*, 16 de abril de 1948:5).

Sin embargo, la controvertida situación de viviendas desocupadas fue una continuidad durante el período, tendencia que creció bajo el régimen de propiedad horizontal.

La ley 13581 de Alquileres del peronismo (1949) y la de Propiedad Horizontal (1948) trajeron como correlato que la nueva construcción de casas de renta disminuyera en número paulatinamente. Aunque todavía en los primeros años de los '50 se presentaron numerosos expedientes de construcción de este tipo. A largo plazo, la renta dejó de ser la vía principal de canalización de capitales hacia la construcción ya que las medidas de congelamiento de precios se actualizaron una y otra vez, hasta que la última dictadura militar instalada en 1976 decidió su cese.

Ante el abanico de posibilidades que facilitó la nueva legislación, inmediatamente una gran cantidad de departamentos ya existentes y edificios enteros fueron reconvertidos a propiedad horizontal con objetivo de venta individual, aprovechando la demanda externa. Lo mismo ocurrió con varios hoteles del casco urbano en los siguientes años, debiéndose acondicionar sus interiores y funciones comerciales al nuevo perfil inmobiliario.⁹ En una ciudad veraniega, el alquiler continuó teniendo un gran peso dentro de la oferta general de la plaza inmobiliaria. En las siguientes décadas se modificaron los patrones de división de la propiedad bajo lógicas de consumo diferente.

CONSIDERACIONES FINALES

Los estudios sobre la «casa de renta» en la Argentina se han centrado en el caso de Buenos Aires. Si bien Mar del Plata condensó la difusión de la tipología, la demanda habitacional derivó en otro tipo de funcionalidad espacial. En primer lugar, los departamentos se subsumieron bajo una lógica inmobiliaria de tipo turístico, ofreciéndose como alojamiento temporal. El negocio de alquiler para verano guio la inversión de capitales privados locales y foráneos.

En segundo lugar, este tipo de construcción vertical cambió el rostro urbano de Mar del Plata, que dejó atrás su perfil de villa balnearia. La homogeneidad urbana de baja altura de los primeros tiempos dio paso a una etapa histórica de gran modernización urbana. Si en las

9. La inexistencia de cocinas individuales e incineradores de basura por piso trajo una serie de problemas y la necesidad de emprender refacciones internas.

primeras décadas del siglo XX cundieron la individualidad y la excentricidad arquitectónica, ahora, en nombre del progreso, se difundió una sistematización de la estética edilicia. A su vez, las nuevas posibilidades propiciaron, entre otros factores, cierta democratización en torno a la apertura del ocio hacia las clases medias del país.

La tipología denominada «casa de renta» introdujo novedades en los sistemas constructivos que se llevaban a cabo en el principal lugar de veraneo de los argentinos. El paisaje arquitectónico que había imperado hasta la década de 1930 se nutría de la búsqueda de armonización entre el paisaje y las necesidades de alojamiento de los turistas. A este respecto, las diferentes vertientes del pintoresquismo habían hecho escuela en las propiedades bajas frente al mar con sus lujosos frentes y parques privados. Otro tanto ocurría con los chalets de menores dimensiones que adquirirían una nomenclatura propia por esos años.

A partir de 1930 el departamento de alquiler sirvió muy bien a la demanda estival canalizando importantes inversiones inmobiliarias tanto locales como provenientes de la capital del país. La casa de departamentos en altura fue una alternativa y una inversión rentable para particulares y sociedades debido a su bajo costo de mantenimiento y a la posibilidad de generar ganancias. De hecho, la clase media próspera de la localidad se volvió sobre estas oportunidades de reserva de valor canalizando su capacidad de ahorro.

Las representaciones sociales sobre el confort y las formas de organización del espacio cundieron en un amplio espectro de las clases medias. Pese a que Mar del Plata se pensaba como un lugar de descanso y veraneo, dichas maneras de habitar refrendaban el modo de vida de Buenos Aires. Justamente, los principales usuarios y consumidores eran porteños. De este modo, las revistas especializadas y los diarios de tirada nacional promocionaban las nuevas construcciones con imágenes simbólicas que ingresaron en el espectro de expectativas de los potenciales inquilinos. Esta posibilidad venía a resolver el alojamiento en temporada con unidades totalmente equipadas y listas para ser

habitadas.

Con relación a la arquitectura utilizada, se perciben dos formas paradigmáticas que marcaron la postal turística de esos años. A lo largo de la costa se respetó el estilo academicista del complejo Rambla-Casino que había proyectado el arquitecto Bustillo dentro de la jurisdicción provincial. Ello denotaba una homogeneidad marcada en el uso de materiales (piedra blanca, frente de ladrillo, pizarra negra, carpintería de madera, chimeneas decorativas) y en el respeto de las medidas correspondientes. Por otro lado, en el casco céntrico imperó la estética moderna (efecto náutico) con la presencia de locales comerciales en sus plantas bajas. Todos estos conjuntos pusieron a prueba una cadena de trabajo y saberes dentro del gremio de la construcción que se encontraba en pleno proceso de profesionalización.

Para las construcciones fuera del centro urbano de la ciudad la oferta se dirigió hacia las necesidades de la población permanente. Sin embargo, como aducía la Cámara de Alquileres de la Provincia de Buenos Aires en la década de 1940, eran los mismos dueños los que retiraban los departamentos del mercado inmobiliario durante gran parte del año ya que cada temporada tenían la oportunidad de aumentar sus ganancias. Ello generaba una gran tensión y desigualdades en torno al acceso a la vivienda que perjudicaban a los habitantes locales.

En comparación, la irrupción del departamento moderno en Buenos Aires fue anterior a la ocurrida en Mar del Plata, lo cual transformó las representaciones domésticas de las clases medias y sus expectativas sociales. A la vez, las nuevas posibilidades industriales prefiguraron el «boom» de la construcción de edificios bajo el régimen de propiedad horizontal que se desataría en la década de 1950. ■



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABOY, R.** (2011). Una tormenta vista desde sus márgenes: la crisis de 1930 y los departamentos para las clases altas porteñas. *Crítica. Anales del AII*, (172), 1–28.
<http://www.iaa.fadu.uba.ar/publicaciones/critica/0172.pdf>
- (2014). Departamentos para las clases medias: organizaciones espaciales y prácticas de domesticidad en Buenos Aires, 1930. *EIAL. Estudios Interdisciplinarios de América Latina y el Caribe*, 25(2), 31–58.
<http://eial.tau.ac.il/index.php/eial/article/view/1138>
- Ballent, A.** (2014). Casa colectiva., monobloque, propiedad horizontal. Desplazamientos y cruces de modelos en la habitación colectiva. En BALLENT, A. y LIERNUR, J.F. (Eds.), *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna* (pp. 461–487). Fondo de Cultura Económica.
- BALLENT, A. y GORELIK, A.** (2001). País urbano o país rural. La modernización territorial y su crisis. En CATTARUZZA, A. (Dir.), *Crisis económica, avance del Estado e incertidumbre política* (pp. 143–201). Sudamericana.
- CACOPARDO, F.** (2003). *La modernidad en una ciudad mutante. Vivienda, sociedad y territorio en Mar del Plata, 1874–1950*. CEHAU, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, UNMdP.
- CACOPARDO, F. y NUÑEZ, A.** (2001). La extensión urbana: trazado y gestión, entre 1874–1950. En CACOPARDO, F. (Ed.), *¿Qué hacer con la extensión? Mar del Plata, ciudad y territorio, siglos XIX–XX*. Alianza Editorial.
- CUTRONEO, J.** (2014). Restricciones y estímulos a la propiedad. Impacto de las políticas nacionales en el mercado de viviendas de Rosario entre 1920 y 1948. *Área agenda de reflexión en arquitectura, diseño y urbanismo*, (20), 61–73. https://area.fadu.uba.ar/wp-content/uploads/AREA20/20_cutroneo.pdf
- DE LARRAÑAGA, M.I.; LÓPEZ MARTÍNEZ, S. y PETRINA, A.** (2017). *Arquitectura moderna en Buenos Aires (1928–1945). Un estudio de la casa de renta*. Ministerio de Cultura, Presidencia de la Nación. Octubre Editorial.
- LIERNUR, J.F.** (2014). AAAdueño. 2amb. Va.Urq. chiche. 4522–4789. Consideraciones sobre la constitución de la casa como mercancía. En BALLENT, A. y LIERNUR, J.F. (Eds.), *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna* (pp. 581–589). Fondo de Cultura Económica.
- LIERNUR, J.F. y ALIATA, F.** (2004). *Diccionario de Arquitectura en la Argentina. Estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades*. Grupo Agea.
- OSZLAK, O.** (1991). Transformaciones en el Mercado de Vivienda Urbana. En OSZLAK, O. *Merecer la Ciudad: Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Hvmanitas.
- PASTORIZA, E.** (1996). Mar del Plata en los años 30: entre la regresión política y el progresismo social. En MELÓN PIRRO, J.C. y PASTORIZA, E. (Eds.), *Los caminos de la democracia: alternativas y prácticas políticas, 1900–1943* (pp. 178–189). Biblos.
- (2008). Estado, gremios y hoteles. Mar del Plata y el peronismo. *Estudios Sociales*, (34), 121–147. <http://historiapolitica.com/datos/biblioteca/pastoriza.pdf>

-
- PASTORIZA, E. y TORRE, J.C.** (2019). *Mar del Plata. Un sueño de los argentinos*. Edhasa.
- PEGORARO, V.** (2017). Profesionalización y corporativización en la industria de la construcción, Mar del Plata 1900–1948. *Anuario del Centro de Estudios Históricos «Prof. Carlos S. A. Segreti»*, (15), 241–263.
https://cehsegreti.org.ar/archivos/FILE_00000473_1520533558.pdf
- (2020). *Mar del Plata: el mercado inmobiliario del ocio. La industria de la construcción y las empresas familiares (1930–1990s)*. Tesis de doctorado. Universidad de San Andrés.
- SÁEZ, J.** (1998). La máquina promiscua. El estilo Mar del Plata y la formación del espacio doméstico entre 1935 y 1950. En CACOPARDO, F. (Ed.), *Mar del Plata. Ciudad e Historia* (pp. 271–309). Alianza Editorial.
- TORRES CANO, M. y ROMERO, L.** (2008). Arquitectura y construcción de los chalets marplatenses. Cambio social, estética y construcción de viviendas en Mar del Plata, entre 1915 y 1945. *Revista de arquitectura: I+A Investigación + Acción*, 12(11), 33–59. FAUD, UNMdP

Fuentes utilizadas

- *Ciudades y Turismo*, (28, 29), marzo–abril de 1940.
- *La Capital* (Mar del Plata), 1930–1950.
- *La construcción marplatense*, (62), febrero de 1942.
- *Manual del Constructor: Reglamento General de Construcciones del Partido de Gral. Pueyrredón. Nuevas Ordenanzas y Decretos Vigentes. Leyes más usuales*, Edición Publicidad Hecfe, 1944.
- *Mar del Plata Edilicia*, II(2), diciembre de 1952. Centro de Constructores y Anexos.
- *Nuestra Arquitectura*, (201), abril de 1946.
- *Nuestra Arquitectura*, (4), abril de 1943.
- *Nuestra Arquitectura*, (190), mayo de 1945.