

## AGOSTO 5 de 1920

35<sup>a</sup>. REUNIÓN — 26<sup>a</sup>. SESIÓN ORDINARIAPRESIDENCIA DE LOS SEÑORES DON ARTURO GOYENECHE  
Y DON TEÓFILO SÁNCHEZ DE BUSTAMANTE

DIPUTADOS PRESENTES: Agesta Enrique, Agüero Vera J. Z., Albarracín Francisco L., Aldao Ricardo, Alemán Eugenio, Anastasi Leonidas, Andreis Fernando de, Arana Eduardo, Aranda Macedonio, Arámburu Juan B., Aráoz José Luis, Arnedo Rodolfo, Astrada Manuel J., Bary Alberto de, Barrera Nicholson Antonio, Bas Arturo M., Begueristain Manuel, Beiró Francisco, Bermúdez Manuel A., Berrondo Valentín, Bravo Mario, Bunge Augusto, Cabrera Enrique, Cafferata Juan F., Capurro Juan J., Caracoche Pedro, Cárcano Ramón J., Carol Absalón, Carosini Alberto H., Casás José O., Ceballos Mariano P., Celesia Ernesto H., Costanti Gerardo, Cortínez Domingo, Corvalán Santiago E., Correa Francisco E., Costa Julio A., Cristóbo Gumersindo, Daneri Luis M., Davel Ricardo J., Demaría Mariano (hijo), Dickmann Enrique, Echagüe Alfredo, Escobar Adrián C., Fernández Daniel, Fernández Jacinto, Ferrarotti Juan L., Ferrera Andrés (hijo), Fox Pedro A., Francioni Isaac, Frugoni Juan José, Gallardo Manuel, Gallegos Moreno Carlos, Gatica Teófilo J., Gibert Pedro F., Gil Matías, González Iramain Héctor, González José Antonio, Goyeneche Arturo, Grau José M., Güerci Luis, Guido Mario M., Hernández Sabá Z., Justo Juan B., Lagos Joaquín, Landaburu Laureano, Lencinas Carlos Washington, López Héctor S., López Anaot Pedro, Lozano Antonio, Maidana Julián, Martínez Benigno, Martínez Enrique, Martínez José Heriberto, Martínez José M., Massoni José S., Míguez Edgardo J., Molinas Luciano F., Montes José Antonio, Mora y Araujo Manuel, Moreno Julio del C., Muzio Agustín S., Noriega José Víctor, Nández Pedro R., O'Farrell Juan A., Oliva Moisés J., Olmos José T., O'Reilly Guillermo R., Ortiz Roberto M., Otamendi José A., Padilla Eduardo, Parodi Silvio E., Parry Roberto, Paz Alberto J., Peña Manuel, Pereyra Rozas Ricardo, Pérez Virasoro Evaristo, Pinedo Federico (hijo), Pintos Angel, Pradere Carlos M., Quinteros Eduardo F., Quiroga Marcial V., Quirós Herminio J., Remonda Mingrand F., Repetto Nicolás, Riú Francisco A., Rodeyro José León, Rodríguez Calixto A., Rodríguez Jorge R., Rothe Guillermo, Rougés León, Sánchez de Bustamante Teófilo, Sánchez Sorondo Matías G., Santa María Arturo, Santamarina Antonio, Solanet Pedro, Taborda Diógenes, Tamborini José P., Tierney Juan S., Tomasas Antonio de, Tomaszewski Eduardo M., Usandivaras Agustín, Valle Delfor del, Vedia Mariano de, Vera Octaviano S., Vergara Valentín, Villafañe Benjamín; PRESENTES, DESPUES DE HORA: Díaz de Vivar Ramón, González Zimmermann A., Leguizamón Arturo, Méndez Casariego Alberto; AUSENTES, CON AVISO: Avellaneda Marco A., Cardarelli Emilio, Dussaut Rubén, Garat Damián P., Rodríguez Carlos J.; AUSENTES, CON LICENCIA: Aráoz Miguel A., Avellaneda Nicolás A., Cabrera Anibal, Molina Víctor M., Moral Ernesto M. del, Quellet Emilio, Raffo de la Ret. Julio C., Rubilar Francisco; AUSENTES, SIN AVISO: Anello Arturo, Bréard Eugenio E., Isnardi Arturo, Laurencea Miguel M., Lehmann Guillermo, Miñones Alejandro, Mouesca Eduardo, Oyhanarte Raúl F., Padilla Ernesto E., Robín Castro Napoleón, Yolde Lauro.

## SUMARIO

1.—Se da por aprobada el acta de la sesión anterior.

## 2.—Asuntos entrados.

I—Mensaje y proyecto de ley del poder ejecutivo sobre realización de estudios y trabajos necesarios para profundizar las rutas navegables en los ríos de la Plata, Paraná y Uruguay.

II—Mensaje y proyecto de ley del poder ejecutivo sobre inversión de 3.700.000 pesos en la construcción de un edificio destinado a oficinas públicas nacionales.

## III—Peticiones particulares.

VI—Proyecto de ley reproducido por el señor diputado Daneri sobre expropiación de terrenos destinados a ensanche del colegio nacional Luis Clavarino, en Gualeguaychú.

V—Proyecto de ley de los señores diputados Rodríguez (J. R.) y otros por el que se eleva a la categoría de escuela normal de profesores a la normal de maestros número 3 del Rosario.

VI—Proyecto de ley del señor diputado Cafferata por el que se crea la caja de pensiones a la vejez y de seguros contra la invalidez y enfermedad.

VII—Proyecto de ley del señor diputado de Tomaso y otros sobre cierre de las casas de comercio a la hora 20.

VIII—Proyecto de ley reproducido por el señor diputado Fernández (J.), por el que se autoriza a la municipalidad de la capital a vender en subasta pública los vehiculos sin patente depositados en los corrales municipales de la capital

IX—Proyecto de ley del mismo señor diputado sobre construcción de cercos y veredas en los predios sin dueño conocido, de la capital.

X—Proyecto de los señores diputados Anastasi y Ortiz de ley de marcas.

XI—Proyecto de ley de los mismos señores diputados sobre denuncia de fincas desocupadas en la capital.

3.—Renuncia rechazada del señor diputado Oyhanarte.

4.—Postérgase hasta la sesión del martes próximo, o la subsiguiente, la interpección promovida al señor ministro de hacienda por el señor diputado Pinedo.

5.—La honorable cámara constituida en comisión considera los proyectos presentados sobre contratos de locación de inmuebles. Resuélvese considerar en primer término las modificaciones al código civil; en segundo término las medidas procesales; como tercer punto la prórroga de los precios de locación; como cuarto punto la exoneración de derechos a los materiales de construcción y fomento de la edificación.

—En Buenos Aires, a 5 de agosto de 1920, siendo la hora 16 y 10, ocupan sus asientos en el recinto los señores diputados en quórum legal.

## 1

## ACTA

**Sr. Presidente** (Goyeneche).—Queda abierta la sesión con asistencia de 85 diputados.

Se va a dar lectura del acta de la sesión anterior.

**Sr. Carosini.** — Hago indicación para que se suprima la lectura del acta y se dé por aprobada.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Haciendo asentimiento así se hará.

## 2

## ASUNTOS ENTRADOS

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Se va a dar cuenta de los asuntos entrados.

## I

Buenos Aires, agosto 4 de 1920.

*Al honorable congreso de la nación:*

La navegación de ultramar, en su moderna tendencia a aumentar la capacidad de cada elemento de transporte, como condición indispensable para obtener fletes económicos, ha venido a colocar en una situación de inferioridad las rutas navegables que dan acceso a los puertos situados en los ríos Paraná y Uruguay, cuya profundidad determinante, según lo establecen las leyes 4120 y 3885 se ha mantenido en 6,40 m. (21') y 5,80 m. (19') respectivamente en aguas bajas ordinarias, siendo así que en las condiciones actuales de la marina mercante el porcentaje de buques de tal calado es mínimo.

El gobierno, cumpliendo las leyes citadas en todas sus partes y con los recursos que anualmente asigna al presupuesto administrativo, ha podido mantener expedita la ruta para los buques de ese calado, mediante la acción de sus dragas mejorando aún más sus condiciones de navegabilidad para permitir el acceso en aguas altas de buques hasta de 7,00 m. (23') de calado con un tonelaje de registro de 2.600 toneladas.

Buques de este porte se construyen en la actualidad en muy escaso número, prefiriéndose por razones elementales, aumentar su capacidad para disminuir el costo de la unidad transportada.

Los estudios realizados por la dirección general de navegación y puertos demuestran la posibilidad técnica de profundizar los canales de acceso a los puertos situados aguas abajo del puerto del Rosario, o sea: Villa Constitución, San Nicolás, Ramallo, Obligado,

5

## CONTRATO DE LOCACION

## DE INMUEBLES

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — La orden del día la constituye el despacho de la comisión de legislación sobre alquileres.

Como la honorable cámara, había resuelto constituirse en comisión, es necesario que ahora se pronuncie, en comisión, si mantiene o no la unidad del debate.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — ¿Qué se va a votar, señor presidente?

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Si se mantiene o no la unidad del debate. La cámara está en comisión de acuerdo con lo resuelto ayer.

**Sr. Frugoni.** — Si no se mantiene la unidad del debate, ésta sería una jaula de locos. (*Risas*). El trabajo debe considerarse dentro de un sistema.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — El reglamento establece que la cámara debe pronunciarse sobre la cuestión indicada por la presidencia, y por algo debe haberlo dispuesto así el reglamento.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Tratándose de una forma nueva en que la cámara va a encarar este asunto, antes de que los señores diputados se pronuncien sobre si se va a mantener o no la unidad del debate, yo le pediría al señor presidente que tuviera la gentileza de aclarar estos conceptos: si por unidad de debate se entiende que la cámara en comisión debe trabajar sobre la base de los despachos que actualmente tiene pendientes, o si la resolución para apartarse de esta unidad del debate significa que la cámara en comisión da a cada uno de sus miembros la libertad de proponer como base de discusión cualquier proyecto.

En este sentido yo haría indicación, —si la presidencia interpreta como yo interpreto este artículo reglamentario —de que no se conservase la unidad del debate, puesto que precisamente son estas las ventajas de la discusión en comisión.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — El artículo a que se refiere el señor dipu-

tado la presidencia lo interpreta en la forma en que el mismo señor diputado parece inducirlo: el mantener la unidad del debate significa hacer la discusión en comisión sobre la base de un proyecto, que en este caso sería el proyecto de la mayoría de la comisión de legislación. Si se resuelve no mantener la unidad, entonces en la cámara constituida en comisión se podrán formular otros proyectos sobre la base de los presentados a la honorable cámara.

**Sr. López Anaut.** — Eso sería lo conveniente. Que no haya unidad.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — No manteniéndose la unidad del debate, las reglas de la discusión estarían sometidas a las reglas de discusión de las sesiones ordinarias de la cámara.

**Sr. Moreno.** — Pido la palabra.

El hecho de que la cámara se constituya en comisión para tratar este asunto responde al propósito metodológico de la ordenación del trabajo. En este concepto, parece que el fin primordial ha sido dejar cierta libertad de acción a los señores diputados. Por eso, recojo la observación tan oportuna del señor diputado por Buenos Aires, y haría indicación de que el debate fuera libre, porque, como se ha puesto ayer en evidencia, se ha podido comprobar que no hay un pensamiento determinado, y en lo que respecta a las representaciones aquí existentes en la cámara, sostenidas por cada uno de sus delegados en el seno de la comisión, es exacto lo que decía ayer el mismo señor diputado respecto a la imposibilidad de establecer si existe o no un despacho de mayoría o de minoría en el dictamen de la comisión.

Antes de que comience el trabajo de la cámara, me voy a permitir hacer dos indicaciones: la una que haya la mayor libertad de discusión en el asunto, la otra limitar las exposiciones a diez minutos, porque sobre este tema tenemos ya formada opinión y en consecuencia estamos en condiciones de pronunciarnos; pero como este pronunciamiento no va a tener carácter definitivo por el hecho de hallarse la cámara en comisión, nos ahorraremos el voto definitivo que daremos en su oportunidad.

Concreto, pues, mi indicación en esta forma: que el debate sea libre y que se limite a diez minutos la exposición de cada diputado.

**Sr. de Tomaso.** — Pido la palabra.

Para contribuir a ordenar el trabajo de esta cámara en comisión, voy a repetir la moción que hice al finalizar la sesión de ayer, con el objeto de que esta discusión tenga un eje, por así decirlo. Propongo que se tome como base de la discusión, a los efectos de que pueda acordarse por la cámara en comisión un despacho, los despachos presentados por los tres miembros en mayoría de la comisión de legislación. En el curso de la discusión, si la cámara lo encuentra oportuno, podrá introducir las modificaciones que se sugieran o aceptarlos tal como están redactados.

Como lo observé ayer, los dos despachos firmados por los tres miembros de la comisión, en cierta manera presentan a los efectos de la discusión, una ordenación de la materia. Todos los artículos del primer proyecto se refieren a modificaciones del código civil.

Los dos primeros artículos del segundo proyecto pueden tener carácter nacional, sobre todo después que algunos de los diputados que han intervenido ayer en el debate han sostenido que deben tenerlo porque se trata de prescripciones de legislación civil que no podrían ser votadas por el congreso como legislatura local. Los tres artículos siguientes del segundo proyecto se refieren a medidas procesales relativas a desalojos, y el último artículo del segundo proyecto es el que establece la prórroga de dos años de los precios de locación que regían a principios de este año. Es una cuestión aparte, y como está contemplada en la última parte del proyecto, podríamos tratarla al final.

La cámara tendría entonces en estos tres despachos tres aspectos de la cuestión, sobre cada uno de los cuales puede hacer la discusión en forma ordenada.

Concreto, pues, mi moción: que la cámara en comisión tome como base de su estudio y discusión los proyectos presentados por los tres miembros de

la comisión de legislación, empezando a estudiarse el primero, que se refiera a modificaciones al código civil.

**Sr. Demaría.** — Pido la palabra.

Yo lamento no coincidir con la moción formulada por el señor diputado por la capital doctor de Tomaso. Creo que si la cámara la votara restablecería la situación parlamentaria que había antes de votar la indicación de constituirse la cámara en comisión.

Ante todo para oponerme tengo como razón de orden fundamental, parlamentaria y reglamentaria, la convicción de que la cámara se encuentra discutiendo proyectos de despachos, sin que en realidad, reglamentariamente, consideramos un despacho de comisión. No hay despacho de comisión si no tiene las firmas de la mitad más uno de los miembros de la comisión.

**Sr. de Tomaso.** — No he hablado de despachos de comisión. He hablado, deliberadamente, de los proyectos suscriptos por tres miembros de la comisión. Habría podido reproducirlos o presentarlos ahora como un proyecto personal.

**Sr. Demaría.** — Aunque el señor diputado no haya hablado de despachos de comisión, yo me refiero a esa situación, que es irregular. Porque a condición de que haya la opinión coincidente de la mitad más uno de los miembros de una comisión es que el reglamento acuerda a los despachos el beneficio de ciertas formas y procedimientos de votación que facilitan su sanción.

Esa es una razón — la primera, pero no la más importante — que tengo para oponerme a la indicación del señor diputado.

La otra razón, la más seria, la definitiva y de orden práctico, es que me parece que el señor diputado por Buenos Aires, doctor Sánchez Sorondo, demostró ayer hasta la evidencia que la dificultad en que se encuentra la cámara para llegar a soluciones concretas que armonicen mayorías, es que en cada uno de esos proyectos se mezclan cuestiones distintas.

**Sr. de Tomaso.** — Acabo de demostrar lo contrario.

**Sr. Demaría.** — El señor diputado no lo ha demostrado, no puede demostrar la evidencia.

**Sr. de Tomaso.** — ¿Si me permite el señor diputado?

**Sr. Demaría.** — Como no: con mucho gusto.

**Sr. de Tomaso.** — Yo le rogaría, para probar la exactitud de lo que digo, que tenga la bondad de fijarse en la orden del día número 17, y me diga si el primer despacho de los tres miembros de la comisión no se refiere todo él a modificaciones al código civil; si es verdad o no que los dos primeros artículos del segundo despacho se refieren también a una sola materia, que podría agregarse al final del primer despacho, en cuanto algunos piensan que debe dictarse con carácter de prescripción nacional; si los tres artículos siguientes del segundo despacho no se refieren todos ellos a desalojos, materia procesal; y si el último artículo del segundo despacho no se refiere a una cuestión totalmente separada de las otras dos, de la legislación civil y de la legislación procesal. Son tres cuestiones, tres aspectos del problema, que la cámara puede ir tratando sobre la base de estos anteproyectos, sucesivamente, para acordar un despacho respecto de cada una de ellas, bien sea reproduciendo los mismos artículos de la comisión de legislación o adoptando otros nuevos. Es eso lo que he querido decir.

**Sr. Demaría.** — El señor diputado de Tomaso acaba de confirmar precisamente lo que he dicho, declarando que en tal o cual artículo del despacho se incluye tal o cual cuestión de naturaleza distinta de las tratadas en los anteriores, agregando él mismo que son separables.

A mí me parece que, para proceder con método y con lógica, y para facilitar las soluciones que es lo único que busco, conviene votar el asunto en la forma que indicó ayer el señor diputado doctor Sánchez Sorondo, por razón de la materia y yendo de lo simple a lo complejo.

Primera cuestión que él indicó ayer: la exoneración de derechos a los materiales de construcción. Esa cuestión no ofrece mayores dificultades. Parece que hay, si no la unanimidad, la casi unanimidad de los diputados. Entonces, si la cámara resolviera tratar esa cuestión primero, podría producir un despacho en comisión de dos o tres artículos, rápidamente, que sería votado seguramente por una enorme mayoría. Entraríamos en seguida a considerar la segunda cuestión, la de los términos para el desalojo, que creo es un proyecto del señor diputado del Valle. Lo trataríamos también aisladamente; es una cuestión simple, no la enredaríamos con las demás y podríamos fácilmente también armonizar, porque creo que está en el espíritu de la mayoría de la cámara el deseo de facilitar la situación de los inquilinos, dificultando, demorando, o retardando los desalojos. Podrá haber divergencias de opinión sobre si es por tres meses, por seis, por un año, y ahí trataríamos también la cuestión de si debe ser o no solamente para la capital y todas las cuestiones referentes a esa materia. Trataríamos en seguida la tercera cuestión, sobre la estabilidad de las relaciones de derecho entre los propietarios y locatarios, cuando no hay contrato escrito: localizada la cuestión así, creo que también será fácil armonizar opiniones si no de todos los señores diputados, porque se han emitido ideas que parecen inconciliables, por lo menos armonizar las de una gran mayoría de la cámara, y en seguida, entraríamos a tratar la cuarta cuestión, la que se refiere a la limitación en la utilidad que pueden obtener los propietarios a título de arrendamiento de sus propiedades, y esta será seguramente la que dará lugar a mayores dificultades y debates, pero considerándola sola, aisladamente, también se unificarán las opiniones, se pronunciará la cámara fácilmente en un sentido o en otro.

Por estas razones, que me parecen de una lógica evidente, y sin desconocer que puede haber mucho de cierto en la afirmación del señor diputado de

Tomaso, que también podría aceptarse tomando como base ese despacho, creo que el mejor método de trabajo es el que indicaba, quedando concretada así la voluntad de la cámara de pronunciarse sobre cuatro puntos, elaborándose cuatro despachos sucesivos, y entonces creo que en cada uno de ellos, fácil y rápidamente se armonizarían las ideas y se llegaría a soluciones importantes alrededor de las ideas concretas expuestas.

Por estas consideraciones, creo que es conveniente no guardar la unidad del debate, porque sería necesario por una resolución que la cámara adoptara, ocuparse de estas cuestiones en el orden sucesivo.

Debo agregar, además, que si alguno de los señores diputados, deseara plantear a la cámara otros puntos de vista nuevos que no hayan sido indicados en el debate y que no estén en los proyectos o que alguno crea que no están incluidos en estas determinadas cuatro cuestiones, una vez concluida su consideración podrían plantearse esas nuevas cuestiones o puntos de vista y rápidamente podríamos entonces resolver sobre ellas y terminar con este asunto.

Nada más.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Se va a proceder por partes. En primer término la cámara debe pronunciarse sobre si conserva o no la unidad del debate.

— Resulta negativa.

**Sr. Justo.** — ¿Cuál sería la conveniencia práctica de esa solución?

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Manteniendo la unidad del debate, éste estará sujeto a las disposiciones reglamentarias de las sesiones legislativas respecto al uso de la palabra.

Se va a leer el artículo pertinente del reglamento.

— Se lee:

“Artículo 110.—La cámara constituida en comisión resolverá si ha de proceder conservando o no unidad en el debate. En el primer caso se observarán las reglas establecidas por los capítulos XIII y XIV...”

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Los capítulos XIII y XIV se refieren a la discusión en general, es decir, las reglas establecidas para las sesiones comunes.

**Sr. Justo.** — ¿Y en el segundo caso?

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Es cuando la cámara está constituida en comisión y los señores diputados pueden hablar cuantas veces deseen.

— Se lee:

“... En el segundo, podrá hablar cada orador indistintamente sobre los diversos puntos o cuestiones que el proyecto o asunto comprenda. La cámara reunida en comisión podrá resolver por votación todas las cuestiones relacionadas con la deliberación y trámite del asunto o asuntos motivo de la conferencia, pero no podrá pronunciar sobre ellas sanción legislativa. La discusión de la cámara en comisión será siempre libre”.

**Sr. Dickmann.** — El final del artículo es imperativo, pues establece que con o sin unidad del debate, constituida la cámara en comisión, la discusión será siempre libre.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Una cosa es la libertad del debate y otra cosa es la unidad.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Me parece que el artículo que se acaba de leer es claro, señor diputado.

**Sr. Repetto.** — Pero lo que a nosotros nos interesa es saber sobre qué vamos a hablar y no el número de veces que podemos hacerlo.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Si la cámara resuelve no mantener la unidad del debate, hay dos proposiciones; que la cámara resolverá por el orden en que han sido presentadas: en primer término la del señor diputado por Buenos Aires, doctor Sánchez Sorondo, y en seguida, en caso de que fuera rechazada, la indicación del señor diputado por la capital.

**Sr. de Tomaso.** — En primer término me parece que está la mía, que formulé en la sesión de ayer.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Oportunamente vamos a aclararlo.

**Sr. Bas.** — Pido la palabra para hacer una moción que tiene relación con lo que va a votarse.

**Sr. Presidente** (Goyeneche).—Oportunamente le concederé la palabra.

La cámara ha resuelto no mantener la unidad del debate...

**Sr. Rodeyro.**—Estaban hablando en el momento de la votación, si no hubiera pedido rectificación.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Se va a rectificar la votación.

—Rectificada, resulta nuevamente negativa.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Se va a votar la indicación del señor diputado por La Rioja, en el sentido de que cada señor diputado pueda disponer de diez minutos como máximo en cada vez que solicite la palabra.

**Sr. Moreno.** — Podrán usar de la palabra todas las veces que deseen.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Pido la palabra.

A mí me parece que la proposición del señor diputado por La Rioja no se concilia con ese artículo reglamentario que ha leído la secretaría, y digo me parece porque no lo afirmo. El artículo reglamentario habla de la libertad de discusión y me parece que sin hacer uso de la palabra no se puede discutir; si se limita el uso de la palabra se limita la libertad de la discusión. Así que yo pediría una aclaración al respecto de la presidencia.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — El reglamento no establece absolutamente nada sobre el particular y en este caso la cámara podría pronunciarse de acuerdo con la práctica establecida. El reglamento establece que en general pueden hablar los señores diputados una sola vez, pero la cámara en diversas ocasiones ha limitado el uso de la palabra. De todas maneras la cámara resolverá en este caso.

Se va a votar la indicación del señor diputado por La Rioja.

—Resulta negativa.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Corresponde considerar la indicación del

señor diputado por la capital, doctor de Tomaso.

**Sr. de Tomaso.** — Voy a modificar mi indicación a raíz de las palabras que se han pronunciado y creo que eso permitirá que nos pongamos de acuerdo.

Yo había hecho indicación de que se tomara como base de la discusión el proyecto firmado por los tres miembros de la comisión de legislación. Pero ahora, de acuerdo con las palabras que ha pronunciado el señor diputado Demaría y las que pronunció ayer el señor diputado Sánchez Sorondo, modifico mi indicación en este sentido: que la cámara en comisión resuelva ocuparse como primera cuestión de la modificación al código civil; como segunda, de las modificaciones al código de procedimientos en materia de desalojos y como tercera cuestión de la prórroga del precio de la locación durante dos años. Esto no obsta que se agreguen todas las otras cuestiones que se quieran; y en el momento que se trate cada una de ellas, si esta moción fuera aprobada, será la oportunidad de presentar a la discusión los proyectos que se juzguen oportunos.

Me reservo desde ya el derecho de presentar en la discusión de cada una de esas cuestiones, como anteproyectos, los proyectos pertinentes de la comisión de legislación en mayoría.

**Sr. Demaría.** — Me parece que ha de aceptar el señor diputado que se establezca que vayamos de lo más simple a lo complejo y que tratemos como primera cuestión la que se refiere a la exención de derechos a los materiales de edificación.

**Sr. de Tomaso.** — Eso se podría tratar como cuarto punto.

**Sr. Demaría.** — ¿Y por qué no primero?

**Sr. de Tomaso.** — Por una razón sencilla. Lo simple desde mi punto de vista es la primera cuestión que he propuesto, puesto que por lo menos sobre el fondo de ella hay acuerdo en los dos despachos de la comisión de legislación.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Si me permite...

En realidad esa no es una razón porque los diputados que forman parte de esa comisión con cuatro y aquí hay noventa. De manera que el espíritu de la cámara...

**Sr. de Tomaso.** — Y hay esta otra que olvidaba, y que es, sin duda, una razón de peso: Me imagino que la cámara, que invitó al poder ejecutivo a la sesión de ayer para que asistiera a la discusión de estas cuestiones, que sabe que el poder ejecutivo no podrá estar presente en la sesión de hoy porque así lo ha comunicado por nota el señor ministro de hacienda, no querrá entrar a tratar de la exención de impuestos aduaneros a los artículos de construcción sin que sobre ese asunto diga algo el señor ministro de hacienda.

**Sr. González (J. A.).** — Pido la palabra.

Para oponerme a la proposición del señor diputado por Buenos Aires doctor Demaría en el sentido de que considere como primer asunto el que se refiere a la liberación de impuestos de importación para los materiales de construcción. Este no es un asunto sencillo; es acaso uno de los más complejos sobre los cuales tendrá que pronunciarse la honorable cámara a propósito del abaratamiento de la vivienda.

La comisión de presupuesto ha considerado los diversos proyectos que se han presentado por los señores diputados respecto a esta materia y momentos antes de entrar a sesión, ha estado reunida para considerar esos proyectos. Anteriormente había designado una subcomisión especial de su seno para formular un anteproyecto a fin de que sirviera de base al despacho que la comisión de presupuesto debe producir sobre este asunto. La subcomisión ha estudiado detenidamente los diversos proyectos presentados y ha creído conveniente requerir un informe del ministerio de hacienda sobre los efectos que produciría en el régimen fiscal esa liberación de derechos. El ministerio de hacienda no ha podido pronunciarse todavía. Se ha urgido por todos los medios a fin de que ese informe venga a

la brevedad posible a la comisión y pueda servir así de elemento de juicio para el despacho que oportunamente se formule.

Hay otro aspecto interesante de la cuestión y es el de si la liberación de derechos podría afectar al régimen de protección de ciertas industrias nacionales que fabrican artículos iguales o similares a los importados del extranjero.

Se trata, pues, de un asunto complejo, sobre el cual conviene meditar con detenimiento para que la cámara pueda tomar una resolución fundada sobre los elementos de juicio que deben suministrar las oficinas técnicas.

Por eso es también imprescindible que el señor ministro de hacienda concurra a la cámara a manifestar el pensamiento del poder ejecutivo y podamos saber si esa liberación ha de comprometer el régimen fiscal y ha de afectar las relaciones del estado respecto de ciertas industrias que merecen su protección.

Por estas razones me opondré a la proposición del señor diputado por Buenos Aires; considero más práctico y metódico seguir el plan de trabajo propuesto por el señor diputado de Tomaso.

**Sr. Demaría.** — Pido la palabra.

Nos encontramos en un caso que demuestra que no tenía razón aquel crítico que dijo que nunca los discursos habían convencido a nadie. A mí me han convencido los señores diputados de Tomaso y González.

**Sr. González.** — Me alegro muchísimo.

**Sr. Demaría.** — Sin haberme especializado en la materia, yo entendía que la cuestión era simple. Llamaba cuestiones simples a las que parecía que tenían la conformidad de la mayoría. No me refiero a que el asunto en sí mismo sea simple o complejo; hablo en el sentido de que creía que era fácil elaborar una resolución.

Tienen razón los señores diputados. Yo creía que la comisión tenía los antecedentes y la opinión del poder ejecu-



tivo. En un asunto de esta naturaleza la cámara no debe pronunciarse sin el pensamiento del poder ejecutivo.

Por estas razones yo acepto que el proyecto a que me he referido sea colocado en cuarto lugar procediendo siempre con la misma lógica que me llevaba a hacer la proposición.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Pido la palabra.

A mí no me han convencido ni el señor diputado de Tomaso, ni el señor diputado González ni el señor diputado Demaría; (*risas*) y voy a dar brevemente las razones.

Desde luego, en las cuestiones que la cámara tiene que resolver, las hay de carácter permanente y de carácter transitorio, o empleando el vocabulario usual, cuestiones de emergencia.

No puedo convencerme de que sea una cuestión mucho más simple y baladí la reforma del código civil que la ley que libera por dos o tres años de derechos de importación a los artículos de construcción. Esa para mí es una razón fundamental que no es destruida por las argumentaciones del señor diputado González, relativas a las complicaciones que podrían sobrevenir en las relaciones del estado con las industrias privadas a que se refieren estas exoneraciones ni menos a la ausencia de las luces a que no estamos muy acostumbrados por cierto, del poder ejecutivo.

Por otra parte me extraña que el señor diputado de Tomaso se oponga a que se considere como primer asunto este de la exoneración de derechos porque él es firmante de un proyecto exactamente igual. Si alguno de los señores diputados puede dudar del alcance de estas exoneraciones, el señor diputado de Tomaso no le es eso permitido, porque ha presentado ese proyecto juntamente con sus colegas de la representación socialista. Y, por fin, no me convencen las razones del señor diputado Demaría, porque son razones numéricas, dado que tanto él como los señores diputados González y de Tomaso calculan los votos y prevén la manera cómo van a votar nuestros distinguidos colegas. Nosotros no sabemos si nues-

tros colegas piensan que este es un asunto simple o complejo, cosa que despejará una votación.

Por estas razones insisto en que se trate como primer asunto el referente a la exoneración de los materiales de construcción.

**Sr. Mora y Araujo.** — Pido la palabra.

Me parece que esta es una cuestión que por su naturaleza es de las más sencillas.

**Sr. Peña.** — Que son las más difíciles.

**Sr. Mora y Araujo.** — La cámara constituida en comisión no es sino la comisión agrandada con todos los diputados para discutir los asuntos que han sido presentados a la consideración de la comisión. Las comisiones no pueden hacer otra cosa que estudiar y pronunciarse sobre los proyectos presentados, no pueden iniciar proyectos de ley, y la cámara constituida en comisión debe proceder exactamente lo mismo. De manera que la cámara en comisión no puede tener como base de estudio y de resolución sino los proyectos que han sido sometidos al estudio de la comisión de legislación. Y así como en el seno de las comisiones, para facilitar la formación de los despachos, se presentan anteproyectos, conviene que la cámara que es una comisión agrandada, tenga presente como anteproyectos los despachos a que se refiere el señor diputado de Tomaso, para que tenga una base de discusión concreta, y no tengamos que ponernos a estudiar aquellos proyectos que se les pueda ocurrir presentar a los diputados en el curso de la discusión y que tomarían a la cámara completamente de nuevo...

**Sr. Ortiz.** — Aun en sesión puede hacerse.

**Sr. Mora y Araujo.** — Por eso es que la moción del señor diputado de Tomaso es aceptable, ya que es la que tiende a dar a la cámara, constituida en comisión, una base de estudio y de resolución.

**Sr. Demaría.** — Pero el señor diputado de Tomaso ha aceptado la forma que yo he propuesto. La única diver-

gencia con el señor diputado de Tomaso está en el orden de los asuntos...

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Propongo que se trate el proyecto de la diputación socialista sobre exoneración de derechos de exportación.

**Sr. Mora y Araujo.** — Yo creo que lo que debe hacerse para facilitar la tarea de la cámara, es iniciar la discusión a base de los despachos presentados por la comisión en el orden en que han ido sometidos a la consideración de la cámara.

En la discusión en particular de cada uno de los despachos de la cámara se pronunciará sobre las indicaciones que se formulen.

**Sr. Demaría.** — Esa no es la indicación que hace ahora el señor diputado de Tomaso.

**Sr. Bas.** — Pido la palabra.

Entiendo que la cámara en comisión, para facilitar el trabajo, debe tomar como base alguno de los proyectos presentados, y a ese fin es necesario que se dé cuenta de este hecho fundamental; que los despachos de la mayoría, o mejor dicho, del mayor número de miembros de la comisión de legislación no propenden, en ninguna de sus partes, al fomento de la edificación. Por consiguiente, si la cámara entiende que el problema actual se ha de resolver pura y simplemente con medidas legislativas, hará perfectamente bien en tomar como única base de discusión el despacho de la mayoría de la comisión. Pero si la cámara cree a la inversa, como lo entiendo yo, que la solución del problema de los alquileres es un problema complejo, y que su solución de un punto de vista permanente ha de basarse principalmente en el fomento de la edificación y subsidiariamente en medidas de carácter legislativo, destinadas unas a determinar la estabilidad de relaciones entre locadores y locatarios, y otras, transitorias, a evitar los abusos que puedan existir de parte de los propietarios?

La cámara debe entonces ampliar necesariamente esos conceptos, e incluir entre los puntos que han de servir de base a la discusión las medidas destinadas al fomento de la edificación. Por

eso, creo que la moción del señor diputado Sánchez Sorondo debería ampliarse, para no restringir el debate a un solo medio de fomentar la edificación; deben discutirse con toda amplitud las diversas cuestiones que comprende ese interesante problema, entre las cuales entiendo que están, entre otras, la exención propuesta por el señor diputado y la que yo propongo en mi despacho, que he de sostener con toda convicción.

Por consiguiente, apoyo decididamente la fórmula propuesta por el señor diputado Sánchez Sorondo, rogándole que la amplíe en el sentido de que la primera cuestión que la cámara ha de tratar sea la que se refiere al fomento de la edificación, para continuar en seguida con las otras, y en cada caso ir presentando las medidas que a juicio de los señores diputados sean más conducentes al propósito que se persigue.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Acepto, señor presidente.

**Sr. Presidente (Goyeneche).** — En realidad las indicaciones del señor diputado por la capital y del señor diputado por Buenos Aires son idénticas, con la diferencia de que no coinciden en el orden de las cuestiones.

**Sr. de Tomaso.** — Mi moción no se opone...

**Sr. Bas.** — La moción del señor diputado no comprende medidas de carácter fiscal relativas al fomento de la edificación.

**Sr. de Tomaso.** — Acepto como último punto la cuestión construcción de casas.

**Sr. Demaría.** — Pido la palabra.

La ampliación propuesta por el señor diputado Bas para que la discusión no se limite simplemente a la exención de impuestos a los materiales de construcción sino que el asunto se ponga a consideración de la cámara con el epígrafe, diremos así, "fomento de la edificación", agranda y complica la cuestión, y me confirma en la opinión de que es conveniente dejarlo para cuarto punto, como indicaba el señor diputado de Tomaso.

En el fomento de la edificación tendrá que entrar la emisión de títulos y operaciones complicadas que hacen más necesaria todavía la opinión del poder ejecutivo, razón definitiva con que me ha convencido el señor diputado González. Se trata de cosas que pueden afectar fundamentalmente la vida de la industria, las rentas fiscales y comprender combinaciones financieras que deberán ser importantes para que sean eficaces y en las que la cámara no puede improvisar, prescindiendo de la opinión del poder ejecutivo. Si lo dejáramos para cuarto punto, tendría el mismo poder ejecutivo tiempo para combinar y metodizar las propias ideas y traerlas.

De manera que, si comprendo que pudiera caber discusión sobre la inclusión de esta cuestión dentro de la fórmula limitada que ha presentado el señor diputado Sánchez Sorondo, no comprendo que lo planteemos como primer punto, para empezar a elaborar ya inmediatamente el plan de una vasta combinación financiera, que estaría en el aire. Se hace, pues, más necesario ponerlo como cuarto punto.

**Sr. de Tomaso.** — Debo hacer una aclaración que completa mi pensamiento.

He indicado tres cuestiones; en cuarta cuestión incluiría la relativa a la libre introducción de materiales para fomento de construcción de casas.

**Sr. Bas.** — Acepto en esa forma.

**Sr. Dickmann.** — El orden de los factores no altera el producto. Cualquiera que sea el orden, vamos a discutirlos todos.

**Varios señores diputados.** — ¡Lo altera!

**Sr. López Anaut.** — Sí, altera; lo primero es que se rebajen los alquileres; después vendrá el fomento de la construcción de casas.

**Sr. Ortiz.** — Las otras medidas son de carácter más inmediato.

**Sr. Ferrarotti.** — Pido la palabra.

Tiene importancia, señor presidente, el orden en que han de tratarse las distintas cuestiones, a pesar de la opinión del señor diputado Dickmann, por cuanto la comisión de presupuesto ha de traer en breve a la consideración de

la cámara una cantidad de datos útiles. Y además hay otra circunstancia que conviene apuntar: la mayor parte de estos artículos para los cuales se quiere la exoneración de derechos de importación, no vienen al país, con derechos o sin ellos.

**Sr. López Anaut.** — Pido la palabra.

Yo creo que no se ha llegado a un completo acuerdo en este debate, porque se ha considerado la cuestión desde un punto de vista distinto del que corresponde. Se ha hablado de simplicidad o dificultad de los asuntos a tratarse y creo que no es ese el criterio con el cual debe encararse el problema: debe serlo desde el punto de vista de la inmediata necesidad, no ya de hacer casas, sino de conseguir que los alquileres no suban.

De manera que el argumento del señor diputado de Tomaso es perfectamente lógico en este momento. Hay que defender de una manera inmediata a los inquilinos. ¿Cómo? ¿Haciendo casas? Eso daría lugar a que transcurran cuatro o cinco años para que haya número suficiente. No; debe limitarse el precio de los alquileres, evitar los desalojos inmediatos, medidas que son verdaderamente urgentes.

Si consideramos la cuestión desde ese punto de vista creo que no habrá ninguna dificultad en que la cámara acepte íntegramente el plan del señor diputado de Tomaso.

**Sr. Dickmann.** — Pido la palabra para hablar sobre el fondo de la cuestión.

**Sr. Mora y Araujo.** — Sobre el orden en que van a ser tratados estos asuntos.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Si no hubiera inconveniente por parte de los señores diputados, podría establecerse un orden de discusión.

El señor diputado por la capital, doctor de Tomaso, propone que la cámara en comisión trate como primer punto las modificaciones al código civil, es decir, que se discutan todos los proyectos que se refieren a modificaciones de ese código; como segundo, todos aquellos artículos que modifican el código de procedimientos; como tercer-

ro la prórroga de los precios de locación, y como cuarto, la exoneración de derechos aduaneros y el fomento de la edificación en general.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Pido la palabra.

Descartaría una aclaración.

¿El señor diputado de Tomaso incluye en su moción de tratar como primer asunto la intervención del estado en el máximo de los alquileres?

**Sr. de Tomaso.** — No, señor diputado: eso está como tercer punto. Lo he calificado de prórroga — para darle un nombre — de los precios de locación que regían a principios de año. Podemos darle la calificación general de fijación de los precios de alquiler, si al señor diputado le parece mejor. Deliberadamente lo he puesto como un punto aparte para que su discusión no se complicara con la de carácter jurídico relativa a las modificaciones al código civil y al código de procedimientos.

**Sr. Míguez.** — Pido la palabra.

Voy a pedir también una aclaración al señor diputado que acaba de usar de la palabra. ¿En qué orden se va a tratar el artículo 2.º del despacho que lleva la firma de los tres miembros, es decir, si está incluido en el tercer punto?

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — No hay ningún orden en la deliberación. Si la cámara en comisión resolviera tratar exclusivamente todo aquello que importe una modificación al código civil...

**Sr. de Tomaso.** — A la legislación general.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Pero es que se engloban dos puntos, dos situaciones distintas: la que se refiere a la estabilización de los contratos verbales entre arrendadores y arrendatarios y la que se refiere a los plazos del código para los desalojos.

**Sr. de Tomaso.** — Las medidas relativas a los desalojos las he calificado de medidas procesales. El plazo para el desalojo forma parte del código civil que establece actualmente cuarenta días.

**Sr. Míguez.** — Entiendo que en las modificaciones al código civil deben te-

nerse en cuenta únicamente aquellas de carácter permanente y no las de carácter transitorio.

**Sr. de Tomaso.** — Estamos de acuerdo.

**Sr. Míguez.** — Por eso le hacía la pregunta al señor miembro informante de la comisión en el sentido de que si el artículo 2.º, que entiendo que es ocasional, para regir una sola vez, ha de considerarse en el primer punto o en el tercero donde se trata de fijar la duración del precio de la locación.

**Sr. de Tomaso.** — Eso se lo contestará la cámara en comisión, dentro de un momento cuando entremos a tratar el asunto. En primer término, vamos a tratar lo referente a las reformas al código civil o mejor dicho, a la legislación civil, y la cámara en comisión, dentro de ese concepto, podrá agregar, a medida que se vayan proponiendo, todos los artículos que le parezcan pertinentes.

**Sr. Míguez.** — Para votar el orden en que debe hacerse la discusión, creo que deben fijarse bien claramente los puntos que va a abarcar esa misma discusión, porque así generalizando no vamos a llegar a nada concreto. Yo, por mi parte, declaro que si se piensa tratar primero lo fundamental, las reformas a la ley civil, las reformas de carácter permanente, no tengo inconveniente ninguno en votar la forma que acaba de proponer el señor diputado de Tomaso; pero si se va a tratar como reforma al código civil en el primer punto el artículo 2.º del despacho de la comisión, entonces votaré en contra.

**Sr. Ferrarotti.** — Pido la palabra.

Las cuatro proposiciones del señor diputado de Tomaso son claras. Las dos primeras son de carácter permanente, porque reforman los códigos civil y de procedimiento, por cuya causa tienen que ser por fuerza medidas legislativas que tiendan a regir durante mucho tiempo, por la propia naturaleza de la materia y por la intención del legislador; la tercera y la cuarta son de emergencia: la tercera, porque busca medidas inmediatas para una situación actual grave, y la cuarta, re-

lativa a las construcciones, también resulta de carácter de emergencia. Explicado así el alcance de la moción, los señores diputados no pueden tener duda alguna respecto a la inteligencia que se le debe dar.

**Sr. López Anaut.** — Debe votarse en general la moción y, cuando entre a tratarse en particular, será el momento de hacer las observaciones.

**Sr. Míguez.** — ¿Por qué, señor presidente — me llama la atención — no es posible contestar categóricamente a la observación que hago que se refiere a un artículo? Yo pregunto: ¿cuál es el concepto del señor diputado que hizo la moción en cuanto al artículo 2.º del primer despacho de la comisión?

**Sr. de Tomaso.** — Si me permite el señor presidente...

Me parece que he dado mi opinión claramente desde mi punto de vista. La respuesta que exige el señor diputado no se puede dar, porque en este momento, la cámara reunida en comisión, no tiene todavía ningún proyecto a estudio. Ahora, a título personal, yo le podría contestar esto: si la cámara resolviera adoptar el método de trabajo que yo he propuesto, cuando entremos a considerar las reformas a la legislación civil, yo propondré, como anteproyecto, el primer proyecto subscrito por los tres miembros de la comisión de legislación, proposición que la cámara aceptará o rechazará.

**Varios señores diputados.** — Que se vote.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — ¿El señor diputado por Buenos Aires acepta el orden establecido por el señor diputado por la capital?

**Sr. Sánchez Sorondo.** — No insisto, señor presidente, para no hacer perder tiempo a la cámara.

**Sr. Justo.** — No importa que no lo acepte, que se vote.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Si el señor diputado Justo insiste, yo insisto.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Si importa, ya la cámara sabe que para el caso de ser rechazado ese orden, hay otra proposición...

**Sr. de Tomaso.** — Hago notar al señor presidente que la moción a votarse ya no es mía, sino que es la moción De-maria-de Tomaso.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Sí, señor diputado; pero como el señor Sánchez Sorondo es también un diputado con los mismos derechos, la presidencia debe tener presente su indicación.

Se va a votar la indicación del señor diputado por la capital, en el sentido de que la cámara en comisión y como primer asunto trate exclusivamente todas las modificaciones al código civil referentes al asunto que está en discusión.

—Afirmativa.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Se votará si como segundo asunto se trata el punto referente a los procedimientos de desalojo.

**Sr. de Tomaso.** — Las medidas procesales.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Sí, señor diputado.

—Afirmativa.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Como tercer asunto: prórroga del precio de locación.

—Afirmativa.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Como cuarto asunto: exonerar de derechos a los materiales de construcción y fomento de la edificación.

—Afirmativa.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Está en consideración de la comisión el primer asunto.

**Sr. de Tomaso.** — Pido la palabra.

Consecuente con las manifestaciones que hace un momento hice a la honorable cámara, presento como anteproyecto, siguiendo el método que se acostumbra en las comisiones, sobre todo cuando hay diversos proyectos y se trata de sintetizar y de unificar la ma-

teria en discusión, y a los efectos de que sobre él pueda organizarse la discusión y proponerse las modificaciones pertinentes, el proyecto cuya lectura solicito haga el señor secretario. Es el primer despacho, al cual he agregado como artículo 4.º y 5.º los dos primeros del segundo proyecto porque son materias concordantes.

**Sr. Ferrarotti.** — Se puede suprimir la lectura.

—Asentimiento.

**Sr. Dickmann.** — Pido la palabra.

En su sesión de ayer, la honorable cámara de diputados ha demostrado su firme voluntad de abordar y resolver el problema que está a su consideración. Por 76 votos contra 13 ha acordado no volver el asunto a comisión. Esa es una manifestación de la más alta importancia, que indica que estamos frente a un problema perfectamente madurado y que se puede y se debe resolver.

La honorable cámara ha oído también ayer las manifestaciones del poder ejecutivo sobre esta cuestión, y si bien han sido en cierta forma evasivas y poco concretas, porque nos prometió enviar un proyecto para más adelante con los elementos que está reuniendo y que ha manifestado no poder opinar en esta discusión para no comprometer su opinión respecto del anunciado proyecto, sin embargo ha sido lo suficientemente concreto para decir que el poder ejecutivo considera que es necesario y que ha llegado el momento de resolver este asunto total y completamente para la capital y para todo el país.

A mi entender, el primer proyecto que está ahora a la discusión de la cámara en comisión es de una claridad, de una necesidad y de una evidencia tales, que no cabe casi discrepancia a su respecto.

Se trata de establecer una relación jurídica de mayor igualdad entre locatarios y locadores, relación jurídica que ha tardado en llegar. Hemos oído ha-

blar a algunos diputados respecto de la igualdad de los contratos entre locadores y locatarios. En realidad tal igualdad no existe. Tal como están las cosas hoy día, los locatarios están maniatados y entregados a la voluntad de los locadores; trataré de demostrar lo clara y brevísimamente.

Nuestras costumbres en materia de locación se apartan mucho de las costumbres europeas. En casi todos los países de Europa la locación se hace por términos largos. Un obrero o empleado que tome una habitación, lo hace por seis meses o por un año. También el alquiler se paga allí por períodos largos, por trimestres, semestres o por un año. Allí la costumbre ha establecido, pues, contratos largos.

Entre nosotros, señor presidente, la generalidad, por no decir la totalidad, de las formas de locación son por mes y en la inmensa mayoría de los casos no existe ningún contrato escrito. Un obrero, un empleado, una familia modesta, un comerciante, toman una vivienda o un local y pagan su alquiler y se les otorga un recibo mensual; y como el 90 por ciento de la población son locatarios y apenas el 10 por ciento locadores, el 90 por ciento de la población de la capital y del país entero está en esas condiciones precarias en cuanto al contrato de alquiler. Todo inquilino, por más modesto que sea, cuando toma una pieza o vivienda hace algún gasto de mudanza: tiene que alquilar un carro para llevar sus cosas a la nueva vivienda, tiene que hacer algunos gastos para reparar la pieza, blanquearla o ponerla en condiciones de higiene porque entre nosotros los propietarios, en su inmensa mayoría, no quieren saber nada con la reparación de la vivienda.

Una vez instalado en la casa el locatario, el locador tiene la facultad de aumentar el alquiler cuando y como quiera, sabiendo que el inquilino está obligado, por la fatalidad de las circunstancias, a aceptar este aumento: primero porque ha hecho algunos gastos, y luego porque sabe que faltan viviendas.

En tal circunstancias no hay igualdad entre locador y locatario. Los locatarios están en una evidente desigualdad con relación a los locadores: éstos les imponen las condiciones que quieren una vez que aquéllos están ya instalados en la vivienda. Estoy convenido de que muchos señores diputados han experimentado esto personalmente; gran parte de los señores diputados, sobre todo los del interior, ocupan casas alquiladas y saben que cada tantos meses el propietario se presenta o les comunica que a partir de cierta fecha el alquiler será aumentado; y no hay más remedio que aceptar la situación.

Entonces, pues, introducir una modificación al código civil en el sentido de establecer una relativa estabilidad para el locatario, es una medida que cae por su propio peso. Ya que no hay la costumbre de hacer contrato escrito, ni la costumbre europea de dejarlos realizados de hecho, es necesario dar una garantía al inquilino para que sepa que una vez pagado el primer mes de alquiler, el recibo correspondiente importará a su favor un contrato por dos años. El término no es excesivo. Durante dos años el propietario o locador no podrá aumentar el alquiler a su locatario. Es establecer una igualdad relativa entre ambas partes, es dar una garantía al noventa por ciento de la población, que sin esta modificación del código está a merced de la voracidad de los locadores.

La segunda medida de orden procesal da mayores garantías al inquilino en el caso del desalojo. Me parece también, señor presidente, que es una reforma indispensable. Hasta hoy, y todavía hoy día, las leyes en general son hechas por propietarios y para propietarios, los que no son propietarios, los locadores, los arrendatarios en general, son considerados ante la ley, y por lo tanto ante los que la aplican y la ejecutan como jueces y policía, como una parte inferior a la parte principal, que son los propietarios, y el desalojo se hace en forma y en términos que casi siempre perjudican al locatario y fa-

vorecen al locador. Entonces, establecer algunas reglas, algunos procedimientos de defensa del locatario, es una cosa útil y necesaria.

Pero ya que la cámara en las sesiones que ha realizado y en los discursos que se han pronunciado ha demostrado su decidida voluntad de tratar y agotar a fondo el asunto, es indispensable que nos demos cuenta de que con estas dos medidas, que yo considero útiles, necesarias y urgentes, no se va abaratar la vivienda ni se van a aumentar ni mejorar las viviendas, problemas de la más alta importancia y de la más grande complejidad, porque sería sembara, señor presidente, la ilusión en la masa popular decirles que les vamos a dar una o dos leyes de esta naturaleza para resolver el problema de la vivienda: con estas dos leyes establecemos nuevas y necesarias relaciones jurídicas, pero no vamos a aumentar ni una sola vivienda en el país, ni vamos a disminuir en un solo peso el precio actual del alquiler, ni vamos a mejorar en un solo ápice las condiciones inferiores de la vivienda de la gran mayoría del pueblo argentino.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — ¿Si me permite el señor diputado?...

Con el propósito simplemente de facilitar la solución de este asunto, que se presenta tan difícil, es que la cámara en comisión ha resuelto aceptar las indicaciones del señor diputado de Tomaso en el sentido de limitarse, como primera cuestión, exclusivamente, a aquello que afecta al código civil.

**Sr. Dickmann.** — Pero como los proyectos están tan vinculados unos con otros, no se puede separarlos estrictamente en la discusión en general, sobre todo cuando el debate es libre y es indispensable ligarlos íntimamente.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — No debe ser tan indispensable, cuando la cámara en comisión ha resuelto...

**Sr. Sánchez Sorondo.** — El señor diputado puede pronunciar la segunda parte de su discurso cuando se trate el asunto correspondiente.

**Sr. Ortíz.** — Yo entiendo, por otra parte, que no se está discutiendo en

general este asunto, sino el artículo 1.º del primer despacho de la comisión. Se ha leído el artículo antes de tomar la palabra del señor diputado.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Si me permite el señor diputado...

No está en discusión ese artículo: es como base que lo ha propuesto el señor diputado por la capital.

**Sr. Ortíz.** — Pero se ha leído, señor presidente.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Es la base señor diputado, lo que no quiere decir que no se pueda referir a cualquier otro artículo de los otros proyectos, pero siempre a todos aquellos que se refieran a las modificaciones al código civil.

**Sr. Ortíz.** — Pero está hablando de la construcción de viviendas.

**Sr. Ferrarotti.** — El señor diputado no ha dicho una sola palabra que no se refiera al código civil.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Para hablar sobre la vivienda, que tampoco está en discusión.

**Sr. Ferrarotti.** — Lo que dice el señor diputado Dickmann sobre la vivienda es un argumento incidental de este debate, pero está estableciendo la necesidad de modificar el régimen actual de locación, estableciendo una especie de contrato legal. Se refiere al código civil.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — La presidencia hace la observación simplemente, para llegar a una sola conclusión con el propósito de que todos aquellos argumentos que se refieren al desalojo se eviten y se traten en la segunda proposición.

**Sr. Dickmann.** — He entendido que la cámara en comisión permitía una dilucidación más amplia y más completa del problema. Como hasta ahora se ha hablado en general del asunto y estamos en la discusión en general, no me puedo limitar estrictamente a cada proyecto, ni creo que esa haya sido la intención del diputado proponente. Ahora, si la cámara ha resuelto que hay que atenerse a cada proyecto...

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — No, señor diputado. A lo que hay que aten-

nerse es simplemente a los argumentos que se refieren a las modificaciones al código civil, que es la proposición del señor diputado de Tomaso, y reservar los otros argumentos para cuando las otras proposiciones se consideren.

**Sr. Dickmann.** — He empezado por establecer con claridad y con precisión la necesidad y la urgencia de esta modificación; he establecido que hoy los locatarios están en evidente inferioridad de condiciones frente a los locadores. Pero debo demostrar que, aun aceptando esto y modificando el código, y como estamos en el asunto de las viviendas, no mejoraremos con esto la situación general de las viviendas en el país.

Estaba, pues, en el tema y ahora yo no sé que amplitud puedo dar a esta parte de mi exposición. Si es que no puedo hablar sobre todos los puntos, he terminado y voy a reservar mis otros argumentos para cuando sea pertinente.

**Sr. Bas.** — Pido la palabra.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Puede hablar el señor diputado por la capital, sobre todos ellos. La cámara ha debido tener presente las razones que informan los deseos del señor diputado en las circunstancias que ha votado este plan de trabajo.

**Sr. Dickmann.** — He entendido que, adoptado este plan de trabajo en la discusión en general, podíamos expresar los argumentos sobre todo el problema, para que después cada diputado separase los proyectos y los votara en cada caso por separado.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Tiene razón en esa parte el señor diputado. En lo que se refiere a las modificaciones al código civil, el señor diputado puede referirse a todos los proyectos existentes. El señor diputado estableció para el orden de la discusión que se tome como base el subscrito por los tres miembros de la comisión de legislación; pero eso no significa que el señor diputado pueda referirse a todos los proyectos presentados en lo que se refiere a las modificaciones del código civil; y todos los argumentos que se



refieran a procedimiento de desalojo, prórroga de plazo y fomento de edificación, se reservan para cuando se discutan los puntos en el orden establecido por la comisión.

**Sr. Repetto.** — ¿Se mantiene en vigor la lista de oradores?

**Sr. Presidente** (Goyeneche) — No, señor diputado. En este momento había solicitado la palabra el señor diputado por San Juan, doctor Tierney.

**Sr. Repetto.** — Hacía la pregunta para pedir el uso de la palabra.

**Sr. Presidente** (Goyeneche) — Perfectamente. Se le concederá una vez que termine el señor diputado por San Juan.

**Sr. Bas.** — Había pedido la palabra inmediatamente que terminó el señor diputado de Tomaso.

**Sr. Tierney.** — La había pedido yo antes, pero no tengo inconveniente en cedérsela al señor diputado.

**Sr. Bas.** — Seré muy breve.

Es únicamente para expresar a la cámara que pido que al discutirse este asunto de modificaciones al código civil se tome como base el artículo 1.º del despacho que lleva mi firma y que pido a la secretaría me sirva leer.

**Sr. Ortiz.** — Entiendo que la cámara ha resuelto otra cosa; tomar como base...

**Sr. Bas.** — No, señor diputado.

**Sr. Ortiz.** — ... el despacho número uno, y con motivo de este despacho forzosamente vendrá a consideración de la cámara el artículo número uno del despacho número dos.

**Sr. Bas.** — La cámara no ha resuelto absolutamente nada.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Efectivamente, la cámara no ha resuelto nada; va a resolver a ahora. Es la indicación del señor diputado, que no se ha votado.

**Sr. Bas.** — Que se lea el artículo 1.º, señor presidente.

—Se lee:

nueva) del código civil en los siguientes términos:

- a) Artículo 1541. — En la locación de casas, departamentos o piezas, cuando no hubiere contrato escrito que estipule plazo mayor de un año, se entenderá que el locatario tiene opción para considerarlo realizado por dicho término, sin que durante el mismo puedan alterarse los precios ni las condiciones del contrato.

Tratándose de piezas amuebladas, si no hubiera tiempo establecido en el contrato, pero cuyo precio se hubiere fijado por años, meses, semanas o días, se juzgará realizado por el tiempo fijado al precio.

- b) Art. 1543. — En los casos de arrendamientos de propiedades urbanas a que se refiere la primera parte del artículo 1541, el locatario, que, vencido el término de su favor establecido por el mismo fuese demandado por desalojo y acreditar haber pagado el alquiler correspondiente al mes anterior a la demanda, tendrá ciento ochenta días para el desalojo, contados desde aquel en que se intime el desahucio por el juez competente para conocer de la demanda.

- c) Agregar al artículo 1617: En los subarriendos de las propiedades a que se refiere el artículo 1543, será nula toda convención que importe elevar en más de un veinte por ciento, el precio entre el alquiler originario y el del subarriendo.

A tal fin, en los contratos de subarriendos, o, en su defecto, en los recibos de alquiler, se hará constar el nombre del locador y precio del arriendo originarios.

- d) Reemplazar el inciso 2.º del artículo 1638 por el siguiente: inciso 2.º) Si fuese contratada por tiempo indeterminado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1541.

- e) En el primer párrafo del artículo 1644 cambiar las palabras: “demandar al locatario por”, por estas: “exigir al locatario”. Reemplazar el inciso 2.º por el siguiente: inciso 2.º) Si fuese casa, departamento, pieza o predio urbano, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1543.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — De manera que la cámara va a resolver en primer término la proposición del señor diputado por la capital, que consiste en tomar como base de discusión el proyecto suscripto por los señores diputados de Tomaso, Mora y Araujo y Rodeyro.

**Sr. de Tomaso.** — Hago notar, señor presidente que la diferencia que hay entre el primer artículo del proyecto del señor diputado Bas, que tiene cuatro incisos, y el primer artículo del nuestro, que tiene cinco incisos, es solamente una diferencia de términos: donde nosotros decimos dos años el señor diputado dice uno; donde nosotros decimos cuarenta días el señor diputado dice sesenta. Esa es toda la diferencia. De manera que no habrá ninguna consecuencia desagradable para el señor diputado en que la cámara tome por base el artículo nuestro. El señor diputado podrá pedir que se vote por partes.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Yo creo que está profundamente equivocado el señor diputado por la capital.

La diferencia que hay entre el artículo que propone el señor diputado Bas — que yo prefiero — y el que propone la mayoría de la comisión no es de términos sino de concepto jurídico.

La comisión propone algo que yo reputo inaceptable, es decir, que la locación, cuando no hay contrato escrito, sea de dos años, a pesar de todo convenio que hubiere en contra; y el señor diputado Bas respeta la libertad y la igualdad jurídica a que se refería con tan poco acierto en este asunto el señor diputado Dickmann.

**Sr. de Tomaso.** — Absolutamente. Está equivocado el señor diputado. La diferencia...

**Sr. Bas.** — Debo manifestar que estoy en absoluta conformidad con los miembros que han firmado el otro despacho respecto a no respetar esa libertad que se quiere establecer, porque precisamente si dejamos a los propietarios la facultad de fijar por convenio escrito plazos menores de un año habremos hecho desaparecer en absoluto

el concepto de la ley, que es estabilizar durante un año el contrato.

Para facilitar entonces la discusión, voy a hacer indicación en el sentido de que se haga a base del proyecto de los señores diputados, con esta observación: que cuando se traten los artículos la secretaría haga notar la diferencia entre unos y otros.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Exactamente, y la cámara en comisión puede determinar un proyecto para presentarlo a la cámara legislativa.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Me permito preguntarle al señor diputado Bas dónde está...

**Sr. González.** — Le voy a leer; dice: “sin que durante el mismo puedan alterarse los precios ni las condiciones del contrato”.

**Sr. de Tomaso.** — El señor diputado Bas en el seno de la comisión, cuando se redactó el texto de nuestro primer artículo, dijo que él no aceptaba las palabras “a pesar de cualquier declaración o convenio que lo limite”, porque las consideraba redundantes.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Yo no estaba en la comisión.

**Sr. de Tomaso.** — Por eso le decía que no había la diferencia que el señor diputado supone.

**Sr. González.** — Pido la palabra.

Yo creo que está establecido de una manera categórica en el despacho suscripto por el señor diputado Bas la misma prohibición que contiene el despacho de la mayoría, porque dice “sin que durante el mismo puedan alterarse los precios en las condiciones del contrato”.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Es una cosa completamente distinta, señor diputado.

**Sr. González.** — Significa la misma cosa: que a pesar de lo que se establezca en los contratos no podrá alterarse el precio.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Yo me reservo el derecho de hacer oportunamente la argumentación correspondiente.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — El señor diputado por Córdoba ¿retira su indicación?

**Sr. Bas.** — Sí, señor.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Si no hay oposición, se tomará como base de discusión el proyecto de la comisión, y el señor diputado Bas y los demás señores diputados irán indicando las observaciones que les sugiera el proyecto y podrán formular artículos en su reemplazo.

—Asentimiento.

**Sr. Míguez.** — Pido la palabra.

Voy a hacer una indicación de orden para facilitar la discusión.

Propongo que se vaya discutiendo y votando artículo por artículo. Creo que ese es el concepto de la proposición.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Sí, señor diputado.

**Sr. Ferrarotti.** — Pero no se puede impedir que previamente se trate en general este asunto, que es muy importante. Se está discutiendo la reforma de un código.

**Sr. Míguez.** — Entonces, voy a exponer con mayor extensión mis ideas respecto de la moción de orden que he hecho.

Estamos en comisión y por consiguiente es necesario que la comisión formule su despacho punto por punto. Tratamos ahora de articular un despacho y tomamos por base el de la mayoría de la comisión de legislación. ¿Por qué no hemos de circunscribir, por razones de orden, a un solo artículo del código civil la primera reforma? Si es necesario votar se votará y se articulará como primer artículo del despacho, y así sucesivamente.

Ese es el alcance de mi moción.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Yo creo que no habrá inconveniente, señor diputado; pero, de acuerdo con la resolución de la cámara, puede referirse en su discurso tanto a las observaciones del señor diputado por Santa Fe como a todas las otras reformas, sin perjuicio de que cuando llegue la oportunidad se vote el artículo en la forma que propone el señor diputado por Buenos Aires.

Tiene la palabra el señor diputado por San Juan.

**Sr. Tierney.** — Me voy a referir en general a todos los informes de la comisión de legislación.

La cuestión que se debate reviste suma importancia, tanto del punto de vista de los problemas de orden social y económico que se procura solucionar, cuanto de las cuestiones jurídicas que se afectan al buscar esa solución.

Yo no voy a entrar a estudiar las causas generadoras de la situación creada por el encarecimiento de los alquileres, que ya han sido expuestas e ilustradas con acopio importante de datos por algunos de los señores diputados que me han precedido en el uso de la palabra en sesiones anteriores. Lo que a mí me preocupa es el punto de saber si el congreso de la nación tiene facultades para encarar este asunto en la forma en que lo ha hecho la comisión de legislación, o si es necesario arbitrar otra clase de recursos.

El preámbulo de la constitución nacional, que condensa el pensamiento y la orientación de los constituyentes y que es como el bautismo del pueblo argentino al resurgir a su vida constitucional, ha dicho que la constitución se dicta para constituir la unión nacional, afianzar la justicia, consolidar la paz interior, proveer a la defensa común, promover el bienestar general y asegurar los beneficios de la libertad.

El inciso 11 del artículo 67 confiere al congreso la facultad de dictar el código civil respetando las jurisdicciones locales en materia de procedimientos. El inciso 16 lo faculta para proveer lo conducente a la prosperidad del país y al adelanto y bienestar de toda las provincias, promoviendo las industrias, la colonización de tierras de propiedad nacional, la introducción e implantación de nuevas industrias, la introducción de capitales extranjeros, etc., por leyes protectoras de estos fines. El inciso 27 confiere al congreso la facultad de ejercer una legislación exclusiva sobre todo el territorio de la capital y territorios nacionales. Y, finalmente, el inciso 28 la de hacer todas las leyes y reglamentos que sean convenientes para poner en ejercicio los poderes enumerados por el artículo 67 y todos los

otros concedidos por la constitución al gobierno de la nación.

La constitución no entra en detalles, como no podía entrar, sobre el derecho civil, dejando librado, por consiguiente, al congreso de la nación para que de acuerdo con los principios más adelantados de la doctrina en esta materia, establezca la legislación respectiva, sin otra restricción que la del respeto de los principios básicos del derecho privado, que se puede decir están contenidos en las declaraciones, derechos y garantías enunciados por la constitución nacional y los que nacen del principio de la soberanía del pueblo y de la forma republicana de gobierno.

Citaremos como uno de estos principios primordiales, el de la garantía de la propiedad privada que tan directamente se roza con la cuestión en debate. El artículo 17 de la constitución establece que la propiedad es inviolable, que ningún habitante de la nación puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia fundada en ley y que la expropiación, o sea la enajenación forzosa, sólo puede tener lugar por causa de utilidad pública, que debe ser calificada por ley previamente indemnizada. Y como coronamiento de estos principios, establece que la confiscación de bienes queda borrada para siempre del código penal argentino.

Es un complemento de la garantía anterior el principio de la inviolabilidad de defensa en juicio de la persona y de los derechos, que consagra el artículo 18 de la constitución nacional.

Bien, señor presidente; con estos antecedentes constitucionales se ha dictado el código civil argentino, que consagra los siguientes principios en materia de propiedad. El artículo 1324 establece que nadie puede ser obligado a vender sino cuando se encuentra sometido a una necesidad jurídica de hacerlo, y el mismo artículo enumera los casos en que existe esta necesidad. El artículo 2506 establece que el dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona. El artículo 2508 establece que el dominio

es exclusivo en el sentido de que no pueden coincidir dos dominios sobre una misma cosa, o sea el mismo derecho de propiedad sobre ella, y a este respecto el codificador ha dicho en su nota, como muy bien lo han manifestado algunos señores diputados, — creo que el señor diputado de Tomaso— que, cuando el código establece que el dominio es exclusivo es con la reserva de que no existe con este carácter sino en los límites y bajo las condiciones determinadas por la ley, por una consideración esencial a la sociedad: al predominio, para el mayor bien de todos y cada uno, del interés general y colectivo sobre el interés individual. El artículo 2511 es la plena consagración del artículo 17 de la constitución nacional legislando el caso de expropiación, cuando establece que nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública y previa una justa indemnización.

—Ocupan la presidencia el señor vicepresidente primero don Teófilo Sánchez de Bustamante.

El artículo 2515 establece que el propietario tiene la facultad de ejecutar, respecto de la cosa, todos los actos jurídicos de que ella es legalmente susceptible, de adquirirla o arrendarla y enajenarla a título oneroso o gratuito, etcétera.

El dominio tiene restricciones, impuestas las unas por el derecho administrativo y las otras por el interés privado, en mira de salvar los límites de los derechos congéneres. Las primeras son regidas por el derecho administrativo y las segundas por el código civil.

La locación es la convención establecida sobre el uso y goce de una cosa y en virtud de la cual una de las partes, el locador, enajena a favor de otra, el locatario, el uso y goce de ella a trueque de una suma de dinero.

El conflicto que plantea el problema de los alquileres versa, pues, sobre dos puntos: el derecho del locador a cobrar un precio por el uso y goce de su inmueble y la correlativa obligación del locatario de pagarle un precio por el

gocce de ese inmueble que él aprovecha.

En estricta justicia, esta es una relación de equivalencia, o sea: el locador en tanto tiene derecho a exigirle al locatario el precio en cuanto este sea justo y equitativo. Hay, pues, una relación de derecho que la ley no puede resolver por sí sola, sin oír a ambas partes contratantes, a ambas partes interesadas en la cuestión, so pena de cometer una iniquidad.

Es por esto, señor presidente, que es cuestión fundamental en este asunto la de fijar las relaciones de derecho entre el locador y el locatario con audiencia de ambas partes.

Bien, señor presidente; garanten la estabilidad de esas relaciones de derecho y de las convenciones en general las disposiciones de los artículos 3.º, 4044 y 4045 del código civil. El primero de esos artículos establece que las leyes disponen para lo futuro, no tiene efecto retroactivo, ni pueden alterar los derechos ya adquiridos. El segundo que las nuevas leyes deben ser aplicadas a los hechos anteriores cuando sólo privan a los particulares de derechos que son meros derechos en expectativa; pero no pueden aplicarse a los hechos anteriores cuando destruyen o cambian derechos adquiridos. Y el tercero, que las leyes nuevas deben aplicarse aun cuando priven a los particulares de facultades que le son propias y que aun no hubieren ejercido o que no hubiesen producido efecto alguno.

Pero como el artículo 5.º del código civil establece que ninguna persona puede tener derechos irrevocablemente adquiridos contra una ley de orden público, principio que ha sido citado por alguno de los señores diputados en sesiones anteriores, la cuestión que nos ocupa queda planteada en los siguientes términos: ¿Tiene el congreso facultad para dictar una ley de emergencia en salvaguardia de una cuestión de orden público, cualquiera sea su naturaleza? Segundo: ¿Está afectado el orden público en el problema del encarecimiento de los alquileres en su situación actual o próxima futura?

La primera cuestión creo que no necesita mayores explicaciones. El con-

greso es el único poder del país encargado de dictar las leyes, sin otra limitación que la jurisdiccional del territorio, el respeto de las autonomías provinciales y los principios básicos de nuestra constitución, que es la ley suprema, según el artículo 31.

La segunda es una cuestión de hecho que está comprendida en el conocido aforismo: "*salus populi suprema ratio*". Sobre este punto señor presidente, yo declaro con toda sinceridad que mi espíritu vacila cuando la contemplo: de un lado siento las palpitaciones del corazón y del otro las impresiones del cerebro que me hacen pensar, reflexionar y vacilar ante este asunto de tanta trascendencia bajo sus diversos aspectos.

Difícil me parece, señores diputados, afirmar que este es un caso típico de "*salus populi*", comprensivo de los intereses vitales de la capital federal y de las principales ciudades de la república. Pero no obstante, señor presidente, con espíritu argentino e inspirándome en el bien de la patria, para la que deseo la tranquilidad y la prosperidad en todos los momentos, voy a aportar mi modesto contingente concretando mi pensamiento en los siguientes lineamientos generales.

Podemos aceptar sin ningún inconvenientes la ampliación de los términos en beneficio del locatario en caso de expiración del contrato y a los efectos del desalojo. Podemos aceptar también algún temperamento en el sentido de que con audiencia del locador y del locatario y con carácter arbitral obligatorio se establezca el equilibrio de las relaciones de derecho entre ambos y la justicia de sus respectivas pretensiones, en caso de discrepancia, o cuando ese alquiler sea excesivo. Pero no debemos aceptar las limitaciones de los derechos del locador, como tampoco las aceptaríamos para el locatario, si esas modificaciones o restricciones de la libertad se hiciesen sin audiencia de las partes, porque con ello violaríamos la constitución nacional, privándolos de la defensa de sus derechos.

Considero equitativo un sistema que establezca una prórroga de uno o dos años en los arrendamientos existentes

con fijación de los precios por un tribunal arbitral obligatorio que los determine con audiencia de ambas partes.

Dejo formuladas en estas consideraciones mi modesto aporte al debate. (*¡Muy bien! ¡Muy bien!*).

**Sr. Repetto.** — Pido la palabra.

Voy a distraer la atención de la cámara sólo por breves momentos, para fundar un agregado que propondré al despacho y para satisfacer también al señor diputado Jacinto Fernández, siempre tan preocupado por el buen empleo del tiempo de la cámara.

El proyecto de la mayoría de la comisión es, a mi juicio, un proyecto plausible, que realiza de una manera perfecta el propósito en que se inspira, cual es el de dar estabilidad a los arrendatarios de las viviendas urbanas.

A mi juicio la comisión habría realizado una obra ideal, perfecta, en cuanto la obra perfecta es posible entre nosotros, si hubiera agregado a las modificaciones propuestas a los artículos 1507, 1509, 1583, 1604 y 1610 del código civil en el capítulo relativo a la duración de la locación, una ligera modificación a la primera parte del artículo 1506, dedicada a los arriendos rurales.

Me parece que no puede haber discusión a este respecto. El señor diputado Dickmann ha hecho, a mi entender, el juicio más fundamental y más convincente para demostrar la necesidad de esta reforma. El ha dicho: el inquilino se muda y se instala a sus expensas y está siempre a merced del propietario: es, pues, indispensable darle la seguridad necesaria para que pueda usufructuar durante un tiempo prudencial del arriendo. Este punto de vista parece hoy una novedad porque vivimos una época en que se producen a diario descubrimientos extraordinarios de cosas que ya están descubiertas.

Este asunto que se trae hoy a la consideración de la cámara por diputados de diversos sectores es, en realidad, un asunto viejo en esta cámara. En 1914, el señor diputado Bravo, en representación del grupo parlamentario socialista, presentó un proyecto idéntico al actual en cuanto a sus dis-

posiciones fundamentales, pero que lo superaba porque aquel proyecto contenía también una disposición relativa a los arrendamientos rurales.

En aquella oportunidad el señor diputado Bravo, al fundar verbalmente su proyecto, tal como se estilaba en aquel entonces, pintó con frases tan breves como elocuentes una situación igual a la que atraviesa actualmente el inquilinato, diré así, de Buenos Aires. Este grave problema de la vivienda, esta situación difícil de las clases menesterosas y modestas, era entonces tan urgente y tan grave como ahora.

El diputado Bravo, en su proyecto establecía que el primer recibo otorgado por el propietario en cambio del pago del alquiler, equivalía sencillamente a un contrato de arriendo por dos años, un contrato unilateral establecido a beneficio exclusivo del arrendatario. Durante ese tiempo el locatario tendría el derecho de permanecer en el bien arrendado, de disfrutarlo, pagando, se entiende, el alquiler, y tenía también el privilegio de no ser molestado en ningún momento dentro de ese término de dos años.

Con el permiso del señor presidente, voy a leer tres párrafos del discurso que pronunció entonces el diputado Bravo. “La reforma tiende, decía, a asegurar a los inquilinos de casas, departamentos y piezas el derecho a un término de dos años cuando los respectivos contratos de locación no consignen un término mayor para el arriendo. Esta modificación está inspirada en la situación realmente crítica de los inquilinos, que no tienen un convenio suficiente para garantizarles una estabilidad más o menos prolongada en la casa, departamento o pieza alquilada. Las perturbaciones inherentes a esta situación han podido ser ya palpadas, principalmente en la capital federal, que ha presenciado hace pocos años un movimiento importante de inquilinos que tenía como causa determinante el alza desmedida y desconsiderada de los alquileres”.

Se trata de un discurso pronunciado en agosto del año 13 y no 14, como dije erróneamente hace un momento;

hace, pues, siete años justos, y viene a demostrar una vez más, — esto dicho sin modestia — la labor enorme del grupo socialista, que ha estudiado todas las cuestiones y que ha propuesto soluciones más o menos acertadas para todas ellas; pero tanto sus estudios como las soluciones propuestas están vegetando en las carpetas de las comisiones a la espera de que se traduzcan, algún día, en sanciones legislativas susceptibles de ser aplicadas.

Si es justo conceder cierta estabilidad a los locatarios de viviendas urbanas, a aquellos que sólo alquilan el bien a los fines de hacerlo servir como domicilio, ¿cómo no sería justo, necesario y mucho más importante concederla a los locatarios del campo, que arriendan un bien raíz, no sólo para vivir en él sino también para hacerlo servir como instrumento de producción?

En la universidad de La Plata, que es un foco intelectual donde a menudo se suelen considerar y tratar, así a la ligera, los problemas más fundamentales, ha surgido ahora una escuela económica que pretende revelarnos una cosa muy nueva, un verdadero descubrimiento, al establecer la diferencia fundamental que hay entre los fines del bien raíz urbano y del bien raíz rural. El bien raíz urbano sería, según esta nueva manera de ver las cosas, un bien con esta característica específica: estaría destinado exclusivamente a servir de habitación humana, mientras que el bien rural, de acuerdo con esta teoría peregrina, sería siempre y únicamente un bien económico destinado a producir.

A mi juicio, esta manera de caracterizar el suelo urbano y rural traduce con mucha elocuencia el concepto dominante en nuestro país acerca de las condiciones y del papel social de la vivienda. Nuestros grandes propietarios rurales suelen considerar que el campo pelado es lo único a que tienen derecho, lo único que pueden reclamar los arrendatarios, porque para el gran propietario argentino el concepto social de la necesidad humana de la vivienda todavía no existe. Cree que a

los seres humanos, a los cuales entrega su campo para ararlo, para mejorar los pastos, para ponerlo en mejores condiciones de explotación ganadera debe entregárselos pelado para que acampen en él, por años, familias enteras, y del cual deberán desaparecer cuando al propietario se le ocurra entregar ese campo a otro destino. Y es ese un concepto social profundamente arraigado en nuestras grandes clases sociales, en esas que podríamos llamar gobernantes, de donde salen, casi siempre, los presidentes argentinos, — porque todavía no se ha visto en nuestro país un sólo presidente que haya sido industrial, que haya salido de una fábrica, pues todos han sido invariablemente estancieros y terratenientes. Esa manera de encarar...

**Sr. Frugoni.** — Menos Sarmiento.

**Sr. Solanet.** — ¿Y Avellaneda?

**Sr. Repetto.** — Esas son excepciones muy lejanas.

**Sr. Tamborini.** — Y como los directores del partido socialista no salen de la clase trabajadora.

**Sr. Repetto.** — No tenemos todavía en la marcha del país una influencia tan grande como la que han tenido y tienen los presidentes.

Decía que eso traduce el concepto generalmente difundido en nuestro país acerca del papel económico y social de la vivienda. Ahora me parece que ha llegado la oportunidad de dar una solución — y he de hacerlo en una forma simple y rápida, — a ese viejo problema agrario argentino que se viene arrastrando al través de los años y para el cual, debemos confesar, todavía no hemos tenido ninguna preferencia o atención.

Yo no desearía que ese problema hubiera de resolverse en nuestro país bajo la presión de los acontecimientos, como tampoco he deseado jamás que la cuestión de los alquileres se resolviera bajo la presión, bajo las actitudes amenazadoras y desesperadas de los inquilinos. Preferiría que nosotros nos adelantáramos a las cosas, que previéramos las ulterioridades y que fuéramos modificando la ley en una forma que diera satisfacción a las necesida-

des más urgentes, con lo cual no solamente serviríamos los intereses de grandes aglomeraciones humanas, sino que propiciaríamos el progreso bien entendido del país.

Nosotros no podemos tener ningún interés en que las condiciones de la vida rural argentina se mantengan en la situación actual. Nosotros no podemos tener ningún interés en que la agricultura argentina sea una agricultura nómade, hecha por hombres y por familias que no tienen estabilidad alguna y que se ven a menudo, con demasiada frecuencia por desgracia, en la necesidad de abandonar un campo para tomar otro, si lo encuentran, e instalarse en las condiciones más precarias y primitivas.

Nosotros necesitamos mejorar las condiciones de la vida rural por medio de la estabilización del arrendatario agrícola. En esa forma va a aparecer en el campo argentino la vivienda en las condiciones humanas que todos deseamos; va a aparecer la pequeña chacra soñada, con arboleda abundante, con variados frutales, con huertas bien plantadas, y veremos surgir por todas partes lindos hogares, felices y promotores de bienestar. Todo esto lo podríamos conseguir ahora, sin esperar esa famosa reforma que hemos discutido dos años, que la vamos a discutir todavía tres más y que probablemente, después de las improbas luchas y tareas que habrá que realizar en la cámara para que pase el proyecto, se estancará en el senado posiblemente durante tres o cuatro años. Nosotros podríamos ahora, aprovechando esta feliz oportunidad que se nos presenta, resolver la cuestión en la forma más sencilla posible.

Y para eso tampoco tenemos nada que inventar. El diputado Bravo en aquel proyecto tomaba también en consideración la situación de los arrendatarios rurales y resolvía el problema mediante una pequeña reforma al artículo 1540 del código, estableciendo que los contratos de los predios rústicos se reputarían hechos por tres años siempre que se tratara de predios destinados a cosechas alternativas.

Creo que este desiderátum podría recibir ahora una solución más completa y liberal si modificáramos este artículo 1540, que se refiere a las relaciones del locador y del locatario de predios rurales. Si nosotros modificáramos la primera parte de este artículo 1540 en la forma que yo propongo, o preferible tal vez, en la forma que han propuesto los señores diputados Ferrarotti y Jacinto Fernández... Porque en todo esto, públicamente, no estoy solo, desde que hay iniciativas que ya han visto la luz pública y que coinciden completamente con la nuestra; y privadamente sé de muchos diputados que aceptan en principio la estabilización de los arrendatarios agrícolas, mediante la reforma del código civil o dictando una ley especial.

**Sr. Ferrarotti.** — En los fundamentos del proyecto que presenté con el señor diputado Jacinto Fernández se hacía notar que había una iniciativa socialista que nos había inspirado, haciendo así la debida justicia.

**Sr. Repetto.** — Pero yo no reclamaba la paternidad. Decía, simplemente, que podría citar en pro de esta tesis una opinión favorable expresada por los señores diputados Ferrarotti y Fernández en el referido proyecto.

**Sr. Ferrarotti.** — Concordamos en esto porque en este mismo proyecto que se está discutiendo hay cierto egoísmo: únicamente se preocupan de la cuestión urbana de la capital federal, olvidando el resto de la república, allí donde se trabaja y se produce, en tanto que aquí sólo se consume.

**Sr. Repetto.** — Efectivamente, señor diputado. Y el señor diputado Beiró me manifiesta por segunda vez su perfecta conformidad con esta proposición que voy a formular. A mi juicio, bastaría reformar la primera parte del artículo 1540 del código civil, en esta forma: "Si el arrendamiento fuese de una heredad destinada a la producción agrícola y no hubiera contrato escrito por un término mayor de tres años, se reputará hecho por el término de tres años y a favor del locatario". La segunda parte del artículo quedaría co-



mo está porque no hay necesidad de tocarla.

De modo, pues, señor presidente, que, a mi juicio, por una simple modificación, con un simple agregado al despacho de la comisión, nosotros realizaríamos una obra completa y habríamos con ello imitado lo que la naturaleza ha hecho en forma admirable cuando, por una simple modificación introducida en el conducto aéreo, una simple, imperceptible modificación, ha creado la laringe, el órgano que traduce el llanto de los niños, la voz dulce de la mujer y los acentos vigorosos y vibrantes del hombre.

Nosotros, con la pequeña modificación que yo propongo y que ya adelantaron también los señores diputados Ferrarotti y Jacinto Fernández, no sólo daríamos la estabilidad que exigen los locatarios de las viviendas urbanas, sino que daríamos también esa estabilidad a otra clase social que la necesita tanto o más que la de los locatarios urbanos. Me refiero a los arrendatarios del campo. Por esa razón, yo espero que la comisión de legislación general querrá tener la amabilidad de recoger esta indicación y de manifestar lo que piensa a este respecto.

**Sr. Rodeyro.** — Pido la palabra.

La comisión de legislación contempló este punto, y si no aparece en su despacho, fué porque el proyecto del doctor Ferrarotti llegó a la comisión cuando el despacho ya se había producido o estábamos casi completamente de acuerdo.

No revimos nuestro despacho para no complicar la cuestión y en esa forma evitarnos demorar el despacho en virtud de los requerimientos que había, a fin de que él sirviera como base de la discusión y que se pudiera dar al país una solución de este problema de la vivienda, que nos preocupa colectivamente como comisión e individualmente a cada uno de nosotros como diputados. En cuanto a la situación de los arrendamientos rurales, percibimos en toda su intensidad la necesidad que hay de estas reformas, y estamos prontos al estudio de las mismas, si es que la cámara así lo desea, a no ser que

resuelva modificarlo en un sentido o en otro.

En mi criterio personal — y creo en esto interpretar el de los demás colegas — no ha habido en ningún momento un espíritu de pequeñez local que pudiera hacernos aparecer ante el resto de la república como preocupados únicamente por la sonoridad que la acción de protesta puede tener por la cercanía del lugar donde ella se produce, o sea en la capital federal, donde está radicado el congreso.

El problema de la vivienda, lo mismo que el del arrendamiento rural, nos preocupa a todos por igual. Forman parte de la comisión de legislación diputados por la provincia de Córdoba, como el señor diputado Bas; por la provincia de Corrientes, como el señor diputado Mora y Araujo; por la provincia de Tucumán, como el señor diputado José Luis Aráoz, que nadie tiene el derecho de sospechar que no tengan el mayor interés en que la situación de las fincas rurales tengan la protección de una modificación del código, que es a todas vistas necesaria tanto para la vivienda en la capital como para el arrendamiento rural.

Estas son las consideraciones que la comisión tiene que aducir para la tranquilidad de espíritu de los señores diputados, como una corroboración de que nuestro espíritu es eminentemente nacional al legislar. En ningún momento puede haber un criterio de egoísmo local que sería transitorio y deleznable.

**Sr. Ferrarotti.**—Si la manifestación del señor diputado es provocada por la que yo hiciera, si es que ella inquieta su espíritu, debo ponerlo a salvo, porque tengo el mayor respeto por los señores miembros de la comisión y entiendo que prefieren hacer labor nacional; pero existe un fenómeno constante y exacto: Buenos Aires, por lo mismo que vivimos en ella, por ese mismo directo ambiente de que el señor diputado nos hablaba con tanta elocuencia en su discurso, influye sobre las ideas. Eso no produce pequeñez de espíritu: produce una situación de espíritu que por fuerza se exterioriza por una ac-

ción legislativa encaminada casi toda a proteger, adornar y mejorar la situación de la capital federal.

**Sr. Rodeyro.**—El señor diputado me acaba de corregir, hace un momento, diciéndome que su proyecto había llegado *a posteriori*.

**Sr. Ferrarotti.**—Sí, señor diputado: y más que *a posteriori*, ha llegado después del despacho de la comisión. Esperaba precisamente que el despacho de la comisión comprendiera estos asuntos, y como no sucedió así, presenté mi proyecto, que obedece a una técnica distinta.

**Sr. Rodeyro.**—La comisión había hecho su estudio sobre la base de los proyectos presentados. Alguien sugirió la idea en su seno, y entonces, para no demorar el despacho, hemos producido uno que reproduzca la idea ambiente y que consulte los intereses generales.

**Sr. Ferrarotti.**—Le agradezco la buena intención del señor diputado.

**Sr. Ortiz.**—Pido la palabra.

Creo que la cuestión que plantea el señor diputado Repetto es sin duda interesante, pero es inoportuna para ser considerada en las condiciones en que la cámara está tratando este asunto — o sea en comisión — y para resolver todo lo relativo a la carestía de la vivienda en los centros urbanos. Ese ha sido el eje sobre el que ha girado toda la discusión, y ese es también el asunto sobre el que concretamente se ha pronunciado en esta oportunidad la comisión de legislación.

Coincido con el señor diputado en que debe merecernos especial atención la condición de los trabajadores del campo y de los arrendatarios en cuanto a la estabilidad de sus respectivos contratos, pero creo que no sólo hay que tratar de estabilizar esos contratos sino que también hay que reglar una cantidad de situaciones como las que se refieren a las mejoras, por ejemplo...

**Sr. Ferrarotti.**—Eso figura en mi proyecto.

**Sr. Ortiz.**—... que no podríamos tratar en este momento sin desviarnos fundamentalmente del asunto que nos ha congregado.

He de limitarme, pues, a volver so-

bre el punto en debate, o sea el despacho de la comisión de legislación sobre las modificaciones al código civil en lo que respecta a la locación de casas, departamentos y piezas.

He de votar el artículo 1.º del despacho que suscribe la mayoría de la comisión, pero he de solicitar algunas aclaraciones de los miembros de ella para poder fijar el alcance de mi voto. Encuentro que como primeras palabras del despacho se habla de locación de casas, departamentos y piezas. Yo desearía que alguno de los miembros de la comisión me informase si se refiere sólo a las casas o locales de habitación o si también están incluidos en los términos del despacho los locales para instalación de comercios e industrias.

Me parece que ésta es una observación fundamental porque sobre el comercio y la industria se ha ejercitado en la forma más extorsiva y grosera el abuso por parte de algunos propietarios, que se valen de la situación especial del comercio y de la industria que recién se inician, que no cuentan con el capital y la garantía necesarios para el afianzamiento de largos contratos y que se ven precisados a ocupar las fincas sin término, quedando expuestos a que, a medida que se acrediten por el aumento de su capital, por su labor y por su contracción, el propietario vaya aumentando ilimitadamente el alquiler, extorsionándolos por esa situación especial que les impide trasladarse a otro punto de la ciudad, cosa que pueden hacer los que ocupan habitaciones para vivir.

**Sr. Mora y Araujo.**—Están comprendidos, porque la comisión ha tenido en cuenta que precisamente esos son los locatarios que requieren mayor estabilidad, de acuerdo con las consideraciones que acaba de hacer el mismo señor diputado.

**Sr. Anastasi.**—Entonces sería conveniente que la comisión respete el lenguaje del código, que en el artículo 1610 distingue entre casas y establecimientos industriales y comerciales, sobre todo para evitar después en los tribunales las dificultades de interpretación.

**Sr. Mora y Araujo.** — No hay ningún inconveniente en aclarar.

**Sr. Ortiz.** — Esa es precisamente una de las observaciones que tenía que hacer.

**Sr. de Tomaso.** — ¿Si me permite el señor diputado?

En una de las primeras sesiones de este debate, había propuesto agregar después de las palabras “piezas” destinadas a la habitación, comercio e industria. ¿Parece bien la forma?

**Sr. Ortiz.** — Sí, señor diputado.

Es interesante la aclaración, porque, vuelvo a repetir, podrían producirse casos de interpretación.

**Sr. Rodeyro.** — Ha sido la mente de la comisión.

**Sr. Ortiz.** — En la segunda parte de este artículo encuentro también que se ha alterado la redacción del artículo 1507 del código civil, limitándose la disposición a reglamentar la condición de las piezas amuebladas, eliminando la situación de las casas amuebladas, situación que prácticamente se produce en ciertas épocas del año y en ciertas localidades de residencia veraniega y aun en la propia capital, por circunstancias accidentales, cuando se hacen contratos de arrendamiento por plazo que responde a que su propietario se ausente, o que las necesidades mismas, o el clima, o circunstancias accidentales no permitan un contrato de la índole del que contempla el artículo 1.º, o sea de los dos años que en él se fijan. Le pediría también a la comisión, con el objeto de acompañarla, que hiciera ese agregado.

**Sr. de Tomaso.** — Agregar la palabra “casas”.

**Sr. Ortiz.** — Siempre que las casas amuebladas se alquilen en las condiciones del artículo, o sea por meses, semanas o días.

Por último, entiendo que la modificación que aconseja la comisión en este primer artículo no puede traer grandes trastornos ni dar base a las impugnaciones que se han hecho sobre limitaciones al derecho del dominio. Esto ya es usual. En algunas ciudades europeas, por ordenanzas municipales, se ha legislado sobre los plazos y la oportu-

nidad en que las condiciones del alquiler pueden ser modificadas, sobre todo en lo que se refiere al precio. Ante todo el código civil no es sino un conjunto de disposiciones limitativas y reglamentarias de derecho. Si dicho código contiene disposiciones como la que fija el máximo de arrendamiento, válido en consideraciones de orden económico respetables, entiendo que no puede haber absolutamente ninguna dificultad en dar un mínimo de estabilidad a esos contratos; sobre todo la ley vendría a suplir parte de la indolencia o desidia que caracteriza a nuestro pueblo y a eliminar esa falta de previsión que tienen muchas de las leyes que se proponen y sancionan, y en particular la que se discute.

Ha de ser mi voto, en consecuencia, favorable al artículo 1.º del despacho de la comisión con las reformas que han aceptado los miembros de ella. Me ocupo únicamente del punto a) del despacho, aunque podría hacer algunas observaciones a los otros incisos, pero me parece que hay un mejor método y mayor conveniencia para el trabajo de la cámara en limitarse a cada punto concretamente y a medida que ellos se van poniendo en consideración.

He de proponer también, pero eso en su oportunidad, que dicho artículo se vote por incisos, para dar lugar a todas estas pequeñas modificaciones.

Es lo que quería expresar.

**Sr. Beiró.** — Pido la palabra.

Solicito de la comisión aclare el concepto del inciso a) sobre los siguientes puntos: 1.º en qué condición quedarán los fiadores cuando la fianza fuere por menor tiempo que los dos años que fija el inciso a). Por ley será imposible extender la obligación del fiador. Convendría prever este caso.

Segundo: ¿y si durante los dos años el propietario se viera en la obligación de hacer mejoras, por ejemplo aguas corrientes y cloacas, invirtiendo mayor capital. ¿No tendrá derecho a aumentar el valor del alquiler?

**Sr. Ferrarotti.** — La primera pregunta está contestada en el código civil, cuando dice que no se autoriza a

aumentar el precio del alquiler cuando se trata de reformas necesarias.

**Sr. Beiró.** — Son obligaciones post contrato.

**Sr. Ferrarotti.** — El código dice que si se trata de reformas necesarias, que el propietario no las hace, está autorizado el locador a hacerlas por su cuenta.

**Sr. Beiró.** — Buscamos una solución justa y no soluciones arbitrarias.

**Sr. Ferrarotti.** — Es una solución dada por el código civil.

**Sr. Tamborini.** — Sería, además, una compensación por las molestias que irroga la ejecución de esas obras.

**Sr. Mora y Araujo.** — Voy a contestar al señor diputado.

La pregunta respecto a los fiadores está prevista en el artículo correspondiente del código, que trata de la fianza y que contempla todos los casos que ocurren.

**Sr. Beiró.** — Pero el código civil no prevé el caso de que por la ley se aumente el plazo de un contrato. ¿Cómo es posible que la obligación de un fiador por un año se extienda a dos y cómo es posible que la ley no mire la situación de un propietario a quien se le prorroga por dos años un contrato y no se le prorroga la fianza? Hay que contemplar estos casos.

**Sr. Ortíz.** — Eso podría ser motivo de una disposición de orden transitorio para los contratos en vigencia.

**Sr. de Tomaso.** — ¿El señor diputado tenía el propósito de hacer sobre este punto una indicación concreta?

**Sr. Beiró.** — Por lo menos pensaba solicitar de la comisión una explicación.

**Sr. de Tomaso.** — Quería hacerle notar al señor diputado, que podía proyectar una indicación a los efectos de que se agregue al proyecto que tratemos al discutir la tercer cuestión.

**Sr. Beiró.** — Perfectamente.

Otro caso es el siguiente: el de venta de casas, en que el comprador desea habitarlas personalmente. Hay dos situaciones que contemplar: cuando el comprador adquiere para arrendar, entonces no tiene ningún interés en que continúe o no el mismo locatario; pero

cuando lo hace para habitarla personalmente, entonces sí, este artículo puede tener graves consecuencias; y tan es así que ya se ha notado en plaza un retraimiento de los compradores de casas alquiladas. Si una persona desea comprar una casa, que sabe alquilada, y que prevé que esa locación va a continuar durante dos años y que en consecuencia no va a poder ocuparla él, no la compra, y en estas condiciones hay un 20, un 30 o quizás un 50 por ciento de compradores.

**Sr. Mora y Araujo.** — Está establecido ya en el código el caso de un arrendamiento que tenga un término. La protección sería contra el nuevo adquirente. La reforma tiende a dar al arrendatario sin término convenido el plazo que establece la ley para garantizar su estabilidad, precisamente contra el nuevo adquirente.

**Sr. Beiró.** — Pero hay que tener en cuenta la situación en que quedará un propietario que no puede enajenar su casa porque el adquirente único que tiene desea habitarla y se ve en la imposibilidad de comprarla al no poder habitarla.

**Sr. Mora y Araujo.** — Es un fenómeno que se contempla por nuestra legislación civil.

**Sr. Ortíz.** — Así es; en otros países donde se han dictado reglamentaciones análogas, y es una de las modificaciones que pensaba proponer. El decreto dictado en España, por ejemplo, exceptúa ciertas situaciones que ha citado el señor diputado, como el caso en que el comprador quiere ocupar la propiedad como habitación privada.

**Sr. de Tomaso.** — Hay que precautarse contra la simulación que sería fácil realizar. Cada comprador puede afirmar que compra la casa para habitación, aunque tenga ya treinta o cuarenta casas de su propiedad.

**Sr. Ortíz.** — ¿El señor diputado declara la legislación incapaz de dar una sanción que impida esas simulaciones?

**Sr. de Tomaso.** — No, señor diputado.

**Sr. Ferreira.** — Las prevé, que no es lo mismo.

**Sr. Beiró.** — Estas observaciones ya las hice a los miembros de la comisión

en mayoría, y les indiqué que para los casos de simulación podía establecerse una multa o una indemnización para el locatario injustamente desalojado.

**Sr. de Andreis.** — La simulación es muy difícil de probar.

**Sr. Beiró.** — Si no se coloca al comprador en condiciones de habitar personalmente la casa no la comprará. El fenómeno ya se ha producido.

**Sr. Mora y Araujo.** — No se puede colocar al comprador en mejores condiciones que al propietario que vende; como lo establece el código civil, éste no puede rescindir el contrato de locación porque necesita la casa para habitarla. El comprador ya sabe que tiene que respetar el arrendamiento, porque la ley de reformas así lo establece.

**Sr. Ferreyra.** — El código daba cuarenta días para el desalojo, y la situación cambia ahora.

**Sr. Beiró.** — Cuando yo, propietario, contrato por dos años, sé que si deseo vender la casa y obtengo un menor precio, es por mi voluntad; es un hecho que pude prever. Pero cuando viene la ley y me dice a mí, que no he dado plazo, que el contrato durará dos años, cuando quiero vender se me perjudica, porque se retraen todos los interesados en comprar para habitar la casa; y este es un fenómeno que ya se ha hecho sentir en la plaza de inmuebles.

**Sr. Mora y Araujo.** — Entonces el señor diputado va a anular completamente los efectos de la reforma; va a poner al locatario en las mismas condiciones actuales, sometido a las especulaciones de los locadores.

**Sr. Rodeyro.** — Si lo que paga el inquilino es el interés que la casa debe producir lógicamente, el que emplee su dinero en la compra obtendrá ese interés, y no habrá para él perjuicio.

**Sr. Beiró.** — Me coloco en el caso del 30 o 40 por ciento de los compradores de Buenos Aires, que quieran adquirir casas para habitarlas personalmente. Si se sanciona este proyecto tal cual lo propone la comisión, no podrán comprar. Esa es la cuestión.

**Sr. de Tomaso.** — Es exacto que el señor diputado — lo reconozco con toda lealtad — para fundar la observación que está haciendo puede referirse a artículos de la ley española y también de la ley italiana y aun de la belga, que yo he citado. Pero ¿no le parece que a los efectos de encauzar el debate y para que nuestro pronunciamiento individual respecto de la cuestión que se plantea pueda hacerse prácticamente, lo mejor sería que diera forma concreta a sus observaciones, presentando agregados?

La comisión se planteó esa misma cuestión, pero se nos ocurrió la posibilidad de la simulación, y para que no se pudiera burlar el derecho y la garantía que damos al locatario redactamos el artículo en la forma en que está.

**Sr. Presidente** (Sánchez de Bustamante). — Entiendo que el señor diputado por la capital ha de concluir expresando concretamente sus observaciones, para que la comisión las considere. De otra manera, siguiendo en esta forma dialogada, no se llegará a nada práctico.

**Sr. Beiró.** — Estamos en comisión, y precisamente la forma dialogada es la más práctica.

**Sr. Presidente** (Sánchez de Bustamante). — Pero con la intervención de cinco o seis diputados es imposible entenderse.

**Sr. Ferrarotti.** — Estamos aclarando conceptos y son preferibles estos diálogos, que son más ilustrativos que los largos discursos que no conducen a nada.

**Sr. Beiró.** — He planteado esos problemas a la comisión en dos palabras.

Una de las observaciones que quiero subrayar, es la ya formulada por el señor diputado Repetto: ¿por qué se excluyen los campos?

Llamo también la atención de la comisión sobre el segundo apartado del inciso a) propuesto por el señor diputado Ortíz, que al excluir las casas, los departamentos y piezas amuebladas, abre una gran puerta a la simula-

ción. Si no se somete a las casas, departamentos y piezas amuebladas, con excepción de las casas de pensión y hoteles, a la misma legislación que ha de regir para las demás casas, nos exponemos a que cualquiera ponga un catre o una mala cama y el título de casa amueblada, y pida el alquiler que quiera o desaloje en seguida.

**Sr. Ferrarotti.** — Entonces alquilará con ese concepto.

**Sr. Anastasi.** — No habría juez capaz de considerar casa amueblada una casa en las condiciones a que se refiere el señor diputado.

Por otra parte no se puede negar el hecho de que muchas residencias veraniegas se alquilan por la temporada como casas amuebladas.

**Sr. Ortíz.** — La simulación a que se refiere el señor diputado importaría en cierto modo substraer esas casas de la categoría de casas de familia. Y creo, como el señor diputado Anastasi, que no habría juez en el mundo que pudiera calificar de casa amueblada a una casa en las condiciones manifestadas por el señor diputado.

**Sr. Beiró.** — Es tal vez una exageración para poner de manifiesto la posibilidad que se ofrecería de violar la ley.

**Sr. Ortíz.** — Propongo que se vote en inciso a) para proponerlo a la cámara.

**Sr. Taboada.** — ¿Cómo queda el primer punto con el agregado, señor presidente?

**Sr. Presidente** (Sánchez de Bustamante). — Es un simple cambio de ideas, señor diputado; no hay nada resuelto.

**Sr. Ortíz.** — No, señor presidente: lo he propuesto en la inteligencia de que estamos haciendo un despacho de la cámara en comisión, para proponerlo a la cámara legislativa. De manera que sobre esto debe tomarse algún acuerdo.

**Sr. Rodeyro.** — No se ha concretado la forma.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Pido la palabra.

Deseo formular algunas preguntas y hacer algunas observaciones al inciso

a) del artículo que la cámara ha resuelto tomar como base.

Desde luego, desco rectificar algunas observaciones de carácter jurídico que en sí pudieran ser graves si no las hubiera emitido el señor diputado Dickmann, medalla de oro de la facultad de medicina.

El señor diputado Dickmann nos ha hablado de que es necesario votar estos artículos en virtud del principio de la igualdad jurídica; pero el señor diputado no se ha apercibido de que precisamente lo que estamos haciendo es quebrar la igualdad jurídica en beneficio de los arrendatarios. Si el señor diputado fuera lógico consigo mismo, tendría que votar en contra de todos los proyectos que se presentan a dictamen de la cámara. Es la igualdad jurídica, señor diputado, la que nos inspira en este momento.

**Sr. de Tomaso.** — Otros hemos hablado de equidad.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — No me interrumpa el señor diputado; ya le va a llegar su turno. Estoy con el señor diputado Dickmann por ahora.

No es la igualdad jurídica la que nos inspira en este momento sino la necesidad de acomodar la ley a ciertos hechos por sobre manera premiosos. En esto, en definitiva, consiste la evolución jurídica.

Yo hubiera deseado más bien que el señor diputado Dickmann, lo mismo que el señor diputado de Tomaso, en sus eruditos discursos hubieran invocado como principio general eso que ellos preconizan en su escuela: la función social de la propiedad. Felizmente no han tocado ese punto.

**Sr. de Tomaso.** — Pero algo debíamos dejarle al señor diputado para que hiciera su discurso y vemos con gusto que completa nuestra argumentación.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Muchas gracias por esa caridad, pero la bien entendida generalmente empieza por casa.

**Sr. Dickmann.** — No deseo interrumpir al señor diputado, porque, como ayer no he sido gentil con él, no deseo que corresponda con igual moneda.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — No guardo rencores, señor diputado.

**Sr. Dickmann.** — Por lo tanto, me reservo el derecho de contestarle después con un criterio de legislación.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Si el señor diputado me va a contestar con un criterio jurídico, yo a mi vez le voy a hacer mi contra réplica con un criterio quirúrgico. *(Risas)*.

Además, señor presidente, y antes de entrar a las observaciones de detalle, me interesa aclarar una situación realmente original, que se ha producido con el señor diputado Bas, autor de un proyecto.

Cuando el señor diputado Bas pidió que la cámara considerase como base de discusión su artículo, yo, que estoy mucho más de acuerdo con el señor diputado Bas que con la comisión, y casi podría decir más de acuerdo con el mismo señor diputado Bas que el propio diputado Bas, encontré muy atinada la observación del señor diputado por Córdoba, porque replicando al señor diputado de Tomaso sostenía que no había sólo una diferencia en los términos, sino que la había en el concepto.

La comisión ha propuesto la estabilización de los contratos no escritos entre arrendadores y arrendatarios por dos años, y el señor diputado por Córdoba proponía por un año; pero la comisión agregó expresamente “a pesar de cualquier declaración o convenio que lo limite...”

**Sr. Bas.** — No lo he incluido porque no lo he creído necesario.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Tengo el arte, señor presidente, de provocar las interrupciones que me impiden expresar mi pensamiento.

**Sr. Bas.** — No lo interrumpiré más al señor diputado.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — El señor diputado Bas no decía nada de eso y como yo no tengo que saber en estas materias, en lo que se refiere a la expresión del pensamiento de los señores diputados, sino lo que ellos bajo su firma publican, me parece que estoy autorizado para considerar que en todo el artículo del señor diputado Bas no hay una

sola palabra que establezca lo que dice el proyecto de la comisión. Según el señor diputado Bas “en la locación de casas, departamentos o piezas cuando no hubiera contrato escrito que estipule un plazo mayor de un año, se entenderá que el locatario tiene opción para considerarlo realizado por dicho término, sin que durante el mismo puedan alterarse los precios ni las condiciones del contrato”.

**Sr. Bas.** — Luego, los contratos no podrán ser por un tiempo menor de un año.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Esa es una interpretación del señor diputado. En esa forma, yo con toda sinceridad encuentro que el señor diputado Bas en su interpretación responde a mi pensamiento y no al de la comisión; luego, la cuestión no es tan clara como el señor diputado sostenía, y si el señor diputado piensa como la comisión ha debido expresarlo.

Bien, señor presidente: yo voy a pedir a la comisión, coincidiendo en lo fundamental de este proyecto — no sé si pedirle que suprima este párrafo o que aclare o restrinja el concepto a lo que realmente se quiere y no se ponga en la ley una oración incidental que tenga un efecto mayor que el que ha querido, como lo tiene efectivamente.

Voy a ser concreto en mis objeciones.

¿Qué es lo que se quiere con esta reforma? Con esta reforma se quiere defender — y bien claramente se ha dicho en la cámara — a los inquilinos de la trampa que resulta de alquilar piezas, departamentos o casas bajo un precio determinado, y una vez que los inquilinos están en ellas obligarlos, por los gastos que le demandaría un nuevo traslado, a pagar un alquiler superior al que ajustaron al habitarla; y dar a esta situación una fijeza que pueda variar entre seis meses, uno o dos años. Esta es una cuestión fundamental, esto es lo que piensa la comisión y en ello la acompaño decididamente; pero me parece que ese pensamiento no está expresado con toda precisión en la fórmula que propone la comisión, porque esa fórmula comprende más.

La comisión desea que se declaren nulas todas las convenciones en contrario, es decir, coloca al propietario, que también tiene interés que debemos respetar, con una obligación, acordando al inquilino un derecho. La obligación del propietario es respetar al inquilino durante dos años; el derecho del inquilino es continuar en la casa los dos años, o continuar uno, dos o tres meses. Pero, pregunto yo a la comisión: en los casos en que realmente hubiera convenio entre inquilino y propietario para alquilar la casa por menos tiempo de dos años, ¿por qué no lo permitiría la ley?

**Sr. de Tomaso.** — ¿Me permite el señor diputado que le conteste?

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Si es para aclarar el concepto...

**Sr. de Tomaso.** — Contestaré sencillamente, como respuesta, que para qué va a hacer el inquilino contrato con el propietario por menos de dos años, si tiene el derecho, mientras respete las condiciones de la locación, de quedarse hasta los dos años.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — No es esa mi pregunta, señor diputado; lamento haberme expresado tan mal que no me haya entendido.

Yo digo que por qué cuando el propietario conviene con el inquilino en hacer el contrato por un año, la comisión prohíbe hacer ese contrato. Porque el señor diputado no contempla sino la situación del inquilino, y quiere contemplar las dos situaciones, la del inquilino, y la del propietario.

Mantiéndose el precepto que la comisión reproduce, el propietario estará sujeto a la voluntad del inquilino, el propietario habrá convenido con el inquilino verbalmente alquilar una casa por un año. Pero al año la quiere vender o reedificar, y el inquilino que ha aceptado ese convenio con el propietario, si esto se mantiene, puede en un momento dado hacer mérito del artículo de la comisión y no respetar ese convenio. Es la situación que yo someto a la comisión y a la cámara y creo que es conveniente buscar una fórmula que la subsane.

**Sr. Mora y Araujo.** — Si me permite el señor diputado...

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Sí, señor.

**Sr. Mora y Araujo.** — La comisión ha entendido que en esta forma garantizaba precisamente los efectos de la reforma, que era librar al locatario de la tiranía permanente del locador; porque si nosotros modificáramos este artículo en los términos que propone el señor diputado, no habría locador que hiciera contrato por más de un año, y entonces habríamos eliminado de la reforma el propósito fundamental, que es la estabilidad del locatario dentro de la casa que ha tomado para vivir.

**Sr. Peña.** — El peligro está en que numerosos propietarios, que tienen su casa en la capital van a faltar un año o seis meses y que en ese año quieren alquilar o arrendar su casa, en esta forma tendrán que eliminar todas esas casas de la concurrencia.

**Sr. de Tomaso.** — No habrá propietario que quiera alquilar por un término de más de seis meses.

**Sr. González.** — Han de ser muy pocos los propietarios que dejen su casa, y no se debe legislar para la excepción sino para el caso general.

**Sr. Arana.** — ¿Y los propietarios que se van del país?...

**Sr. Rodeyro.** — Los propietarios le exigirán al inquilino que firme un contrato por un mes, y no habrá reforma.

**Sr. Ortíz.** — Es necesario hacer una aclaración.

**Sr. Peña.** — Les advierto a los señores diputados que me están interrumpiendo con un tono un poco agresivo, que yo soy inquilino, que yo no soy propietario. (*Risas*).

**Sr. Sánchez Sorondo.** — En las mismas condiciones me encuentro yo.

**Sr. Rodeyro.** — Se pueden tener ideas de propietario sin necesidad de serlo.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Continúo, señor presidente.

El argumento que hace el señor diputado por Corrientes de la tiranía del propietario, me permitiré...

**Sr. Mora y Araujo.** — Es una palabra que no hay que tomarla tal como suena.



**Sr. Sánchez Sorondo.** — Me refiero al concepto y no a la palabra.

**Sr. Mora y Araujo.** — Me refiero al propósito fundamental de la reforma, que es la estabilidad del locatario.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — A eso me refiero yo también, no hago argumentos de palabras.

La presión, la coacción del propietario — como quiera llamársele — no me parece que pueda impresionar de tal manera el espíritu de los señores diputados que no encuentren una fórmula que salve esta dificultad que es real. Entre la presión presunta y los perjuicios efectivos que podría tener el propietario, me parece que la comisión ha de encontrar la manera de orillar la dificultad.

Yo propondría, por ejemplo, que en vez de emplear estos términos tan generales, se especificasen casos de excepción. Por lo pronto, el caso de venta: cuando el propietario quiera vender su propiedad, ésta no debe estar sujeta al contrato tácito de la ley...

**Sr. Ferrarotti.** — Todas se venderían.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Cuando el inquilino quiera asegurarse, que haga un contrato escrito.

El caso de mejoras o de reedificación: exactamente en las mismas condiciones. Nosotros debemos dejar un poco a la libertad de las partes, a esa igualdad jurídica a que se refería el señor diputado Dickmann y no tutelar tanto la negligencia, la indiferencia o el desconocimiento de los propios intereses de los locatarios. Si la cámara estabiliza las relaciones entre arrendador y arrendatario por un año o seis meses, sobre la simple base de presentar el primer recibo de alquiler, o simplemente con el hecho de habitar una casa, necesita ir más allá de este procedimiento e impedir que los propietarios y los inquilinos, en conocimiento de sus intereses un poco más a fondo que el que pueden tener los señores diputados, hagan a esa misma libertad y a esos mismos intereses las restricciones y aditamentos que crean convenientes.

Otra observación que con respecto al plazo debo formular es la que me acaba

de expresar con mucha oportunidad el señor diputado por Córdoba, doctor Maidana. El señor diputado por Córdoba me preguntaba: ¿y el subarriendo?

Los dos años de que habla el inciso a) son los dos años que rigen en el contrato entre arrendador y arrendatario. Pero cuando el arrendatario es a su vez arrendador, es decir cuando hay un subarriendo, yo pregunto a la comisión si ella entiende que este término de dos años empieza a correr desde el arrendamiento originario o desde el subarriendo. Deseo que, cualquiera sea su opinión, la exprese con claridad.

**Sr. de Tomaso.** — Lo hemos modificado. No proponemos modificación al artículo del código civil que se refiere al subarriendo; y como el subarrendador no puede transmitir al inquilino más derechos que los que él tiene adquiridos...

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Entonces queda subsistente la objeción, como me lo hace notar el señor diputado Correa. Porque el arrendatario tendrá que tener la previsión de averiguar si el que le arrienda es propietario o inquilino principal.

De manera que yo, con el espíritu de que esta ley llene lo más cumplidamente el objetivo a que tiende, hago estas observaciones y solicito de la comisión que las atienda, y, si las encuentra aceptables, formule la redacción del caso.

**Sr. de Tomaso.** — Pido la palabra.

**Sr. Dickman.** — Pido la palabra para una breve aclaración.

**Sr. de Tomaso.** — No tengo inconveniente en cedérsela al señor diputado.

**Sr. Dickmann.** — El señor diputado por Buenos Aires, distinguido profesor de la facultad de derecho, me ha honrado mencionando que yo soy medalla de oro de la facultad de medicina.

**Sr. Maidana.** — Que ha sacado una medalla de oro. (*Hilaridad*). No es lo mismo.

**Sr. Dickmann.** — Le advierto al señor diputado por Córdoba que el señor diputado Sánchez Sorondo no necesita abogado, porque lo es, y muy hábil.

**Sr. Maidana.** — Es que el señor diputado no tiene aspecto de medalla. (*Risas*).

**Sr. Dickmann.** — Y el señor diputado no tiene aspecto de coronel. Sin embargo le llaman “coronel”. (*Hilaridad*)

Con esto el señor diputado por Buenos Aires ha querido significar que yo no tengo competencia en la materia de que se trata...

**Sr. Sánchez Sorondo.** — No, señor diputado.

**Sr. Dickmann.** — ... con una gentileza propia de su espíritu.

Sin embargo yo debo manifestar que en discusiones de esta naturaleza los legisladores que son abogados harían muy bien en despojarse un poco de su investidura de tales; y los que no lo son, no guiarse mucho por los principios absolutos del derecho.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — ¡Sobre todo cuando se va a reformar el código civil!

**Sr. Dickmann.** — El legislador no puede ser un hombre apegado al espíritu y a la letra de la ley. Lo que debe guiarlo en su obra de legislación colectiva y social es el buen sentido, el sentido común del buen vecino, mucho más que el principio jurídico del derecho absoluto.

En este sentido, señor presidente, yo he colocado el asunto de locación en sus verdaderos términos. Hablar en el estado actual de igualdad jurídica entre locadores y locatarios es un punto de vista de abogados, pero no puede ser un punto de vista de políticos ni de estadistas.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Pero lo curioso es que la igualdad jurídica la ha mencionado el señor diputado.

**Sr. Dickmann.** — El noventa por ciento de los mortales no somos propietarios: alquilamos, somos locatarios; y sostener que existe igualdad de condiciones ante el contrato, ante la ley, hoy día, entre locatarios y locadores es una ficción jurídica. Ya lo he explicado al señor diputado y ha de convenir conmigo en el siguiente fenómeno general y universal: el alza de los alquileres se debe últimamente a esta causa: no hay ca-

sas, no hay viviendas, por las causas que los señores diputados han enunciado, porque no se construye, porque no hay materiales de construcción, porque todo es caro, porque el capital teme; por una serie de causas más. El hecho real es que no hay viviendas, y los que tenemos que vivir en las casas estamos expuestos a las siguientes circunstancias: sabiendo el propietario que con pedirle a uno la casa, no puede irse a vivir bajo la bóveda celeste, no puede ir a acampar en la calle, le dice simplemente: usted me desaloja la casa o me paga más. Eso lo sabe todo el mundo, señores diputados. A eso obedece el alza extraordinaria de los alquileres. En el último año casi no ha habido mes sin que los inquilinos, los locatarios de la capital, hayan recibido una triste noticia: o desalojan o pagan más. Entonces, ¿dónde está la pretendida igualdad? Es la misma igualdad ficticia que se invoca entre obreros y patronos, o entre empleados y empleadores. Seguramente el obrero puede no prestar sus servicios al patrón cuando no quiere; pero el obrero necesita comer, es un ser viviente, es un ente biológico que necesita comer y reproducirse y se entrega incondicionalmente a su empleador, y entonces no se puede hablar de contratos entre empleadores y empleados, y nosotros usamos el término “trato”. Lo mismo sucede entre locatarios y locadores; no hay igualdad jurídica y con este proyecto quizá se introduciría apenas una relativa igualdad jurídica entre los locatarios y los locadores. Si el locatario entra en la casa, hace gastos de mudanzas, hace gastos de instalación y está expuesto a ser desalojado o a un aumento de alquiler, es, pues, indispensable que la ley le dé alguna garantía frente a la voracidad, al interés y al egoísmo del locador, que siempre trata de conseguir mayor provecho de su finca, de su bien.

En materia de derecho, señor presidente, tengo este criterio: le profeso cierto respeto, tal vez un poco de respeto supersticioso, pero sí, he de confesarlo, le tengo más temor. (*Risas*).

En tratándose de derecho me acuerdo siempre de aquel pasaje de Fausto,

cuando un joven se presenta ante Mefistófeles a preguntarle qué debe estudiar, qué carrera debe seguir y le dice: ¿Qué le parece maestro — porque creía que estaba en presencia de Fausto — qué le parece si estudio teología? — No, amigo mío; no se meta en teología, porque allí siempre se demuestra lo uno y lo otro con la misma facilidad. — ¿Qué le parece derecho? — Amigo, no se meta usted en derecho, porque esto demuestra siempre que lo negro es blanco y que lo blanco es negro, y defiende principios que no son fundamentales de la vida y de la existencia. ¡No se meta en derecho! Y luego el consejo que le da Mefistófeles es que estudie medicina, porque la medicina conoce, si, la vida, conoce el sufrimiento y el dolor humanos, y sobre todo conoce lo que dijo el otro día el señor diputado Justo con mucho espíritu de ingeniosidad: conoce cuánto de curanderismo hay en todas las profesiones y sobre todo en la profesión política.

**Sr. Maidana.** — Pero son más los que matan que los que curan.

**Sr. Dickmann.** — Hágame el servicio de no interrumpirme, señor diputado. Ya hemos tenido algunos piropos muy agradables y no conviene continuar más en este terreno. El señor diputado ha de comprender que su criterio jurídico es de curandero social. *(Risas)*.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — ¿Qué es lo que habrá entendido de lo que he dicho, a juzgar por la réplica?

**Sr. Dickmann.** — Lo he entendido muy bien; ahora si el señor diputado tiene que explicar lo que ha dicho, me parece que no vale la pena de ser entendido. *(Risas)*.

Le he entendido, pues, muy bien; entiendo simplemente que el punto de vista del señor diputado es el punto de vista...

**Sr. Sánchez Sorondo.** — El señor diputado se ha ofendido, porque yo no le he reconocido medalla de oro en derecho.

**Sr. Dickmann.** — Estoy contento de no haberla recibido. *(Risas)*.

Con estas breves consideraciones he querido rectificar al señor diputado Sánchez Sorondo y hacer notar a la ho-

norable cámara que no estamos en una academia de juriconsultos sino en una asamblea legislativa, que toma en cuenta el clamor universal de los inquilinos extorsionados por falta de una ley, de una protección legal, por la voracidad de los propietarios. *(Aplausos)*.

**Sr. de Tomaso.** — Pido la palabra.

La había pedido para contestar muy brevemente, como miembro de la comisión, a la cual se ha dirigido el señor diputado por la provincia de Buenos Aires, las observaciones que ha hecho.

El señor diputado por la provincia de Buenos Aires al hacer su réplica jurídica, ha hablado de un inquilino ideal colocándose en un punto de vista que yo llamaría — para darle un nombre — de derecho abstracto, de derecho puro, de un inquilino que tuviera libertad absoluta de contratar con el propietario cuya casa alquila. Pero no es esa la realidad: el inquilino real es otro.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Permítame el señor diputado, porque va mal examinado.

Yo no me he colocado en la situación del inquilino cuyos derechos están más que protegidos con la redacción de la comisión; me he colocado en la situación del propietario que podría convenir con el inquilino un plazo menor de arrendamiento, situación que era sobre la que pedía aclaración.

**Sr. de Tomaso.** — A eso iba, señor diputado: si admitimos la excepción a la reforma que queremos hacer, en la forma que el señor diputado la enuncia, sin haberla concretado en un texto que nos hubiera mostrado a nosotros mismos, a los efectos de dar nuestra respuesta, el alcance exacto de lo que propone, la reforma se vendría abajo.

Por esto, señor diputado, ya ve que era exacta mi observación cuando hablaba de inquilino real. Porque el propietario, sobre todo en momentos en que hay escasez de viviendas, tiene el dominio de la situación, puede imponer condiciones al inquilino y no le alquilará ninguna casa o pieza sino por el término que quiera, con el pretexto de que tiene que vender la finca, o refaccionarla dentro de seis meses y el inquilino

no tendrá que aceptar si no se sancionara esta reforma.

Esa situación, y esta es la respuesta que le he dado al señor diputado Berré cuando formulaba hace un momento una observación idéntica o por lo menos muy parecida a la que hace el señor diputado, ha sido contemplada por la comisión. Todas estas dudas, todas estas observaciones, se las iba haciendo la comisión a medida que redactaba los artículos de su despacho, porque en su seno hay abogados y nosotros tenemos la costumbre, cuando redactamos un texto de ley, de verlo funcionando y aplicado, imaginándonos así todas las situaciones que va a producir la defensa que contra él pueden arbitrarse. En esta forma se nos ha ocurrido la situación que plantea el señor diputado; pero nos hemos dado la respuesta que le estoy dando: si admitimos excepciones que pueden generalizarse hasta hacerse regla, la reforma no tendría ninguna razón de ser.

Le rogaría al señor diputado que concretara en un texto meditado la restricción que quiere proponer, porque sólo en presencia de ese texto concreto nos sería dado opinar. Si ese texto tuviera, a pesar del espíritu restrictivo con que entendiera redactarlo, al señor diputado un alcance práctico más grande que aquel que él mismo quisiera darle, no podríamos aceptarlo sin inutilizar toda la reforma que en beneficio de los arrendatarios queremos hacer al introducir estas pequeñas modificaciones al código civil.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — He propuesto la supresión de la frase. Además, los casos de excepción de venta...

**Sr. de Tomaso.** — Nos es imposible aceptar la supresión de la frase y admitir que se hagan convenios en virtud de los cuales no pueda el inquilino usar de su derecho de opción para permanecer durante el plazo legal que la cámara acepte en las casas o habitaciones que alquila.

**Sr. Anastasi.** — Pido la palabra.

Creo que en realidad no puede ser calificado como curandero social aquel diputado que plantea hipótesis posibles

en la interpretación de una ley tan delicada como esta; pero se me ocurre que las observaciones formuladas por el señor diputado por Buenos Aires no son tan profundas como para decidirnos a no votar el despacho de la comisión. Desde luego, yo entiendo que el principio de la igualdad jurídica de las partes no se altera, como lo ha expresado el señor diputado Dickmann, y en todo caso, si se alterara un poco en beneficio de los inquilinos, se ha alterado tanto tiempo en beneficio del propietario que bien valdría mudar, aunque sea transitoriamente, la situación actual.

Si el inquilino no desea utilizar el plazo que le acuerda la ley de reformas no lo hará, pero si la cámara llega a sancionar el principio que faculta al propietario o inquilino a convenir anticipadamente el plazo menor de dos años, de uno o el que se sancione, la ley no tendrá absolutamente ninguna eficacia. Va a ocurrir lo mismo que con el beneficio del artículo 157 del código de comercio.

Es sabido que el empleado tiene derecho a un mes de indemnización si ha sido despedido sin justa causa; pero ya se sabe también que todas las grandes empresas tienen sus formularios impresos en los cuales ese empleado hace renuncia formal y terminante del beneficio que le acuerda aquella disposición legal.

Sancionado entonces el despacho de la comisión en la forma propuesta por el señor diputado por la provincia de Buenos Aires, se venderían inmediatamente fórmulas impresas al alcance de los propietarios con la determinación de un plazo de un mes, dos, tres, lo que haría completamente inútil e ineficaz la ley de reformas, que no habría conseguido absolutamente ningún objeto, burlándose este propósito de la estabilidad del contrato, propósito de la estabilidad del contrato de locación que no es una invención de la comisión, pues es ley corriente de las naciones europeas, como lo ha expresado algún señor diputado en el curso de este debate, y si fuéramos más lejos, llegaríamos a demostrar fácilmente

te que es ley corriente de casi todas las civilizaciones.

Casualmente me han llegado dos tomos — que no pienso leer — sobre los elementos irreductibles del derecho. Se habla allí de un código sancionado hace cuarenta siglos — el código de Hamurabi — y por casualidad corto las páginas que se refieren a la locación, antes de destinarlo al archivo; pues señor: allí se consideraba como un elemento irreductible...

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Yo le puedo asegurar al señor diputado que en el código de Hamurabi a que acaba de referirse está consignado precisamente el principio que yo sostengo.

**Sr. Anastasi.** — Entonces habré interpretado mal lo que he leído; pero al hojear las páginas me encuentro con el principio de la estabilidad del contrato; pero la discusión la podríamos hacer particularmente entre nosotros...

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Le daba este pequeño dato para que no fallara la erudición del señor diputado.

**Sr. Anastasi.** — Muchas gracias.

En el mismo derecho romano — y aquí tengo la fuente al alcance de mi mano, de manera que si el señor diputado me interrumpe voy a poder rectificarle inmediatamente con documentos — en el mismo derecho romano se admitió únicamente en la época de la decadencia que el alquiler de la finca urbana estuviera sometida a la buena voluntad del locador.

Entonces, no se trata de afectar la igualdad jurídica de las partes sino tan sólo de restablecerlo con un alto propósito de bienestar social, con el mismo propósito que ha guiado, por ejemplo, la sanción de la ley de jubilaciones a los ferroviarios, que restringe a las empresas de ferrocarril la facultad de despedir a sus empleados si ese despido no se produce con justa causa. En cuanto a las demás situaciones planteadas por el señor diputado por Buenos Aires, la de la venta de la finca arrendada, creo que no debe autorizar una excepción. No quiero, absolutamente, darle consejos a la comisión, pero me parece que haría bien en no aceptar un agregado en esas condiciones. El

espíritu del codificador es preciso; el artículo 1498 dice que enajenada la finca arrendada, por cualquier acto jurídico que sea, la locación subsiste durante el tiempo convenido. Recuerdo que el señor diputado Beiró formulaba la observación de que se trataba de un caso distinto, porque ya había un contrato entre las partes; pero es que aquí, precisamente, por los mismos motivos de bienestar social, la ley, que es la expresión de la voluntad colectiva, se sobrepone a la voluntad individual, y entonces es lógico respetar los mismos principios que inspiraron al doctor Vélez Sársfield.

El uso para beneficio del locador, también fué tenido en cuenta por el doctor Vélez, con los mismos conceptos que hoy nos animan. El artículo 1497 del código civil establece que el locador no puede rescindir el contrato por necesitar la cosa para su propio uso o el de su familia. Pero también se objetará que se trataba de un contrato, pero dentro del mismo código hay casos en que sin existir contrato escrito, el locador no puede usar esa facultad de rescindir. Me refiero, por ejemplo, al artículo 1610, inciso 4.º, cuando dice: “Si fuese predio rústico en que existiese establecimiento agrícola, después de un año, contado del mismo modo”. Quiere decir que aunque exista un contrato escrito, durante todo ese término del año, el locador debe respetar la situación jurídica de su locatario. La observación del subarriendo no era fundamental y ha sido contestada en forma eficaz por la comisión.

Desde luego, de los principios que rigen la cesión de derechos, el subarrendador no puede estar en mejores condiciones que el arrendador original.

Viene ahora, por último, el argumento que parece muy eficaz, de las felices personas que pueden ausentarse por cuatro o seis meses, preocupados por la situación de sus fincas desalquiladas; pero no creo que este argumento conmueva el sistema, primero, por ser excepcional y, en segundo lugar, porque la misma ley de reformas le va a dar a esa persona la facultad de arren-

dar su casa amueblada por el término de días, meses, o semanas convenido.

Creo, entonces, que no hay objeciones suficientes como para no prestar la aprobación lisa y llana al despacho de la comisión.

**Sr. Sánchez Sorondo.** — Pido la palabra para una breve rectificación.

Yo oigo siempre con muchísimo placer al señor diputado, placer que creo comparten todos mis demás colegas. Es un espíritu muy distinguido, muy erudito, lo que explica que aun no haya quemado su biblioteca, como nos lo prometió en la discusión referente a la ley de acefalía.

El señor diputado acaba de mencionar un texto jurídico curioso dándole una acentuación que yo no le había dado antes.

El señor diputado ha hablado del código de Hamurabi. Yo lo he leído alguna vez, es un monumento jurídico que era ley 2.000 años antes de Cristo en Caldea, aunque no era el más antiguo, porque cuando se sancionó este código había ya otros que se habían escrito, no se sabe cuándo, en lengua akaddi y que el señor diputado puede ver en la interesantísima publicación que sobre esas materias ha hecho el señor Bonilla y San Martín; en ese código de Hamurabi existe precisamente la condición contraria a la que acaba de citar el señor diputado: se establece que cuando el propietario despidió al inquilino, si se ha convenido un tiempo de locación, tiene que devolver parte del precio, es decir, se sanciona el principio contrario: el dueño de casa puede echar cuando quiera al inquilino, a pesar de haber contrato, sin más obligación que devolverle parte del precio.

**Sr. Anastasi.** — Es una indemnización para el inquilino.

**Sr. Maidana.** — Pido la palabra.

Creo que la discusión va tomando un giro que no corresponde en un asunto que es, a mi juicio, modesto y sencillo.

Entiendo que estamos tratando una cuestión que interesa resolver inmediatamente en favor y beneficio de todo el pueblo, de propietarios y de inquilinos. Hay que decir la verdad: no

podemos inclinarnos en favor de unos o de otros; debemos seguir la línea recta haciendo justicia por igual a inquilinos y propietarios, sin otros propósitos que realizar el bienestar del pueblo todo sin distinción de clases o de gremios.

Entiendo que la discusión se ha desviado fundamentalmente. Todas las iniciativas de los señores diputados que han presentado proyectos, lo han sido con el loable propósito, perfectamente humanitario, de abaratar la vivienda, puesto que ninguno de ellos ha presentado proyectos con el objeto exclusivo de reformar nuestra legislación de fondo y de forma. El objetivo principal ha sido resolver esta cuestión social, que se siente en este momento más que en ninguna parte en la capital federal, y en menor grado tal vez en las ciudades de Córdoba y Rosario.

Y bien, señor presidente: ¿a qué vamos a entrar a una profunda discusión que toca fundamentalmente, no un solo título del código civil, sino que desde el artículo 3.º hasta el infinito van a quedar reformados o amenguados con los proyectos que se han propuesto? Yo creo que estamos perdiendo lastimosamente el tiempo, puesto que los propietarios y los inquilinos tienen un interés supremo en que estas cuestiones se resuelvan inmediatamente y con claridad; y no se van a resolver inmediatamente y con claridad si vamos a investigar todas las invasiones a nuestra legislación de fondo que hacen los proyectos presentados, que en resumen perjudican más al inquilino que al propietario.

Prevengo a los miembros de la comisión de legislación que si alguien puede tener sentimientos de simpatía y de solidaridad para las clases trabajadoras y para los humildes, soy yo, porque soy uno de los pobres de la república. Yo no soy propietario en esta gran urbe, ni deseo serlo, porque desprecio la fortuna. Yo aspiro simplemente a vivir con mi trabajo honesto, y con el producto de mi trabajo honesto me sobra y hasta me alcanza para ayudar a muchos hijos del infortunio. Y en eso me diferencio fundamen-

talmente de los socialistas, que lo acaparan todo. (*Risas y aplausos*).

Señor presidente: esta cuestión de la carestía de los alquileres, que yo lamento más que nadie, porque sé que hay muchos hombres y hogares que sufren, es una cuestión pasajera, si se quiere, porque las casas y las viviendas no van a estar caras toda la vida. Son consecuencias pasajeras de la época que estamos viviendo, bajo el régimen de la incapacidad y de la explotación más inicua, no de los propietarios y productores del país, sino de los acaparadores, intermediarios y comerciantes de mala fe, cuya actuación perturbadora reclama con urgencia una nueva prescripción del código penal.

Pero aquí no es al propietario, contra el cual vociferan los señores diputados de Tomaso y Dickmann...

**Sr. de Tomaso.** — Yo no he vociferado.

**Sr. Maidana.** — ... no es al propietario a quien debe atacarse y estrangularse. No es esa la cuestión principal; no es el caso de atacar a esos hombres que han tenido el valor de trabajar y sacrificarse para acumular sus ahorros y levantar las viviendas que dan estabilidad a su hogar y a su familia. Ellos deben merecer nuestro respeto. A quienes hay que atacar, en primer términos, es a toda esa canalla que especula, a todos esos que sin ser propietarios ni productores vienen explotando a los pobres hombres que laboran la tierra en nuestro país, sudando desde que sale hasta que se pone el sol, para entregar sus productos a la mano canallesca de los que han de traficar con ellos ganando ocho veces más de lo que gana el productor. Ahí está el mal. Hay que ir contra esa gente perturbadora del orden social, contra los que venden el pan a precios tales que ya no es posible comerlo, porque lo ponen fuera del alcance del pueblo, contra los que venden el azúcar, la carne, los alimentos en general, los paños con que se confeccionan los vestidos, contra los boticarios, que por un vaso de agua le cobran a uno cinco pesos (*risas*); contra los malos médicos,

que recetan y que matan. (*Hilaridad. ¡Muy bien! ¡Muy bien!*).

No me refiero, por supuesto, al señor diputado Dickmann, porque tengo entendido que la facultad de medicina, que es un tribunal científico, le ha adjudicado bien la medalla de oro, conquistada en buena ley. Pero no por eso el señor diputado es medalla de oro ni se parece en nada a la medalla de oro. (*Risas*).

Señores diputados: Nosotros no tenemos por qué atacar a los propietarios. Ellos han exteriorizado y ofrecido al usufructo de todo el mundo el producto de su trabajo honesto; han levantado las casas y con ello han hecho obra de civilización, permitiendo que el pueblo viva la vida moderna en que estamos desenvolviéndonos. Si no fuera por el esfuerzo de esos capitalistas, grandes y pequeños, viviríamos como los lanceros desnudos y bravíos del desierto, en los pajonales, en las llanuras, en las hondonadas de la tierra o al abrigo de los montes. (*¡Muy bien! ¡Muy bien!*).

Hay que dirigir nuestra acción, para ser ecuanímenes y justos, ya que aquí se quiere llevar por delante todas nuestras leyes, contra esa canalla que lucra sin producir, contra los acaparadores, especuladores y envenenadores públicos, que sin producir nada ganan más, infinitamente más que los productores. (*¡Muy bien! ¡Muy bien!*).

Esa es la cuestión, y es ahí donde está el verdadero espíritu de justicia para mí que me considero uno de los hombres más respetuosos de nuestra ley, porque creo que no puede haber república ni orden social, ni hogar, ni patria sin las leyes fundamentales que nos rigen. Y yo que he jurado defender la constitución de mi patria y sostener sus leyes mientras exigencias supremas del pueblo no reclamen su reforma, no puedo tolerar que un diputado, como lo hace el señor diputado de Tomaso y como lo hace el señor diputado Dickmann, trate despectivamente la obra monumental del doctor Vélez Sársfield, refiriéndose a él hasta con cierta familiaridad que yo no les

tolero ni les permito. (*Risas*). Lo llaman "Vélez".

¡El insigne Vélez!, debían decir, señores diputados. (*¡Muy bien! Risas y aplausos*).

Y bien, señor presidente: estos proyectos de ley van contra los pobres inquilinos más que contra los propietarios, y los que en este recinto se llaman sus defensores conspiran contra ellos porque desde ya están reagrandando su malestar, paralizando en absoluto la construcción de nuevos hogares y dejando sin trabajo y sin abrigo a millares de obreros. (*¡Muy bien! ¡Muy bien!*).

Todos los señores diputados saben que la fortuna y el patrimonio de los hombres están en el comercio. Los que hoy son ricos tal vez mañana sean pobres: de manera que los que hoy son inquilinos tal vez mañana sean los propietarios. Hay que pensar bien entonces para legislar, y legislemos con justicia, teniendo presente la vida real dentro del orden social y la cultura en que vivimos.

Por otra parte, debe tenerse presente que la mayoría de los propietarios son gente modesta que ha acumulado con el esfuerzo de sus brazos, a fuerza de grandes privaciones, los recursos para levantar una pequeña morada que les ha de servir de vivienda para formar su hogar y vivir moral y tranquilamente dentro del orden jurídico existente. Todos los señores diputados saben que en estas condiciones se encuentra un setenta y hasta un ochenta por ciento de propietarios. No me refiero a los del centro de la ciudad que son ricos y que podrán soportar todas estas invasiones sin mayor perjuicio a su excesivo patrimonio, pero debo detenerme a considerar que no todos los propietarios son ricos, que hay gente modesta que no tiene más seguro para su vida ni más tranquilidad para su hogar que una modestísima casita, y que cuando los años los hayan doblado y ya no puedan desarrollar sus fuerzas para ganarse el pan, en la ardua y agitada vida diaria, tendrán que alquilar forzosamente una o varias piezas de su propia casa con el sacrificio de introducir personas extrañas en su propiedad. Y resulta que

como decía, posiblemente más de un setenta por ciento de los propietarios de esta capital, como los de toda la república, tienen que recurrir al arbitrio de alquilar toda o parte de su casa para obtener un recurso destinado a la alimentación y educación de sus propios hijos.

Y bien, señores diputados, supongamos que alguno de los despachos que combate se sancionara y entonces yo me imagino al señor diputado de Tomaso en hipótesis como un hombre viejo y propietario, que no pudiera trabajar mentalmente porque no tuviera la profesión a que se dedica ni otros recursos de vida que una casa que usufructúa.

Tendría entonces que resolver el problema admitiendo a otras personas en su casa, para con esos recursos subvenir a la educación y bienestar de sus hijos. Dentro de esa situación supuesta, imaginemos que el señor diputado tuviera la mala suerte de que uno de esos señores a quienes hubiera alquilado una pieza tenga gatos, perros o avesruces (*risas*), sapos o culebras, (*risas generales*), y que además de convertir la pieza en una arca de Noé, le ponga todo lo que quiera, porque el señor diputado no le puede prohibir que lleve a la pieza arrendada todo lo que quiera y pueda llevar el buen sujeto...

**Sr. Anastasi.** — El señor diputado se pone en el supuesto de que el inquilino convierta la pieza alquilada en un jardín zoológico.

**Sr. Maidana.** — Lo mismo puede ocurrirle al señor diputado, si mañana es propietario.

Imagínese que es un individuo de mala conducta, y que en la hipótesis que he puesto, el señor diputado de Tomaso tuviera hijas mujeres y niños que debe procurar educar con una pureza de sentimientos extraordinaria; imagínese, digo, que su inquilino fuera un individuo de malas costumbres, que además de leproso fuera ebrio, y tuviera que aguantarlo dos años (*risas*) porque a ese buen mortal, de acuerdo con el proyecto, no lo saca ni el diablo de la casa (*risa*). Imagínese que en esa misma situación el señor diputado



de Tomaso quisiera vender mañana su propiedad, cuando ya sea un hombre viejo, impotente para el trabajo: la saca a remate; los interesados, desde luego, irán a preguntar si la casa tiene inquilinos y cuánto tiempo les queda de arrendamiento; si uno, dos o tres años, y que al visitar la casa el interesado se da cuenta de que hay borrachos, enfermos contagiosos, de que hay mujeres de mala conducta, de que hay animales de toda especie, a los que él no los podrá sacar, porque tiene que respetar el contrato de locación que acuerda a esos inquilinos el derecho de vivir allí durante dos años. Yo pregunto, ¿qué interesado se va a presentar al remate de esa casa que debe vender el señor de Tomaso para pagar sus deudas, para pagar sus compromisos sociales, para pagar las hipotecas que pueda tener sobre la misma casa? ¿Qué interesado va a ir allí a ofrecer, ni medio para tener que aguantar después semejante babilonia dentro de la casa? (*Risas. ¡Muy bien! ¡Muy bien!*).

En resumen, señor presidente: fácilmente puede verse la situación en que van a quedar, con los despachos presentados, los propietarios pobres y los que arriendan para subarrendar y las condiciones en que van a quedar los mismos inquilinos si, como quiere la comisión, el contrato ha de durar dos años, teniendo ambas partes que aguantarse recíprocamente sus impertinencias, la diferencia de caracteres y demás cosas inconvenientes que pasan generalmente en la vida diaria de las casas en que se subalquilan piezas.

Yo puedo asegurar que si se levantara un inventario en la ciudad de Buenos Aires de las casas habitadas por familias, no de las ocupadas por negocios, fácilmente quedarían convencidos de que fuera del pequeño radio del centro donde sólo habitan las familias pudientes, todos los que arriendan casas deben subalquilar piezas para ayudarse a pagar el alquiler, porque un solo hombre, a menos que sea rico, no puede vivir en el centro sino en esas condiciones, ayudándose a pagar el precio de la locación, subarrendando a diversas personas para poder formar el

importe de su contrato. Y esto que es un medio lícito, indudablemente, tal vez no lo podrán hacer en lo sucesivo.

Estos inconvenientes — y perdonen los señores diputados si me extendiendo demasiado, cuando estén aburridos me avisan, y termino (*risas*) — estos inconvenientes, decía, hay que tenerlos muy en cuenta. Además, ¿qué ganamos nosotros con el despacho de la comisión en el sentido de abaratar los alquileres, autorizando a toda esta gente para que tengan el derecho de vivir dos años?...

**Sr. Dickmann.** — Nosotros no ganamos nada.

**Sr. Maidana.** — Permítame, mi buen amigo, usted no gana ni pierde nada. (*Risas*).

Sobre todo, este malestar de la vivienda se debe a la escasez de la edificación, y si no aplicamos ningún remedio, el año que viene, con el crecimiento natural de la población, la inmigración y los nuevos matrimonios que ya se sabe que en general requieren casa aparte, la demanda de casas habrá aumentado y la cámara, con este artículo que reforma el código civil, no habrá resuelto el problema y habrá contribuido a reagravarlo, dificultando su solución que es urgente y apremiante.

Hasta me parece infantil que estemos discutiendo estas cosas. El problema debe ser resuelto inmediatamente como lo he propuesto yo en el artículo 1.º de mi proyecto. Con la sola modificación de un artículo del código de procedimientos, están garantidos contra nuevos aumentos por un año y medio todos los inquilinos de la capital de la nación. En eso coincide con un proyecto que se diferencia sólo en palabras, y un poquito de fondo, con un proyecto del señor diputado del Valle. Basta establecer que las sentencias de desalojo no se lleven a efecto hasta dentro de año y medio, y mientras tanto se puede ir intensificando la construcción y atrayendo el capital necesario. No tenemos para qué embarcarnos en esta cuestión fundamental de reformas al código civil ni por qué prolongar estas discusiones, que de paso me permitiré recordar a la cámara,

cuestan mucho dinero. Este debate y el de acefalia representan un gasto de muchos miles de pesos en concepto de impresiones. Resolvamos la cuestión con la reforma del artículo del código de procedimientos que he mencionado y, mientras tanto, curemos el mal de raíz por la acción combinada del capital privado y del estado, dos fuerzas concurrentes para la solución efectiva de este problema, estimulando e intensificando inmediatamente la construcción de edificios habitables.

A mérito, pues, de las razones que aduje en mi primer discurso y de las consideraciones de sentido práctico que estoy formulando, me opongo en general a este artículo 1.º de los despachos. No perdamos largas horas de inútil discusión; la reforma del código civil no puede ser el fruto de una improvisación. Votemos simplemente el proyecto que yo he propuesto, dejemos tranquilo a Vélez Sársfield y sigamos el camino más recto para resolver el problema. Y al decir que sancionemos mi proyecto, que resuelve satisfactoriamente todas las cuestiones presentadas, no me quiero dar la petulancia de que todo sea mío. (*Risas*). Porque al fin y al cabo mi proyecto contiene todas las buenas ideas de los señores diputados, luego es de todos. Tampoco quiero que el proyecto lleve mi firma, por si alguien tiene la pretensión de que por ser mío no debe sancionarse. (*Risas*).

No tengo la pretensión de que se sancione el proyecto por el hecho de ser mío, pero sí quiero expresar que él contiene todas las buenas ideas de todos los señores diputados que han presentado iniciativas en este sentido. Por eso lo propongo: porque vamos a abreviar mucho tiempo y vamos a consultar mucho mejor los intereses de los inquilinos y los de los propietarios.

Nada más. (*¡Muy bien! Aplausos prolongados. Diputados de distintos sectores felicitan al orador.*)

**Sr. Ferrarotti.** — Pido la palabra.

Yo no puedo ser sospechado en este asunto, desde el momento que he presentado un proyecto que es, en mi modesto entender, mucho más avanzado, en el sentido de innovar, que los otros

proyectos que está discutiendo la cámara. Pero voy a votar en contra del artículo 1.º de la comisión, ya sea en mayoría o en minoría.

Voy a exponer las razones muy brevemente, porque creo que no es la oportunidad de hacer discursos, sino de hacerse entender con la mayor claridad posible.

Si la situación actual se quiere resolver con una reforma del código civil, bien venido sea el articulado que propone la comisión; pero si mañana, incorporada a la ley de fondo esta reforma con carácter definitivo, subsistiera esta carestía de la vivienda, el contrato legal por uno o dos años va a contribuir a que el propietario, al alquilar al nuevo arrendatario, le aumente el precio, porque él no podrá olvidar, dentro de su previsión y de su concepto, que ese arrendatario va a ocupar por un término más o menos largo su propiedad.

Estoy de acuerdo en que la situación actual es enormemente extorsiva por la deficiencia de nuestra legislación de fondo, que, siendo como es una obra admirable, ha obedecido a un concepto eminentemente individualista. Hoy día se trata de introducir en ese código, que es un monumento jurídico, el gran concepto social, el concepto nuevo, el concepto que llega: el concepto de la reforma, de la transformación.

**Sr. Maidana.** — Si me permite el señor diputado....

Precisamente, esa reforma del código civil debe hacerse con tiempo y meditación.

**Sr. Ferrarotti.** — Si el señor diputado me disculpa, le voy a contestar la interrupción.

En el año 1903 o 1904 se sancionó la ley 4185, de reformas al código penal. Todo el mundo coincidió, cuando aquel código se sancionó, en que él significaba un retroceso enorme en nuestra legislación. Han pasado quince años, estaban entonces los hombres ilustrados a que se ha referido el señor diputado, han intervenido legisladores muy distinguidos, han pasado meses y años en el estudio de esas reformas, pero ese proyecto todavía no se ha sanciona-

do, a pesar de que sabe el señor diputado todas las enormes injusticias que se cometen con la legislación actual.

Pero si nuestro código también tiene que sufrir la misma elaboración que sufren todos los códigos del mundo, que pasan treinta años en las comisiones; si las situaciones se quieren resolver, es preciso alguna vez ir a tocar esa arca santa y romper el arca santa, si es necesario, cuando la sociedad lo exige. (*¡Muy bien!*).

**Sr. Maidana.** — Muy bien, señor diputado; no le quiero negar eso. Yo quiero decir: aquí la cuestión se reduce a qué hacemos para abaratar el alquiler y solventar esta cuestión social.

**Sr. Ferrarotti.** — Yo voy a coincidir posiblemente con el señor diputado en mucho del articulado de su proyecto. Lo creo bueno. Pero entiendo que la cámara ha obrado inteligentemente al subdividir las cuestiones. Por eso creía que el proyecto presentado por el señor diputado del Valle, con modificaciones, pudiera ser un proyecto reparador en las actuales circunstancias; pero de cualquier manera el proyecto del señor diputado del Valle, si quiere alcanzar a beneficiar a todos los pobladores de la república, — porque el fenómeno que se observa en la capital, también lo palpamos en el Rosario, se palpa en Córdoba y quizá también en otras localidades importantes del país, — habría de ir por fuerza a tocar el código civil, porque no podemos proceder con egoísmo en cierto modo inconveniente al solucionar cuestiones que nos cercan y olvidarnos de las cuestiones lejanas, y apuntaba en una interrupción que es quizá uno de los males en que incurrir el parlamento argentino, a pesar de que se inspira patrióticamente en todas las resoluciones que adopta.

Yo creo que podríamos acercarnos a esa solución alargando los plazos para el desalojo. Cuando un propietario arrienda no calcula nunca el desalojo, y es lógico que no lo tenga en cuenta, porque la mayor parte de los inquilinos abandonan la habitación, la casa, por motivos de conveniencia; pero en cambio, si establecemos el contrato legal, solucionaríamos la cuestión de hoy

quizá; pero, mañana, señores diputados eso va a importar grandes inconvenientes. Y si se mantuviera esta carestía de la vivienda, para esos mismos inquilinos que nosotros queremos beneficiar, estamos dando a los propietarios el arma con la cual ellos los van a perjudicar grandemente.

El señor diputado Maidana en su discurso, que era un tanto interesante, abarcaba cuestiones de detalle, cuando dentro de la forma que él expresaba, contenía un gran fondo de razón, y era el caso de las piezas. No es posible, en mi concepto, señor presidente, consagrar el arrendamiento por uno o por dos años de las piezas, por las razones que él ha enunciado. Es posible que en esa vida íntima, en esa vida de promiscuidad, no haya simplemente el interés del propietario para el desalojo: puede haber el rozamiento, puede haber el mal ejemplo, puede haber la necesidad de la medida municipal o policial, y en ese sentido no se puede condenar, por ningún concepto ni en virtud de ningún principio a un hombre a que viva con un semejante que, por sus vicios, o por su degradación, constituya un obstáculo permanente y algo que sea repulsivo para su propio espíritu. (*¡Muy bien! ¡Muy bien!*).

Entonces, si se sancionara el artículo primero, que la comisión aconseja, es bueno tener en cuenta esa situación. Yo sé, señor presidente, que el que ocupa habitaciones en nuestro país, es, por lo común el más desheredado; tenemos en nuestra sociedad la laca del conventillo: son cuestiones sociales que debemos resolver, si es posible, en este mismo momento. Pero contemplemos ciertas circunstancias que se pueden producir y que han de ser mucho más inconvenientes, porque lo único que yo desear en esta discusión, en la cual todos los diputados aportamos con la mayor sinceridad nuestras observaciones, nuestras ideas, ya sean en forma de pregunta o en forma de reflexión, es que no vayamos a incurrir en algo grave, en algo perjudicial. No es que a mí me asuste el modo de debatir; al contrario: creo que los discursos que se pronuncian y que han encarado la cuestión

desde uno u otro punto de vista, son interesantes, son necesarios, porque evidencian ante el parlamento y ante el país que estamos convencidos de que nos encontramos frente a una cuestión complejísima y que la estamos examinando y analizando desde el concepto económico, legal y social, en fin, dentro de las múltiples fases en que se nos presenta el problema. Pero es posible que ese mismo afán por comprenderlo todo, haga que olvidemos algún detalle o alguna base fundamental, y luego resulte que al edificio que hayamos querido construir le faltan los cimientos o que éstos son débiles. A mi no se me puede sospechar en manera alguna, — insisto — en que las ideas que yo enuncio puedan ser a favor o en contra de una clase determinada. Yo, en mi modo de sentir y de pensar, siempre he sido, no sólo evolucionista, sino hasta revolucionario. Si hay alguna cosa que nos irrita en la vida a los hombres, es la comprobación del dolor; y muchas veces, cuando no encontramos dentro de las medidas sociales el remedio reparador, sentimos hasta nuestra propia desesperación y llegamos a blasfemar contra el infinito, contra el destino o lo que sea, sintiéndonos como hombres rebeldes ante el propio universo. (*¡Muy bien! ¡Muy bien! Aplausos.*)

El señor diputado Repetto anotaba la cuestión de la situación de los hombres de campaña. Yo, en mi proyecto, soy allí partidario del contrato legal, pero no lo soy para las casas y para las piezas. Podría aparecer por esto que estoy en contradicción; pero hay que tener en cuenta un factor. La carestía de la vivienda no permite el contrato legal sino como una forma contraproducente; pero la extensión dilatada de nuestros campos que reclama, que implora brazos que los fecunden, permite una consideración distinta. Así como no es posible en el estudio de la legislación comparada recoger de cualquier parte las iniciativas para trasladarlas a nuestro país, así también debemos tener el concepto de la localización de los conceptos jurídicos para poderlos aplicar en una forma inteligente y civilizadora a nues-

tro modo de ser. Por esto en mi proyecto contemplaba la situación y establecía que mientras el inquilino ocupe la finca arrendada se considerará de hecho prorrogado el alquiler y no podrá el arrendador por ningún concepto aumentar el precio, debiendo éste permanecer inalterable hasta el desalojo voluntario o judicial del inmueble. Porque la falla que existe en nuestro código civil, contra la cual se va y que ha creado la situación actual, es esa omnipotencia del propietario que dice al inquilino: usted me paga tanto o usted se va; y por lo común ese propietario aguja su interés a medida que la situación del inquilino la va viendo en florecimiento. Ya indicaba bien, el señor diputado por la capital, doctor Ortiz, que esos aumentos, son a la casa de negocio. Primero calcula el propietario que el boliche le puede pagar cien pesos; pero ve que se transforma, que toma un aire exterior de prosperidad, y entonces es cuando exige; y a ese inquilino, que no puede trasladarse fácilmente a otro sitio porque ha formado trabajosamente su clientela, que ahí tiene su modo de vivir y de ese modo de vivir que hizo con su esfuerzo debe aprovechar en mayor parte, se le aparece un socio, un socio peligroso, el propietario, que no tiene más condición para serlo que ser dueño del inmueble que arrienda.

Quiero exponer, así, sencillamente, las razones que tengo para votar en contra del artículo 1.º del despacho de la comisión, advirtiéndole que por otra parte estoy perfectamente de acuerdo con las ideas que se han anunciado en este debate. Creo que es necesario, que es indispensable modificar nuestra legislación. Estamos muy atrasados y mucho más tratándose de un país como el nuestro, que evoluciona vertiginosamente. Nosotros somos tardíos; no creo en la virtud moderadora, no creo en el milagro de la ley, no creo que podamos hacer mucho, y es conveniente que aprendamos a que aquello poco que debemos hacer lo hagamos siempre en su tiempo, a fin de que ese poco sea lo más fecundo y productivo posible.

Nada más, señor presidente. (*¡Muy bien! ¡Muy bien! Aplausos.*)

**Sr. de Tomaso.** — Pido la palabra.

Yo no voy a hablar más sobre el fondo del asunto porque las razones fundamentales que tenía que dar en favor de la reforma las he dado ya al hablar en general. No voy a contestar tampoco ninguna de las referencias de carácter más o menos personal que se han hecho en este debate porque no valen la pena.

En cuanto al grito de alarma que se ha dado contra la garantía que nosotros queremos crear para los inquilinos, y a la situación sombría, desagradable y hasta desesperante con que se pintaba la situación en que se encontrarían los pequeños propietarios que arriendan una o dos piezas, debo decir sencillamente a la cámara, puesto que estamos discutiendo en comisión, puesto que estamos cambiando ideas para elaborar un despacho y puesto que se han insinuado ya una serie de aclaraciones que lo mejoran, que esa situación se resuelve sencillamente con una frase que estaba en el ante proyecto que yo presenté al seno de la comisión y que después, al hacerse la redacción definitiva, quedó eliminada porque la comisión entendió que era superflua. Esa frase decía que el locatario podrá ser desalojado en cualquier momento por razones de moralidad pública.

Nada más.

**Sr. Ortíz.** — Yo entiendo, señor presidente, que esas excepciones más bien debieran ser consideradas en el apartado segundo.

**Sr. de Tomaso.** — Las he enunciado ahora porque acabamos de salir recién casi de una tragedia y quería tranquilizar un poco los ánimos de la cámara.

**Sr. Ortíz.** — Ya anuncié que sobre este asunto iba a proponer algunas enmiendas que consultan precisamente la situación a que se ha referido el señor diputado por Córdoba.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — El inciso a) del artículo 1.º que la cámara en comisión ha resuelto tomar como

base de la discusión y que es el que se va a votar, queda modificado en virtud de la aceptación de los miembros de la comisión, con el agregado del señor diputado por la capital.

**Sr. de Bary.** — Descaría saber si el señor diputado Ferrarotti propone algún artículo.

**Sr. Ferrarotti.** — Propongo los artículos de mi proyecto, pero debo decir que como mi proyecto en cierto modo representaba un pensamiento integral, no tengo inconveniente en que se fraccione porque se trata de artículos distintos del código civil; pero de aceptarse el concepto que he enunciado ante la cámara y para que fuera unitario, debe admitirse que el locador no puede aumentar el precio; y como consecuencia necesaria y para contemplar la situación actual, prorrogar los plazos, porque si estamos reunidos para tratar la cuestión de los alquileres y la cámara adoptara una resolución que resultara contraproducente, no quedaría bien el propio prestigio del parlamento, cuando todo el mundo siente la necesidad de que esta situación se salve.

**Sr. Maidana.** — La comisión de legislación tendrá que avocarse el conocimiento del asunto a que se refiere el señor diputado.

**Sr. Ferrarotti.** — ¡Pero si la cámara está constituida en comisión!

**Sr. Maidana.** — Muy bien: pero es un asunto que debe venir con despacho.

**Sr. Ferrarotti.** — La cámara en comisión no puede resolver nada y recién va a votar cuando deje de estarlo. Estas resoluciones de ahora son simplemente para que haya algo concreto sobre que discutir cuando termine la reunión en comisión.

Yo me he reservado algunos argumentos y no he querido extenderme más para no fatigar la atención de la cámara.

Uno de los argumentos es este: yo le preguntaría a la comisión de legislación cómo se comprueba el contrato por dos años si no es por un juicio ordinario, porque no habría otra forma de hacerlo, y saben los señores dipu-

tados que si aquí, en la capital, un juicio de esta naturaleza se desarrolla más o menos rápidamente, esos juicios en algunas provincias duran dos o tres años: entonces el nuevo propietario que adquiriera la casa tendría que mantener y respetar esa situación que se le ha creado. El recibo es el único documento que podría exhibirse, y como ese documento no tiene más fecha cierta que la de la muerte de quien lo firma, su presentación en juicio o la protocolización, podría un inquilino de mala fe aprovechar esta circunstancia y prolongar esa situación.

**Sr. de Tomaso.** — ¿En qué forma?

**Sr. Ferrarotti.**—Negando que le faltan seis o siete meses. Eso es sumamente fácil, mientras que con el desalojo se resolvería la cuestión sin discusión de ninguna especie.

Otro argumento que podría formularle a la comisión es el siguiente. ¿Conviene al país, conviene al patrimonio nacional, abaratar o mejor dicho rebajar el valor venal de la propiedad? Esa es una cuestión que puede interesar, desde el momento que el que va a comprar una casa sabe que en esa casa vive un señor a quien tiene que tenerlo de inquilino durante uno o dos años, y si a él no le conviene este inquilino o necesita la propiedad para cualquier objeto, sucederá que no comprará la propiedad o pagará menor precio por ella.

Otra situación que hay que contemplar es el caso de las hipotecas particulares, dado que estas disposiciones que propone la comisión pueden contribuir a desvalorizar la propiedad.

Todas estas cuestiones son dudas que yo me planteo, mientras que estableciendo el plazo de seis o siete meses para los desalojos la cuestión es más simple, pero con una coincidencia que tiene una importancia mucho mayor, porque la incidencia es mucho más significativa y la facilidad para obtenerla es mucho más segura.

**Sr. de Tomaso.** — ¿Me permite una interrupción el señor diputado?

Me parece que si para el desalojo se establece un plazo de seis meses la ar-

gumentación es exactamente la misma que si se establece que el comprador tiene que respetar al inquilino que encuentra en la casa durante cinco o seis meses más.

**Sr. Ferrarotti.** — No es lo mismo y le voy a decir por qué: porque los seis meses se comprueban por el juicio de desalojo, mientras que los dos años hay que probarlos en juicio ordinario.

**Sr. de Tomaso.** Me estoy refiriendo al argumento que ha hecho el señor diputado sobre la desvalorización de la propiedad. Y digo que ese argumento puede hacerse lo mismo tratándose de esta situación: un propietario compra una casa en la que hay un inquilino y tiene que respetarlo durante cinco meses, porque tiene el beneficio de ese plazo para el desalojo.

**Sr. Ferrarotti.** — Muy bien, porque hay contrato escrito.

**Sr. de Tomaso.** — No estoy hablando del contrato. Repito que son dos cuestiones las que ha planteado el señor diputado.

**Sr. Ferrarotti.** — Además, en mi reforma distingo con un carácter muy claro, lo que son las casas para habitación, lo que son los establecimientos comerciales y lo que son los establecimientos industriales, de acuerdo con el código civil, porque los despachos que la mayoría y la minoría aconsejan hacer un englobamiento que en realidad no existe.

**Sr. Pinedo.** — ¿Me permite el señor diputado?

Para probar en un juicio la existencia de un contrato no se necesitaría que transcurriera tanto tiempo; el propietario que desea vender su propiedad será el más interesado en cederle al adquirente el recibo que acredite que ya ha transcurrido tanto tiempo para que no se desvalore su propiedad.

**Sr. Ferrarotti.** — El propietario no tiene el recibo, lo tiene el arrendatario. Si se acepta el despacho de la comisión, va a tener que agregarse un artículo estableciendo la inscripción del primer recibo o alguna forma de autenticación de ese acto. No lo digo con

el propósito de combatir ni de sostener nada; no hago más que presentar a la cámara en comisión aspectos del asunto que no se han visto hasta ahora. He escuchado todos los discursos y he visto que esta cuestión no se ha tocado.

**Sr. Ferreyra.** — Pido la palabra.

Voy a formular una moción que no hago nunca: la de levantar la sesión. En la sesión de hoy se han formulado observaciones fundamentales al proyecto en debate, observaciones que deben tenerse en cuenta al votar, tanto de parte de la comisión como de parte de los señores diputados. De consiguiente, conviene que nos tomemos un plazo prudencial para leer el Diario de Sesiones de hoy a fin de compenetrarnos

de las cuestiones jurídicas planteadas y de las observaciones hechas al despacho de la comisión a objeto de que el martes o miércoles próximo podamos votar sin incurrir en precipitaciones.

Hago, pues, moción, para que se levante la sesión.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Está en consideración la moción del señor diputado por la capital.

—No haciéndose uso de la palabra se vota y es aprobada.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Invito a los señores diputados a levantar la sesión.

—Es la hora 20 y 30.