

JULIO 29 de 1920

32.<sup>a</sup> REUNIÓN 23.<sup>a</sup> SESIÓN ORDINARIA

PRESIDENCIA DE LOS SEÑORES DON ARTURO GOYENECHE  
Y DON TEÓFILO SÁNCHEZ DE BUSTAMANTE

DIPUTADOS PRESENTES: Agesta Enrique, Agüero Vera J. Z., Albarracín Francisco L., Al-  
dao Ricardo, Alemán Eugenio, Anastasi Leonidas, Andreis Fernando de, Aranda Macedonio, Arám-  
buru Juan B., Aráoz José Luis, Aráoz Miguel A., Arnedo Rodolfo, Astrada Manuel J., Avellaneda  
Nicolás A., Bary Alberto de, Barrera Nicholson Antonio, Bas Arturo M., Begueristain Manuel, Bei-  
ró Francisco J., Bermúdez Manuel A., Beirondo Valentín, Bravo Mario, Bunge Augusto, Cabrera  
Enrique, Cafferata Juan F., Capurro Juan J., Caracoche Pedro, Cárcano Ramón J., Cardarelli Emi-  
lio, Carol Absalón, Carosini Alberto H., Costanti Gerardo, Cortínez Domingo, Corvalán Santiago E.,  
Correa Francisco E., Daneri Luis M., Daval Ricardo J., Díaz de Viyar Ramón, Dickmann Enrique,  
Dussant Rubén, Fernández Daniel, Fernández Jacinto, Ferrarotti Juan L., Ferreyra Andrés (hijo),  
Fox Pedro A., Frugoni Juan José, Gallardo Manuel, Gallegos Moyano Carlos, Garat Damián P.,  
Gibert Pedro F., Gil Matías, González Irainain Héctor, González José Antonio, González Zimmer-  
mann A., Goyeneche Arturo, Guido Mario M., Hernández Sabá Z., Justo Juan B., Lagos Joaquín,  
Landaburu Laureano, Lencinas Carlos Washington, López Héctor S., López Anaut Pedro, Maidana  
Julían, Martínez Benigno, Martínez Enrique, Martínez José Heriberto, Martínez José M., Massoni  
José S., Méndez Casariego Alberto, Míguez Edgardo J., Molina Víctor M., Molinas Luciano F.,  
Montes José Antonio, Mora y Araujo Manuel, Moral Ernesto M. del, Moreno Julio del C., Mouesca  
Eduardo, Muzio Agustín S., Noriega Víctor José, Núñez Pedro R., O'Farrell Juan A., Oliva Moisés  
J., O'Reilly Guillermo R., Ortiz Roberto M., Otamendi José A., Oyhanarte Raúl F., Padilla Eduar-  
do, Padilla Ernesto E., Parodi Silvio E., Parry Roberto M., Peña Manuel, Pereyra Rozas Ricardo,  
Pérez Virasoro Evaristo, Pinedo Federico (hijo), Pradère Carlos M., Quellet Emilio, Quinteros  
Eduardo F., Quiroga Marcial V., Quirós Hermilio J., Remonda Mingrand F., Repetto Nicolás, Riú  
Francisco A., Robín Castro Napoleón, Rodeyro José León, Rodríguez Calixto A., Rodríguez Carlos J.,  
Rodríguez Jorge R., Rothe Guillermo, Rougés León, Rubilar Francisco, Sánchez de Bustamante Teó-  
filo, Santa María Arturo, Solanet Pedro, Taboada Diógenes, Tierney Juan S., Tomaso Antonio de,  
Tomaszewski Eduardo, Usandivaras Agustín, Valle Delfor del, Vedia Mariano de, Vera Octaviano S.,  
Vergara Valentín, Villafañe Benjamín, Yolda Lauro; PRESENTE, DESPUES DE HORA: Leguiza-  
mon Arturo; AUSENTES, CON AVISO: Arana Eduardo, Echagüe Alfredo, Escobar Adrián C., Paz  
Alberto J., Santamarina Antonio; AUSENTES, CON LICENCIA: Bréard Eugenio E., Costa Julio A.;  
AUSENTES, SIN AVISO: Anello Arturo, Avellaneda Marco A., Cabrera Aníbal, Casás José O., Ce-  
ballos Mariano P., Celestia Ernesto H., Cristobo Gumersindo, Demaría Mariano (hijo), Francioni  
Isaac, Gatica Teófilo I., Grau José M., Güerci Luis, Isnardi Arturo, Laurencena Miguel M.,  
Lehmann Guillermo, Miñones Alejandro, Obnos José T., Pintos Angel, Raffo de la Reta Julio C.,  
Sánchez Sorondo Matías G., Tamborini José P.

SUMARIO

- 1.—Se da por aprobada el acta de la sesión anterior.
- 2.—Asuntos entrados:
  - I—Comunicaciones oficiales, despachos de comisión y peticiones particulares.
  - II—Proyecto de ley del señor diputado Moreno sobre orientación agrícola y manual de la enseñanza primaria.
  - III—Proyecto de ley del señor diputado Rodríguez (C. J.) sobre construcción de un edificio para la oficina de correos en Río Cuarto.
- 3.—Proyecto de resolución, aprobado, del señor diputado Pinedo, por el que se solicitan informes del poder ejecutivo respecto a la clausura de la caja de conversión y la exportación de oro.
- 4.—Pedido de pronto despacho, formulado por el señor diputado Méndez Casariego, respecto de los proyectos que tiene presentados con relación a la huelga fluvial y portuaria.
- 5.—Consideración del despacho de la comisión de legislación general en el proyecto de ley de varios señores diputados por el que se modifican algunos artículos del código civil en lo relativo a los contratos de locación de inmuebles.

—En Buenos Aires, a 29 de julio 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 80 señores diputados.

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

**Sr. Davel.**—Hago indicación de que se suprima la lectura y se dé por aprobada.

—Asentimiento.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Habiendo asentimiento, queda aprobada.

## 2

## ASUNTOS ENTRADOS

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

## I

## Comunicaciones oficiales

—El ministerio de relaciones exteriores envía a la honorable cámara la solicitud del ciudadano boliviano señor Gover Zárate M., por la que pide indemnización por los gastos efectuados en la busca de la partida bautismal de don Cornelio Saavedra. (*A la comisión de peticiones*).

## Despachos de comisión

## GUERRA Y MARINA:

—En el proyecto de ley venido en revisión del honorable senado sobre adquisición al señor teniente coronel don Eugenio Ramírez, de trescientos ejemplares de la obra de que es autor.

—En la solicitud del teniente coronel don Ercilio Domínguez pidiendo remuneración especial por una obra de que es autor.

## Constitución de comisión

ESPECIAL INVESTIGADORA DEL CONSEJO NACIONAL DE EDUCACION:

Presidente, señor diputado Ortiz; secretario, señor diputado Molinas. (*Al archivo*).

## Peticiones particulares

—El señor Fernando Franza formula cargos a varios jueces de la justicia ordinaria de la capital. (*A la comisión de justicia*).

## INVITACION:

—La Asociación nacional de boy scouts argentinos invita a la honorable cámara a concurrir al acto de la jura de la bandera, que tendrá lugar el día 31 del corriente en el local de la escuela de policía, a las 16. (*Al archivo*).

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Quedan invitados los señores diputados.

## II

## PROYECTO DE LEY

*El senado y cámara de diputados, etc.*

Artículo 1.º — Desde la promulgación de la presente ley la enseñanza de las escuelas dependientes del consejo nacional de educación y la del ciclo primario de las normales dependientes del ministerio de instrucción pública, tendrá una orientación francamente agrícola, de aplicación manual, útil y práctica, con las finalidades siguientes:

- a) Inclinar las simpatías del niño, sin perturbar su cultura general, hacia las actividades rurales, dándole por intuiciones positivas, la sensación del valor de la agricultura como profesión inteligente, lucrativa, honesta y sana;
- b) Llevar al estudio de la naturaleza, el método experimental, bajo su aspecto más simple y generalizado, la agricultura;
- c) Ofrecer a la enseñanza múltiples motivos de objetivación, de demostración y aplicación de los principios científicos generales, relacionados con fenómenos que se cumplen en la atmósfera, en el suelo, en los vegetales y en los animales;

sólo de las embarcaciones a que se limita mi proyecto, sino que propuso también la requisa de las tripulaciones, e inmediatamente fué restablecido el tráfico en el río.

Aquí, señor presidente, han pasado seis meses y aun no se anuncia, ni se advierte, ni se vislumbra, ninguna solución.

Desgraciadamente, el proyecto tampoco ha merecido la atención preferente de la comisión.

El tercer proyecto ha pasado a la comisión de comunicaciones y transportes. Se refiere a la nacionalización de los remolques en el puerto, asunto que consideraba sería simpático al poder ejecutivo. Este asunto ha sido también pasado a informe del ministro de obras públicas y hasta ahora la comisión no tiene respuesta. Sin embargo, se han producido hechos que son realmente significativos y que evidencian la necesidad de dar solución a estas cuestiones.

No sólo se han cometido en el puerto en estos últimos días crímenes comunes, sino que se ha constituido un gobierno en el puerto, frente al gobierno de la nación, que se permite hasta el lujo de decretarse rentas, estableciendo para todos los que han de embarcar productos, un impuesto o contribución de embarque.

Bien, señor presidente; estas palabras que acabo de pronunciar tienen el siguiente propósito: pedir a las comisiones que tienen a estudio estos asuntos, que con la concurrencia de la opinión del poder ejecutivo, o sin ella, esos asuntos sean despachados, para evitar así verme en el caso, en razón de la responsabilidad que tengo como representante de una provincia del litoral y de la que me incumbe como diputado de la nación, de pedir a la cámara que esos asuntos sean tratados sin despacho de comisión.

Dejo, pues, formulado este pedido a las respectivas comisiones.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Las comisiones a que se ha referido el señor diputado tendrán presentes sus palabras.

5

## CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLES

**Sr. Rodeyro.** — La cámara debe empezar a tratar...

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Sí, señor diputado. ¿Va a hacer alguna indicación el señor diputado?

**Sr. Rodeyro.** — Sí, señor presidente.

La cámara debe tratar el asunto de los alquileres, y noto que muchas de las bancas están vacías. Sé que el informe del señor presidente de la comisión será luminoso y por ello me sería grato, como miembro de la comisión, que fuese escuchado por el mayor número posible de señores diputados. Como es la hora diez y ocho, podríamos pasar a un breve cuarto intermedio.

**Sr. Maidana.** — Yo creo que el deseo del señor diputado podría satisfacerse perfectamente bien pidiéndole a la presidencia invite a los señores diputados que no están en el recinto a pasar a él, anunciándoles que se va a tratar ese asunto.

Por lo que hace al cuarto intermedio, habiéndose empleado dos largas horas en discutir la proposición del señor diputado socialista, doctor Pinedo, que, a mi juicio, tenía razón, creo que no debemos interrumpir la sesión con un largo cuarto intermedio.

**Sr. Rodeyro.** — He pedido un breve cuarto intermedio.

**Sr. Maidana.** — No habría motivo en realidad para pasar a cuarto intermedio.

**Sr. Rodeyro.** — Insisto en mi pedido y declaro que no puedo ser sospechado en un asunto por el cual en todo momento he estado dispuesto a que se tratara.

**Sr. Maidana.** — No lo sospecho. (*Risas*).

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Lo más breve es pasar a un breve cuarto intermedio.

—Es la hora 18.

—Vuelven a sus asientos los señores diputados a la hora 18 y 45.

**Sr. Presidente** (Sánchez de Bustamante). — Continúa la sesión.

Se va a pasar a la orden del día.

**Despacho N.º 1**

*Honorable cámara:*

Los miembros de la comisión de legislación general que subscriben, han estudiado los diversos proyectos de ley relacionados con el problema de los alquileres; y, por las razones que se aducirá, os aconsejan la sanción de los siguientes proyectos:

**PROYECTO DE LEY**

*El senado y cámara de diputados, etc.*

Artículo 1.º — Modifícanse los artículos 1507, 1509, 1583, 1604 y 1610 (vieja numeración) del código civil, en los siguientes términos:

a) Artículo 1507. — En la locación de casas, departamentos o piezas, cuando no hubiere contrato escrito que estipule plazo mayor de dos años, se entenderá que el locatario tiene opción para considerarlo realizado por ese término, a pesar de cualquier declaración o convenio que lo limite, sin que durante el mismo puedan alterarse los precios ni las condiciones del arriendo.

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

b) Art. 1509. — En los casos de arrendamiento de casas, piezas o departamentos a que se refiere el primer apartado del artículo 1507, el locatario que, vencido el término a su favor, establecido por él mismo, fuese demandado por desalojo y acredite haber pagado el alquiler correspondiente al mes anterior a la demanda, tendrá sesenta días para el desalojo, contados desde aquél en que se intime el desahucio por el juez competente para conocer en la demanda;

c) Art. 1583. — Agregar como segundo y tercer párrafos lo siguiente: En los subarriendos de las propiedades, a que se refiere el artículo 1507, será nula

toda convención que importe elevar en más de un veinte por ciento el precio sobre el alquiler originario y el del subarriendo.

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

d) Art. 1604. — Reemplazar el inciso 2.º por el siguiente: Inciso 2.º. Si fuese contratada por tiempo indeterminado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1507.

e) Art. 1610. — En el primer párrafo las palabras “Demandar al locatario por” reemplazarlas por las siguientes: “Exigir al locatario”.

Y reemplazar el inciso 2.º por el que sigue:

Inciso 2.º — Si fuese casa, departamento, pieza o predio urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1507.

Art. 2.º — En los contratos a que se refiere el artículo 1507, vigente en el momento de la promulgación de la presente ley, los dos años a que el mismo artículo se refiere, se contarán desde esa fecha.

Art. 3.º — Los artículos del código civil modificados por el primero de la presente ley, se incluirán con las modificaciones correspondientes, en la primera edición oficial que se haga de ese código.

Art. 4.º — Comuníquese al poder ejecutivo.

Sala de la comisión, julio 6 de 1920.

*Manuel Mora y Araujo. — José L. Rodeyro. — Antonio de Tomaso.*

En disidencia:

*Julían Maidana.*

**PROYECTO DE LEY**

*El senado y cámara de diputados, etc.*

Artículo 1.º — Será nula y sin ningún valor toda cláusula por la que se pretenda excluir de la habitación, de la casa, pieza o departamento arrendado o subarrendado, a los menores que se hallen bajo la patria potestad o guarda del locatario o sublocatario.

Art. 2.º — Los inquilinos principales que no hagan constar en los contratos de subarriendo, o en su defecto, en los recibos que otorguen

a los subinquilinos, el nombre del locador originario y el precio del arriendo primitivo, o que cobren más del veinte por ciento sobre este precio, sufrirán una multa igual al décuplo del exceso del alquiler indebidamente percibido.

El importe de esta multa ingresará al consejo nacional de educación, el cual podrá hacer la denuncia de la infracción y tendrá personería para exigir el cobro de las multas aplicadas.

Art. 3.º — En los juicios por desalojos de propiedades urbanas o suburbanas, el monto de las costas no podrá exceder del cinco por ciento del valor de los arrendamientos gestionados.

Art. 4.º — Toda demanda por desalojo, basada en la falta de pago de los arrendamientos, quedará sin efecto en cualquier estado del juicio, si el demandado abonase íntegramente el importe de lo adeudado, más los intereses respectivos y la suma que el juzgado presupueste para el pago de los gastos causidicos, dentro del porcentaje del artículo anterior.

Art. 5.º — En los juicios de desalojo el actor y el demandado deberán manifestar si en la casa, pieza o departamento locado, existen o no subinquilinos. En el primer supuesto, el juez de oficio dará a éstos conocimiento de la demanda entablada al inquilino principal, dentro del término de cuarenta y ocho horas de interpuesta, sin que ello importe tenerlos por parto en el juicio.

Si en cualquier forma se comprobare que hay subinquilinos que han hecho pagos anticipados, sin perjuicio de las acciones que competen sobre el sublocador, el juez ordenará al actor, que retenga en su poder la fianza o garantía que tuviere, las que responderán — después de pagado éste — al reembolso a los subinquilinos que tuvieren derecho a ello, como consecuencia de los pagos adelantados.

La sentencia de desalojo se hará conocer a los subinquilinos y el término acordado para el desalojo al inquilino principal empezará a correr desde la fecha de esa notificación.

Art. 6.º — Se declaran sin efecto los aumentos efectuados en el precio de los arrendamientos de las casas, departamentos o piezas, desde el 1.º de enero de 1920.

Art. 7.º — La presente ley regirá para la capital federal y territorios nacionales, que-

dando derogadas todas las disposiciones legales que se opongan a ella.

Sala de la comisión, julio 16 de 1920.

*Manual Mora y Araujo. — José L. Rodeyro. — Antonio de Tomaso.*

En disidencia:

*Julián Maidana.*

## Despacho N.º 2

*Honorable cámara:*

Los miembros de la comisión de legislación general que subscriben, han estudiado los diversos proyectos de ley relacionados con el problema de los alquileres; y, por las razones que se aducirán, os aconsejan la sanción del siguiente:

### PROYECTO DE LEY:

*El senado y cámara de diputados, etc.*

Art. 1.º — Modifícanse los artículos 1541, 1543, 1617, 1638 y 1644 (numeración nueva) del código civil en los siguientes términos:

a) Art. 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 hubiere 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 arrendamiento de propiedades urbanas, a que se refiere la primera parte del artículo 1541, el locatario, que, vencido el término de su favor establecido por él mismo fuese demandado por desalojo y acreditare 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 fuera 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.

Art. 2.º — Decláranse aplicables en la capital federal y territorios nacionales las siguientes disposiciones:

- a) Sin perjuicio de la nulidad establecida por el artículo 1617 (última parte agregada), el sublocador que infringiere sus disposiciones, será castigado con una multa — a beneficio del consejo nacional de educación — igual al décuplo del exceso de alquileres indebidamente percibidos;

- b) La sentencia de desalojo se hará conocer a todos los locatarios o sublocatarios de la casa a que ella se refiera, en la forma establecida para la notificación de las partes en juicio, y en los términos para aquél, se contarán desde las fechas de las notificaciones respectivas;

- c) Los propietarios de fincas urbanas, arrendadas en la capital federal y territorios nacionales, deberán abonar la contribución territorial, con la base de una tasación en que las entradas brutas percibidas por alquileres representen como máximum el interés del 8 por ciento anual sobre aquéllas.

A este efecto el propietario acreditará el importe del alquiler, por el recibo correspondiente al mes anterior al del pago de la contribución, o por los contratos en vigor a su fecha.

Las falsas declaraciones sobre cualquiera de los hechos indicados será castigada con una multa igual al décuplo del impuesto sin perjuicio del cobro del mismo por su valor correspondiente.

- d) El aumento de entradas en la contribución territorial, determinada por el alza de las avaluaciones, como el importe de las multas a que se refiere el inciso c, serán acreditados desde la fecha y durante los ejercicios 1921 y 1922 en cuenta especial, a la orden de la comisión de casas baratas, a fin de que, de acuerdo a su ley de creación, invierta dicho fondo en la construcción de habitaciones económicas, que entregará preferentemente, en uso o propiedad, a los agentes de policía o cuerpo de bomberos de la capital, procurando a ese efecto agruparlas convenientemente en las distintas secciones de aquélla;

- e) Por el término de cinco años, a contar de la sanción de la presente ley, quedan exceptuadas del pago de todo derecho de edificación y por diez del pago de la contribución territorial, las casas habitaciones que se edifiquen de un valor no mayor de veinte mil pesos moneda nacional;

- f) Los afectados por el alza de los alquileres, con posterioridad al 1.º de enero del corriente año, tendrán derecho a formular reclamación ante una junta de arbitraje constituida por el intendente municipal, el presidente del departamento nacional del trabajo y el jefe de la oficina de contribución territorial, quienes, bajo la presidencia del primero de dichos funcionarios, y oyendo al locador, decidirán en última instancia, con facultad de reducir el precio del arriendo hasta una suma que represente el ocho por ciento sobre el valor real de la propiedad.

Esta disposición regirá hasta el 31 de diciembre de 1922.

Art. 3.º — Exonérase de todo derecho de importación, por el término de cinco años, los

materiales que se destine a la construcción de edificios, a cuyo efecto el poder ejecutivo fijará aquéllos en el decreto reglamentario.

Art. 4.º — Los plazos modificados por los artículos 1541 y 1543 del código civil, comenzarán a correr desde la fecha de la promulgación de la presente ley.

Art. 5.º — Comuníquese al poder ejecutivo.

Sala de la comisión, julio 6 de 1920.

*Arturo M. Bas.*

En disidencia:

Por las razones que se expresan en el informe adjunto, en el inciso a), primera parte, y b), del artículo 1.º, y en el inciso f) del artículo 2.º

- 1.ª La primera parte del inciso a), del artículo 1.º deberá quedar en los siguientes términos:

“En la locación de casas, departamentos o piezas, cuando no hubiere contrato escrito que estipule plazos, se entenderá que el locatario tiene opción para considerarlo realizado por seis meses, sin que durante ese término puedan alterarse los precios ni las condiciones del arriendo”.

- 2.ª En el inciso b, del mismo artículo 1.º, el plazo para el desalojo deberá ser de ciento veinte días.

- 3.ª El inciso f) del artículo 2.º, debe suprimirse.

Sala de la comisión, julio 6 de 1920.

*Nicolás A. Avellaneda.*

#### **Informe del señor diputado N. A. Avellaneda sobre su disidencia**

Debo manifestar a la honorable cámara que si he demorado unos días en decidir mi opinión sobre los ocho proyectos presentados, con el loable propósito de solucionar el problema de los alquileres, y que se hallaban a estudio de esta comisión, ha sido porque creo que asuntos de esa importancia y naturaleza deben ser considerados con meditación y criterio comprensivo, abarcando todas sus fases si fuera posible, para no caer en innovaciones arriesgadas, que pueden ser, a primera intención, sumamente simpáticas, y resultar en la práctica remedios contraproducentes.

El encarecimiento de la vivienda en la república no podía ni debía ser desconocido, ni la necesidad y urgencia de sancionar leyes que sin lesionar derechos legítimos, mejoren la situación de malestar creada con la general y violenta alza de los alquileres, la que es notorio está produciendo hondas perturbaciones en la mayoría de los hogares de la clase media y proletariado, pues se siente por todos la necesidad que reclama esa solución, porque si es cierto “que el que sabe de dolor todo lo sabe”, no lo es menos, que en virtud de los sentimientos de la solidaridad humana, tan arraigado en la época actual, nadie puede invocar indiferencia o ignorancia de las privaciones y sufrimientos de los hombres por no haberlos soportado.

Pienso, honorable cámara, que la anhelada baja de los alquileres, se obtendría eficazmente, fomentando la edificación en breve tiempo, con medidas legislativas de estímulo, suministrando recursos al estado, para que construya viviendas económicas destinadas a los modestos servidores del país, y de ampliar los fondos de la ley de casas baratas, a fin de que ella realice con éxito sus fines sociales.

Es oportuno tener presente que se han pasado cinco años, durante los cuales la edificación ha sido absolutamente nula, entretanto crecía la población, la demanda de habitaciones seguía aumentando y la oferta permanecía casi estacionaria. De ahí la conveniencia de prestar preferente atención a la construcción de casas.

A demás, no es menester demostrarlo, pues basta su sola enunciación para ello, que si se restringen los derechos de los propietarios, estableciendo la limitación forzada de los alquileres, como ha sido proyectada, la construcción de casas continuará paralizada, porque con ese nuevo régimen tendría que hacerse a pérdida segura. No vacilo en hacer esta afirmación, pues como es bien sabido, a pesar de la libre cotización, las inversiones en propiedades inmobiliarias por causas tan notorias, que es obvio mencionar, no ofrece en general perspectivas halagadoras. Es lógico suponer entonces que los capitalistas invertirán sus capitales en otros objetos más lucrativos y que no estén sujetos a limitación alguna.

Ahora bien: si esta restricción al derecho de propiedad fuera aprobada, daría resultados contrarios a los justamente esperados, pues, aunque con la rebaja del precio de los alquileres se conjuraría el mal en uno de sus as-

pectos parciales, se habría contribuido a intensificarlo en una de sus causas permanentes, porque llegaría el caso que no se obtendría casa a precio alguno.

Por otra parte, no hay que olvidarse que la población de la capital aumenta anualmente en más de cuarenta mil habitantes, de manera que todos los años se necesita, para satisfacer el crecimiento normal de su población, alrededor de unas ocho mil casas.

En este despacho hay oportunas disposiciones tendientes a fomentar la edificación y arbitrar recursos para que el estado pueda construir casas económicas y baratas. Lo que no acepto en él, es que desaparezca el principio de la autonomía de la voluntad, que es la base primordial de nuestra legislación civil. Estas son las causas de mi disidencia.

Por último, como las leyes de esta naturaleza no sólo deben ser una consecuencia de la población y de la cultura del país, sino también fácilmente aplicables a su medio social, y siendo evidente que en la nación las condiciones de la vida desde el año 1870, en que se dictó el código civil, se han modificado profundamente, estoy de acuerdo con las conveniencias de la ampliación de los plazos para el desalojamiento y de la sanción de la regla de que, a falta de contrato escrito en un término dado, éste se entenderá existente por un plazo prudencial. Pero no puedo estar conforme con plazos tan amplios como los propuestos en este despacho, porque el afectar principios fundamentales, producirá la desarticulación de la ley de fondo con todos sus inconvenientes y sin mayor ventaja positiva. Es por eso que he disentido con ellos y he propuesto otro que considero equitativo para ambas partes, por tanto de menos difícil realización.

#### ANTECEDENTES

#### I

#### Proyecto de ley de los ex diputados señores R. Moreno (hijo) y Pagés

*El senado y cámara de diputados, etc.*

Artículo 1.º — El alquiler de toda finca situada dentro del distrito que forma la capital federal y cualquiera que fuese su destino, no podrá exceder del 7 o/o del valor fi-

jado a la propiedad, para el pago del impuesto de contribución territorial.

Art. 2.º — El porcentaje fijado en el artículo precedente rige también para los que subarriendan, quienes tampoco podrán excederlo, en el alquiler que fijen a los ocupantes.

Art. 3.º — Los que subarrendaren piezas o fracciones de terreno, deberán hacer saber a los inquilinos o arrendatarios, colocando la constancia en los recibos que otorguen, la cantidad que pagan por el conjunto, a la persona con la cual han contratado el arriendo.

Art. 4.º — El propietario o el locador de un subarrendatario, podrá rescindir el contrato celebrado, si este último, no cumple con respecto a las personas a las cuales subarrienda, con las obligaciones establecidas en la presente ley, y sin perjuicio de las demás responsabilidades.

Art. 5.º — En todo recibo de pago de alquiler expedido por un propietario o locador a favor del ocupante, se indicará la cantidad en que se encuentra valuada la propiedad, a los efectos del pago de la contribución territorial. Si se trata de edificios que se encuentran juntos, se expresará que la cantidad se refiere al conjunto.

Art. 6.º — Los jueces de paz resolverán de manera breve y sumaria las reclamaciones presentadas por los inquilinos contra los contratadores, ya sean propietarios o locadores de subarrendatarios. Se tendrá como prueba el recibo del mes anterior a aquel en que se formule la denuncia y el informe correspondiente de la dirección de contribución territorial y patentes. El fallo será apelable ante el juez de primera instancia, el que resolverá sin ningún trámite.

La sentencia se pronunciará sobre la reducción del alquiler o su mantenimiento y sobre la devolución del exceso pagado en el mes en que se entable la demanda, en el anterior, y los siguientes hasta la fecha del fallo.

Art. 7.º — No se admitirá demanda alguna que no se presente acompañada del recibo de pago de alquiler correspondiente al mes anterior o a aquel en que la demanda se presente.

Art. 8.º — Esta ley empezará a regir seis meses después de su promulgación. El poder ejecutivo, dentro de ese término, procederá a verificar una nueva valuación de la propiedad raíz en la capital federal, conforme a las disposiciones vigentes y bajo la



base de la declaración de valor de la propiedad hecho bajo juramento por el propietario.

*Rodolfo Moreno (hijo) — Pedro T. Pagés.*

## II

### Proyecto de ley del señor diputado José P. Tamborini

*El senado y cámara de diputados, etc.*

Artículo 1.º — Todo locatario que con fines de especulación se dedique a subarrendar propiedades para habitar, será multado en mil pesos por cada caso.

Art. 2.º — El alquiler de una casa para habitar, no podrá exceder del 8 por ciento anual del valor fijado para el pago de la contribución territorial.

Art. 3.º — En la capital federal, los edificios clasificados por la ordenanza municipal como casas de vecindad, los precios de locación de las habitaciones serán fijados anualmente por el departamento nacional de trabajo.

El propietario que cobrase mayor precio sufrirá una multa equivalente al décuplo del importe de cada alquiler mensual cobrado.

Art. 4.º — Los administradores de propiedades están obligados a exhibir en sus oficinas una lista de las casas que ofrecen en alquiler, especificando el precio y las condiciones, bajo pena de quinientos pesos de multa por cada infracción.

Art. 5.º — Los martilleros públicos que en sus avisos de ventas de propiedades anunciaran que devenga un alquiler mayor que el producido, serán multados en quinientos pesos por cada caso.

Art. 6.º — Si no hay contrato escrito que estipulase plazo para la locación, el juez al decretar el desalojo solicitado por el propietario, no obstante estar pagado el alquiler del mes anterior al de la fecha, señalará el plazo de ciento ochenta días, cuando el destino de la casa arrendada sea para habitación.

Art. 7.º — Si no hay contrato escrito que estipule un plazo mayor de locación, en las casas para habitar, se considerará como de una duración mínima de un año, sin que pueda alterarse ni el precio ni las condiciones.

Art. 8.º — Por el término de cinco años, a contar de la sanción de la presente ley, quedan exceptuados del pago de todo derecho de edificación, y por diez años del pago de la contribución territorial, las casas para habitar que se edificasen de un valor menor de veinte mil pesos.

*José P. Tamborini.*

## III

### Proyecto de ley del señor diputado Andrés Ferreyra (hijo)

*El senado y cámara de diputados, etc.*

Artículo 1.º — No se podrá cobrar por cada propiedad un alquiler cuyo importe anual exceda del 9 por ciento del valor fijado a la misma por la contribución territorial.

Art. 2.º — Las viudas con hijos, los inválidos y los mayores de cincuenta años que posean tres o menos propiedades, no teniendo otra fuente de renta, podrán cobrar hasta el 12 por ciento anual del valor asignado por la contribución territorial a cada una de aquellas.

Art. 3.º — Los propietarios o sublocadores, dividirán la renta que se le asigna en los artículos anteriores por el número de meses del año, con objeto de fijar la duodécima parte como alquiler mensual.

Art. 4.º — Las casas de inquilinato no podrán cobrar un alquiler mensual que exceda de 24 pesos por cada pieza. Se consideran casas de inquilinato, todas aquellas que tengan más de cuatro inquilinos.

Art. 5.º — Exceptuándose de las disposiciones anteriores las casas o habitaciones donde se ejerza el comercio, salvo que sus locatarios acepten para sus artículos o capitales, el precio o interés que le fije la intendencia municipal de la ciudad de Buenos Aires, en cuyo caso podrán ampararse los locatarios en los beneficios que acuerda el artículo 1.º.

Art. 6.º — Para las propiedades que tengan gravamen hipotecario, constituido con anterioridad a la sanción de esta ley, el alquiler se fijará sobre el monto anual del interés que devengue la hipoteca, más el 6 por ciento del valor asignado por la contribución territorial. Para los casos que prevé el artículo 2.º, el interés sobre el valor de la contribución territorial, será de un 8 por ciento sobre los bienes hipotecados.

Los propietarios con bienes hipotecados podrán optar por el porcentaje de este artículo o por el del artículo 1°.

Art. 7.º — En las casas de varios pisos o de departamento o que se alquilen piezas, no siendo inquilinatos, el alquiler se pagará dividiendo el interés fijado en los artículos anteriores, proporcionalmente, entre las casas, departamentos o piezas.

Art. 8.º — Los locatarios no podrán transferir sus contratos de arrendamiento sin autorización de sus locadores.

Art. 9.º — Todo inquilino que abone mensualmente sus alquileres no podrá ser desalojado, excepción hecha de orden de la municipalidad, por contravención a sus ordenanzas o de resolución de juez competente o de que la propiedad que habite sea solicitada por su propietario para casa-habitación de su familia.

Art. 10. — Las convenciones o contratos que hayan fijado con anterioridad a esta ley o fijen con posterioridad a la misma, un arrendamiento superior a los de los artículos 1.º y 2.º, en su excedente, no tendrá efecto legal alguno. Queda nula y sin ningún valor toda cláusula resolutoria, penal o suspensiva que se oponga a esta ley.

Art. 11. — Los propietarios o terceros que, por cualquier clase de medios, violen las disposiciones anteriores, sufrirán arresto de dos a seis meses.

Art. 12. — La contribución territorial indicará en un papel sellado de un peso, a toda persona, el valor asignado por la contribución territorial a cada propiedad, pudiendo los inquilinos con dicho documento consignar a nombre de los propietarios o sublocadores el alquiler mensual. La oficina mencionada no variará el valor de los inmuebles durante el término de vigencia de esta ley.

Art. 13. — Esta ley tendrá efecto solamente en la ciudad de Buenos Aires y por el término de tres años, a contar desde su promulgación, suspendiéndose durante ese término, en la capital de la república, cualquier disposición que se oponga a la misma.

Art. 14. — Las disposiciones anteriores no regirán para las nuevas propiedades que se construyan en terrenos baldíos, o las casas de departamentos que se eleven en lugares donde hubiese habido otra edificación.

Art. 15. — Comuníquese, etc.

Andrés Ferreyra (hijo).

#### IV

#### Proyecto de ley del señor diputado Víctor M. Molina

*El senado y cámara de diputados, etc.*

Artículo 1.º—Autorízase al intendente municipal de la capital de la república, para constituir comisiones arbitrales de alquileres, que tendrán la facultad de resolver breve y sumariamente:

- a) Sobre los reclamos que interpusieran los inquilinos respecto de los aumentos de alquileres, que les hubiera impuesto los propietarios desde el 1.º de enero de 1919, hasta la promulgación de esta ley;
- b) Sobre los aumentos que se impusieran en adelante;
- c) Sobre la fijación de los nuevos alquileres.

Las resoluciones de estas comisiones se dictarán *ex aquo et bono* y obligarán a los propietarios hasta el 31 de diciembre de 1922.

Art. 2.º — Estas comisiones se compondrán de un presidente designado por el intendente y cuatro vocales, dos de los cuales serán elegidos por los propietarios y dos por los inquilinos, de acuerdo con la reglamentación que al efecto dictará el concejo deliberante. Cuatro suplentes serán elegidos en la misma forma.

Art. 3.º — Habrá una comisión por cada juzgado de paz y en el mismo radio que corresponde a éste.

Art. 4.º — El concejo deliberante determinará el personal rentado que auxiliará a dichas comisiones.

Art. 5.º — Para la fijación de los alquileres, las comisiones, se ajustarán a las siguientes reglas:

- a) No fijarán alquiler inferior al ocho por ciento bruto de la tasación para el pago de la contribución territorial, ni aprobarán aumentos que excedan del 25 por ciento de los alquileres vigentes hasta el 1.º de enero de 1919;
- b) Sólo atenderán los reclamos de los inquilinos que hubieren abonado el mes de alquiler anterior a aquel que efectúan la reclamación;
- c) Pondrán en conocimiento de la intendencia cualquier transgresión de las ordenanzas municipales que observa-

ren en las casas o habitaciones que visitasen con motivo de las reclamaciones, como igualmente las mejoras higiénicas, que a su juicio deban practicar los propietarios o inquilinos principales en su caso;

d) Si se tratase de sublocación, las comisiones no autorizarán diferencias mayores del 25 por ciento entre el alquiler originario y el de la sublocación;

e) Las comisiones no intervendrán en los casos en que mediase contrato escrito.

Art. 6.º — En el caso en que la comisión arbitral no llegase a fijar el precio dentro de los veinte días de interpuesto el reclamo, el presidente lo deferirá de oficio al juez de paz, el cual lo resolverá definitivamente, oyendo a la comisión si lo juzga necesario.

Art. 7.º — Toda infracción a la presente ley se castigará con multas de 200 a 1000 pesos; en caso de reincidencia se aplicará, además, la pena de arresto de cinco a diez días. Es competente el juez de paz con apelación ante el juez correccional en turno.

Art. 8.º — Los gastos que demande la ejecución de la presente ley, así como la construcción de galpones y depósitos que construirá la municipalidad para el asilo provisorio de las personas desalojadas y de sus muebles, se harán con los recursos que provee el artículo siguiente:

Art. 9.º — Créase una sobretasa de la contribución territorial del 2 por mil anual para los terrenos baldíos que existieran dentro del perímetro formado por las calles Caseros, Jujuy, Pueyrredón y Callao, y Entre Ríos, exclusive, y de 4 por mil para todos los terrenos baldíos y fincas de un solo piso que se hallen dentro del perímetro formado por las calles San Juan, Entre Ríos, Callao, paseos Leandro N. Alem y Colón. Este impuesto regirá durante los años 1920, 1921 y 1922, y su monto se entregará sin cargo alguno por la dirección de contribución territorial y patentes de la nación. Si hubiere sobrantes se destinarán a la mejora de los hospitales municipales. Toda finca que se mantenga por el propietario desocupada por más de 30 días, pagará una sobretasa de 1 por ciento anual. .

Art. 10. — Hasta el 31 de diciembre de 1922 los términos actuales para el desalojo de fincas urbanas se duplicarán siempre que el locatario estuviera al día en sus alquileres.

Art. 11. — Los jueces no admitirán demandas de desalojo de las casas, locales o habitaciones cuyos inquilinos hubieran reclamado ante la comisión, hasta pasados los seis meses de la resolución del reclamo, a menos que se tratase de inquilinos que adeudasen dos mensualidades. Toda nueva locación se entiende hecha por un año aún sin estipulación expresa, y durante ese tiempo no podrá alterarse el alquiler.

Art. 12. — Toda sentencia de desalojo se hará saber a todos los habitantes de la casa por medio de una cédula, la que se pegará en las paredes interiores de la misma.

Art. 13. — Es nula toda cláusula que estipule que los inquilinos no pueden habitar con hijos menores y el propietario que tal cláusula impusiera o pretendiese imponer será castigado con una multa de 500 a 1000 pesos o diez a treinta días de arresto y con ambas penas en caso de reincidencia.

Art. 14. — Esta ley durará en sus efectos hasta el 31 de diciembre de 1922.

Art. 15. — Comuníquese, etc.

V. M. Molina.

## V

### Proyecto de ley del señor diputado Delfor del Valle

*El senado y cámara de diputados, etc.*

Artículo 1.º — Quedan suspendidos en sus efectos todos los juicios por desalojo con motivo de alza de alquileres no aceptada por el locatario, que durante el corriente año se hubieren iniciado o se iniciaran ante cualquier jurisdicción.

Art. 2.º — La disposición anterior regirá durante el presente año.

Art. 3.º — Comuníquese, etc.

D. del Valle.

## VI

### Proyecto de ley del señor diputado Ricardo Pereyra Rozas

*El senado y cámara de diputados, etc.*

Artículo 1.º — Desde la promulgación de esta ley y hasta tanto el honorable congreso dicte la legislación de fondo concerniente al régimen general de los arrendamientos, nin-

gún propietario de fincas urbanas de cualquier descripción, ubicadas en esta capital, podrá cobrar mayor alquiler que el percibido de aquéllas por el mes de mayo último.

Art. 2.º — Comuníquese, etc.

*R. Pereyra Rozas.*

## VII

### Proyecto de ley del señor diputado José L. Rodeyro

*El senado y cámara de diputados, etc.*

Artículo único. — Desde la promulgación de la presente ley, los propietarios de fincas urbanas de la capital, no podrán cobrar mayor precio por los arrendamientos de las mismas, que el percibido por ellas al 1.º de enero de 1919.

*José L. Rodeyro.*

**Sr. Presidente** (Sánchez de Bustamante). — Está en consideración en general.

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

La comisión de legislación ha considerado la cuestión comprendida en los dos despachos que ha presentado a la consideración de la cámara, bajo sus dos aspectos más evidentes: el que se refiere a la locación y sublocación, como contratos de derecho civil, y el que se refiere al encarecimiento de la vivienda; y no obstante los puntos de concomitancia que ambos aspectos tienen, bajo el concepto jurídico, ha debido separarlos en la legislación, a fin de que no se rozaran las disposiciones de la ley de fondo con aquellas otras de carácter transitorio y ocasional, que necesariamente habían de revestir las que se refieren al encarecimiento de la vivienda.

La comisión tomó como punto de partida de su trabajo los proyectos presentados a la consideración de la cámara, tendientes a remediar la situación creada a la población de Buenos Aires con motivo del aumento creciente de los alquileres; proyectos que no hicieron sino condensar en un pensamiento legislativo orgánico el clamor insistente de la opinión pública, del que

se habían hecho eco los diarios y se había traducido en la organización de centros de propaganda que reclamaban urgentemente la intervención de los poderes públicos para buscar una solución de equidad y justicia a los conflictos que se originaran a diario entre inquilinos y propietarios.

Apenas iniciado por la comisión el estudio de esos proyectos, nos encontramos con que muchas de las disposiciones proyectadas afectaban artículos vigentes del código civil, dentro de cuyas fórmulas rígidas y estrictas era muy difícil, si no imposible, encuadrar disposiciones de una ley ocasional y transitoria, que habría de modificarlas de cierto modo en su alcance y sus efectos, sin perturbar el juego armónico de las relaciones de derecho creadas y tuteladas por la ley. Y es así, señor presidente, que la comisión se avocó la reforma de los artículos pertinentes del código civil, es decir, de algunos artículos que corresponden al título de locación y sublocación de casas y de predios urbanos, sin apartarse de los principios básicos del codificador, pero sí adaptándolos con más amplitud y elasticidad de criterio a las nuevas y más complejas modalidades de la vida moderna.

La comisión no pudo informar su opinión como fuera su anhelo y su propósito, porque entre la mayoría, que suscribe un despacho y el señor diputado doctor Bas no fué posible armonizar los puntos de vista en que ambas partes se colocaban. La mayoría pensó que debía establecer como término mínimo de la duración del contrato de locación dos años, y el señor diputado Bas que debiera limitarse ese término a un año. La mayoría, por su parte, creía que con sesenta días de término para hacer efectivo el desahucio del inquilino era suficiente, y el señor diputado Bas proponía ciento ochenta.

No obstante esta discrepancia de opiniones, hubo un momento en que la comisión se puso de acuerdo y hasta llegó a proyectarse un despacho común: pero surgieron nuevas discrepancias de opinión cuando se trató de la cuestión

de los alquileres, y por eso fué que se resolvió que cada una de las partes presentara su despacho por separado, con lo que acaso se aseguraba mejor la determinación precisa de la materia a tratar y posiblemente también se precisaban más netamente las líneas de la divergencia.

He dicho que la comisión no se había apartado en la reforma de los artículos pertinentes del código civil, de los principios básicos del codificador, y voy a demostrarlo.

Existe en nuestro código una marcada tendencia a dar al contrato de locación una estabilidad compatible con los intereses del locatario, aún avanzando sobre el carácter absoluto y discrecional del derecho de propiedad, que en nuestro derecho escrito todavía está sustentado sobre el concepto quiritario de la ley romana.

Esa tendencia se descubre en el conjunto de las disposiciones del título de locación, pero se consagra más expresamente en algunos de sus artículos. Así, dispone el artículo 1497 que el locador "no puede rescindir en contrato por necesitar la casa para su propio uso o el de su familia", precepto que en su sola enunciación limita, desde luego, el derecho de propiedad, hasta en el caso que se presentaba como caso de excepción en el proyecto del señor diputado doctor Molina.

El alcance y la tendencia doctrinaria de ese artículo se afirma en el 1498, cuando dispone que "enajenada la finca arrendada por cualquier acto jurídico que sea, la locación subsiste durante el tiempo convenido". Como se ve, en este artículo el código establece la subsistencia de la locación, aun con respecto al acto más característico del dominio, que es su transmisión; disposición que originó la crítica de Troplong, que se empeñó en ver en esa disposición un derecho real que se creaba a favor del locatario, contra la opinión contraria, brillantemente sostenida por los autores de la ley francesa de 1791 y del código francés.

En esta orientación jurídica de nuestro código civil se descubre indudable-

mente la influencia de la legislación francesa, que se anticipó a él en la reforma tendiente a dar al contrato de locación una estabilidad que Jauvert, uno de los jurisconsultos que concurrió a hacerla y explicarla, sustentaba en el interés social, al cual consideraba íntimamente vinculado el contrato de locación.

Pero es que el código subordina a su vez la subsistencia del contrato a la existencia de un término de duración convenida, según la letra del artículo 1498; de manera que todo contrato, donde no existe ese término convenido por las partes, no sólo no subsiste con respecto al nuevo adquirente de la cosa, sino que el locatario queda exclusivamente librado a la voluntad del locador, que, según la expresa disposición del artículo 1509, puede desalojarlo en cualquier momento, sin tener en cuenta para nada ni su situación personal ni su interés. Es decir, que un contrato que para su celebración requiere el acuerdo de dos voluntades, puede resolverse por la decisión de una sola voluntad; que un contrato que, según su propia definición legal queda concluido por el simple consentimiento de las partes, debe convertirse en un contrato solemne por escritura, para que pueda ser garantido contra las disposiciones del propietario.

Se descubre, desde luego, en esta trama de la ley derivaciones contrarias al principio vital del contrato mismo, que radica en el consentimiento de las partes, y sugiere prevenciones legítimas sobre los abusos y las injusticias a que podría dar lugar en detrimento del orden social, que ampara lo mismo al propietario que al inquilino. Y esta situación es la que contempla la reforma proyectada.

Es sabido que la locación más frecuente, la de todos los días, acaso la que comprende el ochenta por ciento de las que se hacen en esta gran ciudad de Buenos Aires, se celebra sin contrato escrito. El propietario es, por lo general, refractario al contrato escrito porque sabe que sin él el locatario queda librado a su sola voluntad, sin defen-

sa de ningún género. De ahí que la mayor parte de todos esos contratos se realice verbalmente y el locatario quede librado, como digo, a la voluntad del locador, sin ninguna garantía de estabilidad. Por cualquier razón, con cualquier motivo, sin que siquiera ese motivo se funde en la falta de pago de los alquileres, y muchas veces por un estrecho espíritu de lucro, un propietario desaloja al inquilino de su propiedad y éste queda reducido a la condición de un paria urbano, abandonado sin defensa a la voluntad discrecional del propietario o locador.

Dentro de un estado social en el cual el régimen de la propiedad inmueble ha evolucionado en los pueblos de más alta civilización de acuerdo con los intereses de orden económico, no habría por qué mantener dentro de fórmulas tradicionales, muy respetables pero ya inconducentes, el contrato de locación y sublocación, que son las dos formas más generales y útiles en que la propiedad inmueble concurre al desarrollo y progreso de los pueblos.

Por otra parte, el artículo 1498 del código civil, que he citado anteriormente, no coloca al contrato verbal fuera de la protección de sus disposiciones, no lo priva de la garantía de estabilidad, sino en cuanto no pueda ésta hacerse efectiva por la imposibilidad de comprobar el término convenido de duración. De manera que modificando en esa parte el artículo vigente del código con la sanción de esta reforma, en lo sucesivo ya no habría contrato sin término de duración, porque éste quedaría establecido por la misma ley, de acuerdo con los términos del proyecto, que dice: "En la locación de casas, departamentos o piezas, cuando no hubiere contrato escrito que estipule plazo mayor de dos años, se entenderá que el locatario tiene opción para considerarlo realizado por ese término, a pesar de cualquier declaración o convenio que lo limite, sin que durante el mismo puedan alterarse los precios ni las condiciones del arriendo"; sin que por eso se hubiese modificado la naturaleza jurídica del contrato ni se hubiera

subvertido en forma alguna el derecho de propiedad.

La mayoría de la comisión ha fijado en dos años el término por el cual el locatario tiene opción de considerar hecho el contrato de arrendamiento; la minoría ha fijado un año. El término de dos años lo ha fijado la mayoría, considerando que de ese modo se ponía más de acuerdo con la finalidad de la reforma de la legislación francesa, que es también la que inspira en este caso la nuestra. En cambio, fija, como he dicho, en sesenta días el término dentro del cual ha de hacerse efectivo el desahucio del inquilino, mientras la minoría lo fija en 180 días, con lo que se aproxima, en cierto modo, al término de los dos años fijados por la mayoría. La fijación del término era indispensable para asegurar la estabilidad del contrato y la factibilidad de su celebración.

Ahora, en cuanto a los otros artículos del código que están comprendidos también en la reforma, 1573, 1604 y 1610, no son sino derivaciones de la del artículo 1507, que es la fundamental.

Se ha alegado contra este despacho de la comisión razones de inconstitucionalidad, pero sin mayor fundamento jurídico ni legal. Ya sabemos que ese es el recurso más a mano cuando se trata de poner barreras a la reforma de los viejos moldes donde arraigan los intereses creados, que no abren, — o abren muy difícilmente — cauce a los nuevos intereses que van creando en su arrastre el transcurso del tiempo y las necesidades de la vida. Pero no existe tal inconstitucionalidad, pues que no se ataca con este despacho el ejercicio de ningún derecho. El propietario puede alquilar o no alquilar su casa. Si la alquila sabrá que la alquila en las condiciones establecidas por la ley. Una limitación no importa una prohibición y en este caso a lo que la reforma tiende, no es sino a dar estabilidad y seguridad al inquilino, sin afectar absolutamente en sus fundamentos jurídicos el derecho de propiedad y la libertad de contratar.

Si hasta aquí nadie ha alegado la inconstitucionalidad del artículo 1498 del código civil, porque mantiene la subsistencia del contrato de locación contra el adquirente de la cosa, menos podrá alegarse esa inconstitucionalidad más tarde cuando esta reforma haya venido a precisar con más amplitud la letra y el espíritu de dicho artículo.

Estas son, señor presidente, en general, las razones que ha tenido la mayoría de la comisión para presentar el despacho que está a su consideración. Queda ahora, entonces a tratar en este informe el otro despacho, el que se refiere exclusivamente a los alquileres.

Allí ya no se trata de reformar la ley de fondo; se trata de una cuestión de hecho, para cuya información en general no se requiere ni mayor ciencia jurídica ni habilidades dialécticas de oratoria porque es un hecho que se define por sí mismo y se comenta a diario en la vivienda de la familia modesta que apenas vive de su salario; en la casa del empleado, del obrero, de toda esa gente sin fortuna que ha visto aumentar los alquileres de su vivienda en un veinte, en un treinta, en un cuarenta y hasta en un sesenta por ciento, hasta verse obligados a sufrir los perjuicios de una mudanza, que los aleja del taller, donde trabajaban, del centro de sus recursos, de la escuela a donde van los niños ateridos por el frío en las mañanas invernales, antes de recibir la cédula de desalojo; sin que les hubiera amparado, contra la implacable requisitoria del locador o del propietario, ni el pago regular del arriendo, hecho muchas veces a expensas de la alimentación y del abrigo, ni la reclamación justificada, ni la súplica.

Antes de pedir a la estadística las cifras cuyas informaciones pueden darnos puntos de vista y bases de argumentación en pro y en contra del despacho de la mayoría, cabe preguntarse si en presencia del espectáculo que ofrecía un pueblo que se debate contra la tiranía de una situación agravada por las derivaciones de una crisis mundial, los poderes públicos podían haber permanecido silenciosos, con los oí-

dos cerrados a los clamores incesantes de esa población que requería medidas de equidad y de justicia que la pusiera a cubierto de la situación que le creara la desigualdad de la suerte o la fortuna.

La respuesta a esta pregunta la dan las iniciativas de los señores diputados con los proyectos que han venido al seno de la honorable cámara con el propósito de buscar, dentro del orden legal establecido, remedios a esa situación realmente angustiosa.

La comisión ha considerado con el mayor interés todos esos proyectos, y a base de ellos ha formulado su despacho sin ningún propósito o espíritu de exclusividad, como que no ha de tener inconveniente en atender y hasta aceptar aquellas modificaciones que se le propongan y crea más conducentes a la finalidad que persigue, porque no la puede animar en una discusión de esta naturaleza, que es de puro interés público, ningún sentimiento de amor propio.

Debo, sin embargo, anticiparme a alguno de los argumentos que se han hecho contra el despacho.

Se dice que la fijación de la fecha establecida como límite al aumento de los alquileres es una fecha arbitraria, que la comisión no ha podido ni ha tenido antecedentes para establecerla. Esto no es exacto. La comisión ha tenido en cuenta que la fecha fijada marca el momento en que la cuestión de los alquileres empezó a agitarse en el seno de la población de Buenos Aires, en que se hizo cuestión de los aumentos que cada día subían más y más, sin tener en cuenta la situación de las clases pobres. Y fué también a raíz de ese movimiento de opinión que vinieron al seno de la cámara los distintos proyectos que han servido de base al despacho de la comisión, con motivo de los cuales los propietarios arreciaron en sus aumentos con el evidente propósito de contrarrestar esas iniciativas, y si posible fuera neutralizarlas en sus efectos ulteriores.

De manera, pues, que la comisión ha tenido un antecedente muy serio para

establecer la fecha consignada en su despacho.

Se argumenta, también, que el aumento de los alquileres se debe a la escasez de casas; que, a medida que ha ido aumentando la demanda de los inquilinos ha quedado estacionaria la edificación en la ciudad.

Este es un argumento de mucho efecto, indudablemente; pero no es un argumento incontestable. El señor intendente municipal, que ha encarado con celo de hombre de gobierno el estudio de todas las cuestiones económicas y sociales que caen bajo el radio de su acción pública, presentó al concejo deliberante un proyecto de ordenanza tendiente a provocar, si no la rebaja, por lo menos la paralización del aumento de los alquileres, y en el mensaje con que acompañaba ese proyecto nos ofrece datos estadísticos muy importantes sobre el movimiento de la edificación y el aumento de la población. Según los datos estadísticos de ese mensaje del señor intendente municipal, desde 1914 a 1919 no hay sino una disminución de 2000 permisos concedidos para edificar. En 1914 se habían concedido 8151 permisos, y en 1919, 6626. El aumento de la población, sin embargo, se ha reducido de 6,68 por ciento en 1914, a 1,04 por ciento en 1919; de manera que el aumento vegetativo de la población, que es el que ha podido influir en este encarecimiento de la vivienda, no está en relación con el estacionamiento de la edificación, teniendo en cuenta, sobre todo, que el aumento de la población inmigratoria no ha sido ni ha podido ser tan grande como para determinar la diferencia súbita que se ha sufrido entre el precio de los alquileres en 1914, 1915, 1916 a 1919 y 1920, que ha subido hasta el 50, el 60 y a veces hasta el 80 por ciento.

Se hacían también argumentos por los opositores al despacho de la comisión, diciendo que no era posible que se dictará una ley, aunque esta ley fuera una ley de emergencia, circunstancial y transitoria, imponiendo medidas que detengan el aumento de los alquileres cuando, por otra parte, el gobierno mu-

nicipal aumentaba los impuestos municipales. Con motivo de esa impugnación, yo me permití solicitar de la intendencia municipal datos estadísticos respecto del aumento de los impuestos, y la intendencia municipal contestó que, efectivamente, el impuesto a la propiedad, es decir, la tasa de alumbrado, barrido y limpieza, se había aumentado en 6.500.000 pesos moneda nacional; que el cálculo de recursos correspondiente al ejercicio de 1919 fué fijado en 13.500.000 pesos y para el presente ejercicio lo ha sido en la suma de 20 millones. Este aumento se debe a que siendo mayores las necesidades y los gastos, entre los que debe mencionarse preferentemente el salario del personal obrero, ha sido necesario aumentar aquel impuesto. Pero considera de la mayor importancia dejar establecido que él se ha fijado de acuerdo con la avaluación practicada con anterioridad al alza de los alquileres.

Por otra parte, la intendencia deja constancia de que este aumento del impuesto general no ha podido influir en manera alguna en el alza de los alquileres, pues la ordenanza respectiva fué sancionada el 4 de junio último, comenzando la recaudación el día 7 del mismo mes, fecha muy posteriores, como es sabido, a las del aumento de los precios que la vivienda. De manera que ese argumento que se hace a base del aumento de los impuestos, no es suficiente para sustentar y justificar una impugnación al despacho de la comisión y al propósito de que debemos creer animados a los poderes públicos de buscar una solución de equidad y justicia a esta situación anormal porque atraviesa la inmensa mayoría de la población de Buenos Aires.

La comisión ha pensado, señor presidente, que no podía limitarse a buscar remedio a la situación del locatario exclusivamente en el aumento de la edificación, porque para que él se produzca se requiere tiempo y capitales, de los que no puede disponer de inmediato el gobierno. De manera que si tuviéramos que recurrir a remediar la situación de los locatarios actualmente con medidas como la de que se produz-



ca el aumento de la edificación, fuera lo mismo que para curar un enfermo buscáramos remedios cuyos efectos van a sentirse recién después que el paciente haya desaparecido.

La edificación vendrá estimulada y fomentada por las leyes que se van a dictar con el objeto de asegurar ese estímulo y ese fomento; pero mientras tanto era humano que la comisión de legislación y la cámara a su tiempo, se preocuparan de buscar un lenitivo, aunque fuera transitorio, a este estado de extorsión moral en que vive tanta gente por el encarecimiento del hogar y de la vida.

La comisión en mayoría no ha creído conveniente incorporar a este despacho las medidas que ha establecido en el suyo el señor diputado Bas, porque ha considerado que todas estas leyes de estímulo y fomento de la edificación no corresponden a una cuestión de carácter tan especial como ésta, sobre todo cuando están a estudio de la comisión de presupuesto diversos proyectos de ley que contemplan ese aspecto del problema.

Debo decir también que esta iniciativa, que acaba de madurar en el despacho de la comisión de legislación, no es solamente nuestra. En España, Italia, Francia, y hasta en países que no han sido castigados por la guerra, que han vivido dentro de la más perfecta neutralidad, como Noruega, se han dictado leyes y se han adoptado medidas tendientes a reparar las dificultades engendradas por este problema del encarecimiento de la vivienda. De manera que nos colocamos nosotros en una corriente de legislación general en el mundo.

Estas son, señor presidente, las consideraciones generales que debía dar a nombre de la comisión, sosteniendo el despacho que está a la consideración de la cámara. (*Muy bien! Muy bien!*).

**Sr. Bas.** — Pido la palabra.

El asunto sometido a la consideración de la honorable cámara, en estos momentos, con ocasión de varios proyectos surgidos ante la repentina y extraordinaria alza de los alquileres, no es un problema nuestro solamente, co-

mo acaba de expresar el señor presidente de la comisión: lo tienen todos los países y todos han tratado de aborcarlo.

Presenta también aspectos diferentes, interesantes todos ellos, que he procurado consultar, trayéndolos a la honorable cámara y resolviéndolos en el despacho que suscribo.

Nuestro país, a pesar de no haber participado en la pasada conflagración mundial, ha experimentado indiscutiblemente muchas de sus consecuencias. Refiriéndome a los datos estadísticos mencionados por el señor presidente de la comisión, debo observarle que las cifras a que hace mención el señor intendente municipal han debido referirse a épocas en que la edificación de la ciudad de Buenos Aires se encontraba en pleno auge, como corresponde a una ciudad en pleno crecimiento, y no precisamente a períodos en que esa edificación había casi desaparecido. Puede afirmarse en presencia de un hecho que salta a la vista de todos los señores diputados, que la paralización de la edificación de la ciudad de Buenos Aires es casi completa desde hace un período de más de cinco años; y que, a raíz precisamente de esa paralización, se ha producido una afluencia enorme de población a esta capital, aumento de que los señores diputados que viven en ella no alcanzan a darse exacta cuenta, y que yo me atrevo a afirmar ha de llegar muy próximamente a los dos millones.

Este incremento de población ha sido producido por múltiples factores concurrentes: inmigración extranjera acomodada, riqueza general del país, que se traduce lógica y fácilmente en todas partes en dirección hacia los grandes centros, precisamente por los grandes atractivos que ofrecen; y además, señor presidente, por un hecho, un fenómeno universal, la urbanización de los estados modernos que hace notar en forma admirable y precisa el notable escritor Adolfo Posada en su obra "El gobierno municipal de la ciudad moderna", donde presenta precisamente a nuestra ciudad de Buenos Aires como un caso típico.

Básteme recordar que, según los datos estadísticos que trae esa obra, como la de Rowe "La ciudad moderna", el 80 por ciento de la población de Inglaterra vive en ciudades, índice que llega al 81 por ciento en la ciudad americana de Rodhe-Island, conteniendo Buenos Aires — como bien todos lo sabemos — el 20 por ciento y más quizá de la totalidad de la población de la república.

Si a esas causas generales de aumento de la población, agregamos la división de las familias, por razón de los matrimonios que en número de 20.000 más o menos se verifican anualmente en esta capital, nos explicaremos fácilmente la situación creada en presencia de la paralización casi completa de la edificación y el crecimiento enorme de la necesidad de habitaciones.

Ese aumento considerable en la demanda, en oposición a la falta de oferta, ha determinado el hecho del alza de los alquileres, para unos en una forma racional, en concordancia con el alza general de los valores; para otros en forma usuraria, aprovechando la ley de la necesidad para imponer la ley de la codicia a los pobres inquilinos.

Al afrontar, pues, el problema, el legislador debe consultar todos sus aspectos, el permanente, desde luego procurando el aumento de las construcciones; y el transitorio, para evitar que una circunstancia excepcional, como la que acabo de indicar, determinante de un lógico desequilibrio entre la oferta y la demanda, pueda hacer posible los abusos de los propietarios en contra de locatarios indefensos.

Paralizar la edificación, señores diputados, con cualquier medida inconsculta significaría el peor de los males que podemos hacer precisamente a esos inquilinos que se procura defender.

A este respecto, me parece que nada concreta mejor la situación que tenemos actualmente en lo que al problema de los alquileres se refiere, que algunas palabras con que se fundamentó un proyecto enviado al parlamento de Bélgica, con fecha 3 de julio del año próximo pasado, y que dice así:

"La ley sobre alquileres de 30 de abril de 1919 tuvo por objeto liquidar la situación creada por las dificultades para los locatarios, de cumplir íntegramente sus obligaciones durante la guerra. Más tarde han surgido otros problemas que han originado a su vez nuevas crisis cuya gravedad no puede desconocerse desde el momento en que el encarecimiento del costo de la vida ha tornado más difícil la situación para todos.

"La penuria de los alquileres como consecuencia de la afluencia de los refugiados en las ciudades y de la paralización de la industria de la edificación durante cerca de cinco años durante el mismo término que entre nosotros, señor presidente, amenaza producir un aumento anormal en el precio de la locación de las habitaciones.

"En lo que concierne al porvenir, el problema es relativamente simple; bastará estimular poderosamente la edificación de casas con la ayuda de los poderes públicos, pero acaso — agrega — no pueda dar resultado sino a largo plazo, y entre tanto se imponen medidas para impedir el desalojamiento de los inquilinos y los aumentos excesivos de los alquileres."

Y termina:

"La experiencia proporcionada por la legislación de los otros países demuestra que para llegar a una solución satisfactoria es necesario admitir como base de una intervención legislativa, el principio de la prórroga de los contratos de arrendamiento, combinado con la limitación del derecho del propietario para aumentar el *quantum* de los alquileres".

Tal es precisamente el concepto general del despacho que suscribo. Como *idea eje* propende, con los medios posibles, al fomento de la construcción de habitaciones económicas y abundantes, evitando en cualquier forma todo lo que pueda significar hacer huir de aquéllas al capital y al ahorro complementada con procedimientos, con medidas destinadas a asegurar la estabilidad del inquilino; y aconsejando como medidas transitorias las que tienden a resolver concretamente los casos especiales en que el sistema usurario se haya impuesto creando situaciones real-

mente insostenibles, como algunas que he de tener oportunidad de recordar a la honorable cámara.

Señor presidente: la existencia de habitaciones relacionadas con la habitación, aparte de ser el único factor eficaz para la baja racional y permanente de los alquileres, significa otro beneficio más grande, si cabe todavía: su extraordinaria influencia en el índice de la morbilidad y la mortalidad de las ciudades.

Detener, pues, en cualquier forma la multiplicación de habitaciones abundantes, higiénicas y económicas, sería a mi juicio, un error imperdonable.

No puedo, por ello, resistir a la tentación de leer a la honorable cámara, algunos datos que trae Shaw en su obra "El gobierno municipal de la Europa continental", donde refiriéndose a la ciudad de Berlín, dice:

"En 1885 se encontró que 73.000 personas en Berlín estaban viviendo en la condición de familias que ocupaban una sola pieza en casas de vecindad; 382.000 estaban viviendo en casas de dos piezas; 432.000 ocupaban casas de tres piezas y 398.000 estaban instaladas en casas que tenían por lo menos cuatro piezas. Se encontró que a pesar de que los que habitaban una sola pieza, eran la sexta parte del número de los que vivían en tres piezas, su promedio de mortalidad era casi veintitrés veces más elevado. Comparado con los que habitaban casas de cuatro piezas, la mortalidad de los que vivían en una pieza estaba en una proporción treinta veces más grande! En una población total de 1.300.000 habitantes, las 73.000 personas que vivían en una pieza de casas de vecindad soportaban la mitad casi del número de defunciones. La proporción de las defunciones por año fué de 163,5 o sea la sexta parte de su número total, en tanto que los que habitan en casas de dos piezas soportan un promedio de mortalidad de 22,5; los ocupantes de casas de tres piezas, esos soportan la baja proporción de 7,5 y las personas acomodadas, que tienen 4 o más habitaciones para su familia, pierden por defunción en la proporción ínfima de 5,4 por mil de la población."

Con razón, pues, — termina diciendo el distinguido autor, — me inclino a

creer, que las relaciones de la mortalidad en las ciudades, con la calidad del alojamiento del pueblo, no ha sido demostrado jamás, antes, con una claridad tan espantosa como en estas estadísticas de Berlín.

Bien, señor presidente; bien señores diputados: garanticemos en toda forma la tranquilidad de los inquilinos, limitemos las ganancias excesivas, ataquemos la usura de los propietarios, pero cuidemos de no alejar el capital y el ahorro de la edificación con medidas inconsultas, cuyo resultado sería en definitiva, arrojar a una masa inmensa de la población a la miseria y a la muerte, en el hacinamiento del rancho o en la pocilga del conventillo; que, por otra parte, si matan el cuerpo matan también el espíritu, ya que son ellos viveros fecundos y los gérmenes más funestos de todas las depravaciones en la masa proletaria que obligada por la ley de la necesidad los habitan. (*¡Muy bien! ¡Muy bien! Aplausos!*).

Por mi parte, pienso que el despacho que suscribo asegura la estabilidad de los inquilinos, limita los abusos de los propietarios y fomenta eficazmente el levantamiento de abundantes y económicas construcciones.

Con tal propósito, he articulado mi proyecto, dividiendo claramente lo que constituye modificaciones a las leyes de fondo y lo que significa sólo modificaciones a las leyes de forma; estableciendo, también, de manera separada, lo que constituye medidas de índole permanente, con aquellas que revisiten el carácter de medidas de emergencia. Y así, en el artículo 1.º propongo, más o menos en términos análogos al otro despacho de comisión, modificaciones al código civil, las que, lo mismo que las disposiciones del artículo 3, que se refieren a exención de impuestos de aduana, serán de aplicación general en toda la república. Las disposiciones del artículo 2.º contienen medidas de carácter local, unas permanentes y de emergencia otras.

Todo el proyecto, así coordinado, responde al concepto general a que me he referido. Entraré ahora, ligeramente, a su análisis.

Con referencia a las modificaciones proyectadas al código civil, he oído en muchas partes, y en todos los tonos, repetir: no es posible tocar ese monumento de legislación... se vulnera el derecho de propiedad.

Vamos a cuentas: soy un admirador de la obra del doctor Vélez, y creo que con su código nos entregó en su hora el monumento más grande de legislación de las edades modernas. Pero, señor presidente, si la renovación permanente de los hechos y de los fenómenos sociales, reclama consultarlos permanentemente también para la obra de una buena legislación, ello se impone hoy más que nunca, ya que múltiples causas, entre otras las producidas con ocasión de la reciente guerra europea, han determinado en poco tiempo transformaciones mucho mayores en el concepto económico y social de los pueblos, que en muchos siglos anteriores. La legislación, pues, debe evolucionar con ellas, sin precipitaciones pero también sin retardos perjudiciales.

Yo me atrevo, pues, a repetir con Leroy Beaulieu, cuando refiriéndose al código de Napoleón decía: "Es preciso tocar el arca santa", es decir, el código civil, sobre todo en lo que a la propiedad respecta, no para destruirla, sino para cimentarla mejor, despojándola de adherencias inconvenientes y contrarias a la función social que está llamada a desempeñar.

En efecto, señores diputados: ¿quién podría a esta altura de la civilización sostener la doctrina del artículo 2547 del código civil, cuando dice que es facultad del propietario "degradar y destruir la cosa", sin limitación ni beneficio alguno, doctrina que el legislador ratifica en la nota, expresando que ella surge del derecho absoluto de propiedad? ¿No es acaso hoy una verdad meridiana, que nadie tiene derecho a destruir un valor, cuando de ello no se beneficia a sí mismo legítimamente y perjudica a la colectividad, porque es una acción antisocial y punible como tal?

Yo así pienso, señor presidente, y por eso no dudo que antes de muy poco los códigos penales argentinos han

de incluir en el número de los delinquentes a los que destruyan, por ejemplo, las materias de consumo, para aumentar el precio de las restantes, a costa del hambre y de la miseria del pueblo. (*¡Muy bien! ¡Muy bien!*).

Y esto, señor presidente, por una razón fundamental. La creación, el acrecentamiento y la estabilidad de la propiedad privada no son obra sólo del individuo aislado, sino del conjunto de los hombres, y de la sociedad en que convive; a quien debe por consiguiente el propietario una parte de sus beneficios, ya que ella es quien le asegura su legítimo goce. Nadie ha caracterizado esto de una manera más espléndida a mi juicio que Alfredo Foulliée, cuando en su notable trabajo sobre "La propiedad social y la democracia", lo dice bellamente: "Esopo habría podido imaginar una fábula. Una abeja ambiciosa se atribuía todo el honor y toda la propiedad de su celda; otra más sobria le respondió: ¿Y habrías acaso podido construirla si no hubieras tenido por punto de apoyo las demás celdas y por guía el instinto geométrico de la raza? Sin las celdas individuales no hay colmena, pero sin las colmenas no hay celdas individuales; todo se desmorona". El mismo principio que muestra el fundamento de la propiedad muestra sus fronteras necesarias". (*¡Muy bien!*).

La propiedad puede y debe ser así sometida a legítimas reglamentaciones, que sin afectarla en su esencia, la hagan realmente eficaz al fin social que está llamada a desempeñar.

La constitución las autoriza, y el mismo doctor Vélez Sársfield, a pesar de lo absoluto de los términos con que define el derecho de propiedad, a pesar del absurdo que representan, a mi juicio, los atributos que le reconoce en el artículo 2547 a que me he referido, las establece en muchísimas de las disposiciones del código.

Bástame recordar, por ejemplo, entre otras las servidumbres públicas, las restricciones al dominio, las limitaciones al derecho de testar, asegurado por la declaración de legados y donaciones inoficiosos, la prohibición de di-

vidir la propiedad en forma horizontal y ¿para qué ir más lejos, cuando estamos hablando de locación? El artículo 1539 del código civil, establece categóricamente una limitación al derecho del propietario, al prohibirle hacer contratos de arrendamiento por un término mayor de diez años.

Y bien, señor presidente; por una razón de interés social, como es impedir la indivisión y la inmovilidad de la propiedad, ha llegado el legislador a fijar un término máximo para los contratos de arrendamiento, ¿acaso un interés mucho mayor todavía, un interés social mucho más grande, como la estabilidad del individuo, de la familia y de la sociedad, no puede permitírnos establecer un término mínimo? Tal es, señor presidente, el fundamento jurídico y social de las modificaciones introducidas en los artículos 1541 y 1543 del código civil.

Hay otra modificación al mismo código: la del artículo 1617, que se refiere a la sublocación, en cuanto limita al 20 por ciento los beneficios que los sublocatarios pueden realizar al transferir las propiedades, objeto del contrato.

En todos los contratos y en todas las transacciones, desgraciadamente, aparece siempre el acaparador, el intermediario, ese pulpo que chupa la sangre de los que trabajan, de los propietarios que han formado ya propiedad y de los inquilinos, a quienes somete y subyuga.

Y por eso es que no hay nadie que pueda discutir la legitimidad de una disposición como la enunciada, en cuanto limita los beneficios de los intermediarios, que es preciso sepan los señores diputados, están, en esta capital y en la ciudad del Rosario, organizados en verdaderos *trusts*, con el objeto de levantar automáticamente los alquileres, para poder asegurar así la eficacia de sus trabajos y de sus combinaciones criminales.

Aparte de otras reformas de legislación de menor importancia, concordantes con las anteriores, yo propongo en mi despacho medidas de carácter fiscal, destinadas a procurar la construcción de habitaciones económicas y en

general de la vivienda; pero antes de entrar a fundarlas, debo referirme a una incidencia producida con este motivo en el seno de la comisión, a la que ha aludido el señor presidente de la comisión, esto es, a la facultad que tuviéramos para aconsejar medidas de la índole enunciada.

Por mi parte, señor presidente, debo declarar que yo no tuve jamás dudas a este respecto. Las medidas que en mi concepto las comisiones están autorizadas para aconsejar en el desempeño de las funciones que les están encomendadas, son todas las que pertenecen a los poderes del congreso. Creo, señor presidente que a ellas, por su carácter meramente consultivo se les puede aplicar, con tanta más razón las palabras de Kent, cuando refiriéndose a la legislatura nacional dice que están autorizadas para elegir cualquier medio no enumerado en sus poderes expresos para resolver un asunto comprendido entre ellos con tal que sean conducentes al fin, aunque tuviera dentro de esos poderes expresos, otros menos comprensivos.

**Sr. Rodeyro.** — ¿Me permite una observación el señor diputado?

**Sr. Bas.** — Con mucho gusto.

**Sr. Rodeyro.** — Cuando hice la observación y la hizo el doctor Molina, no entendíamos que no teníamos facultad, sino que tuvimos presente que una comisión estaba estudiando el asunto, y que dentro de las funciones de esa comisión, encuadraba más el estudio a que se refiere el señor diputado.

**Sr. Bas.** — Me complace la aclaración, pero a pesar de ello me ratifico en mi concepto de que cuando una comisión tiene a su estudio un asunto cualquiera, es ella el único juez de las medidas conducentes y eficaces para su mejor solución.

**Sr. Rodeyro.** — Era para la mayor facilidad del estudio de esa materia que nos guiaba un criterio de orden más que de otra cosa.

**Sr. Bas.** — Pero yo entiendo, repito, que una comisión llamada a estudiar un asunto cualquiera, no podría dejar de escogitar aquellos medios que en su entender fueran eficaces para realizar

la obra de legislación encomendada, porque algún otro proyecto estuviera en poder de otra comisión.

A este respecto, me he de permitir leer la regla que trae Cushing, el maestro de la práctica parlamentaria, cuando en su obra "Ley y prácticas de las asambleas legislativas" consigna bajo el número 1906, regla 2.<sup>a</sup>, para determinar los poderes de las comisiones lo siguiente: "Cuando un asunto ha pasado a comisión para considerarlo e informar, dando su opinión a la cámara, la comisión está autorizada para aconsejar cualquier medida referente y que surja del asunto que le ha sido encomendado".

**Sr. Rodeyro.** — ¿Me permite una observación el señor diputado? Sin ánimo de incomodarlo...

La división de las comisiones se hace con un concepto elemental de que lo que se gana en extensión se pierde en intensidad.

**Sr. Bas.** — Continúo, señor presidente...

Esta ha sido, y no ha podido ser otra, la práctica parlamentaria argentina. ¿Acaso cuando la comisión de negocios constitucionales aconsejó la ley electoral, la de obras públicas el régimen general sobre los ferrocarriles, la de legislación el proyecto de prenda agraria o el de trata de blancas, fueron a consultar a la de códigos o a la de justicia si les parecía que podían imponer penas para realizar el objeto de los proyectos que les estaban encomendados? Cuando la comisión de obras públicas aconseja la realización de una obra con emisión de títulos, o cuando la misma de legislación, en el caso de los *warrants*, sostuvo la exención de impuestos para fomentar la construcción de galpones, elevadores o depósitos, ¿fué acaso a pedir venia a la comisión de presupuesto o de hacienda, antes de dictaminar sobre esas medidas?

No, señores diputados. Las comisiones, como he dicho, tienen plenos poderes para ejercer por sí mismas en toda su plenitud la facultad de elegir con su propio criterio los medios más conducentes a realizar con eficacia el

propósito de las iniciativas sometidas a su estudio.

Y bien, señor presidente: si en mi sentir, si en mi concepto, lo fundamental, lo esencial, lo permanente, para resolver este problema del alquiler y de la vivienda, es precisamente el aumento, la multiplicación de las habitaciones, ¿podía yo detenerme ante este escrúpulo, porque hubiera proyectos en otras comisiones, para aconsejar esa exención de impuestos a los materiales de construcción de las casas que se levantan o para buscar fondos con destino a la construcción de habitaciones económicas? No, señor presidente.

Por eso lo he hecho, y entiendo que al no hacerlo, dados mis puntos de vista, habría faltado, a los deberes fundamentales que me impone mi cargo de miembro de la comisión de legislación de esta cámara.

**Sr. Maidana.** — Muy de acuerdo, señor diputado.

**Sr. Bas.** — Bien. Es que la solución permanente del problema depende de la construcción de habitaciones económicas, abundantes, e higiénicas en toda la cantidad necesaria; mi criterio de que sea absolutamente invonveniente todo lo que implique, por medidas inconsultas o arbitrarias, alejar a los capitales y al ahorro de la edificación, no podía inhibirme para aconsejar medidas de carácter transitorio, que tendieran precisamente a salvar una situación, como he dicho, creada por un hecho excepcional: el desequilibrio entre la oferta y la demanda, en atención a la paralización absoluta de la edificación y a la concurrencia inmediata de una población enorme a esta capital.

El espíritu general de la población y de los inquilinos, es de pública notoriedad, y lo conocen todos los señores diputados. Pero yo me voy a permitir concretar un caso... no es uno solo, son muchos los que ocurren, pero creo que basta este por sí solo para demostrar la necesidad de ir a tocar en la llaga, de ir a modificar muchas cosas que están mal, que claman por la mano

fuerte de la ley imponiendo normas de justicia.

Existen, señores diputados, unos felices herederos propietarios de uno de los locales que ocupa la tienda de novedades "A la Ciudad de Méjico" en la calle Florida de esta capital. Esa propiedad ganaba hasta hace un mes la cantidad de 4.000 pesos mensuales. Tengo a la vista la carta dirigida por el apoderado de estos herederos, radicados en París, pidiéndoles la contestación sobre el alquiler de 8.000 pesos o el desalojo del local. Fácil es comprender que la opción no pudo ser dudosa: los inquilinos o arrendatarios tuvieron que celebrar un nuevo contrato por 8.000 pesos y por tres años. La casa reedificó a los propietarios 96.000 pesos al año, es decir, el 38 por ciento de interés, con relación a la avaluación fiscal, que es de 260.000 pesos al año. Los señores herederos reciben, por jiro, mensualmente, 40.000 francos al cambio actual, y ellos pagan al estado por toda contribución la cantidad de 1.560 pesos nacionales. . . !

**Sr. Mora y Araujo.** — Y como ese hay muchos casos.

**Sr. Rodeyro.** — Que yo, a mi vez, voy a citar a la honorable cámara, para sentar un criterio diferente al que trae el señor diputado.

**Sr. Bas.** — Muy bien, señor diputado. Lo escucharé muy complacido.

Revela este caso, y como él podría traer muchos análogos a la consideración de la cámara, vicios fundamentales en la organización de nuestro régimen tributario, y que por otra parte explican la necesidad de la adopción de una medida de carácter transitorio para procurar salvar situaciones excepcionales por ellas creados.

Por eso propongo en uno de los artículos de mi proyecto que la contribución territorial se abone sobre la base de una tasación que represente un ocho por ciento del alquiler, que es precisamente la tasación que de su propiedad ha hecho el mismo dueño, al fijarle la renta.

La propiedad a que me he referido, de 260.000 pesos de valuación, debería

así ir a 1.200.000 y luego, la diferencia que resultara de estos casos que serían muchas y que importarían por lo menos 10 millones de pesos en dos años, se destina a la construcción de viviendas económicas.

Yo pregunto, ¿qué principio de justicia se ataca, qué regla de equidad? ¿qué norma más fácil y segura puede haber para determinar la valuación en la contribución territorial, que el propio criterio del propietario?

Por lo demás, no traigo una novedad, señores diputados. Ese es el principio dominante en todas las legislaciones, a tal punto, que es hoy casi una norma invariable la fijación de la valuación en el catastro de la contribución directa como regla para todo, así cuando el particular deba pagar al fisco como para cuando el fisco deba pagar al particular, como en los casos de expropiación, por ejemplo.

Bastaría recordar, entre otras, la novísima constitución de Méjico de 1917 que, en su artículo 27 dice así:

"La propiedad privada no podrá ser expropiada sino por razones de utilidad pública y por medio de indemnización. La ley federal y la de los estados determinarán en sus respectivas jurisdicciones los casos en que la ocupación de la propiedad privada será considerada de utilidad pública: de acuerdo con dichas leyes, las autoridades administrativas harán la correspondiente declaración. El valor fijado como compensación de la propiedad a expropiarse, estará determinado por la suma en que la referida propiedad haya sido avaluada por el fisco en el catastro o registro oficial, sea que esta avaluación haya sido manifestada por el propio dueño o aceptada implícitamente por el pago de impuestos hechos a su base, a la que se agregará un diez por ciento".

Este principio, con ligeras modificaciones, es el mismo que contiene la adelantadísima contribución territorial de la provincia de Entre Ríos, que llega hasta autorizar la expropiación de la finca, cuando al hacer la manifestación el propietario, la hubiera verificado por un valor inferior al 30 por ciento en el catastro de la contribución territorial.

Precisamente, señores diputados, es consultando el caso recordado y otros análogos, que he propuesto también en mi proyecto una disposición destinada a resolver en concreto, cuando hubiera una injusticia evidente, un verdadero interés usurario cobrado por los propietarios a los inquilinos, disposición por la cual se crea un tribunal formado por el señor intendente municipal, el director de la contribución territorial y el presidente del departamento del trabajo, que decidiría en única instancia y tomando como criterio, el que la venta no excediera al ocho por ciento del *valor real de la propiedad*.

Quiero hacerlo notar bien de los señores diputados: propongo la medida con carácter transitorio y sólo por el término de dos años; porque lo que yo me propongo es resolver el problema en forma permanente, aumentando la edificación por todos los medios, hasta producir el equilibrio entre la oferta y la demanda; y legislar únicamente en una forma especial y de emergencia para los casos en que haya verdaderas injusticias, con disposiciones transitorias, hasta que hayamos podido obtener, como he dicho, el equilibrio de la oferta y la demanda.

Ahí radica, precisamente, toda mi divergencia con los señores diputados. Ellos, por su artículo 6.º establecen que "se declaran sin efecto los aumentos efectuados en el precio de los arrendamientos de las casas, departamentos y piezas después del primero de enero de 1920", y yo, por mi parte, sostengo: que esa disposición de carácter general y absoluta, que significa implantar el régimen de lo arbitrario, al atribuir al congreso la facultad de fijar por sí y ante sí el valor y el precio de las cosas, preescindiendo de disposiciones indiscutiblemente categóricas de nuestra carta fundamental y de todas las leyes y principios que reglan los valores, aparte de ser una disposición perfectamente inocua, ya que no habría tribunal que no declarase su inconstitucionalidad, afectaría, en mi sentir, el propósito mismo de sus autores, ya que el día en que el congreso implante esa política de fijar por sí y ante sí el va-

lor de las cosas, sin regla ni criterio alguno, no habrá nadie que se atreva a llevar su dinero o sus ahorros a la edificación para entregarla a sus azares.

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

Deseo observarle que lo que el señor diputado está estableciendo como un hecho que la cámara no puede realizar, lo acaba de proponer el mismo señor diputado al establecer el porcentaje que debe ganar el capital invertido en construcciones o en casas.

**Sr. Bas.** — Una cosa es limitar, señor diputado, las ganancias usurarias e indebidas, y otra es establecer un criterio ciego, porque así como hay casos en que habrá propietarios que hayan aumentado los alquileres después de 1919, pero que no alcancen siquiera a sacar el 5 o el 6 por ciento de interés, habrá otros, como el que he recordado, en que representan los alquileres el 38 por ciento de interés en relación a la evaluación territorial.

Por eso, en lugar de ese criterio simplista que no está sometido a norma alguna sino solamente a la voluntad del legislador, que así como aconseja el primero de enero de 1920, pudo haber establecido el 25 de mayo de 1810, yo propongo una norma de justicia, una regla que será aplicada por el tribunal que debe resolver las cuestiones ante un principio que hoy no puede ya discutirse: el derecho del estado a limitar las ganancias cuando ellas aparezcan usurarias, dentro de un concepto justo, calificado por la ley.

Bien, señor presidente; aparte de estas medidas de carácter general, yo creo que hay necesidad también — y las esbozaré someramente ya que no forman parte de mi despacho — de otras complementarias como ser: el otorgamiento de préstamos a largos plazos para las construcciones, y la adquisición de la pequeña propiedad, el estímulo a la construcción del baldío por medio del impuesto a la propiedad libre de mejoras en los lugares céntricos; y, por fin, señor presidente, la guerra a los *trusts*, que hacen encarecer en forma exorbitante los artículos de



primera necesidad que sirven para las construcciones, influyendo de una manera decisiva en la paralización de la edificación hasta detenerla, como acabo de manifestarlo.

En la inteligente investigación realizada por la comisión investigadora de los *trusts*, que presidiera el señor diputado Justo, se ha precisado de una manera clara la existencia del *trust* calero, radicado en mi provincia, pero acaso en aquella época no pudo apreciarse toda la magnitud del mal y todas sus consecuencias.

Se trata, señor presidente, del *trust* mejor organizado en toda la república. Acaba de renovar sus contratos por dos años; conozco el nombre de todos sus directores; opera combinadamente sobre la piedra de las canteras y sobre los hornos que la queman; fija los precios de los unos y de los otros correlativamente; y en la semana pasada acaba de fijar en 45 pesos el precio de la cal.

En la actualidad se extiende en todo el país; tiene nombrados inspectores para todas partes, menos con el propósito de realizar venta que de procurar investigar si en cualquier momento surge algún posible competidor que va a trabajar en una cantera o en un horno, para pagarlo inmediatamente; y así tenemos hoy, señor presidente, mucha parte de los hornos y varias canteras de Córdoba parados y subvencionados por el *trust*.

En las proximidades de la ciudad del Paraná hace muy poco tiempo que cerraron la cantera del señor Garaycochea, también pagada por el *trust*, y en este momento se tramita, y es cuestión de precio únicamente, el cierre de la otra que aun queda, para que en esa forma la totalidad de la república se encuentre sometida a quienes carecen de escrúpulos para estar sacrificando la tranquilidad y la vida de los habitantes a fin de obtener ganancias usurarias. (*¡Muy bien! ¡Muy bien! Aplausos.*)

Las consecuencias de este *trust* son bien conocidas. La cal de Córdoba, con datos precisos que tengo, puedo asegurar que podría obtenerse allí, con la pie-

dra a 3 pesos en vez de 6 a que ha hecho elevar por el *trust*, a 23 pesos, la que, con 20 pesos de flete, se tendría a 43 pesos en esta capital.

Antes de la formación del *trust*, se obtenía aquí la cal de Córdoba al precio 37 pesos. Apenas establecido, subió, en noviembre de 1917, 57 pesos, y en la actualidad, está al precio de 76 pesos...!

Yo pregunto, señores diputados, ¿a qué quedarían reducidas todas las disminuciones de derechos de aduana o de impuestos a la edificación y las demás medidas con que tratamos de favorecer la edificación, si hemos de seguir tolerando esas combinaciones delictuosas que traen por consecuencia, como he dicho, producir la miseria y el hambre en nuestras poblaciones. Yo francamente, tengo la profunda convicción de que no habrá de concluir el presente período parlamentario, sin que, a semejanza de lo que hicieron los americanos con la ley Sherman, demos una ley punitiva de los *trusts*, porque es preciso convencerse, señores diputados, de que todas las medidas, que tiendan a provocar el abaratamiento de la vida, si antes no se acaba con los acaparadores, serán absolutamente inoficiosas.

Bien, señor presidente: no quiero molestar por más tiempo la atención de la honorable cámara. He procurado sintetizar mis ideas lo más claramente que me ha sido posible, en un asunto que, por su importancia y por la variedad de temas que he abordado, me habría permitido detener mucho más tiempo la atención de este honorable cuerpo.

Tengo la convicción, dentro de mis ideas perfectamente conocidas, de no haber atacado ningún derecho legítimo y respetable y sí únicamente los abusos antisociales, a los que he de condenar siempre, y para cuya represión he de prestar constatemente mi voto en esta cámara.

Sé, señor presidente, a este pueblo de una cultura y una preparación superior; y por eso tengo la absoluta convicción de que ha de saber distinguir bien las soluciones presentadas sin duda con toda buena fe, pero en mi con-

cepto utopías irrealizables, de las ventajas positivas y realizables, únicas capaces de asegurar su bienestar; y tengo así dentro de ese concepto la seguridad, de que no ha de mirar con buenos ojos nada que pueda dar por resultado ahuyentar el ahorro y el capital de la edificación, que los entrega, como antes dijera, a los estragos del rancho del conventillo. Por otra parte, y refiriéndome ahora a los que llamándose conservadores se encastillan en los viejos moldes, pretendiendo mantener principios absurdos por lo absolutos...

**Sr. Martínez (J. H.)** — No se refiere el señor diputado al partido político conservador...

**Sr. Bas.** — Me refiero a los que “diciéndose conservadores”... si acaso el señor diputado comparte el concepto que voy a expresar, lo comprenderá, y si disiente de él, no le habrá correspondido.

**Sr. Martínez (J. H.)** — Lo comparto íntegramente y por eso le pedía que hiciera la aclaración de si se refería a un partido político definido.

**Sr. Bas.** — Decía, señor presidente, que a los que se encastillan en los viejos moldes para rechazar todas las modificaciones, pretendiendo el mantenimiento de los derechos absolutos, amontonando millones sobre millones a costa de la tranquilidad social y del hambre del pueblo, yo me he de permitir expresarles que se conserva evolucionando; y que así como los cortesanos de Luis XVI y los de los zares de la Rusia contemporánea fueron en realidad, con su fausto y sus excesos, los verdaderos revolucionarios del 79 y del maximalismo actual, no sean ellos los que, con su absolutismo o su codicia, estén preparando días de convulsiones libertarias para nuestra patria. (*¡Muy bien! ¡Muy bien! Aplausos!*).

**Sr. Martínez (J. H.)** — Pido la palabra.

Como la hora es avanzada y varios señores diputados desearíamos hacer uso de la palabra en este asunto, que

indiscutiblemente despierta un gran interés público, me voy a permitir formular moción de que levantemos la sesión hasta el próximo martes, pidiendo desde ya quedar con el uso de la palabra.

**Sr. de Tomaso.** — Ya hay varios señores diputados que hemos solicitado la palabra.

**Sr. Presidente** (Sánchez de Bustamante). — Los señores miembros de la comisión tienen derecho de prelación.

**Sr. Martínez (J. H.)** — Entiendo que el miembro informante de la comisión en mayoría había hecho uso de la palabra y que el procedimiento para ello consiste en dirigirse al señor presidente, haciendo excepción con esto del señor diputado Maidana que ya la había solicitado.

**Sr. de Tomaso.** — Yo también la había solicitado con anterioridad.

**Sr. Maidana.** — Pido la palabra.

**Sr. Presidente** (Sánchez de Bustamante). — Hay una indicación de levantar la sesión.

**Sr. Maidana.** — Iba a referirme a esa moción.

No sé si la cámara está fatigada; ella lo expresará votando a favor o en contra de la moción del señor diputado, pero entiendo que es conveniente abreviar tiempo.

Han transcurrido ya tres meses de los cinco del período ordinario de sesiones y no podemos darle a todos los asuntos una extensión exorbitante.

Si la honorable cámara no hallara inconveniente, yo propondría que nos reuniéramos el día de mañana a las tres de la tarde para continuar considerando este asunto, en cuyo debate tendría interés en hacer una brevísima exposición para fundar mi disidencia con los distintos despachos de la comisión.

De manera que si la honorable cámara acepta pasar a cuarto intermedio, pido, pues, que sesionemos mañana a la hora quince o a la hora de costumbre.

# CONGRESO NACIONAL

691

Reunión núm. 32

CAMARA DE DIPUTADOS

Julio 29 de 1920

**Sr. Presidente** (Sánchez de Bustamante). — No se puede votar la indicación del señor diputado porque no hay número en la casa.

Invito a la honorable cámara a levantar la sesión.

—Al levantarse la sesión numerosos señores diputados rodean y felicitan al señor diputado Bas

—Es la hora 20 y 20.