

# 60<sup>a</sup>, reunión - 7<sup>a</sup>, sesión extraordinaria - Abril 23 de 1921

PRESIDENCIA DEL Dr. D. BENITO VILLANUEVA

**Senadores presentes:** Aybar Augier Alberto, Caballero Ricardo, Del Valle Iberlucea Enrique, Esteves Manuel I., Gallo Vicente C., Garro Pedro A., González Joaquín V., Iturbe Octavio, Larlús Pedro, Linares Luis, Luna David, Melo Leopoldo, Roca Julio A., Saguier Fernando, Soto Pedro Numa, Torino Martín M., Vidal Juan R., Villanueva Benito, Zabala Carlos.

**Senadores ausentes:** Con aviso: Albarracín Martín, Castañeda Vega Francisco, García Luis, Iturraspe Ignacio de, Llanos Pedro, Patrón Costas Robustiano.

## SUMARIO

### 1.--Asuntos entrados:

### 2.--Continúa la consideración del proyecto de ley sobre alquileres.

--En Buenos Aires, a 23 de abril, siendo las 16 y 15, dice el

**Sr. Presidente (Villanueva).** — Queda abierta la sesión con 19 señores senadores presentes.

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

—Se lee y aprueba sin observación.

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

—Se lee:

1

## ASUNTOS ENTRADOS

### Peticiones particulares—

Jefes y empleados de la Dirección Administrativa de Correos y Telégrafos solicitan del Honorable Senado se conceda a la viuda de don Manuel J. Carlés, doña Juliana Huarte de Carlés, una pensión graciable vitalicia equivalente a la diferencia entre la cantidad que le corresponde como pensión y el sueldo mensual que devengaba el extinto, que era de mil pesos.

—A la Comisión de Peticiones.

José Botto solicita la aprobación del proyecto de ley sobre alquileres.

—A sus antecedentes.

La superiora del colegio Santa Rosa de Lima solicita un subsidio.

—A la Comisión de Presupuesto.

Guillermo J. Brecken, empleado ferroviario jubilado, solicita permiso para ausentarse del país.

—A la Comisión de Negocios Constitucionales.

El P. Leonardo Herrera, cura párroco de Malarsue (Mendoza), solicita un subsidio.

—A la Comisión de Presupuesto.

2

## PROYECTO DE LEY SOBRE ALQUILERES

**Sr. Presidente (Villanueva).** — Se va a continuar con el orden del día, pero, antes debo recordar al Honorable Senado que, por el artículo 131 del reglamento, los proyectos presentados por el señor senador Melo deben quedar sobre la mesa de la cámara, hasta que el Honorable Senado resuelva la oportunidad de tomarlos en consideración. Entre tanto, debe continuarse con el despacho de la comisión.

**Sr. Melo.** — Pero, creo que había terminado la discusión en general del despacho de la comisión. Lo que correspondería sería votar, en primer término, el despacho de la comisión y, si es aceptado, se pasaría a la discusión en particular, y, en el caso de que fuera rechazado, de acuerdo con el reglamento, votar los proyectos que yo he presentado.

**Sr. Presidente (Villanueva).** — Está terminada la discusión. Si no hay ningún señor senador que haga uso de la palabra, se va a votar.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Pido la palabra.

Creo, señor presidente que, de acuerdo con una disposición del reglamento, cualquiera de los señores senadores durante la discusión de un proyecto de ley, puede presentar otros en su substitución y que estos proyectos pueden y deben ser discutidos conjuntamente con el proyecto que está a la orden del día. Por eso es, señor presidente, que yo entiendo que corresponde que el Honorable Senado resuelva continuar discutiendo los proyectos de ley despachados por la comisión de códigos, a la vez que los del señor senador por Entre Ríos.

**Sr. Saguier.** — Pediría que se leyera los artículos 130 y 131 del reglamento.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a dar lectura de los artículos 130, 131 y subsiguientes.

**Sr. Secretario** (Labougle). Leyendo:

Art. 130. — Durante la discusión en general de un proyecto, sea libre o no, puede presentarse otro proyecto sobre la misma materia en substitución de aquél.

Art. 131. — El nuevo proyecto, después de leído, de fundado y de competentemente apoyado, no pasará por entonces a comisión, ni tampoco será tomado inmediatamente en consideración.

Art. 132. — Si el proyecto que se discutía fuese desechado o retirado, la comisión decidirá, por una votación, si el nuevo proyecto ha de ser pasado a comisión o si ha de entrar inmediatamente en discusión, procediéndose en seguida según fuere el resultado de la votación.

**Sr. Melo.** — Eso es, precisamente, lo que indicaba.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Y lo que yo hice presente a la honorable cámara antes de aprobarse el acta.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Pido la palabra.

Deseo hacer uso de la palabra para refutar las observaciones que en la sesión anterior hicieron al despacho de la comisión los señores senadores por San Juan doctor Garro, y por Entre Ríos doctor Melo; pero no desearía limitarme tan sólo a la refutación de las observaciones que ellos han hecho contra los proyectos en revisión, sino que desearía referirme también a los proyectos presentados por el señor senador por Entre Ríos.

Considero que, antes que la cámara resuelva votar los proyectos en revisión, debe agotarse toda la discusión y procurar que se establezcan las comparaciones entre unos y otros para decidir cuáles deben ser aprobados. De manera que, si ese es el pensamiento íntimo de la honorable cámara, yo haré uso de la palabra para ocuparme, no solo de los proyectos despachados por la mayoría de la Comisión de Códigos, sino también, aunque brevemente, de

los proyectos del señor senador por Entre Ríos, para adelantar así la discusión y evitar un nuevo debate cuando se tomen en consideración los proyectos del señor senador por Entre Ríos.

Considero, señor presidente, que no se han dado argumentos serios y valederos en contra de los proyectos despachados por la mayoría de la Comisión de Códigos. El señor senador por San Juan, doctor Garro, no ha hecho sino consideraciones de carácter general y no ha presentado ninguna solución positiva o concreta: se ha limitado a criticar los proyectos venidos en revisión, diciendo que no es conveniente reformar el código civil. Me parece que no es, en verdad, un sólido argumento el que daba el señor senador por San Juan, y me extraña que él lo haya formulado, tanto más cuanto que, por el primer proyecto que figura en esta orden del día, sólo se reforman seis artículos del código civil. Los señores senadores saben que el código civil tiene cuatro mil y pico de artículos; los artículos que modifica este proyecto se refieren a puntos incidentales del título de la locación.

El proyecto no modifica de una manera substancial el concepto jurídico admitido por el código respecto de la locación de cosas. Entonces ¿por qué se alarma tanto el señor senador por San Juan si este proyecto sólo toca dos o tres disposiciones sobre la locación contenidas en cinco o seis artículos del Código Civil, cuando el mismo señor senador, por dos veces, en su carácter de miembro de la Comisión de Códigos, firmó un despacho, conjuntamente con el señor senador por La Rioja, doctor González y con el senador que habla, aconsejando la aprobación de mi proyecto sobre derechos civiles de la mujer? Este proyecto reformaba centenares de artículos y modificaba de una manera completa el concepto de la sociedad conyugal. Esa sí que era una reforma radical, a la que un profesor de derecho civil pudo llamar reforma revolucionaria en ocasión de discutirse el proyecto en el Museo Social Argentino. Pero tocar dos puntos del contrato de locación, modificar dos disposiciones, la una relativa al plazo mínimo legal, cuando no haya contrato escrito por mayor tiempo que dos años, y la otra relativa a la cantidad que podrán percibir los subarrendatarios, no es transformar el régimen establecido por el código en el título de la locación de cosas.

Por otra parte, yo entiendo que nosotros en nuestro carácter de legisladores, no debemos considerar esta cuestión como la podría considerar un profesor de derecho civil desde su cátedra. Un profesor acostumbrado a la rutina docente,

tiene su criterio formado y a veces es un unilateral, ve las cosas de un sólo lado; no se da cuenta de la evolución social, porque no actúa en las luchas políticas, mientras que el legislador está en otras condiciones: debe oír las palpitaciones del pueblo, debe escuchar sus reclamaciones, estar atento a las solicitudes de la opinión y, sobre todo, tiene una cosa que no tiene en su cátedra un profesor, la responsabilidad ante la opinión pública. Cuando millares y millares de habitantes de su país se encuentran en una situación afligente, porque no pueden pagar ya los exorbitantes alquileres que les exigen los propietarios o los especuladores de casas, los legisladores no pueden permanecer en una actitud pasiva, desoyendo las quejas y reclamaciones públicas; es necesario que atiendan esas reclamaciones, que oigan la voz del pueblo y que se preocupen de adoptar una solución justa y conveniente.

El señor senador por San Juan no ha presentado ninguna solución, siendo que — permítame que le haga esta observación — estaba en cierto sentido obligado a proponer algo como miembro de la comisión de códigos, la cual durante tanto tiempo ha tenido a su estudio los proyectos sobre alquileres; viene ahora simplemente a criticar los proyectos despachados por la mayoría de la comisión, diciendo que no se debe tocar el código civil, pero no indica ninguna medida concreta para abaratar de inmediato la vivienda; me parece que no es esta una actitud conveniente. Por otra parte, el senado no puede adoptar una actitud contemplativa, limitándose mientras el pueblo sufre a causa del alza intolerable de los alquileres a admirar en éxtasis el santo y venerable ombligo del Dios Budha. (*Risas*).

El señor senador por Entre Ríos, doctor Melo, criticaba también los proyectos en revisión; pero, por lo menos, ha traído una aparente solución: ha presentado tres proyectos, que ya conocen los señores senadores, para substituir a los que vinieron de la Honorable Cámara de Diputados. Me parece, sin embargo, que el señor senador por Entre Ríos no contribuye con sus proyectos, — y permítame que se lo diga con toda franqueza — a la solución del gravísimo problema social de la vivienda sobre todo de la vivienda obrera y media. Yo no creo que el tercer proyecto presentado por él, que es el más importante, pueda resolver la cuestión.

Nadie puede dudar, y ninguno de los señores senadores abriga la menor duda, de que los alquileres han subido de una manera exorbitante en el país, sobre todo, en las grandes ciudades, desde el año 1916; y según opinión de los entendidos, los alquileres continuarán subiendo, si los poderes públicos no toman una medida radical para evitarlo. Estos alquileres son ya intolerables,

porque en muchos casos el aumento ha llegado al 100 por ciento de lo que se pagaba en los años 1916 y 1917.

¿Cómo remedia esta situación el proyecto presentado por el señor senador por Entre Ríos, que dispone que todos los contratos de locación o sublocación, escritos o verbales, sobre fincas destinadas a habitaciones, en los que el alquiler no exceda de pesos 300 moneda nacional mensuales, cuyo término esté por vencer o haya vencido, pero a pesar del vencimiento, el locatario continúa ocupando el local, quedarán prorrogados hasta el 31 de julio de 1922?

No la remedia en ninguna forma este proyecto. Contempla el porvenir, pero no el presente y lo que debe procurar especialmente el legislador argentino en estos instantes, en lo que respecta a la cuestión de los alquileres, es el presente.

**Sr. Zabala.** — El pasado, según el proyecto que está defendiendo el señor senador.

**Sr. del Valle berlucea.** — Yo sostengo que lo que debe contemplar ante todo es el presente, evitando que se sigan percibiendo por los locadores y subarrendadores los alquileres que fijaron después del 1o. de enero de 1920. Ciertamente que los proyectos en revisión, cuya aprobación aconseja la mayoría de la comisión de códigos, contemplan también el futuro; pero yo sostengo que en esta cuestión, si bien es exacto que debe evitarse que la situación empeore en lo sucesivo, también lo es que debe procurarse remediarla ahora mismo.

Los alquileres están por las nubes, según la frase o el dicho popular. Si el Senado y la Cámara de Diputados aprueban el proyecto del señor senador por Entre Ríos, los alquileres continuarán por las nubes. Esos pobres inquilinos, esas catorce familias del conventillo de la calle Reconquista — y hay millares en Buenos Aires en esas condiciones — a que yo me he referido en la sesión anterior, continuarán pagando hasta la fecha indicada en el proyecto del señor senador por Entre Ríos la cantidad de 45 pesos mensuales por una pieza de cuatro por tres y medio.

**Sr. Melo.** — No continuarán porque cierta otra disposición obliga a los sublocadores a consignar el precio del alquiler originario y a limitar el aumento al 20 por ciento.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — ¿Y cuando se trata de los propietarios que han alquilado directamente los conventillos?

**Sr. Melo.** — Ese no es el caso, pero le voy a contestar al señor senador a su hora, limitándome, por el momento, a decirle que ese caso está perfectamente previsto — y he tenido especial cuidado en ello, — en los pro-

yectos, que se refieren a maquinaciones ilícitas. Los locatarios que no hagan constar en los contratos de subarriendo o en los recibos que otorguen el nombre del locador y el precio del arriendo originario o cobren más del 20 o/o sobre él, sufrirán una multa y tratándose de maquinaciones ilícitas, arresto.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Eso es cuando el locatario subarrienda. Sin embargo, hay numerosos casos en que los propietarios son los que arriendan directamente y cobran precios exorbitantes por las piezas de los conventillos y las casas de inquilinato.

Cierto es que el subarriendo es un caso particular, objeto de una especulación abusiva; pero no es menos cierto que la ley debe contemplar el mayor número posible de casos. Por eso digo que éste proyecto del señor senador por Entre Ríos, no contempla la situación general, como la contempla el respectivo proyecto aprobado por la Honorable Cámara de Diputados.

**Sr. Melo.** — Y acaso el despacho de la comisión no deja abierta la puerta en los casos de cesión?

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Le ruego que no me interrumpa, porque de esta manera no será tan extensa mi exposición. He de llegar a esa cuestión del subarriendo y de la cesión del arrendamiento y probaré que el señor senador por Entre Ríos está equivocado en ese punto.

De manera, señor presidente, que el proyecto del señor senador por Entre Ríos, no viene a remediar este pavoroso problema. La prórroga de la locación, en las condiciones en que existe actualmente, lo agravará todavía más, porque los propietarios aprovecharán la oportunidad para llevar el aumento de los precios de la locación al máximo posible.

En efecto, supongamos que el Honorable Senado aprobara este proyecto de ley y que fuera sancionado por la otra cámara. No lo será seguramente hasta dentro de algún tiempo; pero en el supuesto de convertirse en ley, los propietarios tendrán tiempo suficiente para elevar todavía el precio del alquiler. Una consecuencia indirecta de esta ley sería, en este caso, fomentar especialmente el alza de los alquileres con notable perjuicio para la inmensa mayoría de los inquilinos.

Por otra parte, el señor senador por Entre Ríos no ha dispuesto en ningún artículo de su tercer proyecto que la disposición contenida en el artículo 1.º tendrá valor no obstante cualquier convenio o limitación en contrario. No sé si el ánimo del señor senador es que esta disposición legal, siendo de orden público, no pueda ser...

**Sr. Melo.** — Es que se trata de una ley de orden público, por su naturaleza. La calidad de orden público no la inventamos nosotros con declaraciones.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — A propósito de esta observación, recuerdo en este momento que a indicación, según creo, del señor senador por Salta, doctor Linares, el Senado hizo constar en una ley, (me parece que fué en la ley sobre impuesto al mayor valor del trigo a exportarse), que era una ley de orden público.

**Sr. Linares.** — Está trascordado el señor senador, yo no propuse eso.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Sería otro señor senador; yo lo que recuerdo es que alguien pidió que se hiciera constar que la ley era de orden público y me parecía que fué el señor senador por Salta, doctor Linares, porque tuvo intervención activa en el debate de dicha ley, haciendo cuestión de su retroactividad...

**Sr. Linares.** — Eso es.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Bien; como iba diciendo, en el proyecto que figura en primer término en la orden del día, se hace constar que el derecho del locatario a optar por el plazo de dos años o un año y medio, según los casos, subsistirá a pesar de cualquier convenio o limitación en contrario. En el primer proyecto despachado por la respectiva comisión de la Honorable Cámara de Diputados, no figuraba esa cláusula, fué introducida durante la discusión, teniéndose en cuenta observaciones análogas a las que yo acabo de formular al artículo primero del tercer proyecto presentado por el señor senador por Entre Ríos.

Yo considero que, en este sentido, el tercer proyecto del señor senador por Entre Ríos no solamente es ineficaz y no va a resolver nada, sino que va a resultar contraproducente, contribuyendo al alza del precio de la locación. Es posible que mañana mismo los dueños de casas y los sublocadores empiecen a subir de nuevo el precio de la locación, para que este haya llegado a su máximo, rigiendo así hasta la fecha indicada en el proyecto del señor senador por Entre Ríos; es posible que hoy mismo lo suban, es posible que lo hayan alzado ayer al tener conocimiento del proyecto. Hace unos días le dije al señor presidente en antenas, que había recibido una comunicación informándome que un gran propietario, el señor Bernasconi, que tiene numerosas propiedades en la calle Pueyrredón, previendo que se pudiera presentar un proyecto en este sentido, había empezado a subir los alquileres de un modo enorme, para evitar los efectos de la ley. En este caso no se trata de un locatario que subarriendo, sino de un propietario, de un potentado que tie-

ne numerosas fincas urbanas y las alquila sin necesidad de intermediarios.

Entonces, yo considero que es peligroso sancionar este proyecto de ley y que la situación, en vez de mejorar para los inquilinos, se va a empeorar. Entiendo...

**Sr. Linares.** — Pido la palabra, para una moción de orden.

Se ha dado lectura de los artículos del reglamento con el objeto de ajustar a ellos esta discusión; pero, me parece que se está siguiendo un procedimiento completamente contrario y, para ello, sería necesario una resolución de la cámara.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Permítame el señor senador; me estoy ocupando de la relación que hay entre los proyectos del señor senador Melo con los despachados por la comisión, de la que soy miembro informante...

**Sr. Linares.** — Está entrando de lleno en la discusión del proyecto presentado por el señor senador Melo y podría llegar al caso de que esos proyectos no fueran discutidos de la manera amplia, metódica, que establece el reglamento...

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Estoy hablando y discutiendo en el debate suscitado por el despacho sobre los proyectos en revisión, y el señor senador por Salta no puede coartarme el uso de la palabra, por cuanto soy miembro informante de la mayoría de la comisión...

**Sr. Presidente (Villanueva).** — El señor senador por Salta sostiene que, según el reglamento, el señor senador por la Capital no puede ocuparse por ahora de los proyectos presentados por el señor senador por Entre Ríos...

**Sr. Linares.** — Está ocupándose en general y hasta en particular.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Tengo derecho a hacerlo, porque comparo esos proyectos con los proyectos en revisión.

**Sr. Linares.** — Entonces, no tiene razón de ser la disposición del reglamento, y yo desearía que la discusión se desarrollara dentro de las prescripciones reglamentarias.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — No voy a ser muy extenso. Si se me permite continuar con el uso de la palabra, como creo que debe permitírseme, terminaré dentro de algunos momentos.

**Sr. Linares.** — No me opongo.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Me iba a ocupar, señor presidente, del primer proyecto despachado por la comisión, que figura en la orden del día. Yo considero, por las razones que di ampliamente en mi discurso anterior, que este proyecto en su inciso B, contribuye a resol-

ver de una manera eficaz, aunque parcialmente, la cuestión de la vivienda.

Una de las cuestiones que debe preocupar al legislador en esta materia, es la relativa a la estabilidad del contrato de locación. A eso tiende la modificación al artículo 1.507 del Código Civil, comprendido en el inciso B, del artículo del primer proyecto de la orden del día.

No voy a repetir los argumentos y razones que di en la sesión anterior para sostener que este proyecto es conducente a los fines que se propone el Congreso Nacional al legislar, en esta hora, sobre una materia tan importante como la relativa a la vivienda y al pago de los alquileres.

Me parece, señor presidente, que no puede insistirse en la observación que hacía el señor senador por San Juan, doctor Garro, y creo que también la hacía el señor senador por Entre Ríos, respecto de la inconstitucionalidad de este artículo, como también en la inconstitucionalidad de aquel otro artículo correspondiente al segundo proyecto de ley, que establece que los precios de la locación, desde la promulgación de esta ley, serán los vigentes el primero de enero de 1920.

Creo que el señor senador por Entre Ríos no insistirá sobre la inconstitucionalidad de los proyectos en revisión, desde que él mismo reconoce que, para lo sucesivo, hasta la fecha que indica su proyecto, que los locadores y los subarrendadores no podrán aumentar, sino de una manera excepcional, el precio de la locación.

Pero yo me pregunto, señor presidente, si de acuerdo con las ideas del señor senador por Entre Ríos, el Congreso puede establecer que desde el 1.º de mayo de 1921 los propietarios y los sublocadores no podrán cobrar sino tal precio por la locación o el subarriendo, ¿por qué no ha de tener también facultad para disponer que desde la misma fecha no podrán percibir sino los alquileres que regían el 1.º de enero de 1920? Se trata pura y simplemente de una cuestión de fecha: y entonces, si es inconstitucional el respectivo proyecto de la Cámara de Diputados, también sería inconstitucional el proyecto del señor senador por Entre Ríos.

**Sr. Melo.** — La razón es obvia.

En mi proyecto se trata de prorrogar la situación creada por un contrato en vigor, mientras que, en el despacho de la comisión de la Cámara, se trata de volver sobre esa situación e imponer una anterior sin consultar la voluntad de los contratantes.

Yo pregunto al señor senador: si no se pue-

Abril 23 de 1921

CAMARA DE SENADORES

60a. reunión. 7a. sesión extraordinaria

de imponer el precio de venta al dueño de una casa, ¿cómo ha de imponérsle el precio de una locación?

Ese es el punto de vista que yo he tenido.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Yo a mi vez le pregunto, ¿por qué el Congreso puede imponer el precio de una locación desde el 1o. de mayo de 1921, y no puede establecer que el precio de la locación, desde esa misma fecha, será el que regía el 1o. de enero de 1920?

**Sr. Melo.** — En el segundo no lo impone: prorroga una situación existente, tomando como base la voluntad de las partes.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — ¿Y si el propietario no quiere la prórroga, se le puede obligar a ello?

**Sr. Melo.** — Es precisamente el único problema que resuelven los proyectos pero siempre respetando la voluntad manifestada.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — ¿Y dónde quedarían, entonces, señor senador, la inviolabilidad de la propiedad, la libertad de los contratos y la igualdad de las partes, que se han invocado para oponerse a los proyectos en revisión y despachados por la mayoría de la comisión? Insisto en que, en mi opinión, no están afectados estos derechos y principios, pero lo estarían según el criterio del señor senador por Entre Ríos.

**Sr. Melo.** — En lo que se refiere a la prórroga, es un derecho consagrado en situaciones de emergencia.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Para mí tan constitucionales son los proyectos del señor senador por Entre Ríos como los proyectos de la Cámara de Diputados. De manera, que no se puede hablar de ataques contra el derecho de propiedad.

—El señor senador Zabala hace una observación en voz baja y dice el

**Sr. del Valle Iberlucea.** — No permito más interrupciones!...

**Sr. Presidente (Villanueva).** — Es el mismo señor senador el que las hace...

**Sr. del Valle Iberlucea.** — El señor senador por Jujuy me interrumpió un tanto agitado...

**Sr. Melo.** — He contestado a una pregunta.

**Sr. Zabala.** — Es muy agitado el señor senador del Valle Iberlucea.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Me parece que me encuentro completamente tranquilo

**Sr. Zabala.** — Yo le pregunto al señor senador, quién ha planteado la inconstitucionalidad de los dos casos.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Que sea árbitro el señor senador por Tucumán. (*Risas*).

**Sr. Roca.** — El señor senador por la Capital es el agitador, y posiblemente el señor senador por Jujuy el agitado. (*Risas*).

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Es posible que esté agitando en este momento los espíritus de los señores senadores. (*Risas*).

Yo rogaría a los señores senadores, si es que desean que no agite tanto sus espíritus, que me permitan seguir mi exposición con toda tranquilidad, sin mayores interrupciones.

**Sr. Zabala.** — Los dos proyectos son inconstitucionales. Así que yo le encuentro razón al señor senador por la Capital en cuanto se refería a la inconstitucionalidad de los dos proyectos.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — El señor senador por Jujuy dice que me encontraba razón cuando yo decía que no existe diferencia alguna en lo tocante a la constitucionalidad entre los proyectos del señor senador por Entre Ríos, y de la Cámara de Diputados.

**Sr. Zabala.** — Completamente ninguna.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Ya ve el señor senador por Entre Ríos, como no voy tan descominado, cuando el señor senador por Jujuy me da la razón en este punto. (*Risas*).

**Sr. Melo.** — El señor senador vuelve a formularme preguntas y no quiere que le conteste después.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Le digo que el señor senador por Jujuy, que nunca me da la razón, ahora me la da sin reticencias. (*Risas*).

**Sr. Zabala.** — Siempre se la doy cuando la tiene.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Me alegro mucho que me la dé. (*Risas*).

Me explicaría un argumento como el que daba el señor senador por Entre Ríos, si el proyecto de la Honorable Cámara de Diputados, dispusiera, dando efecto retroactivo a la ley, que los locadores o subarrendadores que hubieran cobrado determinado precio por la locación, o sublocación, estarían obligados a devolver la diferencia cobrada desde el 1o. de enero de 1920. Esa sería una situación que podría preocupar a los señores senadores, que pudiera despartarles dudas sobre la validez constitucional de la ley; pero les recuerdo que la Cámara de Representantes del Uruguay sancionó hace tiempo, según he leído en los diarios de estos días, un proyecto de ley, dándole efectos retroactivos y obligando a los propietarios a devolver la diferencia del precio de los alquileres, sin mayores escrúpulos de carácter constitucional.

Yo creo, señor presidente, que no se puede hacer una cuestión de constitucionalidad respecto de estos proyectos. Me parece que tanto

los del señor senador por Entre Ríos como los de la Cámara de Diputados, encuadran perfectamente dentro de los principios y de las normas de la constitución. Se podrán hacer observaciones de otro orden; se podrá decir de este o aquel proyecto, que no es conveniente, que es innecesario, que será ineficaz, que es malo, que será contraproducente; pero no se puede decir de ninguno de ellos que viola los principios fundamentales sobre la propiedad consagrados en la carta fundamental de la república.

Precisamente, en los diarios de anteayer — no sé si lo recordé en mi exposición anterior — se publicó un telegrama de Washington que dice así: “Un fallo de la Suprema Corte indica que las legislaturas de los estados, cuando llegue el caso, podrán sancionar leyes para proteger al pueblo contra los excesos de los propietarios de casas respecto a los alquileres. La decisión referida apoya especialmente las leyes sancionadas por el Congreso de la legislatura neoyorquina”.

Yo no conozco estas leyes, porque no he podido conseguirlas, ni en la Biblioteca del Congreso ni en las librerías de la Capital, — pero, supongo que legislan en una forma, sino igual, análoga a la que alguno de los proyectos de la Cámara de Diputados legisla sobre esta cuestión de alquileres.

**Sr. Melo.** — Se refieren, en general, a maquinaciones ilícitas.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — De todas maneras, lo que me interesa en esta cuestión es lo siguiente: que la Suprema Corte de Estados Unidos ha reconocido el principio de que el congreso y las legislaturas tienen el derecho de sancionar leyes para evitar la extorsión de los propietarios sobre los inquilinos.

No voy a insistir en otras cuestiones, porque tendría que referirme detenidamente a los proyectos del señor senador por Entre Ríos y esto tal vez provocaría interrupciones de parte de algunos señores senadores, que desean que no establezcan comparaciones entre unos y otros proyectos. Voy a decir sencillamente, que los otros dos proyectos del señor senador por Entre Ríos a los cuales ha hecho alusión en sus interrupciones, tampoco remedian la cuestión de la carestía y el encarecimiento de la vivienda. No creo que el alza de los alquileres sea el resultado de la acción colectiva, de la combinación de los propietarios o de los subarrendadores; me parece más bien...

**Sr. Melo.** — Yo no he dicho eso, señor senador; al contrario, he dicho que la principal causa del alza de los alquileres se debe al fenómeno económico que también ha recordado el se-

ñor senador por San Juan, o sea, al exceso de demanda sobre la oferta de habitaciones.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Permítame, no le he atribuido esa opinión.

**Sr. Melo.** — Sin embargo, lo he repetido: es la carencia de habitaciones la primera causa determinante del alza de los alquileres.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — El señor senador se anticipa y no me deja terminar mi pensamiento.

Iba a decir, que, en mi opinión, el alza de los alquileres no es el resultado de la acción conjunta de los propietarios o subarrendadores, sino que es el resultado de la especulación individual, de la falta de escrúpulos de numerosos propietarios, que abusan inicuamente de su derecho para sus inquilinos, y de individuos parasitarios que existen en Buenos Aires y en las grandes ciudades del país que se dedican a especular con los subarrendamientos. De manera que la medida que establece el segundo proyecto del señor senador por Entre Ríos, para castigar a los individuos que entran en combinaciones artificiales para producir el alza de los alquileres, no será de gran eficacia, pero yo no tendría inconveniente en votarla ni lo tendré, siempre que se trate de medidas de esta naturaleza. Más eficaces que las medidas propuestas por el señor senador por Entre Ríos son las comprendidas en los proyectos de la Cámara de Diputados.

**Sr. Melo.** — ¿Cuál es la medida más eficaz que la comisión propone en sus proyectos para prevenir esas expoliaciones que realizan los subarrendadores? No propone sino una sola, que yo la adopto y amplío.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — El señor senador la toma, pero no quiere incorporarla al código civil, como lo hace uno de los proyectos en revisión.

**Sr. Melo.** — Yo le doy un carácter permanente...

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Ya veo que el señor senador no me quiere dejar hablar con tranquilidad.

Hay otra disposición en los proyectos de la cámara de diputados que dá a los inquilinos la seguridad del techo durante algún tiempo, sin que pueda modificarse el precio de la locación. Esta es una garantía eficaz, lo cual no puede poner en duda el señor senador por Entre Ríos.

Otro de los proyectos de la Cámara de Diputados, establece que continuará esa situación durante dos años, porque regirán los precios que regían el 1o. de enero de 1920. En consecuencia, considero que los proyectos de la Cámara de Diputados son por ahora eficaces para resolver la cuestión de los alquileres. Tienen,



por otra parte la ventaja de que sus disposiciones se aplicarían no solamente a los subarrendadores, sino a todos los locadores. Leyes de esta naturaleza no deben contemplar casos especiales sino la mayor parte de los casos.

Podría hacer muchas otras observaciones a los discursos de los señores senadores por San Juan y Entre Ríos; pero, en el deseo de que ésta discusión termine lo más pronto posible y el honorable Senado dé una solución a la cuestión de los alquileres, voy a terminar. Lo haré, señor presidente, diciendo: que la Honorable Cámara no debe tener ningún escrúpulo de carácter constitucional al votar los proyectos cuya aprobación aconseja la Comisión de Códigos. Los señores senadores, en el momento de ir a votar, deben preguntarse: ¿estos proyectos son buenos o son malos? ¿Son mejores o son peores que los proyectos presentados por el señor senador por Entre Ríos? ¿Estos proyectos son o no necesarios, son o no convenientes? Y si dentro de su espíritu encuentran la solución correspondiente, ellos deberán votar en un sentido o en otro; pero creo y lo digo en nombre de la mayoría de la Comisión de Códigos, que no deben hacerse observaciones de orden constitucional, que el Senado entenderá, al votar estos proyectos, que se encuadran dentro de los principios de la carta fundamental y que si los vota, lo hace porque los considera convenientes y necesarios para remediar la situación de los inquilinos y contribuir al bienestar de las clases obreras y menesterosas de la República.

Nada más, señor presidente.

**Sr. Zabala.** — Muy respetuoso de la Constitución el señor senador!

**Sr. del Valle Iberlucea.** — He hablado en nombre de la mayoría de la Comisión de Códigos.

**Sr. Melo.** — Pido la palabra.

Voy a observar estrictamente las disposiciones del reglamento, y por ello no voy a anticipar una defensa de mis proyectos porque pudiera ocurrir, como muy bien lo ha significado el señor senador por Salta, que no llegasen a entrar en discusión, por aprobarse el despacho y entonces habría ocupado la atención del Senado inutilmente.

Me referiré, pues, brevemente, a los argumentos que ha formulado el señor senador por la Capital, defendiendo el despacho de la mayoría.

Inicié mi exposición en la sesión anterior declarando que participaba de los propósitos determinantes del despacho, pero que encontraba que su texto afectaba leyes fundamentales y garantías constitucionales sin asegurar soluciones eficaces y satisfactorias. El señor senador por la Capital en su breve exposición ha

significado que no se han presentado argumentos serios por el señor senador por San Juan y por el que habla en contra de esos despachos. El señor senador por San Juan, especialmente, ha presentado argumentos fundamentales. El señor senador por la Capital, para demostrar tal afirmación, decía que los despachos afectan sólo seis artículos de los cuatro mil del Código Civil, y exclamaba: ¡qué son seis artículos entre tantos del Código! Pudo agregar que afectan también dos artículos de la Constitución, al 14 que asegura el derecho que tiene todo habitante de la Nación para usar y disponer de sus bienes, y al 17 que declara que la propiedad es inviolable, y habría encontrado los argumentos capitales.

Como lo anticipé en una interrupción que hice al señor senador en este caso mantengo las opiniones que sostuve cuando se trataba de la expropiación del azúcar, y que fueron compartidas por la mayoría del Senado: los poderes públicos no pueden imponer un precio al dueño de un bien ya sea cuando lo entrega en venta o en locación. Ya vé el señor senador si los despachos afectan o no garantías fundamentales en cuanto obligan a los propietarios a dar sus casas en locación por los precios que rigieron en enero de 1920, aun cuando nuevos contratos señalen otros.

Agregaba el señor senador que no veía motivo para que no se aceptaran los despachos porque modificaran disposiciones del Código, y a mi vez diré que los motivos son manifiestos porque se trata de situaciones transitorias y por ello las sanciones de todos los parlamentos que han discutido estos asuntos han exteriorizado sus sanciones en leyes de emergencia respetando la legislación permanente. Todas estas soluciones, encierran restricciones muy discutible al derecho de propiedad, y entonces frente a una situación grave porque es imposible cerrar los ojos ante las consecuencias del problema de los alquileres y el caso de los que necesitan vivienda y no pueden obtenerla sino a precios elevadísimos, frente a esa grave situación, decía, se han llegado a admitir algunas restricciones, pero restricciones con carácter transitorio, no restricciones que queden incorporadas como legislación civil definitiva porque ellas constituirían una ofensa permanente a garantías fundamentales.

El señor senador agregaba que no se puede resolver este asunto, ni discutirlo con el criterio del profesor. El señor senador, que es profesor, olvidaba que si este asunto hubiese sido discutido aquí con el criterio de profesor, en otro día cuando él leía la carta de un inquilino de quien hacía caluroso elogio, y argumentaba con que al dorso de un recibo se le intimaba de inmediato que a fin de mes el alquiler a pa-



gar no sería el mismo sino otro, si le hubiera podido contestar que dentro de las leyes argentinas y de la interpretación de la jurisprudencia, ese caso es imposible pues a nadie se le puede aumentar el alquiler de un día para otro y siempre para que rija un aumento de alquiler es necesario que haya el intervalo de los términos de la legislación civil acordada al inquilino para el desalojo, lo que priva de todo valor al enunciado que pueden hacer los propietarios en los recibos de alquiler. Ya ve el señor senador que aquí todos hemos discutido este asunto y lo hemos considerado no como profesores sino con su criterio humano buscando una solución a un problema social, y advertidos de que las medidas proyectadas no aportarán un remedio que solucione del todo la cuestión, porque el remedio, como observaba el señor senador por San Juan, no lo darán leyes o decretos cuando su principal causa es un fenómeno económico. Por eso en otras naciones, al lado de las leyes de emergencia, para acordar prórrogas, se ha pensado en algo más fundamental; en facilitar la edificación de viviendas y en resolver el problema haciendo nuevos propietarios y así esas leyes o proyectos autorizan al estado para expropiar tierras, venderlas con facilidades y donarlas en ciertos casos, para que todos cuenten con su vivienda; y es esto también lo que yo he reputado y reputo que ha de contribuir más eficazmente a resolver el problema y no la imposición al propietario que desde tal día no pueda cobrar sino determinado alquiler.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Pero, eso es para el porvenir; mientras tanto, hay una situación que es necesario contemplar.

**Sr. Melo.** — Para terminar agregaré que el señor senador nada ha dicho de otra observación que hice con relación a la estructura de la ley, diré así, o sea sobre el hecho de que en el despacho, al lado de disposiciones que modifican el Código Civil, se introducen normas de derecho procesal afectando la jurisdicción de las provincias.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — ¿Cuál, por ejemplo, señor senador?

**Sr. Melo.** — Cité el artículo 2o.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — ¿De qué proyecto?

**Sr. Melo.** — Del segundo proyecto que yo incorporaba al último.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Pero ese artículo no forma parte del proyecto de reforma al Código Civil, porque figura en un proyecto que tiene carácter de emergencia; no se introduce ninguna reforma en ese sentido al Código Civil. Las reformas introducidas al Código Civil están indicadas en el artículo 1o.

del primer proyecto de la orden del día No. 25. No hay sino cinco o seis modificaciones, algunas de las cuales son simplemente gramaticales.

**Sr. Melo.** — Aquí está la prueba. Yo había citado, me refiero a mis recuerdos, el artículo primero del segundo proyecto, que dice: “Desde la promulgación de la presente ley y durante dos años, no podrá cobrarse por la locación de las casas, piezas y departamentos, destinados a habitación, comercio o industria en territorio de la república, un precio mayor que el que se pagaba por los mismos, el 1o. de enero de 1920.”

Esta es una disposición de fondo que se refiere al contrato de locación.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Pero el proyecto no incorpora la reforma al Código Civil. Es una medida de emergencia.

**Sr. Melo.** — Pero ésta es una disposición de fondo.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Es una disposición de fondo, pero que no tiene carácter permanente.

**Sr. Melo.** — De fondo y que altera los contratos.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Es una disposición de emergencia, como la que contiene el tercer proyecto del señor senador prorrogando las locaciones verbales o escritas. Lo que quiero indicar es que esa modificación de fondo no modifica el Código Civil. Es una ley de emergencia, que durará únicamente dos años, a contar desde la promulgación de la misma.

**Sr. Melo.** — ¿Y dónde dice eso el proyecto?

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Dice el artículo 1o.: “Desde la promulgación de la presente ley y durante dos años...” Es una ley especial. No habla del Código Civil.

**Sr. Melo.** — Pero lo modifica.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Como lo modifica también el tercer proyecto del señor senador, pero sin decir que esa reforma debe introducirse al Código Civil.

**Sr. Presidente (Villanueva).** — El señor senador por la Capital se quejaba de las interrupciones... Le ruego que no interrumpa al señor senador por Entre Ríos.

**Sr. Melo.** — El señor senador incorpora agregados a ese artículo, pero tal cual como está proyectado, no resulta lo que él quiere que exprese.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Es la interpretación que le da la mayoría de la Comisión de Códigos. Se trata de una reforma fundamental que sólo durará dos años, pero no sig-

Abril 23 de 1921.

CAMARA DE SENADORES

60a. reunión. 7a. sesión extraordinaria

nifica introducir una reforma de carácter definitivo al Código Civil.

**Sr. Melo.** — Quiere decir que se está ya proyectando enmiendas con relación al despacho y celebraría que quedara así aclarado...

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Son tres proyectos distintos: uno de reformas al Código Civil y otras disposiciones que no se incorporan al mismo; otro de reformas al Código de Procedimientos Civiles, como el proyecto del señor senador por Entre Ríos, y el tercero, que sería ley de emergencia, para nada se refiere al Código Civil, aun cuando, por el período de dos años, quedarían sin aplicación ciertas disposiciones del Código Civil.

**Sr. Melo.** — Dijo el señor senador que se iba a referir al subarriendo y a la cesión de arrendamiento.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — No lo hice...

**Sr. Melo.** — Porque no podía hacerlo.

—Los señores senadores de Valle Iberlucea, Melo y Linares hablan a la vez.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Ya verá el señor senador como podré hacerlo.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Permítanme los señores senadores.

**Sr. Melo.** — Para que esta discusión se desenvuelva en forma más ordenada, rogaría a los señores senadores no me interrumpan, a fin de poder terminar con mi exposición.

Dentro de la legislación civil, y me refiero en esto al art. 1583, el locatario puede subarrendar toda o parte de la casa, o ceder a otro la casa arrendada y, en el caso de cesión, el cesionario puede, a su vez, ceder el uso a terceros. Los despachos que discutimos se refieren únicamente al caso de sublocación. No contemplan el caso de cesión.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — ¿Me permite...?

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Contestará después el señor senador.

**Sr. Melo.** — De manera que esta ley daría lugar a que los que hoy se ocupan en esta lucrativa industria de subarrendar, continuaran su explotación bajo la forma de una cesión y la situación sería la misma. Y entonces la eficacia que le atribuye el señor senador a los despachos no resultaría por dicha causa y especialmente porque la ley no va a aumentar las viviendas, máxime cuando afecta el derecho de propiedad, y entonces, cerrado el paréntesis de la prórroga, volveremos a encontrarnos en la misma situación, si no se provee en otra forma al aumento de vivienda y si no se facilita a los pequeños inquilinos para que adquieran su casa.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Pido la palabra.

Es para decir dos palabras respecto a lo que acaba de manifestar el señor senador por Entre Ríos.

Yo había anotado una serie de observaciones para replicar al señor senador y para referirme a sus proyectos; pero dada la manera como que algunos señores senadores me interrumpieron, consideré que debía abreviar mi exposición para que de una vez se votara este asunto. Tenía algunas observaciones que hacer sobre lo que acaba de decir el señor senador por Entre Ríos, respecto de la cesión del arrendamiento.

El señor senador por Entre Ríos dijo en la sesión anterior, al fundar brevemente su proyecto, y acaba de repetirlo ahora, que, de aprobarse los proyectos de la Honorable Cámara de Diputados, no se llegaría a nada práctico y eficaz, porque los subarrendadores violarían la ley ("hecha la ley hecha la trampa"), para eso hay muchos abogados). Y, entonces, en vez de subarrendar, cederían la locación. He estudiado ese punto y he releído el artículo 1586 que se refiere a la cesión de la locación y la nota del codificador donde establece las diferencias que existen entre el subarrendatario y la cesión de la locación. Yo creo que tal vez muchos subarrendadores, que hacen una profesión del subarrendamiento, no modificarán sus contratos establecimientos la cesión de la locación, porque si la cedieran no tendrían privilegio sobre los muebles introducidos en las fincas subarrendadas. Hay una disposición en ese sentido en el citado artículo del Código Civil.

**Sr. Melo.** — Es la única diferencia.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Pero, dejando de lado este punto puramente jurídico, debo manifestar, (es mi opinión y creo que será también la opinión de la comisión de códigos) que el proyecto aprobado por la Honorable Cámara de Diputados ha querido poner un remedio general a la cuestión de los subarrendamientos y que el espíritu de este proyecto de ley es aplicar sus disposiciones, no solamente al caso de subarrendamiento, sino también al de la cesión de la locación.

De todas maneras, esta cuestión será interpretada por los tribunales, aplicándose la ley por analogía, de acuerdo con la norma establecida en el mismo código, a los cedentes de la locación que a los subarrendadores, y si acaso se presentara el hecho que indicaba el señor senador por Entre Ríos sin que los tribunales dieran esta solución, no faltaría la oportunidad (yo no sería ya miembro del Parlamento para poder hacerlo, pero lo haría algún legislador) de presentar un proyecto de ley aclaratoria de ésta, estableciendo que sus dispo-

siciones comprenden no solamente al subarrendamiento sino también a la cesión de la locación.

**Sr. Melo.** — Desde que el señor senador reconoce mi observación al hablar de una ley aclaratoria, nada tengo que decir.

**Sr. Zabala.** — Pido la palabra.

La carestía de habitaciones que se nota en esta ciudad y en algunos de los centros populosos de la república, ha sido planteada en la Honorable Cámara de Diputados y en el senado como un problema pavoroso; como un problema que se agrava día a día por la codicia inmoderada y abrumadora de los propietarios que insaciables e invisibles, aumentan sin cesar el precio del alquiler de sus propiedades; como un problema que es necesario resolver urgentemente sancionando leyes de emergencia que limiten las utilidades que los propietarios obtienen en concepto de alquileres fijando su precio, que prorroguen los contratos de locación y que paralizen los juicios de desalojo, todo so pena de que la mayoría del pueblo de la república viva sometido a la tiranía insoportable de los propietarios.

No niego que existan propietarios que, enneguados por la codicia, cometan verdaderos abusos con sus inquilinos, elevando inmotivada e injustamente los alquileres de sus fincas; pero creo que se trata de casos aislados, que no justifican los proyectos de ley en discusión, que llegan hasta alterar principios básicos de nuestra legislación civil garantizados, en términos claros, por la Constitución de la república.

Y digo que no creo que el aumento injusto o extorsivo de los alquileres sea un fenómeno de carácter general, porque, estudiando este asunto, se llega a la conclusión de que la renta que en general producen los alquileres no es excesiva.

Tengo a la vista la memoria del Banco El Hogar Argentino con el balance cerrado al 31 de agosto de 1920; esta institución posee mil quinientas quince casas distribuidas en la capital federal, provincia de Buenos Aires, de Santa Fe, y de Córdoba; avaluadas al precio de costo representan, las de la capital, un valor de 16.560.347 pesos nacionales y sólo produjeron 1.187.245 pesos de alquiler, es decir, el 7.17 por ciento de renta; los de la provincia de Buenos Aires 6.754.676 pesos y produjeron 463.395 pesos de alquileres, o sea el 6.86 por ciento; las de Santa Fe, 905.127 pesos produjeron 69.600 pesos, o sea el 7.69 por ciento; y las de Córdoba, 910.296 pesos y produjeron 57.260 pesos, es decir, 6.29 por ciento.

El Banco de la Provincia de Buenos Aires

administra mil doscientas propiedades y según una planilla publicada en el Diario de Sesiones de la Cámara de Diputados, del 19 de agosto de 1920, a pedido del señor diputado Echagüe, se llega también a constatar que el promedio de renta no excede de 7 por ciento anual.

Si se examinaran los registros del Banco Hipotecario Nacional, que tiene hipotecadas gran número de casas en la capital y en las principales ciudades de la república, se constataría también, según informes que se me han suministrado, que el promedio de renta por alquileres no excede de 7 por ciento anual.

Las inversiones de capitales en la construcción de casas para renta no es, por consiguiente, un negocio brillante; cualquier industria produce utilidades superiores a los que obtienen los propietarios por el alquiler de sus fincas, con relación a los capitales invertidos.

No son admisibles, por tanto, los proyectos de ley cuya sanción aconseja la comisión de códigos, ni atendibles las consideraciones que aduce en su favor.

El valor locativo de las casas está sometido a ley de la oferta y de la demanda, y no es con leyes como las propuestas, repugnantes a derechos consagrados como fundamentales por la constitución, que ha de solucionarse el problema de la carestía de la vivienda originada por el crecimiento de la población de esta ciudad y la paralización de la construcción de edificios.

El único medio eficaz de abaratar los alquileres es fomentar la construcción de casas y para ello lo primero que hay que respetar y asegurar son los derechos de los propietarios, porque el día que sean desconocidos o atropellados por leyes de emergencia, la paralización de las construcciones será completa y definitiva.

No creo que el código civil no pueda ni deba reformarse; pero sí que la reforma debe hacerse previo estudio, conservando intangibles sus disposiciones básicas correlativas a derechos fundiendo de conservar la armonía jurídica del conjunto de sus disposiciones.

Uno de los proyectos de ley en discusión reforma varios artículos del código; pero ese proyecto no ha sido bien estudiado ni en la Cámara de Diputados ni en la Comisión de Códigos del Senado.

Los diversos proyectos tendientes a abaratar los alquileres que se presentaron a la Cámara de Diputados, pasaron a estudio de la comisión respectiva; pero esta no produjo despacho; sus miembros sostuvieron distintos proyectos, razón por la cual la Cámara resolvió constituirse en comisión para estudiarlos. Un diputado hizo

notar a la Cámara en esa circunstancia que no era posible que la Cámara constituida en comisión estudiara esos proyectos, porque aquello se convertiría en una jaula de locos... La Cámara se constituyó en comisión y luego en sesión permanente y precipitadamente estudió los proyectos y a altas horas de la noche fué sancionada la reforma del código civil.

• Así ha salido la reforma!... Basta una simple lectura para señalar su falta de estudio. Instituye el artículo 1507 y al establecer que el beneficio del plazo legal que se establece a favor del locatario cesará por el uso deshonesto de la casa arrendada o contrario a las buenas costumbres, repite la disposición del artículo 1503 que deja subsistente al referirse al uso distinto del que por su naturaleza está destinada a prestar o goce abusivo que cause perjuicio al locador o a los demás sublocatarios, repite la disposición del artículo 1504 que también deja subsistente.

El código civil reformado con este criterio y por estos procedimientos, se convertiría bien pronto en un adefesio jurídico, y, sin embargo, la comisión de códigos del senado no parece haberse apercibido de ello!

Yo he de votar, señor presidente, en general contra los proyectos despachados por la comisión de códigos: he de votar si llegan a la discusión los proyectos del señor senador por Entre Ríos, doctor Melo, salvo algunas de sus disposiciones que no me parecen aceptables.

Nada más señor presidente.

**Sr. Esteves.** — Pido la palabra.

Como todos los señores senadores, y como todo el mundo, me interesa que este asunto sea despachado en alguna forma y se alivie en algo la situación angustiosa de aquellos que se ven necesitados de alquilar una casa.

Pero, no voy a votar el despacho de la mayoría de la comisión, y solicito que, si se rechaza, pase en cambio el proyecto del señor senador Melo a estudio de una comisión especial, para que, tranquilamente lo analice, porque creo que en ellos encontrará elementos de importancia, los que pueden ser ampliados perfectamente con el presentado por el diputado Víctor Molina en el año 1920, cuando proyectó la creación de comisiones arbitrales de alquileres para la Capital: proyecto que tiene disposiciones sumamente sabias, que resuelven el problema en su verdadero aspecto, pues tener una casa en el interior de la República es necesario saber lo que representa, lo que significa para el propietario.

Se habla mucho de la situación angustiosa del inquilino: pero no de la del propietario. Existen propietarios honrados, que han dedicado sus esfuerzos a hacer obra de progreso

digna de aplauso; que tienen un concepto de moralidad y de estabilidad, como un concepto de lo que es el interés general en el país. Para conseguirlo, han dedicado sus ahorros, que los han obtenido en forma honesta, a levantar edificios en las ciudades de la República.

En ese sentido yo quiero dejar constancia de que mi voto en contra del proyecto de la mayoría; no significa que yo me oponga a que el Senado se ocupe de la solución del problema de los alquileres; pero considero que es indispensable que una comisión especial lo estudie, tomando por base los proyectos presentados por el señor senador por Entre Ríos, en los cuales existen tantas ideas buenas a las cuales se le pueden agregar algunas otras más. Estudiándolo con calma y agregándole lo bueno de los otros.

Es en esta forma, que yo estoy dispuesto a votar estos proyectos, dejando salvado de antemano mi responsabilidad.

**Sr. Linares.** — Pido la palabra.

Considero que este debate está completamente agotado, después de las exposiciones que hemos oído al señor senador informante del despacho de la mayoría y a los señores senadores que lo impugnan. De manera que yo no voy a agregar mayores consideraciones para llegar a la conclusión de que votaré en contra del proyecto en discusión. Únicamente, quiero agregar una observación en mi concepto vá a demostrar la inconveniencia de hacer reformas a las leyes de fondo bajo la presión de una circunstancia extraordinaria o pasajera.

El despacho de la mayoría contempla una situación que es local, casi exclusivamente circunscripta a la capital de la República, y que cuando más comprende a uno u otro centro urbano de los de mayor población. Es la de la vivienda. Pero el proyecto al resolverla, olvida que la propiedad urbana en el resto del país está en condiciones casi diametralmente opuestas. Allí, lejos de escasear la vivienda, escasea el inquilino, hasta tal punto que el propietario, sin poder conseguir ninguna renta por su casa, se ve en el caso frecuentemente de recurrir a un pariente o amigo para que la ocupe gratis, en cambio de que la cuide y conserve. El problema resulta casi invertido. Las ciudades y villas del interior están poco menos que deshabitadas, frecuentemente

Y bien, señor presidente, para resolver este problema local de la capital, se cambia el régimen de la propiedad privada en todo el país, en virtud del proyecto despachado por la mayoría de la comisión. A mi juicio, esto, además de ilógico, tiene un grave inconveniente, porque estabiliza las propiedades urbanas del interior del país. ¿Quién hará reforma alguna en las propiedades urbanas durante los dos años de vigencia de esta ley, desde el momento que

no puede aumentar su arrendamiento? Ello traerá como consecuencia un estado de paralización y estagnación que será, como es natural, de grandes perjuicios para la economía del país.

¿Y por qué ha llegado a esta conclusión la mayoría de la comisión, formada por senadores tan competentes? Precisamente porque saben muy bien que el Código Civil no puede reformarse parcialmente, estableciendo un régimen de la propiedad para un punto y otro régimen para otro, pues afectaría en su esencia una ley que es única para toda la república, y entonces se ha visto en la necesidad, por arrastre, diré así, de los fuertes intereses o anhelos que quiere servir, de introducir reformas en el régimen de la propiedad, extensivas también a regiones que están en muy distintas condiciones y respecto de las cuales nada las justificaría.

Esta observación la formulo agregándola a los argumentos decisivos y concluyentes que se han hecho en contra de la sanción del proyecto en revisión.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Pido que la votación sea nominal.

**Sr. Presidente (Villanueva).** — Deseo saber si ha sido apoyada la indicación.

—Apoyada.

**Sr. Presidente (Villanueva).** — Se va a proceder a tomar la votación nominal.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Lo que se va a votar es el primer proyecto en revisión, porque son tres comprendidos en un sólo despacho de la comisión.

—Se procede a la votación nominal que dá el siguiente resultado:

Por la afirmativa: Del Valle Iberlucea, González, Caballero, Roca, Aybar Augier, Torino, y Luna; por la negativa: Esteves, Zabala, Iturbe, Albarracín, Soto, Sauguier, Gallo, Garro, Linares, Vidal, Melo, y Lariús.

**Sr. Secretario (Ocampo).** — Han votado siete señores senadores por la afirmativa y doce por la negativa. Queda rechazado el despacho de la comisión.

**Sr. Presidente (Villanueva).** — El Honorable Senado resolverá si los proyectos del señor senador por Entre Ríos pasan a comisión o se tratan inmediatamente.

**Sr. Esteves.** — Yo creo que debían pasar a una comisión especial, porque la Comisión de Códigos ya nos ha hecho conocer su dictamen; a esa comisión especial podía pasar el proyecto del señor senador Melo, con el pedido de pronto despacho.

**Sr. Gallo.** — Yo hago moción para que se trate inmediatamente el proyecto presentado por el señor senador por Entre Ríos, en substitución del que ha sido rechazado.

**Sr. Presidente (Villanueva).** — ¿El señor senador Esteves mantiene su moción?

**Sr. Esteves.** — Yo pondría de plazo hasta el martes.

**Sr. Presidente (Villanueva).** — Se va a votar la moción del señor senador Esteves, y si no es aceptada, se votará la propuesta por el señor senador Gallo.

**Sr. Linares.** — El señor senador Esteves acaba de modificar su moción, en el sentido de que este proyecto, se trate el martes con o sin despacho de comisión.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Es mejor terminar hoy con este asunto.

**Sr. Roca.** — Pido la palabra.

Yo entiendo que el Honorable Senado debe considerar de inmediato los proyectos presentados por el señor senador por Entre Ríos, para caracterizar en una forma precisa la orientación del voto de la mayoría del Senado en una cuestión tan importante como es la que está sometida a su deliberación. Esto no importa, el proponer la sanción de urgencia, ni a tambor batiente; no quiero que el Honorable Senado se constituya en sesión permanente para terminar esta misma noche con la consideración o sanción de los proyectos presentados por el señor senador por Entre Ríos; pero entiendo, sí, que interesa al juicio público y a la forma en que debe o puede ser interpretado el voto del Senado, el que en esta misma sesión, en que se ha producido el rechazo del dictamen de la Comisión de Códigos, se voten en general los proyectos presentados por el señor senador por Entre Ríos, pudiendo dejar para la próxima sesión que celebre el Honorable Senado la sanción en particular.

**Sr. Gallo.** — Pido la palabra.

El voto del Honorable Senado se ha producido con referencia a uno solo de los proyectos enviados por la Honorable Cámara de Diputados. El señor senador por Entre Ríos tiene presentados tres proyectos, uno en substitución de este que acaba de rechazar el Senado, otro en substitución del segundo, y un tercero, que no es, en realidad, sino un agregado al tercer proyecto despachado por la comisión. En realidad podría decirse que hay conformidad entre el despacho de la comisión del Honorable Senado y el tercero de los proyectos presentados por el señor senador por Entre Ríos y creo que en estas condiciones, no puede haber inconveniente en que se disenta de inmediato el primer proyecto del señor senador por Entre Ríos. Si el

Abril 23 de 1921

CAMARA DE SENADORES

60a. reunión. 7a. sesión extraordinaria

debate demostrara que hay necesidad de mayor tiempo, entonces sería el caso de aplazar la discusión para otro día, pero parece que ahora es más conveniente que continúe la deliberación de ese proyecto sin perjuicio de que el Senado pueda resolver más adelante lo que crea necesario. Por mi parte insisto en que se trate de inmediato el asunto.

—Apoyado.

**Sr. Melo.** — Pido la palabra.

La había solicitado antes que el señor senador por la Capital, precisamente para expresar ideas concordantes a las que él acaba de enunciar, sintiéndome especialmente obligado a hacerlo como autor de los proyectos, no obstante que ya había declarado que ellos respondían al propósito de aportar una colaboración y nunca de demorar una sanción, porque como lo he manifestado en repetidas oportunidades en este debate considero que es urgente tomar medidas encaminadas a aliviar la situación de los inquilinos. En consecuencia, lamento tener que votar en contra de la indicación que acaba de presentar el señor senador por Tucumán, y a la vez agregaré que el tercer proyecto en el que coincidimos mediante la incorporación de un artículo, es uno de los de mayor urgencia porque se refiere a los pleitos de desalojo en tramitación, o aquellos casos en que la sentencia ya se ha pronunciado o está pendiente de ejecución.

Podríamos comenzar con la discusión de dicho proyecto ya que hay esa concordancia de opiniones y pasar en seguida al examen de los otros.

**Sr. Presidente (Villanueva).** — Se va a votar la moción del señor senador por Tucumán, si se consideran el martes estos proyectos sin despacho de comisión.

—Se vota y resulta negativa.

**Sr. Presidente (Villanueva).** — Se va a votar la moción del señor senador por la Capital, doctor Gallo.

**Sr. Gallo.** — Yo aceptaría la modificación propuesta por el señor senador por Entre Ríos, si ese fuera el procedimiento para conciliar las opiniones.

**Sr. Esteves.** — ¿Se va a votar en general?

**Sr. Melo.** — En general el tercer proyecto, que es de procedimiento.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Hay que votar el segundo proyecto de la comisión que figura en la orden del día No. 25.

**Sr. Presidente (Villanueva).** — Se va a votar la moción del señor senador por la Capital,

doctor Gallo, para considerar inmediatamente el tercer proyecto de la comisión.

**Sr. Gallo.** — Para que se considere inmediatamente el proyecto presentado por el señor senador por Entre Ríos, en substitución del que fué presentado por la comisión.

**Sr. Presidente (Villanueva).** — Se va a votar la moción del señor senador por la Capital.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — El señor senador Gallo la ha modificado.

**Sr. Gallo.** — Para conciliar opiniones. Tratar el tercer proyecto y volver inmediatamente a considerar el primero de la comisión.

**Sr. Linares.** — De la comisión en mayoría.

**Sr. Gallo.** — Sobre el cual no hay dificultades.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Y el primer proyecto del señor senador por Entre Ríos.

**Sr. Melo.** — Yo no tengo ningún inconveniente, pero señalo que el tercer proyecto es el más urgente, por tratarse de juicios de desalojo en tramitación o con sentencias pronunciadas.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Se puede votar en general el proyecto de la comisión.

**Sr. Presidente (Villanueva).** — Se va a votar la moción del señor senador por la Capital, doctor Gallo.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Presidente (Villanueva)** — Se va a leer.

—Se lee:

Artículo 1o. — En los juicios de desalojo el actor y el demandado deberán manifestar si en la casa, pieza o departamento locado existen o no sub-inquilinos. 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 parte en el juicio.

La sentencia de desalojo se hará conocer a los sub-inquilinos por cédula y el término acordado para el desalojo al inquilino principal, empezará a contarse para todos desde el día siguiente de la notificación a los subinquilinos.

Art. 2o. — Estas disposiciones se tendrán por incorporadas a la ley de justicia de paz y al Código de Procedimientos en materia civil y comercial de la capital federal.

Art. 3o. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**Sr. Melo.** — Yo he propuesto como artículo 2o. otro que se refiere a los juicios de desalojo, que es lo urgente.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Y que es el artículo 2o. del segundo proyecto de la comisión. De manera que no hay inconveniente en votar en general el proyecto de la comisión.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a votar en general.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Gallo.** — Artículo que no se observe que se dé por aprobado.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Muy bien, señor senador.

**Sr. Iturbe.** — Pido la palabra

Antes de entrar a sesión, he tenido oportunidad de hacer presente al señor senador por Entre Ríos unos defectos de redacción, que contiene este proyecto, y me parece que mis observaciones han sido acogidas deferentemente por él y voy a permitirme, por consiguiente proponer una modificación, declarando, desde luego, que se trata de simples defectos de redacción, que no afectan el fondo del proyecto. Propondría la siguiente redacción:

“En los juicios de desalojo, relativos a fincas urbanas en la capital federal y territorios nacionales, 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 estos conocimiento, por cédula, de la demanda entablada contra el inquilino principal dentro del término de 48 horas de interpuesta, sin que ello importe tenerlos por parte en el juicio.”

Las modificaciones que propongo, en realidad, no consisten sino en transportar el artículo 2o. al 1o. en lo que se refiere a especializar que se trata de fincas urbanas en la capital federal y territorios nacionales y además que la notificación que se ha de hacer a los subinquilinos se ha de hacer por cédulas.

**Sr. Melo.** — Pido la palabra.

Al presentar mi proyecto, no he hecho sino recoger la redacción de la cámara de diputados; y encuentro muy acertadas las observaciones del señor senador por Jujuy encaminadas a aclarar el texto de la ley. Esta disposición se propone remediar una situación que es frecuente sobre todo en los casos de sublocación: el locatario subalquila, recibe fianzas de los ocupantes, llena la casa de ocupantes y a veces no paga y entonces de acuerdo con una interpretación dada por la jurisprudencia, es parte única el locatario en la demanda; se tramita con el juicio y un buen día se encuentran los sublocatarios en situación de ser lanzados sin haber tenido noticias y sin conocer siquiera la demanda. El propósito de esta norma legislativa me parece muy loable.

En cuanto a las indicaciones del señor senador por Jujuy, como he dicho, se encaminan a aclarar el texto y por mi parte no veo inconveniente en aceptarlas, aunque no sé si las aceptará la comisión.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Tendría que consultar a la comisión...

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Soy el único miembro presente y no puedo hablar en nombre de la comisión.

Por mi parte mantengo el despacho de la comisión como viene de la cámara de diputados.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Entonces se votará por partes hasta llegar a las enmiendas propuestas por el señor senador por Jujuy.

Sírvase dictar la redacción el señor senador.

**Sr. Linares.** — Yo creo que primero debe votarse el despacho de la comisión.

**Sr. Melo.** — Me parece que el procedimiento sería votar, primero, el despacho de la comisión y después los agregados propuestos por el señor senador por Jujuy, pues se trata de agregados aclaratorios, como el que se refiere a especificar que es sobre fincas urbanas situadas en la Capital o Territorios.

**Sr. Iturbe.** — Tomando ese enunciado del artículo 2o del proyecto del señor senador por Entre Ríos.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a votar entonces el despacho de la comisión.

**Sr. Melo.** — Lo que no excluye que después se voten los agregados propuestos.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a votar.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a votar el agregado propuesto por el señor senador Iturbe.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Queda sancionado el artículo 1o. En discusión el artículo segundo.

**Sr. Melo.** — Creo que la comisión no tendrá inconveniente en que se incorpore el artículo que yo había propuesto.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Por mi parte, no tengo inconveniente. Es una disposición aclaratoria del 2o. proyecto que no ha sido votado; supongo que la mayoría ha de rechazar ese proyecto. Por mi parte acepto el 2o artículo del proyecto del señor senador por Entre Ríos.

**Sr. Linares.** — ¿Cómo está concebido?

**Sr. Melo.** — Dice así:

“Las demandas por desalojo relativas a fincas urbanas en la Capital Federal y territorios nacionales, basadas en la falta de pago del arrendamiento, que estuvieran pendientes en el momento de la promulga-



Abril 23 de 1921

CAMARA DE SENADORES

60a. reunión. 7a. sesión extraordinaria

ción de esta ley, quedarán sin efecto en cualquier estado del juicio, si el demandado abonase, dentro de los 15 días subsiguientes, el importe de lo adeudado, más los intereses respectivos y la suma que el juzgado estime para gastos causídicos.”

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a votar el artículo propuesto por el señor senador por Entre Ríos.

**Sr. Iturbe**. — Pido la palabra.

Consecuente con la modificación que el Honorable Senado ha tenido a bien aceptar en el artículo primero, correspondería que en el segundo el agregado que ya ha sido incluido en el primero, sea suprimido, es decir, que el artículo se limite a decir: “las demandas por desalojo”, suprimiendo las palabras “relativas a fincas urbanas”.

**Sr. Melo**. — Perfectamente.

**Sr. Iturbe**. — Y una otra modificación, que también propongo, es la que se refiere al plazo “de los 15 días subsiguientes” en que el demandado podría abonar el importe de lo adeudado.

Me parece que el término de 15 días, en lo que se refiere a la Capital federal, es suficiente, pero que sería exiguo para que rigiera en los territorios nacionales desde la promulgación de la ley. Propongo entonces que se establezcan los 15 días para la Capital federal y 30 días en los territorios nacionales, por razones de hecho evidentes y porque es sabido que las citaciones no llegan a conocimiento de los interesados sino en tiempo más prolongado en los territorios.

Por consiguiente, pido que se supriman las palabras “relativas a fincas urbanas”, etc., etc., y agregar “después de los 15 días subsiguientes”, y “de 30 días en los territorios nacionales”.

**Sr. Melo**. — Por mi parte estoy conforme.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a votar el artículo en la forma propuesta por el señor senador Iturbe.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — El artículo 2.º de la comisión se substituirá por el 3.º de los proyectos del señor senador Melo.

**Sr. Zabala**. — El artículo 2.º importa una disposición de emergencia, no va a ser permanente. Los juicios de desalojo pendientes se van a suspender.

No se van a incorporar al Código de Procedimientos disposiciones de emergencia.

**Sr. Melo**. — Eso está salvado en mi proyecto, porque el artículo 3.º dice: “se declaran incorporados al Código de Procedimientos y a la

ley de justicia de paz las disposiciones de carácter general contenidas en la presente”.

Y con eso queda eliminada la dificultad.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Por eso preguntaba, si se tomaba el artículo del proyecto del señor senador Melo.

**Sr. Melo**. — Hago notar, que precisamente, el pronunciamiento recaído se refiere especialmente al artículo 1.º de este proyecto. El artículo 1.º, es el que establece, que desde la promulgación de la presente ley, y durante dos años, no podrá cobrarse un alquiler mayor que el que regía el 1.º de enero de 1920.

**Sr. del Valle Iberlucea**. — Hay que votar los tres proyectos, porque lo que ha votado el Senado, es el primer proyecto que modifica el Código Civil. Ahora debe votarse ese proyecto que es de carácter transitorio. Ya sé que va a ser rechazado, pero debe votarse.

**Sr. Iturbe**. — Corresponde votarse.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a votar como artículo 3.º, el proyecto del senador Melo.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Ahora hay que tratar los otros proyectos, de acuerdo con la moción del señor senador Gallo.

**Sr. del Valle Iberlucea**. — Corresponde votar el segundo proyecto de la comisión.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — ¿Era esa la moción del señor senador Gallo?

—El señor senador Gallo hace un signo de negación.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — ¿No ha sido esa la moción del señor senador Gallo?

**Sr. del Valle Iberlucea**. — No ha sido votado este proyecto, que se ha discutido en general, con los otros dos proyectos. Debe votarse.

**Sr. Gallo**. — Correspondería votarse el segundo proyecto.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — El señor senador Gallo mantiene su moción?

**Sr. Gallo**. — Ya fué votada.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Es verdad que fué votada, entonces no se puede tratar.

**Sr. Roca**. — Sí se puede tratar, porque reglamentariamente no se ha votado, sino el primer proyecto de la comisión. Hay que votarlo en general. Se ha votado el 1.º y 3.º.

**Sr. del Valle Iberlucea**. — Falta el 2.º. Reglamentariamente corresponde votarlo.

**Sr. Melo**. — El segundo queda reducido a un artículo.

**Sr. Roca**. — Muy bien; pero corresponde votarlo.

**Sr. del Valle Iberlucea**. — Ese es el artículo

fundamental del proyecto. ¡Ojalá lo votara el Senado!

**Sr. Linares.** — Precisamente, alrededor de él ha girado la discusión.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a poner a votación el proyecto de la comisión.

—Se vota y resulta negativa.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Está rechazado en general. Se va a votar entonces el proyecto.

**Sr. Roca.** — Ahora tiene que tratarse el proyecto.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Se votó el primero; falta votar el segundo.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — En discusión en general, el segundo proyecto del señor senador Melo.

**Sr. Saguier.** — El primero.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Ya ha sido votado.

**Varios señores senadores.** — No se ha votado.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Se ha votado el tercero de la comisión, que corresponde al primero del señor senador por Entre Ríos.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Ya se ha votado el tercero de la comisión.

**Sr. Gallo.** — Se ha votado el tercero de la comisión, agregándole un artículo nuevo propuesto por el señor senador Melo en el tercero de sus proyectos. El primer proyecto todavía no se ha votado. Mi moción fué precisamente, en el sentido de que se considerara el tercer proyecto de la comisión para que, concluido el debate, se volviera a tratar el primero del señor senador por Entre Ríos y, para el caso de que hubiera dificultad en la sanción de éste, se aplazara o no su sanción.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — No es así, señor senador. Lo que se ha votado es el tercer proyecto del despacho de la comisión, al cual se le han agregado disposiciones del primer proyecto del señor senador por Entre Ríos. Eso es evidente y, así lo vá afirmar el autor del proyecto.

**Sr. Melo.** — Es exacto; pero la confusión deriva de que este proyecto tiene una distribución en la orden del día y otra en la hoja suelta, repartida a los señores senadores.

En esta figura como primer proyecto y en la orden del día como tercer proyecto. Queda explicada así la confusión.

**Sr. Gallo.** — La confusión viene de que se halla en una forma en la orden del día y otra en la hoja suelta, por eso yo insistía en que era necesario votar el primer proyecto.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — No es necesario votar el primero porque está incluido en el tercero, votado ya por la cámara...

**Sr. Saguier.** — Hay una diferencia entre lo

publicado en el Diario de Sesiones y en la hoja suelta.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — La presidencia cree después de la aclaración, que corresponde tal como decía, votar el segundo proyecto.

**Sr. Gallo.** — Todos estamos de acuerdo en lo que se ha votado, en la substancia de lo votado.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a votar en general el segundo proyecto presentado por el señor Melo.

—Se lee:

Artículo 1o. — En todo contrato de sub-locación o cesión de arrendamiento, cualquiera que sea el monto del alquiler del inmueble, el locatario deberá hacer constar en los recibos que otorgue a los sub-locatarios o cesionarios, el nombre del locador y el precio del alquiler originario sobre el cual, en ningún caso, podrá cobrar más del 20 por ciento.

Art. 2o. — En las casas en que se alquilen habitaciones el locador deberá colocar en forma visible anuncios indicando las habitaciones para alquilar y su precio.

Art. 3o. — Declárase especulación ilícita, todo acto, combinación o acuerdo para determinar o producir el alza del precio de los alquileres sobre el monto correspondiente al establecido por la concurrencia natural y libre de la oferta y demanda, y los aumentos derivados de los impuestos y cargas que graviten sobre los inmuebles.

Art. 4o. — Los que infrinjan la presente ley, serán pasibles de las siguientes sanciones:

- a) De una multa de cien a mil pesos moneda nacional quienes omitan cumplir con el artículo 2o. o expresar en los recibos lo ordenado en la primera parte del artículo 1o. sobre el nombre del locador y el precio del alquiler originario.
- b) De multa igual al décuplo del exceso de alquiler indebidamente percibido sobre el 20 por ciento de aumento autorizado, quienes violen la última parte del artículo 1o.
- c) De arresto de un mes a un año, los que incurran en las infracciones previstas en el artículo 3o.)

Art. 5o. — El producto de las multas correspondirá al Consejo Nacional de Educación, o a los Consejos Provinciales de Educación, según la jurisdicción, quienes tendrán la personería necesaria para exigir la aplicación y el cobro de las multas.

Art. 6o. — Comuníquese, etcétera.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Está en discusión en particular, el artículo 1o.

**Sr. Zabala.** — Pido la palabra.

Voy a votar en contra de este artículo en cuanto limita la autoridad de los locatarios que subalquilan a un 20 o/o. Encuentro que esta disposición afecta a las garantías constitucionales, porque no se pueden fijar las utilidades por ley.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — ¡El señor sena-

dor por Entre Ríos entiende que toda convención que limite el derecho de los propietarios o arrendatarios, por ser esta ley de orden público, quedará sin valor ninguno?

**Sr. Melo.** — Así lo entiendo; pero no tendría inconveniente, si el señor senador lo desea en votar un agregado en ese sentido; aunque pienso que por naturaleza, se trata de preceptos de orden público.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Sería conveniente hacer el agregado, como se hizo en el primer proyecto de la Cámara de Diputados.

—Se lee el artículo 1o.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Podría agregarse de acuerdo con la indicación que hice, estas palabras que figuran en el inciso B del primer proyecto de la Cámara de Diputados: "A pesar de cualquier declaración o convenio en contrario".

**Sr. Presidente (Villanueva).** — ¿Acepta el señor senador por Entre Ríos?

**Sr. Melo.** — Acepto.

**Sr. Linares.** — Debería agregarse a este artículo, que se refiere a fincas urbanas porque sino podría interpretarse que comprende también las propiedades rurales.

**Sr. Melo.** — Yo entiendo que se refiere únicamente a fincas urbanas.

**Sr. Linares.** — Así lo entendemos todos; pero no lo dice claramente la ley.

**Sr. Zabala.** — Se refiere a fincas urbanas destinadas a habitación, supongo.

**Sr. Melo.** — Así es, señor senador.

**Sr. Zabala.** — Pero no lo dice la ley.

**Sr. Presidente (Villanueva).** — Se va a votar.

**Sr. Zabala.** — ¿Qué es lo que se va a votar?

**Sr. Presidente (Villanueva).** — Se va a votar con la modificación propuesta por el señor senador del Valle Iberlucea y aceptada por el señor senador Melo.

—Se lee el artículo 2o. con la modificación propuesta.

**Sr. Linares.** — Pido la palabra.

Desearía saber si la mente del señor senador por Entre Ríos, al proponer este artículo ha sido para los hoteles, que también podría afectar. Me parece que no puede comprenderlos, pues los hoteles deben cobrar el alquiler de acuerdo con las comodidades y lujo que tengan.

**Sr. Melo.** — No ha sido mi propósito, pero debo hacer presente que, con motivo de la guerra en Europa, en todas las ciudades

rigieron medidas especiales que obligaban a los hoteles a fijar los precios en cada habitación para que los huéspedes supieran lo que se podría cobrarles y a fin de evitar que se realizaran especulaciones y extorsiones.

**Sr. Zabala.** — El caso de los hoteles estaría comprendido en la disposición que establece el Código Civil en el artículo 1507.

**Sr. Melo.** — La observación a que se refiere el señor senador por Salta tiene otro alcance.

Este artículo 2o. contempla otra situación, establece la obligación de poner anuncios en forma visible indicando la existencia de piezas de alquiler y el precio correspondiente, porque una de las maquinaciones de estos explotadores para que no se encuentre casa es la ocultación de la existencia de viviendas desocupadas, lo que produce, como consecuencia, el alza de los alquileres.

**Sr. Linares.** — Al exigirse al dueño de un hotel la fijación del precio de cada pieza en su carácter de subarrendador, es con el propósito de que él no podrá exceder del 20 o/o de lo que paga por ese concepto.

**Sr. Melo.** — Yo no he pretendido comprender a los hoteles.

**Sr. Linares.** — Creo que no deben comprenderse, porque se trata de un negocio de un carácter especial.

**Sr. Melo.** — Aun cuando podría hacerse por las razones que he dado anteriormente.

**Sr. Linares.** — Podría establecerse aclarando el punto.

**Sr. Melo.** — No hay inconveniente; pero considero que, con la discusión producida, ha quedado perfectamente aclarado.

**Sr. Linares.** — Si así lo entiende, no insisto.

**Sr. Presidente (Villanueva).** — Se va a votar.

—Se vota y es aprobado el artículo 2o.

—Se lee el artículo 3o.

**Sr. Presidente (Villanueva).** — En discusión en general.

**Sr. Melo.** — Pido la palabra.

Me creo obligado a decir algunas sobre este artículo en razón de que en uno de los diarios más importantes de esta capital se tacha de improvisación a la redacción y se llama la atención de este cuerpo sobre antecedentes que ese mismo diario, ha publicado relativos a la legislación sobre alquileres en Francia y a su interpretación. Debo expresar, que cuando proyecté el artículo, según lo dije en la sesión de ayer, tuve por delante tales antecedentes, contenidos en este recorte que no indican solución

alguna; limitándose a traer el recuerdo de esas interpretaciones contradictorias de la jurisprudencia francesa, a propósito de lo que debe entenderse por especulaciones ilícitas y por las combinaciones que están penadas en este carácter, y sobre los precios que corresponden a la concurrencia natural y libre de la oferta y la demanda. Es verdad que en Francia se han producido tales interpretaciones contradictorias en fallos pronunciados por dos tribunales, pero no es menos cierto que con posterioridad a la ley, del año 1919, en los nuevos proyectos ha figurado el mismo texto, y si ha figurado es porque no se ha encontrado otro más preciso y por ello la publicación a que aludo tampoco lo propone y las opiniones que recuerda, que son las de Dejaunne y de Croquez, llegan a la conclusión de que no hay fórmula matemática dentro de la cual pueda encerrarse la solución:

Es sabido que el criterio legislativo que ha informado la codificación en las naciones de Europa, ha respondido a dos criterios distintos según los tiempos y las naciones. En España, por ejemplo, era corriente que las leyes entraran en una serie de detalles; abundan en esos detalles las leyes de partida, en la recopilación, de Indias, y en las Reales Cédulas, que en algunos casos descienden hasta recomendaciones sobre los alimentos de los vasallos del monarca. El criterio legislativo moderno es otro; es el consagrado en el artículo primero del código civil suizo; código que es el último de los sancionados en Europa, y el más breve y cuyo artículo dice que, a falta de normas legislativas, o de usos que prevean un caso, el juez debe colocarse en la situación en que hubiera estado siendo legislador y aplicar como juez, la norma que hubiera sancionado con su voto como legislador.

El criterio moderno es pues entregar a los jueces la apreciación de las modalidades de cada caso y no ensayar fórmulas rígidas y por ello es preferible que se conserve la redacción del artículo, y no entremos a buscar otra más precisa que no la encontraríamos nunca para problemas, que en su mayor parte dependen de factores económicos.

Es por esto, y con plena información, de las críticas, que he propuesto el artículo 3.º pensando que mientras la experiencia no señale una solución mejor, es la preferible.

Nada más.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a votar el artículo.

—Se vota y resulta afirmativa.

—Se lee el artículo 4.º.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a votar el artículo 4.º.

—Se vota y resulta afirmativa.

—Se lee el artículo 5.º.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a votar.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Quedan terminados los proyectos.

El H. Senado resolverá si se considera el despacho de la Comisión de Presupuesto.

**Sr. del Valle Iberlucea**. — Falta el tercer proyecto del señor senador Melo.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Es verdad.

—Se lee:

Artículo 1.º. — Todos los contratos de locación o sub-locación, escritos o verbales, sobre fincas destinadas a habitaciones en los que el alquiler no exceda de pesos 300 moneda nacional mensuales, cuyo término esté por vencer o haya vencido, pero apesar del vencimiento, el locatario continúe ocupando el local, quedarán prorrogados hasta el 31 de julio de 1922.

Art. 2.º. — El beneficio de la prórroga está subordinado a las siguientes condiciones:

- 1.º. Al pago regular, por el inquilino, de todos los alquileres exigibles hasta el momento en que quiera acogerse a la prórroga.
- 2.º. A la notificación, al locador, por carta certificada, dirigida dentro de los treinta días de promulgada esta ley, de su voluntad de usar de ese beneficio.
- 3.º. A que el locatario no destine la propiedad a uso distinto del estipulado, la deteriore, o incomode a los vecinos.

Art. 3.º. — Durante la prórroga regirán los mismos precios vigentes de alquiler y no podrá exigirse aumento alguno, salvo en los casos de alza en los impuestos o cargas fiscales, o de necesidad inmediata de mejoras urgentes para la conservación de la finca, o prescrita por la autoridad pública, en cuyo caso, el aumento no podrá exceder del 6 por ciento.

Art. 4.º. — La presente ley se aplicará en la Capital de la República y ciudades cuya población exceda de 30.000 habitantes.

Art. 5.º. — Comuníquese, etcétera.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Está en discusión en general.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

—Se vota y resulta afirmativa.

Se va a leer el artículo 1.º.

**Sr. Zabala**. — ¿El locador tendría derecho en este caso a exigirle al locatario el cumplimiento del contrato dentro de las disposiciones del artículo?

**Sr. Melo**. — Está reglamentado en el artículo.

Abril 23 de 1921

CAMARA DE SENADORES

60a. reunión. 7a. sesión extraordinaria

lo 2o., que dice: "El beneficio de la prórroga está subordinado a las siguientes condiciones.

"2o. A la notificación, al locador, por carta certificada, dirigida dentro de los treinta días de promulgada esta ley, de su voluntad de usar de ese beneficio."

**Sr. Zabala.** — ¿Si el inquilino quiere cambiarse, el propietario tiene derecho a obligarle a que se quede y a que cumpla el contrato?

**Sr. Melo.** — Le exige el cumplimiento del contrato.

**Sr. Gallo.** — Pido la palabra.

Yo desearía también pedir dos aclaraciones a este artículo. La primera se referiría al concepto en que se emplea el término "Contrato de locación o sublocación". Si es el caso que ha mediado un convenio por tiempo determinado o ha sido de palabra, como es un caso tan frecuente en que el arrendamiento se paga mensualmente, porque,—me refiero al caso del contrato en que se ha fijado un plazo para la locación—me parece que el artículo, tal como está, no salvaría la situación; mientras que, si se le diera el alcance de que es para todos los locatarios, el artículo tendría una eficacia mayor.

La otra aclaración que solicito se refiere a la época o momento en que se ha de considerar que el término está por vencer o ha vencido. ¿Es en el día actual en que estamos discutiendo esta ley o es en el día en que la ley entra a regir? Si fuera lo segundo podría traducirse en el peligro que señalaba el señor senador por la Capital, cuando decía que esta ley, así sancionada, estimularía un aumento de alquileres, para ponerse al abrigo de las sanciones que se producirían posteriormente. Si fuera lo primero, me parece que convendría aclarar y precisar qué situación es la que se toma.

Es en ese sentido que desearía alguna información sobre el proyecto.

**Sr. Melo.** — Pido la palabra.

El artículo comprende los casos a que alude el señor senador, dice: "Todos los contratos de locación o sublocación, escritos o verbales"... De manera que él contempla la situación en que haya convenio escrito o convenio verbal. La otra cuestión a que se refería el señor senador está también resuelta en la ley porque, si no hay contrato escrito, cuando el precio del alquiler está pactado por mes, la locación está destinada a durar hasta el fin de cada mes y si el precio es por año durará el año según el artículo 1507 del código civil.

En cuanto a la segunda observación del señor senador, precisamente, colocandome dentro del pensamiento que él acaba de enunciar me he

referido, en el proyecto no solamente a los contratos cuyo término esté por vencer sino a los vencidos pero que, a pesar del vencimiento, el locatario continúe ocupando el local. Es decir, que se ha tratado de amparar a todos los que aun están ocupando la casa y que se hallen al día en cuanto al pago de alquileres.

Quedan con esta aclaración, salvadas las observaciones, pero si el señor senador cree que es necesario agregar algo al texto del artículo 1o., no tendré inconveniente en aceptarlo, dado que coincidimos en el propósito.

**Sr. Gallo.** — Pido la palabra.

Mi propósito, al pedir esta aclaración, es colocar al amparo de esta ley de emergencia el mayor número de locatarios. En ese sentido, si bien la primera explicación que da el señor senador resuelve la duda que tenía en mi espíritu, que la ley va a beneficiar a todos los locatarios, en cambio, no me ocurre lo mismo en lo que respecta a la segunda cuestión.

Supongamos que la ley se sancione dentro de dos meses. Dentro de este tiempo, el propietario puede haber aumentado el alquiler actual, y entonces nos encontraríamos en que se ha producido la situación peligrosa a que se refería el señor senador por la Capital, desde que ante la perspectiva de la sanción de esta ley, los propietarios aumentarán los alquileres para que cuando ella se sancione sean esos alquileres los que han de regir. Yo entiendo que el pensamiento del señor senador por Entre Ríos es evitar la suba sobre los precios actuales.

**Sr. Melo.** — Yo me he referido a los alquileres actuales.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Pero, hay que establecerlo en la ley fijando una fecha.

**Sr. Melo.** — Entendía que estaba ya expresado ese propósito con los términos empleados en el artículo 1o., donde se comprende los contratos cuyos términos están por vencer o aquellos que hayan vencido, siempre que los inquilinos estén dentro de la casa.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Se podría establecer la fecha de hoy o de ayer, o de anteayer, para evitar la especulación a que aludía en mi discurso.

**Sr. Melo.** — No tengo inconveniente.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — ¿En qué renglón del artículo?

**Sr. Melo.** — En el artículo 1.º del tercer proyecto.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Se podría poner después de las palabras: "cuyo término esté por vencer o haya vencido", las siguientes: "el 21 de abril de 1921".

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a vo-

tar el artículo con la modificación propuesta por el señor senador del Valle Iberlucea.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Está en discusión el artículo 2o.

**Sr. Secretario** (Ocampo). — Leyendo:

Artículo 2o. El beneficio de la prórroga está subordinado a las siguientes condiciones: 1o., al pago regular, por el inquilino, de todos los alquileres exigibles hasta el momento en que quiera acogerse a la prórroga; 2o., a la notificación, al locador por carta certificada, dirigida dentro de los 30 días de promulgada esta ley, de su voluntad de usar de ese beneficio; 3o., a que el locatario no destine la propiedad a uso distinto del estipulado, la deteriore o incomode a los vecinos.

**Sr. Melo.** — Pido la palabra.

Recogiendo una indicación del señor senador por Tucumán, voy a proponer el siguiente agregado al final del inciso 3o.: “o que el propietario no tenga motivos fundados para ocupar la casa”.

Esta situación, según lo expresé en la última sesión está contemplada en leyes de algunas naciones, como por ejemplo, en la inglesa; por eso es que la incorporo, pues puede haber casos en que el propietario, que no tenga sino una sola casa, desee ocupar su finca o la más adecuada de las que posea.

**Sr. Roca.** — Pido la palabra.

Yo creo que convendría precisar el sentido de este artículo en lo que se refiere a la observación formulada por el señor senador por Jujuy, porque aún con la aclaración pedida, me parece que queda ambiguo el sentido y el propósito de la ley.

Decía el señor senador por Jujuy, que, si de acuerdo con los términos de esta ley, el locador tendría derecho de exigir al locatario la prórroga del arrendamiento, a lo cual el señor senador por Entre Ríos le replicaba que si, desde que el locatario al permanecer en el edificio del inmueble habría manifestado su decisión de continuar con el arrendamiento, es decir, habría manifestado su aceptación de la prórroga, del arrendamiento.

A mí me parece que eso no es claro, ni es procedente, porque en este caso se trata de acordar beneficios al locatario y no al locador. El beneficio de la prórroga se establece en la ley en favor del locatario y manteniendo la redacción en los términos actuales, como el locador no puede aumentar el precio del arrendamiento, es natural que su interés estará en conservar el inquilino durante el término de la ley, para evitar los peligros de la desocupación transitoria y siempre que el inquilino

sea de aquellos que paguen. De modo, que nos expondríamos a darle un arma para que obligara a sus locatarios a permanecer en el inmueble en contra de su voluntad.

Yo creo que esto se puede aclarar diciendo: “Que los beneficios que esta ley acuerde al locatario, se ejercitarán de acuerdo con las siguientes condiciones”.

**Sr. Melo.** — Precisamente las observaciones del señor senador por Jujuy responde a un criterio opuesto. El señor senador por Jujuy se colocaba en la situación, de que no hay un contrato que no sea un concurso de voluntades entre las partes; no es posible que por la voluntad de una sola de las partes se imponga una ley a la otra. Este proyecto autoriza en cierto modo una tácita reconducción y entonces al autorizarla ha establecido condiciones y una de ellas es que dentro de un plazo dado el locatario le diga al locador: voy a usar de la prórroga. Pero una vez que él ha manifestado su voluntad de usar de la prórroga, el contrato queda perfeccionado.

Ese es el sentido de la observación del señor senador por Jujuy, y a eso responde el pensamiento del artículo.

**Sr. Roca.** — Si no se presta a ninguna ambigüedad, no tengo inconveniente en votar el artículo.

**Sr. Linares.** — Pido la palabra.

Yo, por mi parte, estoy conforme con la redacción que se dá al artículo, y de acuerdo con el sentido que le asigna el señor senador por Entre Ríos.

Creo que, en todo momento, debe mantenerse la igualdad en los contratos. El inquilino, una vez sancionada la ley, tiene el término de treinta días para deliberar si le conviene o no. Si encuentra que el contrato de locación es pesado, no hará ninguna manifestación, y con eso, habrá concluido; pero si después de deliberar, y dentro de los treinta días manifiesta que continúa el contrato, todo queda concluido.

Por otra parte, la observación que hacía el señor senador por Córdoba de que puede ser un instrumento para mantener este precio determinado, de no poder aumentar después de la fecha de la sanción de la ley, me parece que no es del todo exacta, porque si se rescinde el contrato, el locador puede cobrar el precio que le parezca bien; a quien no puede cobrarlo es al inquilino, de manera, que el locador en la generalidad de los casos, tal vez le será más conveniente que el inquilino le manifieste que no le conviene; pero una vez que él ha dicho que le conviene, es lógico que debe cumplir con la obligación del contrato mismo.

**Sr. Roca.** — Estamos de acuerdo. Yo quería aclarar eso: de que no importara una obliga-

Abril 23 de 1921

CAMARA DE SENADORES

60a. reunión. 7a. sesión extraordinaria

ción para el locatario aceptar la prórroga.

Aclarado eso, estamos de acuerdo.

**Sr. Del Valle Iberlucea.** — ¿Dónde está el agregado del señor senador por Tucumán?

**Sr. Melo.** — Al final del artículo tercero.

“El beneficio de la prórroga está subordinado a las siguientes condiciones....”

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Supóngase el señor senador que un propietario, que no está conforme con esta ley, resuelve pedirle a su inquilino la casa con el pretexto de que quiere alojarse en ella.

¿Y si no lo hace y alquilara a otra persona su casa, qué obligación tiene el propietario para con el inquilino?

**Sr. Melo.** — Dentro de la legislación especial, no hay ninguna.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Eso se puede prestar para burlar la ley. Ya se vé como el señor senador por Tucumán, sin ser abogado, ha hecho la trampa a la ley. (*Risas*).

**Sr. Esteves.** Yo no he hecho nada sino que aquí se está legislando y poniendo como víctima al inquilino, al que se le otorgan todos los privilegios, y no se tiene en cuenta la situación del dueño de la casa.

¿Un dueño de casa que está ausente, que tiene su propiedad alquilada y quiere venir a ocuparla, y se encuentra con que no puede ir a vivir en ella, tiene derecho a ocupar su casa?

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Yo lo reconozco; pero supóngase el propietario de mala fe.

**Sr. Esteves.** — Eso es una excepción; pero, entonces tendrá que pagar daños...

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Muy bien, o una multa.

**Sr. Zabala.** — Y si el propietario no la puede ocupar, ¿qué le van a hacer? supóngase que se muere... (*Risas*).

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Es una estratagemas del propietario. (*Risas*).

**Sr. Linares.** — El caso está resuelto por el derecho civil. Cuando para resolver el contrato se ha invocado una falsa causa, y después se prueba que ha habido mala fe, que se ha hecho una invocación de esa falsa causa, entonces el que la invoca pierde los beneficios de la rescisión del contrato, después de haberse indemnizado los daños y perjuicios.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Tal vez se sostenga que esas disposiciones del Código Civil no son aplicables para una ley de emergencia. Por eso es que en el primer proyecto de la Cámara de Diputados, que el Honorable Senado ha rechazado, contempla este caso.

**Sr. Esteves.** — La disposición que se refiere

a los propietarios que no hicieran las mejoras prometidas.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Y establece el monto de la indemnización al ex inquilino.

Yo le pregunto al autor del proyecto, que es el señor senador por Entre Ríos, para que como jurisconsulto y como decano de la Facultad de Derecho, dé una solución sobre este punto. Yo apenas soy medio abogado. (*Risas*).

**Sr. Linares.** — Serán muy raros los propietarios que, diciendo que van a ocupar la casa, obtengan el desalojo, del inquilino, cuando saben que están sujetos a una responsabilidad de daños y perjuicios si invoca una falsa causa, y como el propietario tiene su responsabilidad.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — No habría inconveniente en introducir el agregado.

**Sr. Linares.** — Yo creo que es inútil.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — El agregado podría decir que serán aplicables las normas jurídicas a que se refiere el señor senador por Salta.

**Sr. Roca.** — Es inoficioso; está bien como está.

**Sr. Melo.** — Las palabras del señor senador por la Capital y los títulos que me ha prodigado, más bien me obligarían a callar. Pero, quiero expresar que al repetirse en este inciso los mismos términos de la ley inglesa, aludiendo a motivos fundados, se exige al propietario que demuestre ante la justicia, cuando inicie la acción de desalojo, que existe un motivo, que, a juicio de los magistrados, se considere fundado. Por otra parte, aunque no esté escrita aquí una sanción, si invoca causa falsa para obtener la rescisión de contrato, estará sujeto a la responsabilidad a que se refería el señor senador por Salta, y habría, entonces, derecho a una acción por daños y perjuicios.

**Sr. Linares.** — Y después de la aclaración que se ha hecho estaría demás agregarla.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — ¿Así lo entiende el señor senador por Entre Ríos, doctor Melo, que es el autor del proyecto?

**Sr. Melo.** — Sí, señor senador; pero, por mi parte, no tengo inconveniente en que se haga la aclaración en la ley.

**Sr. Presidente (Villanueva).** — Se va a votar el artículo.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Melo.** — ¿Con el agregado propuesto por el señor senador por la Capital?

**Sr. Presidente (Villanueva).** — Sí señor senador.

—Se lee el artículo 3o.



Abril 23 de 1921

CAMARA DE SENADORES

60a. reunión. 7a. sesión extraordinaria

"Durante la prórroga regirán los mismos precios vigentes de alquiler y no podrá exigirse aumento alguno, salvo en los casos de alza en los impuestos o cargas fiscales, o de necesidad inmediata de mejoras urgentes para la conservación de la finca, o prescripta por la autoridad pública, en cuyo caso, el aumento no podrá exceder del 6 por ciento."

**Sr. Presidente** (Villanueva). — En discusión.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — ¿El 6 o/o de qué cantidad?

**Sr. Melo.** — El 6 o/o de interés por lo desembolsado en mejora e impuesto.

**Sr. Esteves.** — Podría aclararse diciendo: De los gastos que demanden las mejoras.

**Sr. Melo.** — Si al señor senador por la Capital le parece poco, podríamos aumentar el porcentaje.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — ¡Me parece mucho, demasiado!

**Sr. Melo.** — Es el 6 o/o del capital invertido en mejoras, impuestos y cargas fiscales o sea un interés moderado.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a votar.

—Se vota y resulta afirmativa

—Se lee el artículo 40.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Está en discusión.

—Se vota y aprueba.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Consulto a los señores senadores si desean tratar inmediatamente un despacho de la Comisión de

Presupuesto o si se deja para una sesión próxima; se trata de un despacho relativo a este mismo asunto.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Convendría considerarlo en seguida.

**Sr. Zabala.** — Como recién ha sido incluido en el orden del día de hoy, sería mejor dejarlo para la sesión próxima.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Es un asunto muy sencillo, que lo podríamos resolver en media hora.

**Sr. Linares.** — Hago moción para que este asunto se trate en la sesión del martes próximo.

—Apoyado.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Estando apoyada la moción del señor senador Linares, se va a votar si este despacho se trata en la próxima sesión del martes.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — No habiendo más asuntos que tratar, queda levantada la sesión.

Ruego a los señores senadores permanezcan en sus asientos, porque se va a considerar un pliego del Poder Ejecutivo.

—Eran las 18 y 45.

CARLOS A. CARRANZA.  
Director del Cuerpo de Taquígrafos.