

13ª REUNION — 11ª SESION ORDINARIA — JULIO 4 Y 5 DE 1984

Presidencia de los señores diputados Juan Carlos Pugliese, Roberto Pascual Silva
y Tomás Walther González Cabañas

Secretarios: doctor Carlos Alberto Bravo y señor Carlos Alberto Béjar

Prosecretarios: señores Hugo Belnicoff y Ramón Eladio Naveiro

DIPUTADOS PRESENTES:

ABBIATE, Alejandro Abel Alberto
ABDALA, Luis Oscar
ABDALA, Oscar Tuplé
ACEVEDO de BIANCHI, Carmen Beatriz
AGUILAR, Ramón Rosa
ALAGIA, Ricardo Alberto
ALBARRACIN, Ignacio Arturo
ALIAS, Manuel
ALSOGARAY, Alvaro Carlos
ALTAMIRANO, Amado Héctor Heriberto
ALVAREZ, Adrián Carlos
ALVAREZ, Roberto Pedro
ARABOLAZA, Marcelo Miguel
ARAOZ, Julio César
ARRECHEA, Ramón Rosaura
ASENSIO, Luis Asterio
AUSTERLITZ, Federico
AZCONA, Vicente Manuel
BAGLINI, Raúl Eduardo
BALESTRA, Ricardo Ramón
BARBEITO, Juan Carlos
BASUALDO, Héctor Alfredo
BECERRA, Carlos Armando
BELARRINAGA, Juan Bautista
BERNASCONI, Julio Marón
BERRI, Ricardo Alejandro
BIANCHI, Carlos Humberto
BIELICKI, José
BISCIOTTI, Victorio Osvaldo
BLANCO, José Celestino
BODO, Rodolfo Luis
BONINO, Alberto Cecilio
BONOMI, Nora Susana
BORDÓN GONZALEZ, José Octavio
BOTTA, Felipe Esteban
BRITO LIMA, Alberto
BRITOS, Oscar Felipe
BRIZ DE SANCHEZ, Onofre
BULACIO, Julio Segundo
CAFERRI, Oscar Néstor
CAMISAR, Osvaldo
CAMPS, Alberto Germán
CANICIBA, Ramón Héctor Pedro
CANTOR, Rubén
CAPUANO, Pedro José
CARDOZO, Ignacio Luis Rubén
CARMONA, Jorge

CARRANZA, Florencio
CARRIZO, Raúl Alfonso Corpus
CASALE, Luis Santos
CASTIELLA, Juan Carlos
CASTILLO, Miguel Ángel
CAVALLARI, Juan José
CAVALLARO, Antonio Gino
COLOMBO, Ricardo Miguel
CONNOULLY, Alfredo Jorge
CONTE, Augusto
COPELLO, Norberto Luis
COENAGLIA, Ricardo Jesús
CORPACCI, Sebastián Alejandro
CORTESE, Lorenzo Juan
CORTINA, Julio
CORZO, Julio César
CHELIN, Jorge Víctor
DALMAU, Héctor Horacio
DAUD, Ricardo
DEBALLI, Héctor Gino
DE LA VEGA de MALVASIO, Lily M. D
DE NICHILLO, Cayetano
DÍAZ de AGÜERO, Dolores
DÍAZ LECAM, Inar Antonio
DI CIO, Héctor
DIMASI, Julio Leonardo
DOMINGUEZ FERREYRA, Oardo N
DONAIRE, Fernando
DOUGLAS KINCON, Guillermo P
DOVENA, Miguel Dante
DRUETTA, Raúl Augusto
DUSSOL, Ramón Adolfo
ELIZALDE, Juan Francisco Carmelo
FALCIONI de BRAVO, Ivelise Uda
FAPPIANO, Oscar Luján
FEDERIK, Carlos Alberto
FERRÉ, Carlos Eduardo
FIGUEROA de POLOZA, Emma
FINO, Torcuato Enrique
FLORES, Aníbal Eugenio
FURQUE, José Alberto
GARCIA, Antonio Matías
GARCIA, Carlos Euclides
GARCIA, Roberto Juan
GHIANO, Jorge Osvaldo
GIMENEZ, Jacinto
GINZO, Julio José Oscar
GÓMEZ MIRANDA, María Florentina
GONZÁLEZ, Arnaldo

GONZALEZ, doctor Eduardo
GONZALEZ, Raúl Héctor
GONZALEZ CABANAS, Tomás Walther
GONZALEZ PASTOR, Carlos María
GOROSTEGUI, José Ignacio
GOTI, Erasmo Alfredo
GUATTI, Emilio Roberto
GUELAR, Diego Ramiro
GURIOLI, Mario Alberto
GUTIERREZ, Reynaldo Pastor
GUZMAN, María Cristina
HERBERA, Bernardo Eligio
HORTA, Jorge Luis
HUAETE, Horacio Hugo
IBÁÑEZ, Olego Sebastián
IGLESIAS VILLAR, Teófilo
IMBELLONI, Norberto
INGARAMO, Emilio Felipe
JALILE, José Félix
JAROSLAVSKY, César
JIMÉNEZ, Francisco Javier
KHOURY, Miguel Ángel
LANDIN, José Miguel
LANGAN, Roberto José
LAZCOZ, Hernaldo Efraín
LEALE, Zelma Rubén
LENCINA, Luis Ascensión
LEPORI, Pedro Antonio
LESCANO, David
LESTANI, Carlos
LIPTAK, Teodoro
LOPEZ, Santiago Marcelino
LUGONES, Horacio Emerico
MAGLIETTI, Alberto Ramón
MANNY, José Juan
MANZANO, José Luis
MANZUR, Alejandro
MARQUESINI, Víctor Carlos
MARTIN, Belarmino Pedro
MARTINEZ, Valentín del Valle
MARTINEZ MARQUEZ, Miguel José
MARTINEZ MATINOLI, Fausta G
MASINI, César Francisco
MASTOLORENZO, Vicente
MATOS, Salvador León
MATZKIN, Jorge Rubén
MAYA, Héctor María
MEDINA, Alberto Fernando
MEDINA, Miguel Heraldo

MELÓN, Alberto Santos
MIGLIOZZI, Julio Alberto
MILANO, Raúl Mario
MINICHILLO, Juan José
MIRANDA, Julio Antonio
MONSERRAT, Miguel Pedro
MONTERO, Carlos L.
MORAGUES, Miguel José
MOREAU, Leopoldo Raúl
MOSSO, Alfredo Miguel
MOTHE, Félix Justiniano
NADAI, Mary José
NEGRI, Arturo Jesús
NIEVA, Próspero
PALEARI, Antonio
PAPAGNO, Rogelio
PATINO, Artemio Agustín
PECHE, Abdo Carim Mahomed
PEDRINI, Adam
PELAEZ, Anselmo Vicente
PEPE, Lorenzo
PEREYRA, Pedro Armando
PEREZ, Bené
PEREZ VIDAL, Alfredo
PERL, Néstor
PINTOS, Carlos María Jesús
PIUCILL, Hugo Diógenes
PLANELLS, Mariano Juan
PRADO, Leonardo Ramón
PRONE, Alberto José
FUGLIER, Juan Carlos
PUPILLO, Liborio
PURITA, Domingo
RABANAL, Rubén Francisco
RABANAQUE, Raúl Octavio
RADONJIC, Juan
RAMOS, Daniel Omar
RAPACINI, Rubén Abel

RATKOVIC, Milivoj
RAUBER, Cloto
REALI, Raúl
REGGERA, Esperanza
REYNOSO, Adolfo
RIGATUSO, Tránsito
RIQUEZ, Félix
RIUTORT de FLORES, Olga Elena
ROBERTO, Mario
ROBSON, Anthony
RODRIGUEZ, Antonio Abel
RODRIGUEZ, Jesús
RODRIGUEZ, Manuel Alberto
RODRIGUEZ, Pedro Salvador
RODRIGUEZ ARTUSI, José Luis
ROMANO, Domingo Alberto
ROMERO, Antonio Elías
ROMERO, Francisco Telmo
RUBEO, Luis
RUIZ, Ángel Horacio
SABADINI, José Luis
SALDUNA, Bernardo Ignacio Ramón
SAMMARTINO, Roberto Edmundo
SANCHEZ, TORANZO, Nicasio
SARQUIS, Guillermo Carlos
SARUBI, Pedro Alberto
SCIURANO, Adolfo
SELLA, Orlando Enrique
SERRALTA, Miguel Jorge
SILVA, Roberto Pascual
SILVERO, Lisandro Antonio
SOBRINO ARANDA, Luis Alberto
SOCCHI, Hugo Alberto
SOLARI BALLASTEROS, Alejandro
SPINA, Carlos Guido
SRUR, Miguel Antonio
STAVALE, Juan Carlos
STOLKINE, Jorge

STORANI, Federico Teobaldo M.
STUBBIN, Adolfo Luis
STUBBIN, Marcelo
SUAREZ, Lionel Armando
TABASCO, Oscar
TAIBO, Nicolás
TELLO ROSAS, Guillermo Enrique
TERRILE, Ricardo Alejandro
TORRESAGASTI, Adolfo
TOSI, Santiago D.
URRIZA, Luis María
VANOSI, Jorge Reinaldo
VIDAL, Carlos Alfredo
VISTALLI, Francisco José
VON NIEDERHAUSEN, Norberto B.
YAMAGUCHI, Jorge Rokuro
ZAVALEY, Jorge Hernán
ZINGALE, Felipe
ZUBIRI, Balbino Pedro

AUSENTES, CON LICENCIA:

BRIZUELA, Juan Arnaldo
CABELLO, Luis Victorino
CASSIA, Antonio
COSTARELLI, José
GEIMAU, Arturo Aníbal
ONAMUNO, Miguel

AUSENTES, SIN AVISO:

BARBARO, Julio
CACERES, Luis Alberto
GONZALEZ, Jesús Jerónimo
ORGAMBIDE, Luis Oscar
PONCE, Rodolfo Antonio
RUIZ, Osvaldo Cándido
SCELZI, Carlos María
TORRES, Carlos Martín

SUMARIO

I. Asuntos entrados:

I.—Mensajes del Poder Ejecutivo:

1. Mensaje 2.013 y proyecto de ley: reforma de la Ley Orgánica de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires en cuanto impone como deber del intendente municipal el de limitar o prohibir la exhibición, venta o circulación de publicaciones que se consideren inmorales o atentatorias de las buenas costumbres (11-P.E.-84). (Página 1893.)

II.—Comunicaciones de la Presidencia. (Página 1894.)

III.—Comunicaciones del Honorable Senado. (Página 1894.)

IV.—Dictámenes de comisiones. (Pág. 1894.)

V.—Comunicaciones de comisiones. (Pág. 1895.)

VI.—Comunicaciones de señores diputados. (Página 1895.)

VII.—Comunicaciones oficiales. (Pág. 1896.)

VIII.—Peticiones particulares. (Pág. 1897.)

IX.—Proyectos de ley:

1. Del señor diputado Pedrini: creación de la Comisión Nacional de Emergencia Industrial en jurisdicción de la Secretaría de Industria del Ministerio de Economía (853-D.-84). (Pág. 1898.)
2. De la señora diputada Acevedo de Bianchi: subsidio al Centro Polivalente de Arte, en la ciudad de Formosa (854-D.-84). (Pág. 1901.)
3. Del señor diputado Druetta: subsidio a la Escuela de Capacitación Musical del Sindicato de Músicos de Rosario, provincia de Santa Fe (863-D.-84). (Página 1902.)
4. Del señor diputado Dussol: subsidio a la Escuela N° 707, del lote 20, del departamento de Maipú, provincia del Chaco (877-D.-84). (Pág. 1902.)
5. Del señor diputado García (C.E.): derogación de la ley 22.245 y restablecimiento de la vigencia del convenio colectivo de trabajo 18/75, para la actividad bancaria (883-D.-84). (Pág. 1903.)
6. Del señor diputado García (C.E.): competencia de los juzgados federales para

21. Del señor diputado **Bulacio y otros**: creación de una escuela nacional de comercio en la localidad de Villa Trinidad, departamento Chicligasta, provincia de Tucumán (920-D.-84). (Página 1969.)
 22. Del señor diputado **Bulacio y otros**: instalación de una delegación de la Universidad Tecnológica Nacional, Facultad Regional Tucumán, en la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán (921-D.-84). (Pág. 1970.)
 23. De los señores diputados **Martínez Márquez y Barbeito**: adecuación de los sueldos, asignación por antigüedad y premios por tareas insalubres al personal del Centro Nacional de Reeducación Social (927-D.-84). (Pág. 1971.)
 24. De los señores diputados **Gurioli y Druetta**: declaración de interés nacional al Congreso Mundial de Tecnología de Alimentos 84, a realizarse en la ciudad de Buenos Aires (932-D.-84). (Página 1971.)
 25. De los señores diputados **Pérez Vidal y Lescano**: designación de la ciudad de Tartagal como sub sede del Campeonato Argentino de Básquetbol Salta 86. Subsidios para la ampliación y remodelación del estadio existente en esa localidad (886-D.-84). (Pág. 1972.)
 26. Del señor diputado **Daud**: construcción de las obras básicas y calzada pavimentada de los tramos faltantes de la ruta nacional 16 en la jurisdicción del 5º distrito, provincia de Salta (944-D.-84). (Pág. 1972.)
 27. De los señores diputados **Grimaux y Dalmau**: pedido de informes al Poder Ejecutivo sobre el trámite dado a la declaración de la Honorable Cámara relacionada con el ingreso directo de los estudiantes a las universidades nacionales (946-D.-84). (Pág. 1972.)
2. **Licencias para faltar a sesiones de la Honorable Cámara.** (Pág. 1973.)
 3. **Plan de labor de la Honorable Cámara y pedidos de pronto despacho** formulados por intermedio de la Comisión de Labor Parlamentaria. (Pág. 1973.)
 4. **Pedidos de informes o de pronto despacho, consultas y mociones de preferencia o de sobre tablas:**

- I.—**Moción del señor diputado Conte** de que se traten sobre tablas los proyectos de resolución de los que es autor por los que se solicitan informes al Poder Ejecutivo sobre distintas cuestiones relacionadas con el procesamiento de los integrantes de las tres

primeras juntas militares y sobre órdenes emitidas por las fuerzas armadas en relación con la acción represiva. Es rechazada. (Pág. 1975.)

- II.—**Moción de la señora diputada Martínez Martinoli** de que se trate sobre tablas el dictamen de la Comisión de Ciencia y Tecnología en el proyecto de declaración del que es autora por el que se solicita del Poder Ejecutivo que declare de interés nacional el I Congreso Argentino de Ingeniería Oceánica. Se aprueba. (Pág. 1976.)

- III.—**Moción del señor diputado Alsogaray** de preferencia para los proyectos de resolución de los que es autor por los que se solicitan informes verbales al señor ministro de Economía sobre la política económica y se requieren informes del Poder Ejecutivo sobre distintas cuestiones relacionadas con la deuda externa argentina. Es rechazada. (Pág. 1976.)

- IV.—**Indicación del señor diputado Elizalde** sobre giro de diversos proyectos. Se aprueba. (Página 1977.)

- V.—**Moción del señor diputado Stubrin (M.)** de preferencia para el proyecto de resolución del señor diputado Daud y otros, de repudio por la tentativa de desestabilización del orden constitucional en la República de Bolivia. Se aprueba. (Pág. 1978.)

- VI.—**Pedido del señor diputado Manzano** de pronto despacho del proyecto de ley del señor diputado Furque sobre reglamentación del funcionamiento del Congreso de la Nación. (Pág. 1978.)

5. Homenajes:

- I.—A la memoria de **Moisés Lebensohn**. (Página 1979.)
- II.—A la ley 1.420, de educación común. (Página 1981.)

6. Continúa la consideración del dictamen de las comisiones de Presupuesto y Hacienda, de Comercio, de Ciencia y Tecnología y de Industria en el proyecto de ley del Poder Ejecutivo sobre régimen de promoción de las exportaciones. Se sanciona con modificaciones. (Pág. 1983.)

7. Aclaración del señor diputado **Donaires** con motivo de expresiones vertidas durante la consideración del asunto al que se refiere el punto 6 de este sumario. (Pág. 2000.)

8. Consideración del dictamen de las comisiones de Legislación General, de Vivienda y de Presupuesto y Hacienda en el proyecto de ley del Poder Ejecutivo sobre locaciones urbanas en general y promoción de las de vivienda. (Pág. 2000.)

Esta solicitud se basa en la existencia del decreto 2.332, del 9 de septiembre de 1983, fundado en la ley 22.876 del 4 de agosto de 1983, que modificaba parcialmente los artículos 4º y 5º de la ley 21.608.

Ese decreto de promoción industrial para las provincias de Río Negro, Neuquén, Chubut y Santa Cruz, el territorio nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, y el partido de Patagones, de la provincia de Buenos Aires, en su artículo 8º establece reembolsos a las exportaciones que realizan directamente las empresas beneficiarias definidas en su artículo 4º. Es decir que por este decreto se establecen con carácter subjetivo reembolsos a las exportaciones.

Esta situación nueva crea un verdadero privilegio para algunas empresas que han tenido o tienen acceso al régimen promocional. En el caso concreto de los jugos concentrados de manzana producidos en las provincias de Río Negro, Neuquén y Mendoza, aproximadamente catorce empresas los fabrican pero solamente dos han logrado este privilegio, consistente en una diferencia de un 13 por ciento de reembolso. Esto ha traído aparejados gravísimos perjuicios para la economía regional y nacional en razón de que compiten en el mismo mercado —fundamentalmente, los Estados Unidos de América— y de esta manera se está creando una baja permanente del producto ya que en estos momentos la situación no es de suficiente demanda, como pudo ocurrir en otros tiempos.

Por imperio de este artículo queremos introducir el principio de equidad al que deben someterse todos los productores e industriales dedicados a un mismo producto o que se hallan en un mismo puerto de embarque o con un mismo origen o con un mismo destino, de manera que el régimen de promoción para las exportaciones mantenga un criterio de justicia y de equilibrio entre todos los exportadores argentinos, con las correspondientes diferencias que marca el artículo precedente.

Estos son los fundamentos por los que solicito la aceptación de este nuevo artículo.

Sr. Presidente (Silva). — Si no se hace uso de la palabra, se va a votar la propuesta del señor diputado Vidal en el sentido de incorporar un nuevo artículo, que llevaría el número 22, según el texto al que el señor diputado ha dado lectura.

—Resulta afirmativa.

Sr. Presidente (Silva). — En consideración el artículo 22 del dictamen, que pasa a ser 23.

Se va a votar.

—Resulta afirmativa.

—Sin observaciones, se votan y aprueban los artículos 22 a 25 del dictamen, que pasan a ser 23 a 26, respectivamente.

—El artículo 26 del dictamen, que pasa a ser 27, es de forma.

Sr. Presidente (Silva). — Queda sancionado el proyecto de ley¹.

Se comunicará al Honorable Senado.

7

ACLARACION

Sr. Donaires. — Con el permiso de la Presidencia, quisiera aclarar algo para tranquilidad de los integrantes de la bancada radical.

—Ocupa la Presidencia el señor presidente de la Honorable Cámara, doctor Juan Carlos Pugliese.

Sr. Donaires. — No voy a cambiar de opinión pues reafirmo mis dichos. Pero aclaro que no ha estado en mi ánimo agraviar cuando dije que fuimos sorprendidos en la buena fe, porque quizás ése no es el término apropiado.

He querido decir que no estábamos suficientemente informados de que no hubo acuerdo con respecto a la propuesta de la bancada justicialista. En consecuencia, deseo que quede constancia en el Diario de Sesiones de esta aclaración, por cuanto el respeto recíproco que reina en este recinto obliga a hacerla. Es decir, no hubo ánimo de agravio cuando dije que fuimos sorprendidos en nuestra buena fe. (*Aplausos.*)

Sr. Presidente (Pugliese). — Queda aclarado, señor diputado.

8

LOCACIONES URBANAS

Sr. Presidente (Pugliese). — Corresponde considerar el dictamen de las comisiones de Legislación General, de Vivienda y de Presupuesto y Hacienda en el proyecto de ley del Poder Ejecutivo sobre las locaciones urbanas en general y promoción de las de vivienda.

Por Secretaría se dará lectura al dictamen.

¹ Véase el texto de la sanción en el Apéndice. (Página 2041.)

Sr. Sabadini. — Pido la palabra.

Sr. Presidente (Pugliese). — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Sabadini. — Dado que tenemos sobre nuestras bancas el texto del dictamen, hago indicación de que se omita la lectura, sin perjuicio de la inclusión de dicho texto en el Diario de Sesiones.

Sr. Presidente (Pugliese). — Tiene la palabra el señor diputado por la Capital.

Sr. Stubrin (M.). — Señor presidente: estoy de acuerdo con que se omita la lectura del dictamen, a condición de que esa lectura se efectúe artículo por artículo cuando se entre en la consideración en particular.

Es necesario que la Cámara analice con detenimiento y serenidad cada una de las disposiciones, cumpliendo de ese modo con la tarea indelegable que le ha conferido el pueblo, sobre todo tratándose de un tema de tanta trascendencia como el que nos ocupa.

Sr. Presidente (Pugliese). — Si hay asentimiento, se procederá en la forma indicada por el señor diputado por Buenos Aires, sin perjuicio de la lectura del texto de los artículos del proyecto durante la consideración en particular.

—Asentimiento.

I

Dictamen de mayoría

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General, de Vivienda y de Presupuesto y Hacienda, han considerado el mensaje y proyecto de ley del Poder Ejecutivo sobre locaciones urbanas en general y de promoción de las de vivienda; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1º — Instrumentación. Los contratos de locaciones urbanas, así como también sus modificaciones y prórrogas, deberán formalizarse por escrito. Cuando el contrato no celebrado por escrito haya tenido principio de ejecución, se considerará como plazo el mínimo fijado en esta ley y el precio y su actualización los determinará el juez de acuerdo al valor y práctica de plaza.

En todos los supuestos, los alquileres se establecerán en moneda oficial de circulación forzosa al momento de

concertarse. Será nula, sin perjuicio de la validez del contrato, la cláusula por la cual se convenga el pago en moneda que no tenga curso legal o equivalente. En este caso, el precio quedará sujeto a determinación judicial.

Art. 2º — Plazos. Para los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente ley, el plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de dos años. Dicho plazo mínimo será de tres años para los restantes destinos.

Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados. Quedan excluidas del plazo mínimo legal para las contrataciones a que se refiere la presente ley:

- a) Las contrataciones para sedes de embajadas y consulados, así como también las destinadas a personal diplomático y consular;
- b) Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo en zonas aptas para tal fin. Cuando el plazo del alquiler supere los seis meses se presumirá que el contrato no es con fines de turismo;
- c) Las ocupaciones de espacios o lugares destinados a la guarda de animales, vehículos u otros objetos y los garajes y espacios que forman parte de un inmueble destinado a vivienda u otros fines y que hubieran sido locados, por separado, a los efectos de la guarda de animales, vehículos u otros objetos;
- d) Las locaciones de puestos en mercados o ferias;
- e) Las locaciones en que los Estados nacional o provincial, los municipios o entes autárquicos sean locatarios.

Art. 3º — Ajustes. Para el ajuste del valor de los alquileres, deberán utilizarse exclusivamente los índices que publica el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC). No obstante, serán válidas las cláusulas de ajuste relacionadas al valor mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en el inmueble arrendado.

Art. 4º — Depósitos en garantía. Las cantidades entregadas en concepto de depósito en garantía, al instrumentarse la locación, deberán serlo en moneda oficial de circulación forzosa. Dichas cantidades serán devueltas reajustadas por los mismos índices utilizados durante el transcurso del contrato al finalizar la locación.

Art. 5º — Intimación de pagos. Previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a 5 días hábiles contados a partir de la recepción de la intimación; consignando el lugar de pago.

CAPÍTULO II

De las locaciones destinadas a vivienda

Art. 6º — *Periodos de pago.* El precio del arrendamiento deberá ser fijado en pagos que correspondan a periodos mensuales.

Art. 7º — *Pagos anticipados.* Para los contratos que se celebren a partir de la presente ley, no podrá requerirse del locatario:

- a) El pago de alquileres anticipados por periodos mayores de un mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado;
- c) El pago del valor llave o equivalentes.

La violación de estas disposiciones facultará al locatario a solicitar el reintegro de las sumas anticipadas en exceso, debidamente actualizadas. De requerirse actuaciones judiciales por tal motivo, las costas serán soportadas por el locador.

Art. 8º — *Resolución anticipada.* El locatario podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. El locatario, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de canon locativo al momento de desocupar la vivienda y la de un solo mes locativo si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

Art. 9º — *Continuadores del locatario.* En caso de abandono o fallecimiento del locatario, el arrendamiento podrá ser continuado en las condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quienes acrediten haber convivido y recibido del mismo ostensible trato familiar, durante la relación locativa.

CAPÍTULO III

De la promoción de locaciones destinadas a vivienda

Art. 10. — *Creación y características.* Créase un régimen de locaciones destinadas a vivienda, de incorporación voluntaria y optativa de los contratantes.

Gozarán de los beneficios impositivos que prevé esta ley en su artículo 12, las personas físicas o jurídicas que a partir de su entrada en vigencia, afecten a la locación de vivienda familiar permanente, inmuebles que reúnan las características de viviendas comunes o económicas según lo establecido por la resolución 368/76 de la ex Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo

Art. 11. — *Beneficios de las inversiones.* Los beneficios del presente régimen de promoción comprenden:

- a) Las inversiones en construcción de nuevas unidades de vivienda y su infraestructura, por las sumas efectivamente invertidas, que se inician

a partir de la entrada en vigencia de la presente ley;

- b) Las inversiones destinadas a la terminación o refacción de unidades de vivienda y su infraestructura, que se encuentren en ejecución a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley;
- c) Las inversiones en compra de viviendas terminadas o en construcción a la fecha de entrada en vigencia la presente ley, siempre que no hubieran sido afectadas a los beneficios a los que se refieren los incisos a) y b) de este artículo.

Art. 12. — *Beneficios impositivos.* Los beneficios a que se refiere el artículo 10 precedente son los siguientes:

- a) En la liquidación del impuesto a las ganancias o del impuesto que lo sustituya, podrá deducirse del monto imponible:

1. Las sumas efectivamente invertidas en cada ejercicio fiscal en la construcción de nuevas unidades de vivienda, o la terminación de las obras existentes, incluida su infraestructura y excluido el valor del terreno.
2. Las sumas efectivamente invertidas en cada ejercicio fiscal para la adquisición de unidades de vivienda terminadas o en construcción excluido el valor del terreno.

A estos fines, cuando el precio de compra se refiera indiscriminadamente al valor del terreno y a las mejoras, la parte del mismo atribuible a estas últimas se fijará teniendo en cuenta la relación existente en el avalúo fiscal vigente al momento de la adquisición. Si se desconociera dicho avalúo o el mismo no discriminase los valores relativos a la tierra y a las mejoras, se presumirá salvo prueba en contrario, que estas últimas representan el 80 % del precio de compra.

3. El 15 % del monto de la valuación fiscal actualizada en cada ejercicio fiscal en el cual permanezcan alquiladas, de las unidades de vivienda terminadas o en construcción, o aptas para ser habitables previa recuperación, que sean afectadas a la locación dentro de este régimen de promoción, dentro del año a partir de la vigencia de la presente ley;

- b) En el impuesto sobre el capital de las empresas y al patrimonio neto, o en los impuestos que los sustituyan, exención del valor impositivo correspondiente a las unidades de vivienda sujetas al presente régimen por el periodo que permanezcan alquiladas;
- c) Exención de los impuestos de sellos que corresponde percibir a la Nación con relación a ambas partes contratantes, por los boletos de

compraventa y escrituras requeridas por las inversiones comprendidas en las inversiones a que se refiere el artículo 11 precedente;

- d) Exención de los impuestos de sellos que corresponda percibir a la Nación con relación a ambas partes contratantes, por los contratos de locación de las viviendas afectadas a este régimen;
- e) Exención de todo gravamen nacional a la renta neta proveniente de la locación de las unidades de vivienda afectadas al presente régimen de promoción.

Art. 13. — *Facultades de reducción o eximición impositiva.* Facúltase a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y al Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, para reducir o eximir del pago a sus impuestos, sobre las unidades de vivienda que se afecten al presente régimen de promoción.

Art. 14. — *Requisitos para gozar de los beneficios establecidos en el artículo 12.* Para gozar de los beneficios establecidos en el artículo 12 precedente se requiere:

- a) Las unidades de vivienda deberán estar afectadas al presente régimen de promoción, por un período no inferior a seis años contados desde la fecha de la concertación del primer arrendamiento;
- b) Los arrendamientos deberán instrumentarse mediante un contrato de locación tipificado, obligatorio y registrado según se establezca en la reglamentación;
- c) El plazo mínimo de la locación será de tres años, y el precio será reajustado trimestralmente según índice de actualización elaborado por el INDEC, en base a la evolución de los precios al consumidor y salarios, promediados en partes iguales y rebajado en un 20 %;
- d) Seguro obligatorio de garantía del contrato de locación, con intervención de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro. El mismo asegurará al locador el cumplimiento de todas las obligaciones del locatario incluyendo indemnizaciones por supuestos de ocupación indebida o daños causados a la propiedad. Asimismo cubrirá al grupo familiar locatario en los supuestos de fallecimiento del titular, incapacidad total y/o permanente del grupo familiar y en todo supuesto de gravedad justificada.

Art. 15. — *Plazo para habitabilidad.* Las construcciones desgravables deberán estar en condiciones de habitabilidad dentro del plazo de cuatro años posteriores al acogimiento de los beneficios del presente régimen de promoción.

Art. 16. — *Plazo para formalizar el primer contrato locativo.* Quienes se hayan acogido al presente régimen de promoción, deberán formalizar el primer contrato de locación dentro de los ciento veinte días calendarios pos-

teriores a aquel en que los inmuebles estén en condiciones de habitabilidad o, en su caso, al de la compra de los mismos.

Art. 17. — *Apercibimientos por incumplimiento.* En caso de haberse cumplido el plazo previsto en el artículo 15 precedente y las construcciones desgravables no estuviesen concluidas o en condiciones de habitabilidad, o no cumplidas las condiciones establecidas en los artículos 14 inciso a) y 16, el contribuyente deberá reintegrar al ejercicio fiscal en que tal hecho ocurriera, el monto desgravado o exento total con su actualización respectiva. Dicha actualización deberá calcularse teniendo en cuenta la variación en el índice de precios al por mayor, nivel general, producida entre el mes de cierre de cada ejercicio fiscal en que tuvo incidencia la franquicia y el mes de cierre del respectivo ejercicio fiscal en que corresponda realizar el reintegro.

En caso de desafectarse el bien del régimen de esta ley, los beneficiarios deberán efectuar los reintegros de los montos desgravados o exentos en la forma establecida precedentemente.

Art. 18. — *Transferencia de unidades.* La transferencia de inmuebles afectados al régimen de la presente ley antes de los plazos previstos en los artículos 14 inciso a) y 16, ya sea que la misma fuere voluntaria, por ejecución de crédito contra el contribuyente o por causa de muerte del titular, el sucesor podrá suceder a aquél en los beneficios y obligaciones con relación a las prescripciones de esta ley. En este caso, la comunicación de la transferencia deberá efectuarse conforme a la reglamentación de la presente ley en forma conjunta por el transmitente y el sucesor y sólo cumplido este requisito el transmitente quedará desligado de los beneficios y obligaciones relacionados con la presente ley. El ulterior incumplimiento de las mencionadas obligaciones por parte del sucesor hará pasible a éste del reintegro prescrito en el artículo 17 y de la obligación de abonar los gravámenes dejados de ingresar por el o los transmitentes desde el comienzo de la utilización de los beneficios, con las actualizaciones que correspondan de acuerdo con las disposiciones de la ley 11.683, texto ordenado en 1978 y sus modificaciones.

En caso de que el sucesor no desee continuar acogido al régimen de la presente ley deberá manifestar, en forma expresa, tal circunstancia al transmitente o hacerla constar en el respectivo juicio sucesorio, acompañándose las constancias pertinentes en la comunicación a la Dirección General Impositiva a que se refiere el párrafo anterior. En estos casos el transmitente deberá efectuar el reintegro previsto en el mencionado artículo 17 de la presente ley.

Art. 19. — *Régimen impositivo.* Serán aplicables, en lo pertinente al régimen impositivo establecido por la presente ley, las disposiciones que determina la ley 11.683 (texto ordenado en 1978 y sus modificaciones).

CAPÍTULO IV

Disposiciones complementarias

Art. 20. — *Viviendas deshabitadas.* Facúltase al municipio de la ciudad de Buenos Aires y a los del terri-

torio nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur para fijar gravámenes diferenciales sobre las viviendas deshabitadas.

Art. 21. — *Adhesión.* Las provincias y municipios podrán instrumentar otros beneficios para promover locaciones destinadas a viviendas deshabitadas, dentro de sus respectivos ámbitos jurisdiccionales, adhiriéndose a los términos de la presente ley.

Art. 22. — *Reglamentación.* El Poder Ejecutivo nacional deberá proceder a la reglamentación de la presente ley dentro de los noventa días.

Art. 23. — *Orden público y vigencia.* Declárase que las disposiciones que se establecen en la presente son de orden público y regirán a partir de la fecha de su publicación.

Art. 24. — *Subsidios.* Dispónese que a partir de la vigencia de la presente ley, y por un plazo de 180 días, el Poder Ejecutivo nacional, a través del Ministerio de Salud y Acción Social, arbitrará las medidas correspondientes a fin de subsidiar a los grupos familiares que fuesen desalojados en dicho plazo, y que careciendo de medios, requiriesen el mismo para solucionar su situación habitacional. Dicho subsidio podrá ser solicitado por el grupo familiar que acredite sentencia firme de desalojo con orden de lanzamiento fundado en las causales de falta de pago o finalización del plazo contractual exclusivamente y siempre que se tratare de vivienda común o económica, según lo establecido por la resolución 368/76 de la ex Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo. Los ingresos familiares, en su conjunto, no deben superar mensualmente tres salarios mínimos. El subsidio cubrirá los gastos de reajuste y hasta un máximo de cuatro salarios mínimos.

Art. 25. — *De la prioridad de los planes de vivienda.* Dispónese que, durante los ciento ochenta días posteriores a la entrada en vigencia de la presente ley, tendrán preferencia de venta y adjudicación sobre los planes de vivienda que realiza el Estado nacional, a través del FONAVI, los grupos familiares desalojados desde el 10 de diciembre de 1983 y hasta el vencimiento del plazo dispuesto anteriormente.

Art. 26. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 28 de junio de 1984.

María F. Gómez Miranda. — Ricardo A. Terrile. — Ricardo A. Alagia. — José Bielicki. — Osvaldo Camisar. — Juan J. Cavallari. — José Costarelli. — Fausta G. Martínez Martinoli. — Bernardo R. Salduna. — Rubén F. Rabanal. — Lionel A. Suárez. — Alberto G. Camps. — Pedro J. Capuano. — Norberto L. Copello. — Lorenzo J. Cortese. — José A. Furque. — Santiago M. López. — Belarmino P. Martín. — Raúl M. Milano. — Alfredo Pérez Vidal. — Antonio A. Rodríguez. — Jesús Rodríguez. — Marcelo Stubrin. — Balbino P. Zubiri. — Marcelo M. Arabolaza. — Pedro A. Lépori. — Luis O. Abdala. — Oscar T. Abdala. — Tulio M. Bernasconi. — Jorge V. Chehin. — Ramón Dussol. — Francisco J. Jiménez. —

Miguel J. Moragues. — Alfredo M. Mosso. — Arturo J. Negri. — Daniel O. Ramos. — Cleto Rauber. — Felipe Zingale.

En disidencia parcial:

Héctor G. Deballi.

En disidencia total:

Tomás W. González Cabañas. — Diego R. Guelar. — Torcuato E. Fino. — Lorenzo A. Pepe.

INFORME

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General, de Vivienda y de Presupuesto y Hacienda, al considerar el mensaje y proyecto de ley del Poder Ejecutivo sobre locaciones urbanas en general y de promoción de las de vivienda, creen innecesario abundar en más detalles que los expresados en los fundamentos, por lo cual los hacen suyos y así lo declaran.

Ricardo A. Terrile.

II

Dictamen de minoría

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General, de Vivienda y de Presupuesto y Hacienda, han considerado el mensaje y proyecto de ley del Poder Ejecutivo sobre locaciones urbanas en general y de promoción de las de vivienda; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — *Ambito.* La Presente ley pone prioritariamente a la propiedad en función social, con todas las consecuencias que ello determina y regirá la locación o sublocación total o parcial, con o sin muebles, de inmuebles destinados exclusivamente a vivienda.

Art. 2º — *Plazo de locación.* Modifícase el 2º apartado del artículo 1.507 del Código Civil en la redacción que le impuso la ley 11.156, estableciendo en 3 (tres) años el plazo allí fijado para el destino habitacional.

Art. 3º — *Plazos para el lanzamiento.* Modifícanse los artículos 1.507, 1.509 y 1.610 del Código Civil, en lo relativo a la locación habitacional, fijándose los siguientes términos para el desalojo de locatarios y sublocatarios:

- 90 (noventa) días si se tratase de desalojo por falta de pago o vencimiento de contrato;
- En los supuestos del inciso a) cuando se tratase de locatarios o sublocatarios de capacidad económica insuficiente, no será efectivizado el lanzamiento hasta que el Estado haya dado cumpli-

miento a las obligaciones que se le imponen en cuanto a los planes de vivienda. Si la obligación estatal no se cumpliera en el plazo de 180 días, quedará expedito el desahucio, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas correspondientes, si las hubiere.

Art. 4º — *Resolución anticipada.* El locatario, luego de 6 (seis) meses de contrato, puede resolverlo por propia voluntad cuando motivos graves así lo justifiquen. Dicha decisión deberá ser notificada fehacientemente al locador con una anticipación de 30 días, contados a partir de la recepción.

Art. 5º — *Moneda de pago. Precio del alquiler. Reajuste.* El precio del alquiler será establecido en moneda de circulación forzosa en el país, al tiempo de celebrarse el acto. Serán nulas las cláusulas convenidas en moneda extranjera, oro u otras referencias distintas de nuestra moneda, sin perjuicio de la validez de las demás disposiciones contractuales. Los precios locativos convenidos contractualmente serán reajustados por períodos no menores de tres meses y únicamente conforme a la variación del salario mínimo legal. A partir de la entrada en vigencia de la presente, este artículo se considerará incorporado a todos los contratos actualmente en curso de ejecución en los que hubiere pactado reajuste de precio, quedando reemplazados de pleno derecho, cualesquiera cláusulas que las partes hubieran convenido y a los que se celebren en el futuro.

Art. 6º — *Expensas comunes.* Cuando se hubiese convenido que el locatario cargue con el pago de las expensas comunes, en ningún caso podrán considerarse incluidos los gastos extraordinarios o de mejora del inmueble.

Art. 7º — *Reducción de servicios.* En los casos de locación de unidades sujetas al régimen de la ley 13.512, cuando por Asamblea de Co-propietarios se resolviera la reducción o supresión de servicios complementarios, el locatario podrá solicitar una disminución del importe del alquiler proporcional a la reducción que experimenten los servicios.

Art. 8º — *Condiciones mínimas de sanidad y habitabilidad.* Las locaciones de viviendas que no posean las condiciones mínimas de sanidad y habitabilidad se considerarán violatorias del fin social de la propiedad. En tales supuestos el locatario podrá intimar al locador, en forma fehaciente, la realización de los arreglos y reparaciones esenciales que complementen dichas exigencias mínimas. Si el locador dentro de los 30 días de recibida la intimación no diere cumplimiento al requerimiento formulado, podrá el locatario contratar su realización en forma directa, descontando del monto de los alquileres las sumas que debiera desembolsar, o bien consignar judicialmente los alquileres con afectación a la realización de dichos trabajos.

Art. 9º — *Garantías y seguro de la locación.* El locador no podrá exigir al locatario garantías superpuestas. En el supuesto que la garantía consistiese en un depósito, el mismo deberá ser en moneda de curso legal en el país, y su monto no podrá ser superior al equivalente a dos meses de alquiler. Será nula toda cláusula que pri-

ve al depositante del derecho a la actualización y/o intereses de la suma entregada en concepto de depósito. El locatario o el sublocatario en su caso, podrán sustituir las garantías y/o fianzas que le exigiere el locador, por un seguro oficial destinado a cubrir los alquileres impagos, daños y perjuicios y otras deudas derivadas de la locación, el que estará a cargo de ambas partes y será contratado con la Caja Nacional de Ahorro y Seguro en la forma que determine la reglamentación.

Art. 10. — *Otorgamiento de préstamos y subsidios.* A través de una ley especial se establecerá:

- a) Planes de viviendas para familias de escasos recursos;
- b) Otorgamiento de créditos oficiales para los locatarios de capacidad económica insuficiente, acorde con las posibilidades económicas de los mismos;
- c) Otorgamiento de subsidios para los casos de extrema gravedad.

Art. 11. — *Subrogación de la locación.* En casos de fallecimiento del locatario, no existiendo cláusula contractual que permita la continuación o estando contractualmente prohibida la sucesión en la locación la misma podrá ser continuada por los miembros de su familia y/o personas que hubieran estado a cargo del locatario, siempre que hubieran convivido con él en forma habitual y continuada durante seis meses antes del fallecimiento. También podrá ser continuada por sus subinquilinos, respecto a lo sublocado, siempre que la sublocación sea legalmente válida.

Art. 12. — *Desgravación para unidades desocupadas ofrecidas en locación.* La renta de las unidades actualmente desocupadas que sean dadas en locación a partir de la fecha de la presente ley, experimentará una reducción del orden del 30 % sobre el total de los impuestos que la graven, beneficio extensivo a las unidades actualmente locadas.

Art. 13. — *Favorecimiento del contrato-tipo de locación.* En los casos de unidades actualmente desocupadas que sean dadas en locación a partir de la sanción de la presente ley y cuando las partes adopten el contrato-tipo oficial de locación, además del beneficio establecido en el artículo anterior, los impuestos del inmueble dado en locación, serán reducidos en un 20 % más y el contrato referido no llevará estampillado fiscal.

Art. 14. — *Gravación de inmuebles desocupados.* Los inmuebles urbanos destinados a casa-habitación que permanezcan desocupados sin fines determinados y por voluntad de su propietario, sufrirán un recargo del impuesto inmobiliario anual igual a 10 veces el monto del impuesto que le corresponda normalmente tributar. Se exceptúan los siguientes casos:

- a) Si el inmueble se encuentra disponible para su venta por un lapso que no deberá superar los 180 días;
- b) Cuando el inmueble se encuentra ubicado en zona turística o corresponda a la denominación de casa-quinta;

- c) Cuando el propietario tenga su domicilio real fuera del lugar o distrito donde se encuentra ubicado el inmueble y éste fuera utilizado como residencia alternativa.

Art. 15. — Comisiones de intermediación y afines. Los intermediarios, cualquiera fuera su título, no podrán percibir por sus servicios y gastos, más del 5 % del valor total del contrato por todo concepto, excluidos los períodos de prórroga.

La violación a lo establecido en el presente artículo hará pasible al transgresor de las sanciones que determine la reglamentación.

Art. 16. — Locaciones excluidas. Quedan excluidas de la presente ley las locaciones por temporada, turismo, descanso o vacaciones, siempre que tales circunstancias se hagan constar expresamente por escrito.

La falsa mención y/u ocultación del verdadero destino producirá *ipso jure*:

- a) Que la relación contractual se rija por las disposiciones de la presente ley;
- b) Penalización consistente en una multa equivalente al décuplo del valor total del contrato a cargo del locador y/o sublocador en su caso.

Asimismo quedan excluidas de la presente ley las relaciones de hospedaje, hotelería, pensiones y establecimientos análogos, siempre que no se den los supuestos contemplados en el artículo 17.

Art. 17. — Hoteles, alojamientos y pensiones: Quedan comprendidos en la presente ley los locatarios de comodidades en habitaciones de hoteles, hospedajes, pensión o establecimiento análogo cuando carezca de habilitación municipal para su funcionamiento a la fecha de ingreso del locatario, manteniéndose esta condición inalterable ante posterior habilitación del mismo.

Asimismo quedan comprendidos en la presente ley quienes ingresaren como huéspedes, cuando cesen los servicios propios de la hotelería sin concurrir razones de fuerza mayor o se retire la habilitación municipal, pasando en estos casos automáticamente a la condición de locatarios.

Se entiende por servicios propios de hotelería la prestación con continuidad y permanencia de: ropa de cama, agua corriente, limpieza, iluminación artificial, teléfono (si lo hubiera) y los inherentes a portería, además del uso y goce total o parcial de pieza o comodidad amoblada.

Art. 18. — Incorporación del apartado 2º al artículo 1.622 del Código Civil: Agrégase al artículo 1.622 del Código Civil como apartado segundo el siguiente texto:

Effectuado el requerimiento a que se refiere este artículo, será requisito previo dentro del proceso de desalojo que se siga, la convocatoria a una audiencia de conciliación.

El juez tendrá facultades para otorgar un lapso de hasta 12 meses de permanencia en los casos de casas, piezas o departamentos destinados a habitación, atendiendo a las circunstancias del caso y a las condiciones económicas del momento respectivo.

Art. 19. — Desalojo por falta de pago. Beneficio de paralización del proceso por única vez: Podrá pedirse el desalojo del locatario o sublocatario que incurra en falta de pago de dos períodos consecutivos de alquiler. Previamente el locador deberá intimar fehacientemente el pago, otorgando un plazo mínimo de 5 días hábiles, contados a partir de la recepción de la intimación.

El juicio de desalojo quedará concluido si dentro del término para contestar la demanda y hasta el llamamiento de autos para sentencia, el locatario o sublocatario en su caso, abonare la suma adeudada con más el 35 % para responder a intereses y costas, sujetos éstos a la correspondiente liquidación judicial. Del beneficio de paralización, el locatario o sublocatario sólo podrá hacer uso en una oportunidad.

Art. 20. — Registro de locaciones: Créase el Registro de locaciones que en el ámbito nacional y delegaciones provinciales tendrá a su cargo:

- a) Inscripción obligatoria de los contratos de locación;
- b) Control de las viviendas desocupadas;
- c) Asesoramiento a locadores y locatarios dirimiendo las cuestiones que se planteen;
- d) Confección, provisión y venta de formularios de contratos tipo, conforme a los fines del artículo 13;
- e) Tendrá a su cargo la tramitación en un término no superior a 48 horas del seguro de garantía previsto en el artículo 9º;
- f) El control de las condiciones de viabilidad en el otorgamiento de subsidios o préstamos;
- g) Podrá ejercer funciones de conciliación previa a la instancia judicial;
- h) Tendrá facultades para aplicar sanciones en los casos de incumplimiento a las disposiciones previstas en esta ley y a las que hacen al ejercicio de sus funciones;
- i) Dentro de los 60 días de promulgada la presente ley, y luego cada dos años, organizará un censo general de locaciones urbanas a fin de determinar el estado de las mismas en todo lo referente a conservación, inmuebles desocupados, villas de emergencia y/o complejos habitacionales, densidad de población locataria, capacidad económica y precio de las locaciones de acuerdo a las respectivas zonas.

Art. 21. — Orden público: Se declara a esta ley de orden público aplicable a los contratos en curso de ejecución y a los procesos en trámite, incorporándose al Código Civil en el título respectivo, el que quedará modificado en cuanto se oponga a la presente.

Art. 22. — Reglamentación: La presente ley deberá ser reglamentada dentro de los 15 días de su sanción, debiendo atenderse a las siguientes cuestiones:

- a) Pautas para la determinación de los motivos graves invocados en el artículo 4º de la presente ley;

- b) Elementos de examen para la determinación del carácter ordinario o extraordinario de los gastos referidos en el artículo 6º de la presente ley;
- c) Pautas a contemplar para las reducciones proporcionales del precio del alquiler a que se refiere el artículo 7º;
- d) Formas de determinación de la insalubridad o inhabilitación a que se refiere el artículo 8º de la presente ley y procedimiento de reclamo judicial, contestación del locador, etcétera;
- e) La determinación de las condiciones, requisitos, procedimientos, alcances, costos proporcionales, etcétera, y las normas que resultarán necesarias para que la Caja Nacional de Ahorro y Seguro establezca el seguro de la locación para el alquiler de viviendas urbanas;
- f) Determinación de las circunstancias que hacen a la calificación de locatario de capacidad económica insuficiente, requisitos de un sistema de declaración jurada del inquilino y convivientes verificaciones de bienes e ingresos, fijación de porcentuales de ayuda oficial, responsabilidades respectivas;
- g) Fijación de las circunstancias y condiciones que permiten el ejercicio de las facultades reconocidas en el artículo 11;
- h) Declaraciones juradas a los efectos del artículo 12;
- i) Redacción de cláusulas del "contrato-tipo" de locación de viviendas a los fines del artículo 13;
- j) Pautas para considerarse desocupado un inmueble, autoridad de control y aplicación y penalidades en caso de violación a los efectos del artículo 14;
- k) Formas y tiempo de percepción de las comisiones a que se refiere el artículo 15;
- l) Elementos para la determinación del carácter locativo previsto en el artículo 16, determinación de los tipos de menciones contractuales necesarias; pautas de determinación y mecanismos de aplicación y percepción de las multas a que se refiere dicha norma legal;
- m) Caracteres propios y diferenciales de la relación hotelera, requisitos y prestaciones y procedimientos de conformidad con el artículo 17;
- n) Constitución, funcionamiento y atribuciones del Registro de Locaciones para cumplimentar los fines de su creación.

Art. 23. — *Responsabilidad administrativa.* Se declara de carácter urgente la actividad de funcionarios y empleados estatales en el cumplimiento de los actos que respectivamente les compete según los artículos 8º, 10, 17 y 22 de la presente ley, rigiendo en forma específica a los efectos de la presente, el artículo 1.112 del Código Civil, sin perjuicio de las demás responsabilidades administrativas y legales.

Art. 24. — *Cláusula transitoria.* A partir de la entrada en vigencia de la presente ley y por el término de 180 días se suspenden todos los juicios de desalojo incoados por falta de pago y/o vencimiento de contrato de las locaciones o sublocaciones destinadas exclusivamente a vivienda, amuebladas o no, cualesquiera sea el estado procesal en que se encuentre el trámite judicial. Esta disposición se hace extensiva a las personas comprendidas en los artículos 11 y 17 de la ley, así como a los ocupantes de viviendas municipales o afectadas a esos fines.

Art. 25. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 4 de julio de 1984.

Luis Rubeo. — Florencio Carranza. — Dar-
do N. Domínguez Ferreyra. — Torcuato
E. Fino. — Roberto J. García. — Jorge R.
Matzkin. — Julio A. Miglioni. — Rogelio
Papagno. — Lorenzo A. Pepe. — Néstor
Perl. — Raúl Reali. — Miguel J. Serralta.
— Norberto B. von Niederhäusern.

INFORME

Honorable Cámara:

El Bloque Justicialista de las tres comisiones encuentra necesario plantear la disidencia total con el dictamen emitido por la mayoría por entender que la ideología allí sustentada se aparta de los modernos conceptos sobre la función de la propiedad, adscribiendo a una concepción ortodoxa de la libre contratación —expresión clásica del liberalismo jurídico— reflejada cabalmente en la llamada "libre oferta y demanda".

La realidad histórica nos lleva a replantearnos el concepto de la propiedad privada, que sin dañar su identidad, la adecue a la concepción moderna del hombre social. Un proyecto de orden más justo requiere la intervención del Estado que por cuidar que esa propiedad privada, que pretende respetar, no ampare el avasallamiento de otros derechos, que surgidos en la vida comunitaria, ocupan un rango idéntico. La propiedad privada —sí para el hombre— pero no contra los otros hombres.

Para adecuar esta concepción a los tiempos que vivimos no podemos supeditar la necesidad social de los sectores de menores recursos a una regulación liberal del mercado. Entendemos que por tratarse de un proyecto utópico, alejado de la difícil coyuntura está aumentando el sector de marginados por la carencia de vivienda.

No estamos frente a dos partes libres para contratar, sino ante un hombre libre y uno necesitado.

Hemos creído necesario reflejar también la situación de los mal llamados hoteles y pensiones, que son un permanente ejemplo de lo que puede la libertad de contratación, sin la adecuada intervención del Estado. En aras de un aparente respeto, hemos asistido desde hace muchos años, a la reiterada simulación de formas jurídicas que en evidente fraude a la ley han permitido la explotación inhumana de los habitantes más carenciados de las grandes ciudades.

Sostenemos la regulación equilibrada de ambas partes, con miras al futuro, y para ello proponemos una medida de coyuntura para hacer frente al momento inmediato, sin incidencia alguna sobre la regulación de fondo y futura en la locación de vivienda urbana.

Una suspensión de desalojos por 180 días sólo puede tener gravitación durante ese mismo tiempo, al permitir que aquellos casos de extrema gravedad que ponen en peligro la tranquilidad y convivencia social cuenten con el margen que la solidaridad no puede negarle. Insistimos en que la coyuntura merece un tratamiento acorde e independiente de la solución de fondo.

Luis Rubro.

III

Dictamen de minoría

Honorable Cámara:

En mi carácter de integrante de la Comisión de Legislación General, he considerado el mensaje y proyecto de ley del Poder Ejecutivo sobre locaciones urbanas en general y de promociones de las viviendas; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que ampliaré en el momento oportuno, solicito la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º — *Beneficiarios*: se regirán por la presente ley: las locaciones o sublocaciones de inmuebles urbanos destinados en forma exclusiva o principal a vivienda, con muebles o sin ellos, con contrato vigente o que se formalicen en el futuro. Se incluyen expresamente las casas de inquilinato o de establecimientos impropriadamente denominados hoteles o pensiones o residencias o similares, utilizados como viviendas permanentes en forma familiar, individual o colectiva. También se aplicará a los contratos vencidos en los cuales el locatario se encuentre ocupando efectivamente el inmueble locado.

Art. 2º — *Exclusiones*: quedan excluidas de este régimen:

- Las contrataciones para sedes de embajadas y consulados, así como también las destinadas a personal diplomático o consular;
- Las locaciones en que los Estados nacional, provincial, los municipios o entes autárquicos sean parte como inquilinos;
- Las locaciones en las cuales el locatario sea una persona ideal con fines de lucro;
- Las locaciones con destino a actividades lucrativas o mixtas, salvo, en este último caso, cuando el inmueble por sus características corresponda manifiestamente a viviendas y sea éste el fin principal;

- Las locaciones de vivienda que por su calidad o condiciones se consideren de primera categoría;

- Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo, en zonas aptas para tal fin y por períodos inferiores a los seis meses;
- Las ocupaciones de espacios o lugares destinados a la guarda de animales, vehículos u otros objetos y los garajes y espacios que forman parte de un inmueble destinado a vivienda u otros fines y que hubieran sido locados por separado a los efectos de la guarda de animales, vehículos u otros objetos;
- Las locaciones de puestos en mercados/ferias;
- Las relaciones de hospedaje, hotelería y análoga para utilidad diaria no permanente, cuando el local hubiese sido habilitado a esos fines por la autoridad competente;
- La ocupación de habitaciones en clínicas, hogares asistenciales o establecimientos análogos que presen los servicios inherentes a sus fines;
- Las ocupaciones accesorias de otros contratos.

Art. 3º — *Instrumentación*: los contratos así como sus modificaciones o prórrogas deberán formalizarse por escrito y procederse a su inscripción en los respectivos juzgados de paz, previa autenticación de firma cuando no existiere escritura pública. Cuando el contrato no celebrado por escrito, haya tenido principio de ejecución, se considera como plazo el mínimo fijado en esta ley, y el precio y su actualización lo determinará el juez, también de acuerdo a la misma. El recibo de pago en forma acredita el precio pactado. En todos los supuestos, los alquileres se establecerán en moneda oficial de circulación forzosa al momento de concertarlos. Será nula, sin perjuicio de la validez del contrato, la cláusula por la cual se convenga el pago en moneda que no tenga curso legal o equivalencia. En este caso el precio quedará sujeto a determinación judicial.

Art. 4º — *Precios*: el precio del alquiler inicial mensual no podrá superar el 1/12 del 5 % del valor del inmueble alquilado. El valor del inmueble será fijado conforme las pautas indicadas de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 de esta ley. Las expensas se excluyen del monto contratado y el precio deberá ser fijado en pagos que correspondan a períodos mensuales.

Art. 5º — *Plazos*: Para los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente ley, el plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de dos años. Los contratos que se celebren por términos menores, serán considerados como formulados por plazo mínimo precedentemente fijado.

Art. 6º — *Ajustes*: Para el ajuste del valor de los alquileres, deberán utilizarse exclusivamente los índices que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). Los ajustes podrán ser trimestrales o por períodos mayores, pero no podrán superar los índices del costo de vida (canasta familiar) para el período inmediato anterior al que se ajusta.

Art. 7º — *Fianzas o depósitos*: La única fianza exigible será el depósito de garantía, cuyas sumas entregadas al instrumentarse la locación, deberán serlo en moneda

oficial de circulación forzosa. Dichas cantidades serán devueltas reajustadas por los mismos índices utilizados durante el transcurso del contrato. El locatario podrá optar la sustitución de este depósito por un seguro de garantía a su cargo, de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro, que se establecerá al efecto.

Art. 8º — *Intimación de pagos*: Previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida y lugar de pago. El locatario tendrá cinco días hábiles para efectuarlo a contar de la fecha de recibida la intimación, debiendo hacerse cargo de los gastos ocasionados.

Iniciado el juicio, podrá efectuar el pago dentro del término para contestar la demanda, con costas a su cargo. En tal caso se paralizará la acción judicial.

Art. 9º — Derógase el artículo 1.622 del Código Civil, por el siguiente:

Vencido el término contractual por contrato inscrito de acuerdo a lo señalado en el artículo 3º de esta ley, el locatario tendrá opción a la renovación de su contrato por única vez y en las condiciones y modalidades estipuladas, salvo el derecho del locador para su recupero previa justificación del estado de necesidad de la vivienda locada. Esta justificación deberá ser acreditada por el locador ante juez competente, juntamente con la presentación del contrato vencido, debidamente inscrito. El juez correrá traslado al locatario al solo efecto de la vigencia o vencimiento del contrato, lo cual deberá ser demostrado con instrumento público. Vencido el término del traslado, el juez resolverá, previa disposición de las medidas que crea convenientes sobre la justificación de la necesidad del recupero, teniendo amplio criterio para ello.

Art. 10. — *Pagos anticipados*: Para los contratos que se celebren a partir de la presente ley, no podrá requerirse del locatario:

- a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores de un mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables por cantidad mayor del importe equivalente a un mes del alquiler inicial por cada año de locación contratado;
- c) El pago del valor llave o equivalentes.

La violación de estas disposiciones facultará al locatario a solicitar el reintegro de la sumas anticipadas en exceso, debidamente actualizadas. De requerirse actuaciones judiciales por tal motivo, las costas serán soportadas por el locador.

Art. 11. — *Resolución anticipada*: El locatario podrá, transcurridos los doce primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, sin que por ello tenga que indemnizar al locador, a quien sólo deberá avisar en forma fehaciente su decisión con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado.

Art. 12. — *Continuadores del locatario*: En caso de abandono de la locación o fallecimiento del locatario,

el arrendamiento podrá ser continuado en las condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quienes acrediten haber convivido y recibido del mismo ostensible trato familiar.

Art. 13. — Todos los contratos inscritos de conformidad a lo dispuesto en el artículo 3º de esta ley gozarán de los beneficios impositivos que se establecen y detallan:

- a) Exención del impuesto de sellos, en favor de ambas partes contratantes.
- b) Deducción del monto imponible, en la liquidación del impuesto a las ganancias, de las sumas invertidas en la construcción o adquisición de unidades de vivienda que se afecten al sistema promocional.
- c) Exención de todo gravamen nacional a la renta neta de las unidades dadas en alquiler.
- d) Exención del impuesto sobre los capitales y sobre el patrimonio neto, del valor impositivo correspondiente a las unidades comprendidas en el sistema.
- e) Facultar a las municipalidades de la ciudad de Buenos Aires y del territorio nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur para reducir sus impuestos hasta el 50 % a las unidades comprendidas en el sistema.

Art. 14. — *Alcance de los beneficios*: Los beneficios impositivos que se establecen en la presente ley sólo comprenden locaciones celebradas sobre inmuebles que reúnan características de viviendas comunes o económicas, según lo establecido por la resolución 368/76 de la ex Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo.

Art. 15. — *Periodo mínimo de afectación*: Para hacer efectivos los beneficios respecto de las sumas que se inviertan en construcciones o adquisiciones de unidades de vivienda, su afectación al sistema promocional deberá serlo por un período no inferior a seis años contados desde la fecha de la concertación del primer arrendamiento.

Art. 16. — *Vigencia de los beneficios*: Los beneficios impositivos que se establezcan en la presente ley se mantendrán mientras las respectivas unidades de vivienda se encuentren arrendadas por medio del sistema de promoción de locaciones destinadas a vivienda.

Art. 17. — *Régimen impositivo*: Serán aplicables, en lo pertinente al régimen impositivo establecido por la presente ley, las disposiciones que determina la ley 11.683 (texto ordenado en 1978 y sus modificaciones).

Art. 18. — *En caso de formalizarse locaciones comprendidas en las disposiciones del presente capítulo de esta ley, con intervención de martilleros o intermediarios, su comisión en total no podrá exceder del monto equivalente al 5 % del valor del contrato al momento de concertarse el arrendamiento.*

Art. 19. — *Inmuebles desocupados*: Los inmuebles urbanos destinados a casa-habitación que permanezcan desocupados sin fines determinados y por voluntad de su propietario, sufrirán un recargo del impuesto inmo-

biliario anual igual a cinco veces el monto del impuesto que le corresponde tributar. Facúltase al municipio de la ciudad de Buenos Aires y al del territorio nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur para fijar gravámenes diferenciales sobre las viviendas deshabitadas.

Art. 20. — La autoridad municipal respectiva tendrá obligación de llevar un registro catastral actualizado con las viviendas desocupadas y tendrá facultades de inspección para la verificación por cualquier medio legal, la existencia de dicha desocupación. Registrada la vivienda como desocupada, notificará fehacientemente de tal circunstancia a su propietario y/o poseedor, a quien le corresponderá demostrar lo contrario dentro de los quince días hábiles siguientes, no siendo válido para ello la simple prueba testimonial.

Art. 21. — Mientras exista la denuncia de desocupación, el propietario tendrá la obligación de pagar el recargo dispuesto en el artículo 19 en el término de treinta (30) días de notificado. Acreditada la ocupación o el fin determinado, el propietario tendrá derecho al reintegro de: el 80 % si se acredita dentro de los treinta (30) días posteriores al pago; el 50 % si se acredita dentro de los noventa (90) días; el 30 % si se acredita dentro de los ciento ochenta (180) días posteriores al pago. Vencido este término no tendrá derecho a reembolso alguno.

Art. 22. — Se considerará desocupado sin fines determinados el inmueble cuando:

- a) Se encuentre sin muebles;
- b) Carezca de conexión o consumo eléctrico, de gas, agua o teléfono donde los hubiere, de existencia de residuos, etcétera, en forma regular, periódica y permanente o tenga un consumo mínimo o irregular.

Art. 23. — Se exceptúan de los supuestos precedentes los siguientes casos:

- a) Si el inmueble se encuentra disponible para su venta. Tal situación es excusable por un término máximo de ciento ochenta (180) días;
- b) Cuando el inmueble se encuentre ubicado en zona turística o corresponda a la denominación de casaquinta y cuente con las comodidades e instalaciones imprescindibles a tal fin; o cuando el propietario tenga su domicilio real fuera del lugar o distrito donde se encuentra ubicado el inmueble.

Art. 24. — *Adhesión*: las provincias y municipios podrán instrumentar otros beneficios para promover locaciones destinadas a viviendas y establecer gravámenes diferenciales a las viviendas deshabitadas, dentro de sus respectivos ámbitos jurisdiccionales, adhiriéndose a los términos de la presente ley.

Art. 25. — *Opción de control*: cuando un locatario considere excesivo el precio pactado o el régimen de reajuste convenido, sea su contrato nuevo, vigente o vencido, podrá pedir su control a partir de su presentación, ante la justicia de paz de su jurisdicción. El

juzgado de paz dará una constancia de su iniciación al solicitante y notificará del trámite al locador. Dentro de los cinco días de la presentación, el juez de paz intimará al presentante para que, en un plazo no mayor de diez días hábiles, presente una declaración jurada con el detalle de sus bienes e ingresos y los de su grupo conviviente, cumplimentando los requisitos del formulario especial que a tal efecto se le entregará. En dicha declaración jurada deberá incluirse el detalle, estado, ubicación y croquis de la vivienda locada. La falta de presentación en término o el falseamiento de datos determinará la caducidad de su derecho. Dentro del mismo plazo, el locador podrá presentar los elementos de juicio que estime correspondan.

Art. 26. — En forma complementaria y dentro de igual plazo, el juez de paz requerirá los siguientes informes:

- a) A la municipalidad, sobre antigüedad, estado y capacidad del inmueble locado;
- b) Al INDEC, para la remisión periódica actualizada de sus estadísticas sobre la variación de aumentos salariales y costo de vida; y las nuevas estadísticas de costo de construcción que se detallan en el artículo 35 de esta ley.

Art. 27. — Dentro de los treinta (30) días de haberse promovido el incidente, el juez de paz deberá expedirse:

- a) Si el precio pactado se ajusta o no a las pautas señaladas en los artículos 4º y 36, o con un margen no superior al 20 % de diferencia;
- b) Si los ajustes son o no superiores a los porcentuales determinados por el INDEC para el costo de vida. Para el supuesto de que en ambos casos, o en cualquiera de ellos hubiera superado los límites señalados, el peticionante tendrá expedita la vía para promover acción judicial de revisión. En ningún caso deberá suspenderse el pago de los alquileres —los que se adecuarán en lo sucesivo a lo indicado en el artículo 6º de esta ley— y los que podrá percibir el locador o podrán consignarse judicialmente en caso de negativa fehacientemente acreditada de éste.

Art. 28. — Sin perjuicio de la acción judicial que se intente, si los ajustes periódicos de precio que debe abonar el locatario superan los respectivos índices de aumento salarial, por ser éstos inferiores al costo de vida, tendrá derecho al reintegro de las diferencias resultantes. Dicho reintegro se efectuará directamente a través del mismo juzgado de paz, con fondos del Ministerio de Acción Social.

Art. 29. — *Justicia de paz*: Ampliase la competencia de los juzgados de paz, letrados o no letrados, en todo el ámbito de la Nación, para proceder a la inscripción y registro de los contratos de locación urbanos dispuestos por esta ley. En las respectivas jurisdicciones provinciales, deberán dictar las legislaturas locales la correspondiente ley.

Art. 30. — Los juzgados de paz de toda la República entenderán, además, cualquiera fuese el monto de los contratos inscritos o del importe del alquiler cuando no hubiese contrato, en el control de la relación locati-

va, y expedirán constancia en los términos dispuestos por los artículos 25 al 27 de esta ley, y a solicitud de parte interesada.

Art. 31. — Corresponiendo el reintegro de diferencias en el monto de los alquileres conforme lo dispone el artículo 28 de esta ley de alquileres, el juzgado de paz deberá elevar mensualmente, el día quince de cada mes, una planilla individual con cada caso y una planilla general con la totalidad de los casos presentados, ambas en original, en las que se detallen en forma clara y precisa todos los datos de las personas, vivienda y contratos, requiriendo al Ministerio de Acción Social la remisión de los fondos correspondientes. Los duplicados de planillas se conservarán en el juzgado de paz.

Art. 32. — Los fondos recibidos del Ministerio de Acción Social deberán ser depositados indefectiblemente en el Banco de la Nación Argentina o bancos provinciales oficiales, a la orden del juez de paz y en cuenta que se abrirá al efecto bajo la denominación: "Reintegros artículo 28 ley de alquileres".

Art. 33. — Dentro de los cinco días de recibidos los importes requeridos al Ministerio de Acción Social, el juzgado de paz deberá librar los respectivos cheques a la orden de los beneficiarios, quienes deberán suscribir los correspondientes comprobantes por duplicado. El original de los mismos deberá ser remitido, con las correspondientes planillas de rendición de cuentas, al Ministerio de Acción Social, y el duplicado deberá archivar, juntamente con copias de la restante documentación, en el mismo juzgado de paz.

Art. 34. — *Ministerio de Bienestar Social:* El Ministerio de Bienestar Social proveerá de las partidas necesarias para abonar los reintegros solicitados por los juzgados de paz, a cuyo efecto reglamentará internamente y en forma periódica la disponibilidad de dichos fondos.

Art. 35. — *INDEC:* El Instituto Nacional de Estadística y Censos confeccionará especialmente y remitirá mensualmente a los respectivos juzgados de paz, juntamente con los índices de precios al consumidor e índices de salarios, el detalle de los costos de construcción de viviendas por metro cuadrado, sobre la base de las publicaciones que efectúa la Cámara Argentina de la Construcción.

Art. 36. — El valor del inmueble locado surgirá de multiplicar el costo de construcción, actualizado por su superficie y deduciendo un 5 % del valor resultante por cada 2 años de antigüedad o fracción mayor de un año y hasta un máximo de 20 años.

Art. 37. — *Disposición transitoria:* Esta ley podrá aplicarse por única vez a las relaciones locativas en trámite judicial de desalojo por vencimiento de contrato o falta de pago, cualquiera sea su estado, quedando estos juicios automáticamente paralizados por el término de sesenta días y en forma provisoria. Para la suspensión definitiva deberá presentar el demandado, dentro del plazo indicado, la constancia de la justicia de paz que acredite haberse promovido el trámite fijado en el artículo 25 de esta ley.

Art. 38. — *Reglamentación:* El Poder Ejecutivo nacional deberá proceder a la reglamentación de la presente ley dentro de los noventa días.

Art. 39. — *Orden público y vigencia:* Declárase que las disposiciones que se establecen en la presente son de orden público y regirán a partir de la fecha de su publicación.

Art. 40. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Héctor O. Deballi.

Observaciones del señor diputado Deballi al régimen de locaciones urbanas

Consideramos que el proyecto del Poder Ejecutivo intenta en mínima parte introducir reformas al Código Civil y, al mismo tiempo, dar una sensación de seguridad en el mercado para que se reintegren al mismo el importante número de viviendas retiradas de la locación; pero ha quedado en mitad de camino, es decir que las reformas son meramente superficiales, que ellas no traducirán el sentido de seguridad que se pretende transmitir y, lo que es más grave, no dará como consecuencia las soluciones pretendidas.

Nuestro análisis será objetivo, pues consideramos que hay que ubicar a ambas partes contratantes en sus justos términos. No desconocemos que existe un grave problema social para aquellos que procuran obtener una vivienda en locación, así como también existe el problema para un gran número de pequeños propietarios que cuentan para subsistir con una única renta proveniente de todo su capital, representado con una o dos viviendas para alquilar.

Su capítulo primero se refiere, en general, a toda relación contractual que tenga por objeto la locación urbana, sin discriminación entre locación de viviendas y su clase, ni a la locación comercial teniendo en cuenta su objeto. Las modificaciones introducidas al Código Civil se limitan a la instrumentación, a plazos, a reajustes y fianzas. En materia procesal se limita también a exigir una intimación previa para los desalojos por falta de pago.

En relación a este capítulo se considera que es necesaria la inclusión de un artículo que determine con toda precisión quiénes son sus beneficiarios y limitando los mismos a aquellos que verdaderamente sufren el problema social de la falta de vivienda, esto es, la vivienda familiar con muebles o sin ellos, o habitaciones en casas de inquilinato o seudohoteles o pensiones que se utilizan como vivienda permanente.

Correlativamente, en un segundo artículo, establecerse las exclusiones donde existe libertad de contratación, en especial:

- a) Las locaciones con destino comercial o con fines de lucro.
- b) Las contrataciones para sedes de embajadas o consulados, o cuando el Estado sea parte.
- c) Las viviendas que por su calidad y comodidades fueran de primera categoría.
- d) Las locadas con fines de turismo en zonas aptas a tal fin.
- e) Los garajes o espacios destinados a guarda de animales.
- f) Las relaciones de hotelería u hospedaje para utilidad diaria en lugares expresamente habilitados.

- g) La ocupación de habitaciones en clínicas o establecimientos análogos.
- h) Las ocupaciones accesorias de otros contratos.

En cuanto a las modificaciones al Código Civil, además de las consignadas, deberá establecerse una relación justa en cuanto al precio inicial en la contratación, ya que la libertad absoluta en tal sentido, determinaría por vía indirecta, la limitación de la posibilidad de contratar a quienes disponen de fondos suficientes, y no a quien realmente la necesita. Ese precio justo estaría dado por un tope de renta anual líquida en relación a la valuación del inmueble locado, valuación que es dable obtener para las viviendas tipo, en base a la superficie, año de construcción y antigüedad, todo sujeto a la respectiva reglamentación de la ley.

En lo que se refiere al trámite procesal, debería ampliarse el plazo de pago, hasta el fijado para contestar la demanda, por supuesto con la correlativa sanción de las costas a su cargo.

Pero además, en materia procesal deberían ampliarse las normas modificando el artículo 1.622 del Código Civil, esto en beneficio de ambas partes y procurando evitar los largos, engorrosos y costosos trámites judiciales.

La eliminación del artículo 1.622 debe tener como presupuesto un régimen de inscripción obligatoria de los contratos en los Juzgados de Paz, con certificación de firma de las partes, lo que acreditará su autenticidad.

En tal caso, vencido el término contractual, si el locador no justifica la necesidad de disponer de su vivienda para su utilización y continuara locando la misma, el locatario tendría opción a la renovación de su contrato por una única vez y con el mismo sistema de reajustes.

Por su parte el locador podrá recuperar su vivienda al término del contrato, con la justificación de la necesidad de disponer de la misma con la presentación del contrato vencido ante el juez competente. Este resolverá después de correr traslado al locatario, quien sólo podrá acreditar que el contrato no se encuentra vencido con prueba basada en instrumento público.

Capítulo Segundo: En este capítulo, se dan una serie de normas referidas al pago mensual de los alquileres, a la prohibición de pagos anticipados más allá del período mensual, a la limitación del depósito de garantía y a la eliminación del pago del valor llave. En estos aspectos, es plausible la inquietud del Poder Ejecutivo, aunque serán de muy difícil control estas disposiciones.

Sin embargo, también se refiere en este capítulo, en su artículo 8º a la opción a favor del locatario de resolver el contrato a partir de los primeros seis meses de transcurrido. Consideramos que el término fijado es demasiado exiguo para compensar los gastos que ha demandado al locador, la contratación; y debe advertirse que no sólo es locador la gran empresa, sino y mucho más comúnmente, el pequeño rentista que posee uno o dos inmuebles en alquiler, como única fuente de ingresos. El término mínimo para utilizar esta opción de rescisión, debe ampliarse a la mitad del término contractual.

Capítulo Tercero: Está referido este capítulo a la creación por parte del Poder Ejecutivo, de un sistema

de promoción de locaciones destinadas a vivienda, dando como premisa la incorporación voluntaria y optativa de los contratantes.

Es evidente que tal incorporación que requiere el consenso de ambos contratantes es impracticable. Además no se ve la razón para que este sistema de promoción no se inserte directamente como un derecho que otorga la ley a las locaciones, incluidas en la misma.

Dentro de la temática propuesta, lo que es objetable, es la diferenciación que se hace al sistema de reajuste, artículo 10, inciso e), en cuanto rebaja en un 20 % los índices de actualización elaborados por el INDEC para el costo de vida.

Si bien es loable la preocupación para evitar un desfasaje entre los incrementos de precio por costo de vida con los que pueda surgir de los salarios, no es justo ni equitativo que vuelva a sufrir ese sector —el de los propietarios que alquilan—, el desequilibrio económico de los locatarios.

Se comparte el criterio de que no sufran perjuicios las clases más necesitadas, pero si tendremos como base del sistema económico, la defensa del salario real, dicho salario real se mantiene en relación al costo de vida, y en consecuencia se encuentra asegurado el mantenimiento de la relación inicial. Y aun, en el supuesto de que esto no aconteciera, cualquier diferencia tendría que ser subsidiada por el Estado, es decir por toda la comunidad, y no por el sector propietario, que no deja de ser una mínima parte integrante de esa sociedad.

Es evidente que la inserción de esta rebaja en el índice de ajuste, no tiene nada de promocional para el sistema, pese a los beneficios impositivos que se otorgan.

Capítulo Cuarto: Dentro de este capítulo referido a disposiciones complementarias, se hace mención a las viviendas deshabitadas, pero sin tomar ninguna disposición sobre el particular, y facultando únicamente a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, y territorios nacionales a implementar gravámenes diferenciales.

En razón del verdadero problema social que ha provocado la existencia de un gran número de viviendas desocupadas, dicha situación debe ser materia de resolución de esta ley en forma mucho más profunda; y debe sancionarse esta actitud, que no es más que un verdadero abuso del derecho, con sanciones impositivas a nivel nacional, sin perjuicio de las que a nivel provincial se apliquen en las respectivas jurisdicciones.

Además debe hacerse valer la presunción como calificación de deshabitada cuando el inmueble no tenga los mínimos consumos de luz, gas, agua, recolección de basura, teléfono, etcétera, todo ello de fácil verificación; e invertir la prueba, es decir, que sea el locador quien deba acreditar que la presunción es errónea.

Para la inclusión de estas observaciones en el proyecto enviado por el Poder Ejecutivo, es que se solicita una reconsideración en el dictamen de la mayoría.

Héctor G. Deballi.

ANTECEDENTES: Véase el mensaje 1.484 y proyecto de ley del Poder Ejecutivo en el Diario de Sesiones del 17 y 18 de mayo de 1984, página 638.

Sr. Presidente (Pugliese). — En consideración en general. Tiene la palabra el señor diputado por Santa Fe.

Sr. Terrile. — Señor presidente: el Poder Ejecutivo ha remitido a este Honorable Congreso de la Nación, mediante el mensaje 1.484, un proyecto de ley por el que se tiende a resolver un problema difícil y complejo, que existe desde hace mucho tiempo en nuestro país. Se trata del problema de la vivienda.

El proyecto procura modificar algunos aspectos del Código Civil para morigerar y atenuar tergiversaciones que se han llevado a cabo respecto de la letra y el contenido de esa ley de fondo. No se persigue una modificación profunda del Código Civil; ése no es el objetivo. Tampoco se trata de un régimen de excepción o de emergencia porque no procura prorrogar los plazos contractuales que en su oportunidad acordaron las partes sobre la base de los artículos 1.137 y 1.197 del citado Código. No es un régimen de emergencia porque no se congelan los alquileres, sino que se deja en libertad a las partes para que tengan la posibilidad de pactar criterios vinculados con el precio de la locación.

Este proyecto procura modificar algunos aspectos, consciente de que el Código Civil legisló en 1871 para un momento político y para una coyuntura determinada de nuestro país que evidentemente no es la de 1984. También analiza aspectos que no se vinculan con la modificación del Código sino que tratan de atenuar tergiversaciones dentro del marco locativo. Me refiero a algunos contratos leoninos que, sobre la base de un profundo individualismo liberal, han formalizado algunos locadores sujetando a los locatarios a verdaderos contratos de adhesión, aunque no estén jurídicamente tipificados.

Este proyecto de ley pone énfasis en establecer un régimen de promoción de las locaciones urbanas; ésa es su filosofía. El objetivo de la norma es volcar al mercado en el menor tiempo posible una cantidad importante de viviendas que se encuentran deshabitadas.

Si tuviera que sintetizar la filosofía de este proyecto diría que el aspecto más destacado que contempla es la necesidad impostergable de colocar en alquiler en el menor tiempo posible una cantidad cada vez más grande de viviendas que permanecen deshabitadas debido a un proceso que se ha ido profundizando con el correr de los años, y especialmente en estos últimos ocho o diez meses, ya que ante la expectativa de ser tratado en el Congreso de la Nación un proyecto de locaciones, los propietarios han especulado con una vivienda que para nosotros, los radicales, tiene un profundo significado social.

Somos conscientes de que ni este proyecto ni ningún otro podrá resolver el problema de fondo de las locaciones en la República Argentina, ya que existe un déficit crónico que alcanza a 2.500.000 viviendas, de las cuales 900.000 son críticas, es decir, no pueden revestir el carácter de viviendas.

Entonces, ¿cuál es en definitiva la filosofía de este gobierno radical? No son préstamos para comprar sino, en todo caso, para construir, porque somos conscientes de que en la medida en que atenuemos el déficit de vivienda resolveremos el problema del mercado. Así iremos disminuyendo, año tras año, un problema complejo que no ha nacido en los regímenes de excepción o de emergencia de ninguna manera, pero que ha sido profundizado por ellos. Este proyecto encierra una filosofía; hay una necesidad de superar la emergencia, una urgencia en resolver la coyuntura...

—Ocupa la Presidencia el señor presidente de la Comisión de Legislación General, doctor Tomás Walther González Cabañas. (Aplausos.)

Sr. Terrile. — Decía que en la filosofía de este proyecto hay una necesidad de superar la emergencia, de resolver la coyuntura, para precisamente consolidar la democracia.

Las comisiones de Legislación General —le consta al señor presidente—, de Vivienda y de Presupuesto y Hacienda han trabajado concienzuda y detenidamente, procurando hallar una solución que conformara a todos. Estábamos conscientes de que este tema de la vivienda no podría ser resuelto por regímenes de excepción o emergencia, precisamente por entender que existe una impostergable necesidad de restaurar la fe en el Estado, en la normatividad jurídica del Estado.

Hemos malacostumbrado a los evasores fiscales con las moratorias y a los inquilinos, que formalizaban un contrato de locación sobre la base de la autonomía de las partes, con la prórroga de los plazos o con el congelamiento de los precios. De esa manera el inversor en viviendas fue quien, llevado por esta desconfianza normativa hacia el Estado, terminó desviando su capital. Así se dejó de construir, porque la locación no era rentable y no había confianza en ella. A esto debemos sumar una insensibilidad social manifiesta de los gobiernos de facto que tuvimos en el país, que miraron hacia otro lado cuando de vivienda se trataba. Por todo esto se arribó a un verdadero problema locativo en la República Argentina.

La institución de la locación tiene un valor social incalculable; la locación asegura la exis-

tencia normal de la sociedad y su feliz desarrollo. Es así que leyes de alquileres carentes de justicia y sensatez, que parecen favorecer a un grupo de inquilinos en perjuicio de los potenciales y futuros, constituyen un error que pone en peligro a la comunidad toda, incluidos los supuestos favorecidos.

Lo que más perjudica a la construcción y a la propia institución de la locación es el temor a que se repita una ley que en el fondo es una especie de expropiación disimulada, mediante la cual el propietario se ve despojado sin las ventajas de la expropiación propiamente dicha. Ese temor debe eliminarse si se quiere llegar a verdaderas soluciones. Esto no significa de ninguna manera que vayamos a legislar a favor de los propietarios: lo que estamos diciendo es que el Estado debe ejercer una función social.

No estamos de acuerdo con el Estado gendarme, con la concepción liberal, con la tesis individualista, con el Estado como dominio privado absoluto. Los radicales pensamos distinto sobre la función que debe cumplir la sociedad y en ese sentido el Estado participa, interviene, para tratar de restablecer un equilibrio roto.

No es cierto aquello de la igualdad ante la ley en la práctica cotidiana. Es cierto en teoría que somos iguales ante la ley, pero el propietario abusa del poder que detenta y condiciona al inquilino estableciendo verdaderos contratos de adhesión, aunque esta circunstancia no pueda ser probada desde un punto de vista jurídico. Existe un condicionamiento de los inquilinos y un abuso por parte del propietario porque éste se ve favorecido por la relación entre oferta y demanda.

Las buenas soluciones tienen un gran valor en relación al presente y al futuro de la comunidad nacional. El Estado participa para restablecer las relaciones, no para imponer un nuevo desequilibrio, como ha ocurrido con las leyes de emergencia. El Estado intervenía por medio de estas leyes para proteger precisamente al más débil, pero sin que su espíritu objetivo fuera ése; por medio de prórrogas y congelamientos de los precios establecía una nueva desigualdad que hoy queremos evitar.

Es necesario que se ponga en práctica el principio de que somos iguales ante la ley. No son sólo los inquilinos y los propietarios los que deben hacer lo necesario para que se alcance una ley justa. El Estado contempla los intereses de las partes y, en especial, el interés del país. Esto se justifica con mayor razón si razonamos con perspectiva de futuro y recordamos los grandes aumentos demográficos existentes en algunas zonas de nuestro país.

Señor presidente: se trata de asegurar la justicia, que es tanto como asegurar la paz y la felicidad colectiva, además de preservar la confianza indispensable en toda comunidad. Debemos tener en cuenta que muchos capitales emigraron y su repatriación exige la creación de confianza y de justicia en las relaciones jurídicas. El progreso económico y la felicidad de nuestro pueblo exigen la creación de posibilidades habitacionales adecuadas, porque sin techo no hay hogares dignos que puedan responder a este desafío.

En oportunidad de tratarse en esta Honorable Cámara el proyecto del Poder Ejecutivo sobre desindexación en la compra de lotes, dijimos que era importante adherir a la concepción de la función social de la propiedad en materia locativa y a la idea de democracia social, abandonando la concepción liberal del estado gendarme que permanece al margen de las relaciones particulares. En efecto, frente a la igualdad de la ley estaba la realidad del mercado indicando otra cosa: una desigualdad consistente en la superioridad de los más poderosos frente a los más débiles.

Este moderno concepto del Estado, que ahora es perceptivo, convocante y movilizador, es precisamente aquel en cuya virtud se intervendrá para obtener el equilibrio real de las relaciones jurídicas. Exponiendo este concepto, Bielsa decía en sus *Estudios de derecho público*, tomo III: "Desde luego, la Constitución no define, como se comprende, el derecho de propiedad; esto se ha deferido al legislador, quien determina o señala el contenido más o menos concreto de todo derecho y, por ende, del que nos ocupa. El lo reglamenta, imponiéndole las restricciones y limitaciones necesarias, fundándose en las necesidades de orden jurídico, social, económico y aun político —en el elevado concepto que tiene la palabra política— de una sociedad por la cual legisla".

La legislación no tiene por qué preocuparse de la disposición de la cosa por parte de su propietario cuando ésta satisface una necesidad meramente individual y la persona capaz tiene derecho en tal caso a empobrecerse como a suicidarse. La autonomía de la voluntad no tiene entonces por qué ser coartada; pero la cuestión, señor presidente, es muy distinta cuando el individuo se propone empobrecer a los demás mediante un uso abusivo de la propiedad convirtiéndola en un azote y no en un medio de beneficio u objeto de fines lícitos y necesarios a la sociedad, que es quien le reconoce aquel derecho.

La forma de disponer de la propiedad y la influencia económico-social es en ambos casos distinta. El propietario que destruye la cosa objeto de su propiedad con el fin de contrariar un fenómeno económico y natural como la oferta y la demanda —tema que estamos tratando— para mantener el elevado precio de esa cosa —haciéndola por ese medio insuficiente para la necesidad de los demás—, comete un hecho justamente incriminable y repudiable, tanto más cuanto mayor sea la necesidad social a ella vinculada.

¿Cuáles son a nuestro juicio los objetivos de este proyecto remitido por el Poder Ejecutivo y al cual le hemos agregado algunas concepciones que más adelante —cuando se trate en particular— comentaremos? Fundamentalmente, enfrentar los problemas sociales ocasionados por las distorsiones del mercado. ¿De qué manera? Eliminando la corrupción. ¿Cómo? Atendiendo a la falta de oferta de inmuebles con fines especulativos; evitando los pagos adelantados o en moneda extranjera, las exigencias de dos o más fiadores, los depósitos en moneda de otro país o aquellos que sean superiores a lo normal, y evitando las excesivas comisiones a los intermediarios.

Por eso, señor presidente, hemos procurado con este proyecto terminar de una vez por todas con la corrupción y con las tergiversaciones que en el mercado locativo se habían operado. Pero también perseguimos una reactivación del mercado inmobiliario. Queremos atraer al mercado locativo viviendas deshabitadas por medio del régimen de promoción.

Vamos a establecer una mayor presión tributaria sobre los inmuebles que se mantengan ociosos o deshabitados. Vamos a incentivar la construcción encarada por el gobierno nacional y también por los gobiernos provinciales. Tendemos a proteger a los sectores de menores recursos paliando una situación de emergencia por medio de un subsidio que hemos agregado al proyecto originario del Poder Ejecutivo y estableciendo preferencias en los planes de vivienda.

Todo esto encierra una filosofía: el respeto por la libertad de contratación en el marco de la justicia social y de la buena fe, que ya fue introducido por la ley 17.711; vivificar —dicen los fundamentos del Poder Ejecutivo— la credibilidad en las transacciones; propender a la paz social contemplando tanto la situación de los propietarios como la de los inquilinos. En tal sentido, en las comisiones hemos tratado, de alguna manera, de propender a un dictamen

que contempla algunas cuestiones que significan modificaciones de forma y no de fondo a la filosofía del proyecto del Poder Ejecutivo.

Hemos establecido subsidios, conscientes de la situación de emergencia. Hemos dado prioridad en los planes de vivienda a aquellas familias que hoy no tienen techo.

En materia de régimen de promoción, el proyecto contiene un extenso capítulo de exenciones impositivas de manera tal que los inquilinos se encuentren, por primera vez, ante una opción y no ante la concepción liberal del Código Civil, que no queremos. Damos ahora la posibilidad para que inquilinos y propietarios acuerden un sinnúmero de condiciones que tipificadas podrán poner en el mercado, en el menor tiempo posible, gran cantidad de viviendas deshabitadas.

En su primer capítulo, el proyecto contiene disposiciones generales que hacen no sólo a la modificación del Código Civil sino también a su atenuación, tal el caso de los depósitos o alquileres anticipados.

Los capítulos III y IV encierran una verdadera concepción de función social en materia locativa al establecer un régimen de promoción para las locaciones destinadas a vivienda, y dentro de las disposiciones complementarias se consagra el respeto por las jurisdicciones locales.

Hemos compartido la idea del Poder Ejecutivo de que los contratos y sus modificaciones y prórrogas se hagan por escrito. A los contratos que a la sanción de este proyecto no estuvieran escritos pero tuviesen principio de ejecución, les vamos a acordar el plazo mínimo que contiene la iniciativa. El precio y su correspondiente actualización —si las partes no convienen nada al respecto— lo determinará el juez según valor y práctica de plaza.

Las disposiciones complementarias contienen importantes normas que no modifican el Código Civil, aunque sí dan un contenido al área locativa al atenuar las condiciones que en el mercado se han ido operando con respecto al precio. Se establece que nunca más los precios se van a acordar en monedas distintas al peso argentino. Se terminaron los precios en dólares, en bonos o en monedas que no tengan curso forzoso en nuestro país.

Hemos entendido que aquella disposición de orden público que la ley civil contempla en cuanto al plazo mínimo de un año y medio de duración del contrato conspira a veces contra la familia, y por ello se eleva ese término a dos años en el caso de viviendas y a tres en el de comercios.

Hemos establecido ajustes producto de una sociedad inflacionaria que no queremos y que

este Congreso está haciendo esfuerzos supremos para eliminar. No van más los índices adaptados al dólar o a los bonos. Desde ahora, se utilizarán los índices que suministre el Instituto Nacional de Estadística y Censos. En el caso de los locales comerciales permitiremos cláusulas de ajustes relacionadas con valores de mercaderías, que se consideran equitativos.

Donde esta primera parte del proyecto procura atemperar un uso que se ha dado en el mercado locativo inmobiliario en nuestro país, es en lo relativo a la prohibición o eliminación de los depósitos en garantía, verdaderos alquileres anticipados que imposibilitaban a muchos locatarios el acceso a una vivienda digna, constituyendo muchas veces —casi siempre— un abuso desmedido del locador.

Ese depósito, que va a estar limitado a un solo mes por año locativo, debe ser establecido en moneda oficial de curso forzoso, pero siguiendo un criterio jurisprudencial la devolución de ese depósito al finalizar el contrato debe entregarse actualizada según los mismos índices utilizados en el contrato, para evitar el abuso que cometía muchas veces el locador, pretendiendo al concluir la relación locativa restituir el valor nominal de aquel depósito recibido en garantía un año y medio atrás.

Los efectos de la mora automática en las ejecuciones a plazo, basados en el Código Civil, habían originado un sinnúmero de injusticias en el mercado locativo.

Aquí no estamos en presencia de un simple préstamo, de una circunstancia casual o de una cuestión patrimonial. Está en juego nada menos que la vivienda, que debe cumplir una función social. Esa aplicación de la mora automática motivaba que muchas veces, al atraso en el pago del alquiler, inmediatamente correspondía el desalojo por falta de pago. En ese sentido le exigimos al locador una intimación fehaciente de la cantidad debida, en un plazo que nunca puede ser inferior a cinco días hábiles a partir de la recepción de la intimación. Siguiendo una moderna jurisprudencia, en las condiciones de intimación deberá consignarse el lugar preciso del pago, si no lo determina el respectivo contrato locativo.

En nuestra labor profesional muchas veces nos encontramos con situaciones irritativas: contratos de locación estipulados por un año y medio, pero que por la vorágine inflacionaria aquel primitivo alquiler, que el locatario había considerado que estaba dentro de sus posibilidades de ingreso, en seis u ocho meses de locación llegaba a un valor que le era imposible pagar. Y cuando el inquilino acudía desesperado al

propietario y le decía que no podía pagar, solicitándole que adecuara el precio a fin de contemplar la situación de sus ingresos, el propietario muchas veces se mostraba insensible a los reclamos y adoptaba una actitud distinta de la que venimos bregando, exigiendo el cumplimiento del contrato por un año y medio, consciente de que el inquilino, ni aun con el concurso de su grupo familiar, podía afrontar ese pago.

Porque está impregnado de sensibilidad social, porque creemos en la función social de la propiedad, es que coincidiendo con el criterio del Poder Ejecutivo hemos establecido en este proyecto de ley la resolución anticipada. Ahora sí el locatario va a poder resolver la contratación. Sólo exigimos seis meses de vigencia efectiva de la locación, pero a partir de ese sexto mes, con la obligación de notificar fehacientemente con una antelación de sesenta días, el locatario podrá resolver esa locación.

En el capítulo III de esta iniciativa es quizás donde el Poder Ejecutivo ha puesto mayor énfasis. Establece un régimen de promoción de las locaciones destinadas a vivienda.

Entiende el Poder Ejecutivo —y así también lo hemos entendido los integrantes de las distintas comisiones y de los diferentes bloques— que la promoción constituye un medio hábil y un buen instrumento para abandonar la concepción clásica, liberal e individualista del Código Civil. Buscamos la manera de alentar, dentro del mercado locativo, no solamente al propietario sino al inquilino y por medio de un contrato tipificado hemos establecido un régimen de incorporación que, para cualquiera de los dos, es voluntario y optativo.

Expresamente hemos desplazado del régimen de promoción a la vivienda suntuosa, limitándolo a las de características comunes según la resolución 368/76 de la ex Secretaría de Vivienda y Urbanismo, ya que en esta materia nuestra preocupación se dirige a los sectores más marginados y necesitados de nuestra sociedad.

Hay una serie de requisitos que es necesario cubrir para alcanzar estos beneficios. La afectación del inmueble debe ser por un período no inferior a seis años, por medio de un contrato de locación tipificado, obligatorio y registrado. Elevamos —a los efectos de este régimen de promoción— los dos años que establecemos en este proyecto de ley para las locaciones comunes a tres años y establecemos para este régimen en particular un seguro obligatorio con intervención de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro.

Para alentar al propietario, le daremos en contraprestación una serie de exenciones impositi-

vas a fin de que, movido precisamente por esa posibilidad, acuerde con el inquilino adecuarse a este régimen de promoción.

Insisto en que la filosofía en la que se fundamenta este proyecto no es otra que la de procurar terminar con las viviendas deshabitadas. Lo hacemos no solamente por medio de este proyecto de promoción persiguiendo esa alternativa, sino también paralelamente —en disposiciones complementarias incluidas en el capítulo IV del mismo proyecto— posibilitando a los municipios de la Ciudad de Buenos Aires y a los del territorio nacional —siendo respetuosos tanto de las autonomías provinciales como de las autarquías municipales— que adhieran a este sistema, estableciendo gravámenes diferenciales sobre las viviendas desocupadas como una manera de gravar con mayor presión tributaria a sus propietarios, que de esa forma se encontrarán ante la alternativa de pagar ese impuesto o poner inmediatamente su inmueble en el mercado locativo. Así terminaremos con su afán especulador.

Acorde con la tesitura adoptada por las comisiones hemos agregado dos artículos que juzgamos importantes, teniendo en cuenta que por razones de emergencia y de coyuntura económica durante más de siete años el mercado locativo vivió la insensibilidad de un gobierno de facto que se olvidó de implantar una planificación cierta en el mercado de la vivienda.

En tal sentido se incorporó el subsidio. Se proyecta que a partir de la vigencia de la norma y por un plazo de 180 días el Poder Ejecutivo nacional —por intermedio del Ministerio de Salud y Acción Social— arbitre las medidas correspondientes a fin de subsidiar grupos familiares que fueren desalojados en tal lapso y que careciendo de medios solicitasen ese recurso para solucionar su situación habitacional.

El subsidio no se otorga en toda situación sino a quien carece de medios, precisamente como un modo de que el Estado acuda en ayuda del más necesitado. Se trata de una impostergable necesidad que el Estado debe atender, en aras de la concepción moderna que tenemos de él: esto no es otra cosa que la democracia social por la que tanto hemos bregado y luchado muchos de los diputados nacionales que participamos de las deliberaciones de esta Cámara.

El subsidio podrá ser solicitado por el grupo familiar que acredite sentencia firme de desalojo con orden de lanzamiento fundada en dos causales: la de falta de pago o la de finalización del plazo contractual, exclusivamente; y siempre que se tratare de vivienda común o económica según lo establecido por la resolución 368/76 de la ex Secretaría de Estado de Vivienda y Urba-

nismo, por lo que es dejado de lado el caso de viviendas suntuosas. Otro requisito es que los ingresos familiares no deben en su conjunto superar mensualmente el monto de tres salarios mínimos.

El subsidio cubrirá los gastos del nuevo alojamiento y será de hasta un máximo de cuatro salarios mínimos.

Pero no nos hemos contentado con esto y fuimos más allá, estableciendo en el dictamen la prioridad para los planes de vivienda. En los 180 días posteriores a la entrada en vigencia de la norma —según lo estipula el respectivo artículo agregado al proyecto originario— tendrán preferencia para la compra y adjudicación en los planes de vivienda del FONAVI los grupos familiares desalojados desde el 10 de diciembre de 1983 hasta el vencimiento del plazo antes señalado.

Se nos ha planteado por qué —siguiendo el criterio de algunas legislaciones de emergencia sancionadas en otros años— no incluimos los hospedajes. Estamos convencidos de que los hospedajes no son otra cosa que contratos innominados, de acuerdo con la tipificación que traza el artículo 1.143 del Código Civil, consensuales, producto de nuevas necesidades económicas que se dan en el mercado, y versan sobre dos obligaciones: una, la de dar cosa cierta; otra, la de hacer un servicio. Ambas obligaciones, la de dar y la de hacer, son indivisibles. Se trata de una obligación conjuntiva. Por supuesto, tiene límites: los fijados por los artículos 21 y 953 del Código Civil.

¿Quién da la habilitación para que funcione un hospedaje, una hostería, un hotel? Es la municipalidad. Es decir que cuando no se cuenta con la habilitación como hospedaje —porque el municipio no halla que el caso tipificado encuadre en tal categoría— no hay duda de que se trata de una locación. Entonces, ¿qué necesidad hay para reglar el capítulo del hospedaje precisamente en una ley locativa? Si hubiere habilitación municipal —porque la municipalidad, como poder de policía, considerara que cumple los requisitos del caso— evidentemente estaríamos en presencia de un marco distinto, en donde la prestación no se limita a dar una cosa, como en el campo locativo, sino que se extiende a prestar un servicio que cumple como función principal.

Y eso no lo decimos nosotros, sino la jurisprudencia de nuestros tribunales. En efecto, en un *leading case* del año 1957, publicado en "Jurisprudencia Argentina" de ese mismo año, tomo III, página 17, la Corte Suprema dijo: "El contrato de hospedaje no constituye una modali-

dad de la locación, porque al uso de la cosa le siguen otras prestaciones. Es diferente de la locación. Lo principal —terminaba diciendo el fallo— es el servicio que presta”.

Los que he enunciado y no otros son los propósitos que nos animan al tratar este proyecto remitido por el Poder Ejecutivo.

En todos los casos hemos procurado —al señor presidente le consta— actuar con honestidad, aunando esfuerzos para sancionar proyectos por unanimidad. Hemos tratado de conciliar las diferencias filosóficas que encerraban esos proyectos. Todos hemos coincidido acerca de la función social que debe cumplir la propiedad y muchos hemos abandonado la concepción clásica liberal individualista.

Hoy adoptamos otra posición; bregamos por una democracia social, pero la democracia social no se puede construir sin este auxilio que el Estado brinda al más desvalido, al más desprotegido. En el campo locativo es precisamente donde los legisladores tenemos la mayor responsabilidad a fin de hacer valer la función social de la propiedad.

Sin embargo, hemos querido evitar toda referencia a concepciones que apuntan a prórrogas de plazos o congelamiento de precios, porque no hacen al objetivo trascendental que enmarca este proyecto, que tiende, a no dudarlo, a colocar en el mercado en el menor tiempo posible un gran número de viviendas desocupadas.

No es capricho esta cuestión. Es la emergencia, es la coyuntura.

Estamos convencidos de que hay que modificar el Código Civil. No se puede legislar con un código sancionado en 1871 relaciones locativas de 1984; pero ese es un aspecto que debe solucionarse por medio de otro proyecto y que dará lugar a otro debate.

En este momento la emergencia nos exige colocar en el mercado, en el menor tiempo posible, una gran cantidad de viviendas para ser locadas. Este y no otro es el propósito que anima este proyecto. Pensar de otro modo significa darle un alcance distinto a la concepción que encierra.

Este es el planteo porque es lo que hemos sostenido en innumerables oportunidades: necesitamos contar con un régimen locativo que sirva. No nos podemos equivocar. No es admisible equivocarse en materia locativa, porque se pagan muy caros los errores. Precisamente, la experiencia de más de 40 años nos enseña ese camino. No vamos a reiterar viejos errores, viejas concepciones. No estamos en condiciones de caer en esa situación una vez más.

Por eso, señor presidente, vamos a pedir que la Cámara apruebe este proyecto, con las modificaciones introducidas en la comisión. (*Aplausos.*)

Sr. Presidente (González Cabañas). — Tiene la palabra el señor diputado por Santa Fe.

Sr. Rubeo. — Señor presidente: la etapa legislativa iniciada el 10 de diciembre de 1983, tras siete años de implacable dictadura, obliga al legislador a desarrollar su tarea penetrando en la crisis misma.

Ello implica que el Congreso está obligado, en esta primera etapa, a propiciar una normativa que permita mitigar —aunque más no sea parcialmente— el caos social imperante.

Esto significa superar las fronteras de lo que se puede definir como derecho en sentido estricto, debiendo el legislador cabalgar sobre los acontecimientos puesto que, sin abjurar de precepto democrático alguno, deberá introducirse en las necesidades mismas de la sociedad, encaminándose inevitablemente a proponer un orden jurídico indicador de ciertos parámetros que, sin contralor alguno, gobernados a ultranza tan sólo por las leyes de la oferta y la demanda, ahondarán cada vez más la crisis heredada.

Creemos que un cuerpo legal que contemple las formas de vigilar y preservar la instrumentación de la justicia social debe plantear y distinguir quiénes serán sus beneficiarios; nunca amparar en forma indiscriminada, pues sólo se justifica ante situaciones graves, límites. De lo contrario se pecaría de un estatismo desmedido que impediría la efectiva concreción de los fines de la ley, dando fundamento a aquellos que pretenden una democracia estructurada en un Estado liberal —Código Civil— que pura y exclusivamente vigila y preserva el libre juego de la oferta y la demanda.

Con las leyes ocurre como con los hombres: se articulan alrededor de un eje o columna vertebral que además de sostenerlas les da su esencia o identificación ideológica. Si esto es así, ello ha de reflejarse por medio de la actividad legislativa de los representantes de cada partido, plasmando en la ley los principios doctrinarios sustentados como basamento y objetivo.

Mi partido, el justicialista, nació defendiendo un principio básico: la justicia social. Esta expresión comenzó a usarse al arrancar el siglo XX, pero sin que hubiera una definición conceptual precisa. Preferentemente se la ligaba a los problemas suscitados entre patronos y obreros, identificándola genéricamente como cuestión social.

Después de su utilización por el Papa Pío XI en la Encíclica *Quadragesimo Anno*, los juristas y filósofos trataron de encerrarla en una definición. Se habló de la justicia legal que tiene en vista el bien común, cuya promoción es tarea estatal. Ese bien común o bien de la colectividad significa que el Estado debe tratar por los medios a su alcance que los sujetos bajo su cuidado realicen lo bueno y debe garantizar esa realización. Es el Estado el que debe velar para que cada miembro de la comunidad colabore con su prestación al bien común.

Justicia social, en su acepción moderna, es la aplicación de los principios de la justicia legal a las cuestiones económicas y sociales surgidas de la intrínseca injusticia del moderno capitalismo.

La vida económica nacional de estos tiempos, que reúne a millones de hombres y mujeres en una comunidad de trabajo —porque para satisfacer sus necesidades dependen los unos de los otros—, ha convertido a temas como el salario, la locación urbana y el precio de los artículos de primera necesidad en asuntos que se rigen —o por lo menos deben regirse— por la justicia social y no por la justicia conmutativa. Sólo por medio de una correcta implementación de la justicia social podremos abordar la igualdad, alcanzando un mismo nivel los que pueden como los que hoy se encuentran condenados al silencio y a la marginación.

La noción de propiedad privada y libre contratación por una parte y la propiedad privada, sí, pero en función social, por la otra, son las dos disímiles columnas vertebrales sobre las que se asientan estos proyectos que hoy se someten a consideración de esta Honorable Cámara. No son, en definitiva, más que dos proyectos políticos o —lo que es lo mismo— dos proyectos de Argentina distintos.

Para nosotros, y así se refleja en el proyecto que propiciamos, la propiedad privada, no obstante conservar su carácter individual, asume una doble función: personal y social. Personal en cuanto contiene la exigencia de que se garantice la libertad y afirmación de las personas; social, porque esa formación no se alcanza fuera de la sociedad y requiere el concurso de la comunidad que la sobrelleva y permite una más justa distribución del uso de los bienes exteriores en beneficio de todos los hombres.

Por ello damos nuestro reconocimiento a la propiedad privada y a la libre actividad individual como derechos naturales del ser humano, pero sujetos a la exigencia legal de que cumplan su función social. Los principios de la justicia social, que para nosotros es la vara que mide

el alcance de esas funciones al contener dentro de sus justos límites la renta del capital y la actividad individual del hombre, están favoreciendo la supervivencia de la comunidad organizada.

Propietario —el concepto es de Santo Tomás de Aquino— es quien tiene el poder de administración y justa distribución del beneficio que le reportan los bienes exteriores poseídos, con lo que la propiedad llena su doble objetivo: satisface un fin personal cubriendo las necesidades del poseedor y un fin social al desplazar el resto hacia la comunidad.

A ello se debió la reforma constitucional impulsada por el general Perón en el año 1949, que consagró esta doble función, transformándose en la piedra sillar de un nuevo orden económico argentino. Resulta necesario recordar las palabras del entonces presidente de la Nación al inaugurar las sesiones de la Convención Nacional Constituyente el 3 de setiembre de 1948. Decía: "Suprimir el abuso de la propiedad que en nuestros días ha llegado a ser un anacronismo que permite la destrucción de los bienes sociales, porque el individualismo así practicado forma una sociedad de egoístas y desalinados que sólo piensan en enriquecerse, aunque para ello sea necesario hacerlo sobre el hambre, la miseria y la desesperación de millones de hermanos de la clase menos favorecida por la fortuna. Ya pasaron los tiempos en que se podía permitir dejar pudrir la fruta en las plantas, arrojar el vino a las acequias, destruir las viñas o quemar los cereales para que no disminuyeran los precios. Aquí el bien privado es también un bien social; es también la única forma de mantener y reafirmar el derecho de la propiedad, porque de continuar con el abuso la consecuencia puede ser, como ha ocurrido en otras partes, un cataclismo social que termine con la propiedad".

En aquella reforma constitucional quedó moldeado el concepto de que la propiedad privada no representa un privilegio a disposición de pocos, sino algo a lo que todos pueden llegar. Esto requiere la creación de condiciones económicas que permitan el ejercicio efectivo del derecho natural a ser propietario, aquel derecho natural pregonado y plasmado constitucionalmente. Mi partido lo avaló con la construcción de 600.000 unidades de vivienda en un país con catorce millones de habitantes. Hoy, treinta y cinco años después, no sólo se ha retrocedido en cuanto a la vigencia de aquel derecho a la vivienda propia, sino que asistimos al intento legislativo de cercenar lo que, parafraseando un concepto jurídico, podríamos llamar el derecho natural a

ser inquilino, y esto es tanto como asistir a la más denigrante de las propuestas de vida para los sectores más desposeídos.

Se puede prescindir de la carne y cambiarla por la harina; del pan fresco y cambiarlo por pan duro, pero no es posible cambiar el techo por el cielo, por más ojo de Dios que nos esté mirando.

¿Qué otra cosa puede ser la libertad de contratación, tal como está contenida en el proyecto propuesto por el partido gobernante? Como lo dijera un diputado de ese sector en una reunión de la Comisión de Vivienda —que presido—, la Unión Cívica Radical se preocupa por los que van a alquilar, mientras que el Partido Justicialista se preocupa por los que no van a poder alquilar. Pensando en ese sector —en el de menores recursos—, podemos concluir que la libertad de contratación y la libre oferta y demanda con que se pretende alcanzar el precio de su imprescindible vivienda lo aleja aun más de esa apreciada libertad de alquilar, cantada como música celestial en las campañas electorales. Pensando en ese sector es que sostenemos la concreción de la función social de la propiedad instrumentada por medio de un proyecto que esencialmente contenga justicia social, esa justicia social que equilibre la desigualdad entre el que tiene e impone y el que no tiene y necesita. Es la misma justicia social que requiere del propietario la gestión y el uso correcto de sus bienes y que limita equitativamente su derecho de propiedad, creando las obligaciones que ella exige para beneficio de todos.

Esa justicia ha de ser el fiel que balancee el uso personal de la propiedad con las exigencias del bien común. ¡Cuánta razón y actualidad tienen las palabras vertidas por el doctor Sampay en aquella memorable Convención Nacional Constituyente de 1949, cuando decía que era delito la falta de solidaridad social, el uso abusivo de la libertad personal! Hablaba además de la creación de un nuevo Código Penal para que el usurero, el explotador del hombre, el que negocia con el hambre de otros —y nosotros agregamos: el que lo hace con la necesidad del otro— encuentre su castigo penal, y no sólo en el infierno de Dante, como ocurre en el mundo burgués.

Las palabras de nuestro ilustre constitucionista fueron contestadas en aquella oportunidad por un representante del partido radical, el señor Sobral, que proclamó para la Unión Cívica Radical la auténtica profundización y concreción de la función social diciendo así: "...de haber tenido tiempo hubiera demostrado cómo el radicalismo con su política social introdujo en la

modificación de las leyes el concepto de función social de la propiedad privada". Y se preguntaba: "¿qué otra cosa fueron, entre otras, las leyes sobre arrendamientos de casas y departamentos, la fijación del precio de los arrendamientos agrícolas y la de los alquileres... Leer estos mensajes de Yrigoyen —continuaba— es demostrar cómo para la Unión Cívica Radical ésta es ya una etapa superada".

Nos preguntamos, señor presidente, de qué etapa hablaba el señor Sobral, en la ardorosa defensa de su partido.

¿Cuál es el rumbo que tomó esa superación si en la confrontación con la realidad ella nos muestra un partido gobernante que durante la campaña electoral, en la etapa del valor de cada voto, recorrió los caminos de la República elevando las mismas banderas que desde siempre levantó y concretó este castigado partido al que pertenezco?

¿Dónde está mimetizada la clara concepción de la Unión Cívica Radical cuando sostenía en el prefacio de su plataforma electoral nacional: "...todos sabemos que si no resolvemos la emergencia no habrá futuro democrático para nuestro país"?

¿Y cómo se resuelve ahora la emergencia? ¿Manteniendo el mismo régimen legal que le dio origen en materia de locaciones? ¿Dónde quedó el criterio rector que sostenían, a saber: "resolver la emergencia"?

¿O es que acaso se resuelve esa emergencia permitiendo que miles de familias deban quedar en la calle como consecuencia de tener sus contratos vencidos? Y los propietarios, víctimas también de la patria financiera, terminan haciendo abuso de su derecho de propiedad y pretendiendo cobrar sumas imposibles de pagar; o aceptando igual solución para aquellas situaciones que hacen que un número idéntico de familias encuentren la calle como única solución a su imposibilidad de pagar el alquiler, porque desde mucho tiempo atrás el salario no alcanza y, en la disyuntiva, eligieron comer.

Es por ello que hemos creído necesario establecer —en lo que al reajuste de precios se refiere— una pauta justa, que al regularse por el salario atempere las nefastas consecuencias de la inflación que el gobierno aún no ha combatido ni atacado.

No revertir esta situación, es decir, mantener los índices "pactados", tal cual lo propone el proyecto de la mayoría es, simplemente, dejar las cosas como están, promoviendo la subsistencia de una especulación que se ha ejercido con total impunidad y que ahora tiene la posibilidad de encontrar apoyo legislativo. Muestra, por

último, total indiferencia hacia los que duramente castigados por el proceso habían cifrado sus expectativas de acceder a una vivienda digna desde las promesas formuladas por quienes hoy son gobierno.

Y quiero hacer una acotación, señor presidente, porque este recinto ha coronado su inicio en el día de hoy con las palabras profundas y sentidas de legisladores de todas las bancadas, que partiendo del sagrado presupuesto de rendir homenaje a Yrigoyen y Perón le han dado calibre y estatura a esto que desde el punto de vista constitucional constituye una etapa trascendente e histórica que nos encuentra a radicales y justicialistas —junto con otros partidos— integrados en una misma proposición, que es la de lograr que la reactivación de las riquezas materiales y morales de la República permita dar a la Nación jerarquía para imponerse a los dominantes.

En este sentido, mis reflexiones se emparentan con un programa televisivo que anoche observaba cuando el doctor Juan Carlos Pugliese era entrevistado. Este agudo político, filósofo, espada de una etapa legendaria de la vida política argentina, es quizás modelo personal de quien habla, pues junto a hombres como Enrique Osella Muñoz y el doctor Oscar Albrieu me ha ofrecido un muestrario de procedimientos en los cuales yo debía basar mi crecimiento político para las nuevas instancias que pretendía abrazar. Y en esta circunstancia y con este fundamento, al observar la entrevista que le hacían al señor presidente de la Cámara, recogí el concepto de oposición salvaje que él marcaba. Dijo que en la República caminan, sin ninguna duda, sectores y dirigentes de distintas instituciones que con saña implacable desarrollan una acción de oposición salvaje.

Yo recordaba esas oposiciones salvajes y llevaba a mi memoria aquellas etapas anteriores al 6 de setiembre de 1930; recordaba también la oposición salvaje que se desarrolló en nuestra patria con anterioridad al 16 de setiembre de 1955. Si quizás con menos superficialidad y con un mayor espíritu integrador nos hubiéramos dedicado en ambas instancias a preocuparnos juntos en la decisión de cauterizar de veras las heridas lacerantes que provocan las desestabilizaciones democráticas, otro hubiera sido el curso de la historia de nuestra patria y otro sería el rol de la Argentina presente.

Esto lo digo porque durante las sesiones extraordinarias diputados de los partidos Radical, Intransigente y Justicialista presentaron proyectos de declaración que tenían que ver con la

suspensión de los desalojos. Era un temperamento uniforme y fresco que tenía apenas la antigüedad de cien días.

En esa circunstancia entendíamos, cuando hablábamos de la suspensión de los desalojos por única vez y por 180 días, frente a razones ciertas como eran el incumplimiento de pago o el vencimiento de contratos, que en esto de la distorsión del mercado de locaciones se producía la inversión de la carga de la prueba, porque sectores que pertenecen al mundo locador hablan de esa distorsión, pero yo pregunto si no es distorsión la que sufre el locatario que desde el impío golpe producido el 24 de marzo de 1976 ha tenido que acomodarse a circunstancias dramáticas y no ha podido lograr un techo que lo ampare y le permita vivir dignamente con su familia.

Estos conceptos se vinculan a aquellos casos aislados que hubieran sido tratados con una solución transitoria. Como no inciden sobre la gravedad total resultan insuficientes para fundar una política de vivienda que permita resolver la situación coyuntural. Este tipo de respuesta no pasa de ser una graciable concesión individual.

¿Cómo es posible que los que han diagramado este proyecto en el marco del Poder Ejecutivo nacional no hayan comprendido que el país, por la profundidad de la crisis que está padeciendo, no se encuentra en condiciones de ser sometido a sedantes que distraigan, sino que necesita ideales que pongan en marcha los verdaderos cambios? Cambios que impliquen, aunque más no sea, el comienzo de la terapia adecuada para que en el futuro podamos arribar a la salud plena.

Si fue el Estado con un gobierno de facto el que creó y desarrolló esta realidad asfixiante, debe ser el mismo Estado, con un gobierno ungido por el voto popular, el que regularice la situación impulsando soluciones a corto y largo plazo, instrumentando medidas correctoras que emerjan de los cuerpos legislativos que han recuperado, democracia mediante, el pleno ejercicio de sus funciones.

Y si esto es así, ¿por qué asustarse ante la propuesta justicialista de suspender los desalojos por las dos causales socialmente relevantes, que son en primer lugar la falta de pago, demostrable por imposibilidad social, y en segundo lugar el vencimiento del contrato?

¿Qué temor de retracción de mercado locativo puede haber si esta medida, que sí ataca a la emergencia, viene acompañada, como en nuestro proyecto, de una intervención moderadora del Estado, donde dejamos de lado por anacrónica y desnaturalizada la concepción liberal de la

oferta y la demanda, sosteniendo para aquellos locatarios de menores recursos una forma de reajuste de cláusula?

No propiciamos la reedición de viejos errores. No se pretenden prórrogas ni congelamientos. Solicitamos aire y un poco de tiempo para el restablecimiento de las condiciones de un mercado de locación que tenga en cuenta —para las familias de menores recursos y los sectores que a ellas se vinculan— que en una democracia no hay cabida para la explotación del hombre por el hombre y que la propiedad debe estar protegida, pero en función social.

La suspensión de los desalojos sólo reconoce dos únicas causales ya señalas: vencimiento de contratos y falta de pago, lo que permitirá al mercado locativo, que ha sido usado en el tratamiento del tema en las distintas comisiones como el cuco que impedía la implementación de medidas de contenido social, reconsiderar la situación. Informarse sobre este proyecto que pretende el equilibrio armónico entre locadores y locatarios, —fundado en la equidad y en la justicia social—; entender que no es posible vivir del esfuerzo de otros, incentivando por medio del Estado especulaciones contrarias al bienestar social, permitirá, reiteramos, tener un conocimiento global de la situación para que los locatarios, sin la desesperación del inminente desalojo, tengan la suficiente libertad, en el sentido de libertad para contratar, para edificar un nuevo espacio, teniendo como interlocutor un propietario que no podrá excederse en el uso de su propiedad hasta el abuso, como muestra la realidad actual.

Este comportamiento abusivo se inscribe, en el pasado inmediato, en que algún sector de la Argentina aprendió que el futuro no se ligaba al esfuerzo del trabajo sino a la mayor o menor cantidad de pronósticos financieros que pudiera hacerse.

Por esta vía deductiva algunos propietarios pretenden que la renta de una sola vivienda, —especialmente nos interesan aquellas destinadas a familias de menores recursos— les permita vivir holgadamente en contradicción con la práctica profesional que señala que hacen falta cinco activos para que pueda existir un pasivo.

Reiteramos que nuestro proyecto no habla de prórroga de contratos ni de congelamiento de alquileres. Sin embargo alguna posición interesada ha pretendido mostrar a la opinión pública un proyecto justicialista distorsionado, confundiendo esas viejas situaciones ya no queridas con esta nueva propuesta que sólo plantea suspensión exclusivamente de los desalojos por falta

de pago o por vencimiento de contratos como medida transitoria y por el término de 180 días.

Esto permitirá evitar el aumento de las familias sin techo, que se sumarían a las que ya lo están, y por otro lado le permitirá al Poder Ejecutivo nacional poner en marcha las soluciones que propusiera y programara oportunamente.

Aquí cabe también una reflexión. No es la oposición salvaje la que habla, sino aquella que sostiene que esta ley de locaciones es un punto de partida para que la opinión pública pueda dirimir su parecer y su simpatía alrededor de las propuestas y de los proyectos concretos que cada partido político presente frente a cada actividad de la comunidad nacional.

Hablamos de la reactivación del mercado de locaciones por medio de una construcción agresiva de viviendas. Recuerdo que en los documentos programáticos del partido gobernante la propuesta era construir 200 mil viviendas por año durante seis años. Asumido el gobierno, por boca del ministro Neri se dijo que durante 1984 se construirían 131 mil viviendas. Luego, cuando la discusión adoptó un tono más preciso, por medio del Fondo Nacional de la Vivienda se transmitió una cifra de 70 mil unidades habitacionales. Yo puedo afirmar que, a la luz de la suspensión de la publicidad en torno al plan de reactivación que con tanto esfuerzo y cariño promocionó el presidente de esa entidad, doctor Reinaldo, desgraciadamente la cantidad de viviendas a construirse en el ejercicio del año 1984 sólo superará, en el mejor de los casos, las 40 mil unidades habitacionales. ¿Qué implica esto, señor presidente? Es parte de la respuesta solemne y respetuosa que realizo a las expresiones formuladas por el señor miembro informante de la mayoría.

No temamos actuar con firmeza, y a la firmeza agreguémosle seguridad. Demos nuestro apoyo al futuro actuando sobre el presente. Hagámonos cargo de la situación en que vive un amplio sector de nuestro país, alejándonos de las estadísticas porque por muchos dígitos que podamos usar nunca nos van a dar la misma impresión que la realidad de cientos de familias arrojadas mensualmente a la calle con su bagaje de hijos y necesidades.

Esta norma de suspensión de los desalojos no ha de provocar incertidumbre, porque ésta ya existe; no ha de provocar retracción, porque el mercado ya está retraído. Esta norma sólo ha de permitir el reacomodamiento del mercado y el examen de la posición que deberá adoptar cada una de las partes.

Si esta norma transitoria va acompañada de una adecuada legislación de fondo, no habrá

oposición que pueda rebatirla, salvo la de los viejos y nuevos enemigos de la justicia social.

No es casual que este informe haya abordado simultáneamente tres cuestiones contenidas en la ley: la función social de la propiedad, la regulación del precio del alquiler por vía del reajuste para las viviendas destinadas a inquilinos y grupos familiares de menores recursos y la suspensión de los desalojos por falta de pago o vencimiento del contrato.

No es casual, decíamos, porque creemos que los tres temas están íntimamente relacionados y dependen unos de otros. No se puede hablar de una auténtica función social de la propiedad si no marchamos hacia un alquiler regulado por vía del reajuste, especialmente para aquellas viviendas destinadas a los sectores más desposeídos de la sociedad.

Tampoco puede sustentarse seriamente este principio rector si no se actúa con decisión y energía sobre un mercado que por su distorsión ha permitido que día a día aumente el número de familias sin techo. Con una adecuada regulación del precio para el futuro e implementando una suspensión transitoria en lo inmediato, estamos concretando el criterio social que debe regir para esa propiedad privada, pero reglamentada en su función.

El partido gobernante, como ya dijimos, se arroga ese criterio sobre la propiedad desde mucho antes del 49, y lo ha vuelto a integrar en el capítulo VI de su plataforma, que ostenta el título "La vivienda considerada como bien social"; y en cuanto al precio, también allí estuvo contenido el compromiso preelectoral al consagrar en el punto "F"-Medidas inmediatas: "regular los sistemas de ajuste, de modo que permitan mantener un justo equilibrio entre la renta del propietario, el valor del bien, la inflación y la pérdida del valor del salario real, dentro del esquema de desindexación de la economía".

Ambos presupuestos de la Unión Cívica Radical coinciden con los sostenidos por el Partido Justicialista. En este proyecto los hemos plasmado. Invitamos al partido gobernante y a su antiguo hermano y nuevo aliado, el Partido Intransigente, a concretar en los hechos lo sostenido en la plataforma; el país todo está siendo testigo del comportamiento de cada partido.

Llamamos, además, a la reflexión a ambas fuerzas sobre la barbaridad que significa excluir del contexto del proyecto a los mal llamados hoteles y pensiones. ¿Cómo es posible que se sostenga seriamente, como lo ha hecho un diputado radical, que este tema se limita al ámbito municipal y se reduce a la autorización? Si esto

fuera así, ¿por qué el Ejecutivo no le ha dado solución a través de los organismos municipales competentes?

El planteo es inexacto, pues sería lo mismo que sostener idéntico criterio para las locaciones comerciales, dado que para explotar un negocio hace falta habilitación municipal.

Esta cuestión requiere un tratamiento que enfoque, primero, un análisis jurídico y, segundo, otro social. Desde el punto de vista legal estamos en presencia de un fraude a la ley por medio de la articulación de un contrato simulado. Detrás de un aparente contrato de hospedaje se oculta un contrato de locación, con la desventaja para el locatario de que carece del derecho a acogerse al régimen legal que le permite ser desalojado por lo menos con la garantía que significa la presencia de un juez.

Este inquilino al que se disfraza de huésped no merece otro tratamiento, según su actual situación, que el de que el encargado del hotel lo deje en la calle sin previo aviso ni derecho a réplica.

A este régimen jurídico que se ha olvidado de los conventillos de Vaccarezza le resulta más fácil aceptar la idea de que se trata de hoteles y huéspedes, que reconocer una realidad colmada de sórdidos e inhumanos hospedajes, donde se amontonan familias numerosas compartiendo, en número casi increíble, baños y cocinas.

Sostenemos en el proyecto la necesidad de dar respuesta a estos sectores mediante la incorporación de un articulado que defina claramente la diferencia entre contrato de hospedaje y locación y en lo inmediato su transformación lisa y llana, por vía legal, en casas de inquilinato.

La cuestión social ha quedado esbozada al referirnos a la forma en que se vive en estos conventillos, unida a la circunstancia de que si bien no gozan de los beneficios de un huésped, el precio se aleja de la realidad, prohibiendo el fraude.

¿Sabe acaso este honorable cuerpo que en la ciudad de Buenos Aires se está pidiendo diez mil pesos por una habitación que no reúne las mínimas condiciones de higiene y habitabilidad?

Señor presidente: ¿será que esta patria que pretendemos concertada considera extranjeros a los ocupantes de hoteles y pensiones?

Queremos señalar nuestra profunda discrepancia con el proyecto emanado del Poder Ejecutivo nacional. Si hiciéramos una rápida confrontación de ambos proyectos, nos encontraríamos con que el justicialista deja de lado la libre contratación, mientras que el despacho de la mayoría incorpora el concepto como regla liminar.

Entendemos, a diferencia del Ejecutivo, que la locación comercial no estaba necesitando tratamiento especial, pues nada tiene que ver con el problema habitacional. Su inclusión, tal como ha sido hecha, llama a confusión.

Prestamos especial atención a la delimitación jurídica y su ubicación, dentro de la ley, de la diferencia entre contrato de hospedaje y de locación, dando respuesta a esa necesidad. El tema fue omitido por completo en el otro proyecto.

En el artículo 10 prevemos el otorgamiento de préstamos y subsidios para locatarios de capacidad económica insuficiente, mientras que el proyecto de la mayoría lo hace en apariencia, porque resulta insuficiente e inaplicable.

Ambos proyectos otorgan al inquilino la facultad de rescindir, pero mientras el nuestro lo hace sin aplicar carga alguna, salvo el aviso previo de 30 días, el de la mayoría exige un preaviso mayor y fija una indemnización a favor del locador.

En cuanto al plazo, el nuestro recepta la moderna concepción que fija lapsos no inferiores a tres años, lo cual abrevia gastos y pérdida de horas de trabajo. El proyecto de la mayoría fija dos años, y sólo contempla tres en el régimen promocional. Es decir, es optativo para el locador.

Nosotros incluimos a cargo de locatario solamente las expensas comunes, excluyendo las extraordinarias; el de la mayoría deja esto librado a la libre contratación.

Damos al locatario la posibilidad de solicitar la reducción proporcional del alquiler ante la reducción de servicios; el de la mayoría omite su consideración.

Limitamos las erogaciones y gastos de comisión de la intermediación; el otro proyecto no lo hace.

Recalcamos la necesidad de que las viviendas mantengan condiciones mínimas de sanidad y habitabilidad, facultando al locatario a descontar del alquiler los gastos de reparación; el proyecto oficialista no ha creído necesario considerar el tema.

Posibilitamos al locatario suspender el juicio de desalojo, por una única vez, abonando lo adeudado, instituto ausente en el proyecto de la mayoría.

Incorporamos en los juicios de desalojo la realización de una audiencia obligatoria y la facultad del juez de otorgar, en los casos de extrema gravedad, un lapso de permanencia de hasta doce meses, tal como lo determinan las legislaciones de otros países latinoamericanos y de Europa. Ciertamente, el proyecto de la mayoría no incluye esta facultad.

Ambos proyectos contemplan gravámenes y exenciones, pero mientras en el nuestro es obligatorio, en el de la mayoría depende de la legislación local, adoptando un falso federalismo.

Ambos proyectos contemplan un seguro a través de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro, pero mientras nosotros otorgamos esa facultad al locatario, permitiéndole sustituir las garantías a él requeridas, siendo obligatorio para el locador, en el proyecto de la mayoría, al estar incorporado en el régimen promocional, la obligación es para el locatario, porque depende de la voluntad del locador. *(Aplausos. Varios señores diputados rodean y felicitan al orador.)*

Sr. Presidente (González Cabañas). — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Arabolaza. — Señor presidente: nos toca considerar el proyecto de ley sobre locaciones urbanas en un contexto muy especial. Padece nuestro país una aguda crisis habitacional. Tanto que las estadísticas colocan el déficit en nada menos que 2 millones de unidades.

El crecimiento vegetativo de la población argentina está en el orden del 1,76 por ciento anual; es decir que la República crece al ritmo de 492.800 habitantes por año. De esto podemos inferir que por año se constituyen 132 mil nuevas familias. Ello indica la magnitud del problema habitacional, porque no solamente debemos corregir este déficit que viene de arrastre, sino que además debemos procurar los medios y recursos para dar la posibilidad de acceder a la vivienda a esta importantísima cantidad de argentinos que se incorporan cada año a la vida nacional.

Hemos conversado sobre este tema en el seno de la Comisión de la Vivienda de esta Cámara; hemos evaluado la posibilidad de construcción de viviendas por medio de los fondos del FONAVI que este Parlamento votó en el corriente año. Ese importe, que puede llegar al 3,5 por ciento del producto bruto, serviría para la construcción de 140 mil viviendas. Dentro de los programas previstos por el Banco Hipotecario Nacional —cuya paralización en la operatoria de reactivación requerirá, en su momento, una explicación del ministerio correspondiente—, que hubieran ayudado a resolver en parte este problema, se podría llegar a construir alrededor de 30 mil viviendas. Pero aun así no podríamos llegar a la cifra que el país necesita ejecutar, de alrededor de 200 mil viviendas anuales, para paliar el déficit existente y dar satisfacción a las necesidades de las familias que se constituyen.

¿Cómo conseguir los recursos, cómo delinear las políticas necesarias para asegurar a todos los sectores de la Argentina el acceso a una vivienda digna, como establece el artículo 14 bis de la

Constitución Nacional? Primero, promoviendo la inversión del sector público, a través del Fondo Nacional de la Vivienda, en viviendas de interés social, destinadas a los sectores más desposeídos de la República.

En segundo lugar, acelerando la reactivación de la política habitacional a cargo del Banco Hipotecario Nacional. En tercer término, buscando por todos los medios la inversión privada en el campo de la vivienda, ya sea con destino a locación o a su venta.

Esa será la única forma en que podremos llegar a la necesaria ejecución de 200 mil viviendas anuales, para tratar de salir de esta encrucijada histórica que le toca vivir a la República.

Pero aun cuando esta ley de locación que hoy tratamos fuese perfecta, aun cuando construyésemos 200 mil viviendas por año, que es lo que requiere la Argentina, aun así quedarían sin vivienda vastos sectores de compatriotas que no tienen capacidad de ahorro porque ha sido muy grave la destrucción de los ingresos reales de los sectores del trabajo en estos últimos años. A ellos no podríamos otorgarles el acceso a una vivienda digna si no proyectamos otras medidas o sistemas y figuras jurídicas nuevas, distintas de la compra y el alquiler.

Nuestro bloque ha presentado a consideración de la Honorable Cámara un proyecto de ley referido al ordenamiento urbano, pero que también da respuesta a este problema de la falta de poder adquisitivo de los sectores desposeídos. Se trata de la modificación al Código Civil y de la incorporación de dos nuevos derechos reales, el de superficie y el de habitación especial, mediante los cuales los sectores más postergados de la población argentina tendrán acceso al uso y goce de una vivienda digna.

Ese proyecto no es una utopía porque es el resultado de una experiencia que nos ha tocado vivir de cerca, que ha demostrado la posibilidad de concretar y paliar los déficit habitacionales con una agresiva política a cargo de las comunas de la República. En la ciudad de Lincoln, provincia de Buenos Aires, esta política ha permitido el acceso a la vivienda de los sectores más pauperizados y marginados de esa comunidad. Por eso estamos intentando su difusión, para ponerla al servicio de todos los sectores políticos de la República. He tenido el honor de que me recibiera el señor gobernador de la provincia de Córdoba, como asimismo el señor gobernador de Santa Fe, a quienes les he hecho llegar los instrumentos legales utilizados para esta obra de viviendas populares iniciada durante el gobierno del doctor Alende en la provincia de Buenos Aires. Durante veinte años este tipo

de política ha podido satisfacer los reclamos de los sectores más pauperizados, con un esfuerzo de la comuna de Lincoln.

Hemos brindado esta experiencia a los intendentes de Rosario, Santa Fe, Bahía Blanca, Mar del Plata y Necochea, y la ponemos a disposición de todos aquellos que quieran conocer lo hecho y la forma y métodos utilizados.

Por eso aseguramos ahora que por más perfectos que sean la ley que hoy consideramos y los planes de vivienda que se ejecuten, si no modificamos la estructura para que accedan los sectores más desposeídos no daremos cumplimiento a la exigencia del artículo 14 bis de la Constitución Nacional, que es la de asegurar una vivienda digna a todos los habitantes de la República. Tenemos entonces un compromiso para que este Parlamento se aboque al estudio del proyecto de ley que he comentado, que significa legislar para el futuro del país.

Si hubo alguna razón fundamental para que nuestro bloque apoyara el proyecto del Poder Ejecutivo es que contiene un régimen de promoción de la construcción de viviendas para alquilar por medio de incentivos de tipo fiscal y de desgravaciones impositivas, lo que permitirá abrir una brecha a través de la cual comience la inversión de los sectores privados en esa área. En efecto, sin el aporte del ahorro privado nacional no llegaremos a la meta comentada de doscientas mil viviendas por año ni podremos paliar el déficit habitacional.

De la decisión política que adopte el Congreso dependerá el futuro de miles y miles de compatriotas. Este examen de la realidad y de la prospección es el que ha guiado la posición del Partido Intransigente, y no un cálculo mezquino de intereses políticos. Nosotros estamos por encima de las alianzas. La única alianza del Partido Intransigente es la que tenemos con todos los sectores populares para la construcción de una nueva Argentina, en la que reinen la justicia social, la democracia y la libertad.

Hemos analizado en profundidad el proyecto del Poder Ejecutivo y realmente contiene disposiciones valiosas para terminar con los abusos que se vienen cometiendo; con el abuso del derecho que vienen realizando muchos señores propietarios que pretenden cobrar anticipadamente una suma correspondiente a todo el plazo de la locación; con el abuso de quienes pretenden cobrar en moneda extranjera, de quienes pretenden cobrar garantías desproporcionadas según el nivel de los ingresos de los grupos familiares, o pretenden firmar convenios con sis-

temas de indexación que no guardan relación con el crecimiento de los salarios y de los ingresos populares.

Por el solo hecho de tener en cuenta estos aspectos y de afirmar la función social del derecho de propiedad, el proyecto mereció nuestra aprobación.

De prosperar esta iniciativa ya no se podrían cobrar alquileres anticipados por varios meses ni exigir depósitos de garantía por más de un mes por cada año de locación, ya sea ésta para vivienda o para negocio.

Importa señalar como aporte positivo el régimen promocional de las locaciones destinadas a viviendas, que en el proyecto del Poder Ejecutivo aparecía como una facultad que se conferiría para instrumentarlo y que la Comisión de Vivienda de esta Cámara ha decidido institucionalizarlo dentro del sistema de la ley.

Este régimen de promoción establece desgravaciones impositivas ya sea en el impuesto a las ganancias o en el impuesto sobre los capitales y sobre el patrimonio neto, para que se posibilite la construcción de viviendas de interés social. De este modo la inversión privada podrá realizar inversiones que complementen esta tarea tan abrumadora que en materia de vivienda tiene que encarar el Estado.

El proyecto también contiene una serie de medidas que pueden ser beneficiosas para los futuros inquilinos a fin de garantizar el ejercicio justo y razonable del derecho de locación.

Debe destacarse que el seguro que se instituye como una garantía para el propietario también implica una garantía para el propio inquilino, porque cubrirá el riesgo de su muerte, garantizando a su familia la continuidad de la locación por el período del contrato. Cubrirá también la incapacidad total o parcial para el trabajo, de modo que cualquier locatario que se encuentre en esta situación podrá seguir habitando la vivienda, porque la caja pagará el alquiler correspondiente.

Además de estas consideraciones conviene señalar que el régimen de promoción contiene otras ventajas que es bueno resumir para hacer aún más clara la posición de nuestro partido. En primer lugar se terminará para los futuros inquilinos de vivienda popular con la exigencia de buscar garantías que son difíciles de obtener para las personas que no tienen recursos y que sólo cuenta con un salario. Los señores diputados saben cuán difícil resulta obtener una garantía a quien que no tiene para ofrecer más que su esfuerzo propio. Por eso este seguro

marca también un avance en cuanto a la protección social de la familia de recursos modestos.

—Ocupa la Presidencia el señor presidente de la Honorable Cámara, doctor Juan Carlos Pugliese.

Sr. Arabolaza. — Pensamos en la necesidad de impulsar y de abrir el mercado de las viviendas populares; pensamos en la necesidad de que se invierta en la construcción de viviendas de interés social para aumentar el mercado de la locación; pero sabemos que la solución definitiva de este problema requerirá un esfuerzo gigantesco de la comunidad para paliar el tremendo déficit que nos aqueja.

Por todo esto sabemos que esta ley va a intentar exclusivamente resolver un problema de coyuntura, porque sólo con el régimen de las locaciones no solucionaremos el problema de miles y miles de argentinos que esperan que se dé satisfacción a su necesidad de vivienda.

Por estas consideraciones nuestro partido apoya en general este proyecto, con las observaciones que ya realizamos en el seno de la comisión. Planteamos nuestra preocupación, como lo hizo el señor diputado Rubeo, respecto de los desalojos. El 17 de diciembre del año pasado el Partido Intransigente presentó un proyecto reclamando una protección para aquellos argentinos que pudieran ser desalojados. Conversamos con los diputados de la mayoría e inclusive con los justicialistas acerca de la posibilidad de resguardar, en alguna forma, la situación de injusticia que podría producirse ante los desalojos por vencimiento de contrato o falta de pago.

Así fue como en la búsqueda de soluciones encontramos una alternativa para esa clase de inquilinos: la posibilidad de acceder a una vivienda por medio de los planes del FONAVI. Es decir, incorporamos en la ley un artículo por el cual otorgamos a los desalojados el derecho preferente de inscripción y de adjudicación en esos programas. Pero, por otra parte, para compensar situaciones, se incluyó un subsidio transitorio que les permitirá a los desalojados cubrir parte de los gastos que deban realizar. De esta forma tratamos de compatibilizar las ideas del proyecto de la mayoría con nuestras aspiraciones de que ninguna familia desalojada quede sin protección legal.

Por eso, señor presidente, este subsidio que hemos propuesto es una ayuda transitoria para aquellos que sufran un desalojo. En su momento, si las circunstancias nos demuestran que es insuficiente, pediremos su ampliación o modificación. Pero insisto: la única posibilidad para asegurar a los sectores populares el ingreso a

una vivienda digna —si es que somos capaces de legislar para el futuro teniendo en cuenta los errores del pasado que provocaron el déficit habitacional—, la única posibilidad de ser leales con esta esperanza que comparten miles de compatriotas, no es otra que encarar un reordenamiento de nuestras ciudades, hacer reservas públicas de tierra para luchar contra la especulación urbana y contra el privilegio de los que poseen terrenos baldíos en los cascos de las ciudades sin permitir construcciones, y ejecutar programas masivos de viviendas populares. Así demostraremos al país que tenemos sensibilidad social y que estamos al servicio de los intereses de nuestro pueblo. (*Aplausos*.)

Sr. Presidente (Pugliese). — Tiene la palabra el señor diputado por La Pampa.

Sr. Deballi. — Señor presidente: de nuestra declaración de principios surge que no somos estatistas; surge también que no aceptamos un Estado indiferente respecto de los problemas de hondo sentido social.

Queremos un Estado ordenador y dimensionado en sus justos términos. Por ello, en este especial caso de las locaciones urbanas, consideramos necesaria e imprescindible la intervención del Estado introduciendo reformas al Código Civil para permitir una equiparación de derechos, hoy alterada por la desigualdad que exhibe un mercado locativo distorsionado por una gran demanda frente a una oferta escasa o nula.

Es evidente que las condiciones que imperaban en la época de la sanción del Código Civil no son las mismas que rigen en la actualidad. Por ello es necesario introducir reformas sobre dos aspectos fundamentales que hacen al contrato de locación: el precio y los plazos.

Procuraremos hacer un análisis objetivo pues consideramos que hay que ubicar a ambas partes contratantes en sus justos términos. Frente al grave problema social de todos aquellos que procuran la locación de una vivienda sin tener el menor éxito, se advierte también la situación de un gran número de pequeños propietarios que cuentan para subsistir con la renta de su vivienda alquilada.

Consideramos que el proyecto del Poder Ejecutivo intenta en mínima parte introducir reformas a los códigos Civil y Procesales con el objeto de dar sensación de seguridad al mercado, a efectos de que se reintegre un importante número de viviendas retiradas de la locación. Pero ha quedado en mitad de camino, es decir, que las reformas son meramente superficiales y no alcanzarán el sentido de seguridad que se

pretende transmitir. Lo más grave es que, como consecuencia, no se lograrán las soluciones que se procuran.

En el capítulo I del proyecto se hace referencia en general a toda relación contractual que tenga por objeto la locación urbana, sin discriminar entre viviendas y comercio. Las modificaciones introducidas al Código Civil se limitan a la instrumentación del contrato, a los plazos, a los reajustes y a las fianzas, y en materia procesal se circunscriben a exigir una intimación previa para los desalojos por falta de pago.

En relación con este capítulo consideramos que es necesario incluir un artículo que determine con toda precisión quiénes son beneficiarios de la ley y limitar tal carácter a aquellos que verdaderamente sufren el problema social de la falta de vivienda, sin incluir al comercio, ya que no es ése el objetivo perseguido.

Entre quienes se encuentran en tal situación debe ser considerada la familia que necesita la vivienda económica, con muebles o sin ellos, atendiendo también a los ocupantes de habitaciones en casas de inhóspitos, pseudo hoteles o pensiones que se utilizan como vivienda permanente. No es al mero huésped transitorio a quien se pretende proteger con esta disposición legal sino a los ocupantes de aquellos hospedajes que han sido transformados en viviendas permanentes por quienes los habitan.

Correlativamente, habría que excluir de la disposición legal protectora a todas las otras viviendas a las cuales no alcanzan los dos objetivos indicados.

El dictamen de la mayoría ha introducido en este aspecto mejoras al proyecto del Poder Ejecutivo consignando aquellas relaciones locativas que no se incluyen, pero solamente las limita al plazo y no a todas las otras condiciones.

En cuanto a las modificaciones al Código Civil, además de las intentadas en el proyecto que, repito, considero meramente superficiales, deberá establecerse una relación justa en cuanto al precio inicial de la contratación, ya que la libertad absoluta en tal sentido determinaría, por vía indirecta, la limitación de las posibilidades de contratar a quienes disponen de fondos suficientes, pero excluiría a los que realmente necesitan hacerlo. Ese precio justo inicial estaría dado por un tope de renta anual ligado en relación a la valuación del inmueble locado, valuación que se ha de obtener para la vivienda tipo o económica en base a su superficie y años de construcción, todo sujeto a la reglamentación de la ley.

En lo que respecta al trámite procesal debería ampliarse el plazo de pago hasta la fecha para

contestar la demanda, por supuesto con la respectiva sanción de las costas a su cargo, pero posibilitando que aun iniciado el juicio por falta de pago pueda el inquilino detener la acción de desalojo.

Además, debería modificarse el artículo 1.622 del Código Civil; esto en beneficio de ambas partes y procurando evitar los largos, engorrosos y costosos trámites judiciales. La modificación del artículo 1.622, que elimina la tácita reconducción, debe tener como presupuesto un régimen de inscripción obligatoria de los contratos en los juzgados de paz, con certificación de las firmas de las partes, para acreditar su autenticidad. En tal caso, vencido el término contractual, si el locador —aquí se invierte el cargo de la prueba— no justifica la necesidad de disponer de su vivienda para su utilización, deberá continuar locándola. Y esto es muy importante porque los plazos perentorios de la locación de vivienda hacen que el inquilino viva supeditado a la angustia que representa el continuo vencimiento de ese contrato de tan corto plazo.

De esta forma, el locatario tendría entonces la opción para la renovación de su contrato por una única vez y con el mismo sistema de reajuste. Por su parte, el locador podrá recuperar su vivienda al término del contrato con la justificación de la necesidad de disponer de ella, con la presentación del contrato vencido ante el juez competente.

En el capítulo II se dan una serie de normas referidas al pago mensual de los alquileres, a la prohibición de pagos anticipados más allá del período mensual, a la limitación del depósito de garantía y a la eliminación del pago del valor llave.

En estos aspectos resulta plausible la inquietud del Poder Ejecutivo, aunque el cumplimiento de estas disposiciones será de muy difícil control. Sin embargo, también se refiere este capítulo a la opción a favor del locatario de resolver el contrato a partir de los primeros seis meses de transcurrido el mismo. Consideramos que el término exigido es demasiado exiguo para compensar los gastos que la contratación le ha demandado al locador. Debe advertirse que no sólo es locador la gran empresa, sino —y mucho más comúnmente— el pequeño rentista que posee uno o dos inmuebles en alquiler como única fuente de ingreso. El término mínimo para utilizar esta opción de rescisión debe ampliarse a la mitad del término contractual.

El capítulo III está referido a la creación por parte del Poder Ejecutivo de un sistema de promoción de locaciones destinadas a vivienda,

estableciendo como premisa la incorporación voluntaria y optativa de los contratantes a dicho sistema. No se advierte la razón para que este sistema —que compartimos plenamente en cuanto significa una promoción de la vivienda— no se inserte directamente, como un derecho que otorga la ley, a las locaciones incluidas en el mismo. Por ello compartimos la disposición de sus artículos, pero pretendemos darle una definición, una seguridad y una permanencia en esta ley.

Dentro de la temática propuesta, lo que nos resulta objetable es la diferenciación que se hace en el sistema de reajuste en cuanto rebaja en un 20 por ciento los índices de actualización elaborados por el INDEC para el índice promedio entre costo de vida y salario.

Es perfectamente loable la preocupación por evitar un desfasaje entre los aumentos de precios reflejados en el índice del costo de vida y lo que puede surgir del aumento de los salarios, pero no es justo ni equitativo que el sector de los propietarios vuelva a sufrir el desequilibrio económico de los locatarios, aunque debemos advertir aquí que nos preocupa también y muy principalmente la suerte de estos locatarios. Por ello compartimos el criterio de que no sufra perjuicios la clase más necesitada; pero si adoptamos como base del sistema económico la defensa del salario real, y dicho salario real se mantiene en igual relación al costo de vida, se encontrará asegurado el mantenimiento de la relación inicial.

En el supuesto de que esto no aconteciera, cualquier diferencia tendría que ser subsidiada por el Estado, es decir, por toda la comunidad, y no exclusivamente por ese pequeño sector propietario que no deja de ser una mínima parte integrante de nuestra sociedad.

Es evidente que la inserción de esta rebaja en el índice de ajuste no tiene nada de promocional para el sistema, pese a los beneficios impositivos que se otorgan.

Por último, consideramos que debe darse al locatario la opción del seguro en reemplazo de la fianza que actualmente tiene que depositar, pero entendemos que no debe ser únicamente por intermedio de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro sino que podría participar cualquier otra compañía aseguradora autorizada por el Instituto Nacional de Reaseguros, a fin de evitar un monopolio que puede ir contra la eficacia del sistema.

En el capítulo IV, referido a disposiciones complementarias, se hace mención a la vivien-

da deshabitada pero sin fijarse ninguna disposición reglamentaria sobre el particular y facultando únicamente a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y al territorio nacional de la Tierra del Fuego para disponer gravámenes diferenciales. En razón del verdadero problema social que ha provocado la existencia de un gran número de viviendas desocupadas no ofrecidas en alquiler, esta situación debería ser materia de resolución de modo mucho más profundo en esta ley. Debe sancionarse esta actitud —que no es más que un verdadero abuso del derecho— con recargos impositivos a nivel nacional, sin perjuicio de los que a nivel provincial se apliquen en las respectivas jurisdicciones; todo ello además de hacerse valer la presunción de la calificación de deshabitado para el inmueble que no tuviera los consumos mínimos, dado que esto es de fácil verificación. Concomitantemente se debe disponer la inversión de la prueba: es decir que el locador sea quien debe acreditar que la presunción es errónea.

Por último, en el dictamen de la mayoría se agregaron dos nuevos artículos al proyecto del Poder Ejecutivo: el artículo 24, que instrumenta la concesión de subsidios por parte del Poder Ejecutivo a los desalojados en el plazo de 180 días de sancionada la ley, si careciesen de recursos suficientes y se tratase de grupos familiares con ingresos mensuales totales no superiores a tres salarios mínimos; y el artículo 25, que da preferencia a los desalojados a partir del 10 de diciembre de 1983, en los planes de vivienda del FONAVI.

Consideramos que el subsidio no soluciona el problema de quien carece de vivienda y nos parece más lógico que se le dé al locatario la opción para un nuevo período de alquiler. En cambio juzgamos positivo el derecho de preferencia para la adjudicación de unidades de los planes del FONAVI.

Pero debe tenerse en cuenta que sólo en la Capital Federal vencen mensualmente veinticinco mil contratos de alquiler, aproximadamente. Ello puede ocasionar otro serio problema en la adjudicación de viviendas ante quienes puedan verse postergados en sus también justas aspiraciones y con derechos ya adquiridos por antigüedad.

Por todo lo expuesto considero que el proyecto remitido por el Poder Ejecutivo nacional y hecho suyo por la mayoría de esta Cámara debe ser objeto de modificaciones según las ob-

servaciones que formulara.

Sr. Presidente (Pugliese). — Tiene la palabra el señor diputado por Mendoza.

Sr. Lepori. — Señor presidente, Honorable Cámara: después de haber escuchado algunas expresiones de tono dramático y plañidero me siento obligado a reafirmar algunos conceptos para que se comprenda bien este proyecto de ley que nos remite el Poder Ejecutivo nacional.

La iniciativa procura instrumentar una política que apunta fundamentalmente a velar por los graves y acuciantes problemas sociales ocasionados por las distorsiones vigentes en el campo de las locaciones urbanas, con efectos negativos sobre la vivienda popular. Por ello tiende a reactivar el mercado inmobiliario, si bien es prioritario sostener el respeto por la libertad de las contrataciones, en especial en lo referente a los precios y a los plazos concertados. Tal libertad hace a la consideración de la dignidad de la persona humana, por cuyo ejercicio se logra una confianza más fluida en ambos polos de la relación contractual, contribuyéndose así a una auténtica paz social. Esta situación puede calificarse como de emergencia y, por lo tanto, requiere soluciones especiales que tiendan a lograr una mayor oferta en el mercado, como base para su normalización. Se trata, en definitiva, de definiciones respecto de las reglas de juego, y este proyecto puede ser fácil, pero también puede ser muy difícil.

Este proyecto significará una muestra de respeto hacia todos los ciudadanos, a través del amparo y reconocimiento de derechos y obligaciones mutuas, con igualdad de oportunidades para todos.

Deja de lado todo propósito de fácil demagogia y reconoce la realidad del problema, buscando soluciones reales y posibles. En definitiva, un trato justo.

Este proyecto ampara tanto al propietario como al inquilino dentro de un mercado fortalecido, persiguiendo las mejores soluciones y sumándose al esfuerzo entero del país.

Desde su inicio, el gobierno comenzó la lucha contra la marginalidad social afianzando la democracia, lo cual implica fundamentalmente la participación del pueblo. Ya se ha puesto en marcha el Programa Alimentario Nacional y desde hace tiempo se está implementando el despegue productivo. Asimismo, en lo que se refiere específicamente a vivienda, ya ha sido sancionada la ley sobre desindexación de los loteos y la vinculada a la reimplantación del aporte al FONAVI. Ahora se encuentra en consideración este proyecto de locaciones urbanas que brinda, en definitiva, el marco normativo suficiente y,

válido para lograr un mercado fortalecido en su oferta por medio de disposiciones claras y justas para las partes contratantes.

Se consideran en general, como lo expresó el miembro informante, dos aspectos en la materia: uno relativo al Código Civil y otro relacionado con el sistema de promoción de las locaciones. De esta forma, los propietarios podrán elegir una u otra modalidad de alquiler, analizando las virtudes de uno y otro sistema según su conveniencia y parecer y fijando libremente el precio del arrendamiento inicial, así como las distintas modalidades contractuales.

Por su lado, los inquilinos encontrarán de esta forma robustecida la oferta de viviendas, optando por diversas posibilidades y mejorando la calidad y el precio de la oferta.

En lo que se refiere al Código Civil se han incorporado algunas modificaciones que son el producto de viejas aspiraciones basadas en anteproyectos y congresos realizados sobre la materia, mientras que otras se han originado en las actuales circunstancias y otras que vienen de arrastre, deformando la práctica generalizada.

El principio fundamental es la libre contratación, sustentada en sus tres pilares básicos: precios, plazos y elección de inquilino. Esto no es alterado en su esencia, salvo la prolongación del plazo mínimo de la primera contratación, que se lleva de 18 a 24 meses en favor del locatario.

Rápidamente voy a mencionar otros aspectos relativos a la cuestión. Los contratos deben realizarse por escrito; los pagos deben hacerse en moneda oficial; se fijan precisiones acerca de los plazos, los ajustes y los depósitos en garantía; antes de la demanda de desalojo por falta de pago, el locador debe intimar fehacientemente el pago, indicando cantidad y lugar. En este sentido, el locatario tendrá cinco días hábiles para hacerlo efectivo. También se hace referencia a los períodos de pago, a la resolución anticipada y a los continuadores del locatario.

En lo que respecta al sistema promocional, que como bien se ha dicho aquí es optativo y voluntario, surge como la única innovación en materia de locaciones urbanas y es una herramienta válida para impulsar y fortificar el mercado de locaciones. Se ha estructurado sobre la base de contemplar una armonía de los intereses legítimos en juego, ya que fueron las prórrogas, suspensiones de plazos y regulación de precios —entre otras causas— los que distorsionaron y provocaron la crisis de oferta que existe.

Para los propietarios se privilegian la libre elección del grupo inquilino, la libre fijación del

precio de arranque, la seguridad total del cobro, la cobertura de todos los riesgos y perjuicios hipotéticos, el reajuste trimestral y amplios y generosos beneficios impositivos y fiscales. Los beneficios para los inquilinos comprenden el fortalecimiento de la oferta, más opciones en calidad y precios, la extensión del plazo de permanencia mínimo de 18 a 36 meses, un contrato tipo que elimina abusos e injusticias, el seguro estatal, la cobertura del seguro de riesgo de fallecimiento o incapacidad total o temporaria del jefe de familia, menor costo de intermediación.

A fin de dar cumplimiento a la presente ley se pide también la adhesión a los gobiernos provinciales y se faculta a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y al territorio nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur a reducir impuestos hasta un 50 %. Se da preferencia —como bien se ha dicho— a los grupos familiares necesitados de alojamiento como adjudicatarios de las viviendas del FONAVI, y se dan subsidios para realojamiento de grupos desalojados o a desalojar durante los primeros 150 días de promulgada la ley.

En síntesis, señor presidente, debemos recordar que antes de las elecciones del 30 de octubre de 1983 comenzaron a disminuir las unidades de vivienda destinadas a alquiler. Para ello hubo distintos motivos: primero, las inquietudes surgidas en el sentido de que desde este Parlamento se propiciarían medidas de congelamiento de alquileres, prórroga de contratos o suspensión de lanzamiento, generando u ocasionando situaciones desmesuradas, a veces inmorales, por parte de algunos propietarios. En segundo término, los bajos salarios disminuyeron la posibilidad de pago de los locatarios y el locador bajó el precio de los alquileres, que se ubicó por debajo de la renta histórica mínima, obligando a los propietarios a dejar el negocio, que era perdidoso, por otros más jugosos y tentadores que ofrecía la patria financiera con total respaldo del Estado. Alquilar una vivienda era una actividad de alto riesgo y un magro negocio.

También debemos considerar que en los períodos de regulación de mercado, por medio de congelamientos y prórrogas, la oferta de viviendas al mercado disminuyó, perjudicando a la masa de inquilinos. En cambio, en períodos de libertad de contratación, el mercado se mostró con una oferta muy superior y con una reducción del costo del alquiler en términos constantes.

Por ello nuestra política a seguir dice no al congelamiento de alquileres; no a la prórroga de contratos; no a la suspensión de los desalojos, porque atentan contra el estado de derecho y serían impuestos por ley y no por voluntad de las partes. Además, se cree favorecer a un sector, en este caso los inquilinos, o se cree perjudicar a otro, los propietarios, cuando en realidad lo cierto es que se perjudica a toda la comunidad, subvirtiendo el orden de las voluntades libres.

Estas medidas ya fueron aplicadas en el pasado y hoy se consideran factores de fracaso y retroceso para la construcción o compra de viviendas para alquilar. No se logrará remontar de esta manera el déficit habitacional. Por ello se ha elegido una normativa jurídica que, sin propiciar experiencias frustradas, abra un nuevo horizonte para las locaciones urbanas que permita desarrollar las justas expectativas de propietarios e inquilinos, tendiendo un puente que sirva para atraer la atención de las fuerzas productivas de la comunidad e impulsando la pronta reactivación de la construcción de nuevas viviendas como objetivo básico a lograr y alternativa válida al déficit habitacional.

Buscamos el imperio de la justicia social. Hemos recibido un país arrasado gravemente en su contexto socioeconómico. Venimos de un proyecto autoritario y represivo que dio como resultado una larga noche de miedo y muerte. Por ello la libertad es condición indispensable para la dignidad del hombre y no habrá libertad si no somos capaces de asegurar mejores niveles de vida en lo referente a salud, educación, alimentación y vivienda.

Dentro de la democracia podemos realizar todas estas reivindicaciones sociales y realizarnos como nación. En efecto, la democracia es la afirmación de la libertad y la libertad es el fundamento de la democracia. Y sin desarrollo económico no habrá ni democracia estable ni hombres libres. Sabemos que estamos avanzando por el buen camino, por el camino del gobierno decente y transparente.

Nuestro gran desafío nacional es la reconstrucción de la Argentina, y el pueblo ya eligió esa ruta: reconstruir la República. Hay que actuar con grandeza y desprendimiento en estas horas, porque hay que reconstruir la república de la vida levantando las banderas de la liberación nacional y social, en un auténtico marco de justicia social, paz, democracia, libertad y unión nacional. *(Aplausos.)*

Sr. Presidente (Pugliese). — Tiene la palabra el señor diputado por la Capital.

Sr. Manny. — Señor presidente: nos oponemos a los proyectos presentados. *(Risas y aplausos.)* Obviamente tienen importantes diferencias entre sí, pero poseen características que nos han hecho asumir esta posición. Estas características son las siguientes.

Primero: erosionan y vulneran el derecho de propiedad establecido por la letra y el espíritu de la Constitución Nacional.

Segundo: implican una intervención del Estado en un mercado que es clave para la recuperación del país y de un indiscutido impacto social.

Tercero: erosionan y vulneran la libertad de contratación, también establecida por nuestra Constitución.

Cuarto: irradian una preocupante sensación de inseguridad jurídica, que es uno de los factores que permiten explicar por qué tantas unidades de vivienda se han retirado de la oferta en los últimos meses.

Quinto: por estar en contra de lo dicho por muchos dirigentes de los partidos mayoritarios durante la reciente campaña, en la cual manifestaron que las locaciones con destino a vivienda familiar y al comercio "se seguirían rigiendo por las disposiciones del Código Civil" (Partido Justicialista); asimismo se "rechazó el congelamiento de las locaciones" (radicalismo). El propio actual presidente de la Nación dijo en el mes de marzo del año pasado que las locaciones urbanas deben estar regidas por el Código Civil.

Sexto: pese a las disposiciones del proyecto destinadas a estimular una cierta inversión en el área de la vivienda, el conjunto de sus prescripciones va a afectar esta área vital, que nosotros consideramos indispensable para la reconstrucción del país por su reconocido efecto multiplicador. Vale decir que posiblemente vamos a desestabilizar un área productiva básica. Debo señalar que la mayor parte de las entidades vinculadas con el tema de la vivienda no acompañan en este caso ninguno de los dos proyectos. Por el contrario, se han opuesto a ellos.

Séptimo: por otra parte nosotros consideramos que estos proyectos están en contra de los verdaderos intereses de los sectores humildes a quienes se busca beneficiar.

Octavo: Otra vez más queda marginado el verdadero problema, que es el de la inflación, donde reside el verdadero cáncer. Con legislaciones que nosotros, con el debido respeto, consideramos equivalentes a parches, no vamos a poder resolver problemas de fondo como el que tratamos en este momento.

En síntesis, se vulneran libertades y derechos esenciales, y lo que se quiere legislar va a producir efectos contrarios a los buscados. Por eso nos sumamos a las críticas generalizadas y que se escuchan en muchos de los sectores del país. Lo que necesita el país son más casas, más viviendas y más inversión en esta área. Lo que debería hacer la Cámara es sancionar una sencilla y corta declaración en la cual se dijera que no va a dictar ninguna ley que vulnere el verdadero derecho de propiedad o altere en esta materia el Código Civil. Volvería así a dar seguridad jurídica frente al tema importante que hoy tratamos.

Además, este problema se ha resuelto en otras partes logrando que la confianza del sector privado y el apoyo del sector estatal se volcasen resueltamente a la construcción de viviendas. Esto ha significado que en muchas partes del mundo se terminara con este problema no con más desposeídos o más proletarios sino con más propietarios.

Sr. Presidente (Pugliese). — Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Ramos. — Señor presidente: ya creo que se han formulado en este recinto casi todas las opiniones posibles respecto del tema que hoy nos convoca. Sin embargo pretendo hacer algunas consideraciones muy concretas, en algunos casos numéricas, para poner el tema en la precisa realidad que hoy tenemos.

Yo digo habitualmente, y aunque parezca una perogrullada es así, que el problema de la vivienda es el tema al que debemos abocarnos; las locaciones son simplemente un apartado de este problema que es mucho más grave, no solamente en la Argentina sino en todo el mundo.

La vivienda y sus problemas han sido estudiados por numerosos congresos y por distintos especialistas y podemos sintetizar lo siguiente: casi ningún país del mundo —y esto es un dato concreto— tiene solucionado el problema de la vivienda, salvo unos pocos países de Europa occidental, como los escandinavos: Suecia, Finlandia, Noruega y Dinamarca; también Austria, Suiza, Alemania, Francia y parcialmente Italia. Podemos agregar muy pocos países que hayan dado solución a este grave problema. La humanidad tuvo siempre problemas de vivienda; simplemente, antes se conformaba con vivir en taperas o en ranchos cuando no al descubierto, como en la ciudad de Nueva Delhi, donde seiscientos mil habitantes nacen, viven y se reproducen al aire libre. Este es el problema que realmente hay que estudiar y al que se le debe encontrar solución.

Asimismo, podemos decir que el costo intrínseco de la vivienda aumenta con el correr del tiempo más allá de los costos inflacionarios. Hoy nadie admite, al hablar de una vivienda, pensar que no se podrá contar —como en la época de nuestros abuelos— con las modernas instalaciones eléctricas, cableado telefónico, porteros eléctricos y otro tipo de comodidades que nos parecen actualmente indispensables. Es así que el costo real ha ido aumentando hasta llegar a duplicarse medido en horas de trabajo con relación al año 1930.

En lo que a nuestro país se refiere, bien se ha dicho que el déficit de arrastre supera los dos millones y medio de unidades. Pero tenemos algo más grave: el déficit de cada año hace aumentar el anterior en ciento cuarenta mil unidades. A estas personas, en especial, queremos dirigirnos con este proyecto y con otros que propiciaremos oportunamente.

¿Cómo hacer para dar satisfacción a ciento cuarenta mil nuevas unidades de vivienda y, además, simultáneamente achicar el déficit? Tenemos los argentinos un muy pequeño crecimiento vegetativo: apenas el 1,7 por ciento anual. Otros países hermanos de Latinoamérica —México, por ejemplo— nos duplican holgadamente. Según los propios cálculos del gobierno mexicano, en caso de que les vaya muy bien —ya que cada treinta años duplican la población—, si logran invertir la totalidad del crecimiento del producto bruto interno en la construcción de viviendas para fines de este siglo, habrán logrado duplicar el déficit habitacional; y esto significaría paralizar la totalidad de la industria mexicana.

Nosotros, por suerte, tenemos un crecimiento vegetativo más pequeño; sin embargo, para poder construir estas viviendas y achicar el déficit necesitamos hacer un mínimo de doscientas mil unidades por año que representan mucho más que el 4 por ciento del producto bruto interno, es decir, la totalidad del crecimiento que posiblemente tengamos y con la prescindencia de realizar inversiones en otros sectores. Si así lo hiciéramos lograríamos, además de congelar el déficit, achicarlo a razón de 50 ó 60 mil unidades por año, habida cuenta de que necesitamos 25 ó 30 años para solucionar el déficit habitacional, ya que de las dos millones quinientas mil unidades faltantes, unas novecientas mil tienen carencias parciales, y otras, críticas.

Aquí es donde deben considerarse otros problemas del futuro; a ellos debemos abocarnos. ¿Cómo vamos a dar respuesta a toda esta gente que está esperando una solución? Esa solución no vendrá por caminos fáciles. Tendremos que apelar, entre otras cosas, a la tecnología. Los

países más desarrollados invirtiendo también el 4 % del producto bruto logran hacer por año nueve viviendas cada mil habitantes. Con ese porcentaje, los argentinos hacemos apenas cuatro viviendas cada mil habitantes. Esta es otra muestra de nuestra dependencia tecnológica que debemos superar so pena y so riesgo de quedarnos estancados.

Pero hay otro problema más grave aun que el de obtener los fondos para hacer las viviendas: es obtener la mano de obra necesaria para hacerlas. Si por alguna razón mágica obtuviésemos de regalo —digo bien— el dinero necesario para hacer las viviendas, cada una que hiciésemos más allá de las 200.000 por año implicaría tener que importar mano de obra, seguramente de otros países latinoamericanos. Como es sabido que tres obreros son necesarios para hacer una vivienda, por cada una que hagamos más allá de las 200.000 agravaremos nuestro déficit de mano de obra. Este es el verdadero marco en el que hay que centrar la discusión.

El Estado, este Estado débil que hemos recibido con un producto bruto achicado, es impotente para dar una solución posible a este problema. Es entonces acá donde entra concretamente el tema que hoy nos convoca. Deberemos recurrir a los inversores privados para que coadyuven a solucionar este grave problema. De esta manera, contribuiremos a quitar dinero de la especulación financiera —a la que están tan acostumbradas muchas personas en nuestro país— y ello derivará en una función social de gran trascendencia, reactivando a un sector que en este momento está trabajando exactamente al 30 % de su capacidad instalada.

Quiero también hacer algunas precisiones sobre manifestaciones hechas por señores diputados que, a mi juicio, no son del todo exactas. En primer lugar, diría que he quedado casi conmovido por un discurso vinculado al tema de los desalojos —no al de las locaciones urbanas—. Digo que no alcanzó a conmoverme del todo porque el diputado que lo pronunció expresó que las políticas que ellos habían llevado a la práctica con anterioridad fueron malas. Afortunadamente, eso me ha ayudado a recapacitar para que nunca más vuelva a repetirse ese tipo de error. Nunca más en la Argentina deben dictarse leyes de esa naturaleza.

Sr. Rubeo. — No fue eso lo que dije, señor diputado. No utilice sutilezas para cambiar las cosas.

Sr. Ramos. — En la Argentina, en 1947, un 73 % de la población alquilaba su vivienda. Esto arrancó de 1921 con la primera ley que ha-

bló de congelamientos, de protección a los subinquilinos y de los plazos de los contratos. Se repitió con las leyes de 1943, 1946, 1949 y 1967. Este es un poco el esquema de prórrogas al que no queremos volver nunca más.

Reitero que en 1947 el 73 % de la población alquilaba su vivienda. Al producirse la liberación de los contratos ese porcentaje bajó al 16,6 %. Este es el resultado concreto que debemos considerar.

Con relación a los inquilinos no pudientes —en esta materia no somos insensibles y hemos fijado un subsidio en el proyecto—, debemos decir que según el censo realizado en 1980 los inquilinos no pudientes representaban con exactitud el 8,9 % del total de los locatarios, según sus propias declaraciones juradas.

Sr. Rubeo. — Entonces, el problema lo arregló Martínez de Hoz.

Sr. Presidente (Pugliese). — No se le ha concedido una interrupción, señor diputado.

Continúa en el uso de la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Ramos. — Señor presidente: de todas maneras agradezco la interrupción porque viene bien para recordar que el doctor Martínez de Hoz ha tomado para este proyecto de liberalización de los alquileres nada menos que los fundamentos del proyecto de ley que en el año 1976, con la firma de la entonces presidente constitucional, María Estela Martínez de Perón, fue elevado a esta Cámara y figura ingresado en el Trámite Parlamentario N° 47.

Creo que esto también es importante decirlo; también decía este proyecto, y resulta curioso, en forma expresa que los contratos de hotelaría no se contemplaban en la presente ley. Eso está marcado y es importante para advertir la diferencia que existe entre ser oposición y ser oficialismo.

También se ha dicho aquí que hay gran cantidad de abusos cometidos por los propietarios. No me cabe la menor duda de ello, en especial en los últimos tiempos, pero me llama profundamente la atención que no haya más abusadores en un país de tanta especulación y que no haya muchos construyendo viviendas para alquilar a precios abusivos y obtener grandes ventajas.

Creo que a estos inversores les falta la tranquilidad jurídica imprescindible para realizar las inversiones a las que hacía referencia.

Se ha dicho por otra parte y se ha propuesto lo que es a mi juicio una medida a todas luces populista, y por qué no también elitista, aunque le moleste a algunos señores diputados, que era preciso sujetar el precio de los alquileres a un

porcentaje máximo del salario de los inquilinos. Esto sería muy deseable, pero las consecuencias concretas —no olvidemos que estamos legislando para el futuro y a ello nos abocamos— serían de que simplemente los nuevos propietarios, que construyan viviendas, y que las vuelquen a este mercado, elegirán a sus nuevos inquilinos entre los más pudientes, mientras que los sectores de menores recursos y de menores ingresos familiares no tendrán ninguna cabida ni posibilidad de alquilar.

Tengo también algunos números más para agregar, así como debo hacer algunas declaraciones que pueden servir especialmente para los diputados que han hecho manifestaciones al respecto, por ejemplo, en cuanto a las mejoras que los inquilinos introducen en el bien locado.

Esta propuesta tiene muchos años. Está incorporada en el Código Civil en los artículos 1.544, 1.545 y 1.546, donde se dice concretamente que todas las mejoras, reparaciones y gastos que el inquilino haga sobre la propiedad serán descontados de los alquileres. Estamos por supuesto de acuerdo con este criterio, pero lamentablemente ya ha sido legislado con anterioridad.

Quería referirme también en forma concreta a otro dato, que es exacto, cierto y que está reflejado en las estadísticas. Se trata de lo relativo a las épocas de libre contratación. Al respecto cuento con un par de cifras para citar. Entre marzo de 1976, época de alquileres controlados, y enero de 1979, cuando había libertad contractual, con índices de precios tomados con las mismas pautas y en los mismos lugares, a moneda constante, un departamento de tres ambientes costaba en Buenos Aires, en el primer caso, reitero, con precios controlados, 17.054 pesos; y en enero de 1979 el mismo departamento valía 10.534 pesos. En cuanto a un departamento de cuatro ambientes, tomando las mismas techas, las cifras eran respectivamente de 28.878 y 17.226. Estas cifras son exactas, están más allá de la retórica y pueden comprobarse.

Todos hemos sido propietarios o inquilinos en alguna medida, y cuando digo todos no quiero dejar de mencionar a un sector importante de la población, en el orden del 15 por ciento, que no es propietario ni inquilino sino que vive en una villa miseria, y que tiene tanto derecho como el inquilino de acceder a una vivienda digna.

Hacia aquellos sectores, y con mentalidad de futuro, queremos dirigirnos. Para sintetizar, diría que tenemos un proyecto de minoría que plantea las cosas para atrás, legisla para unos pocos afortunados —pocos dentro del total de la masa y, sobre todo, dentro del crecimiento que el país

prevé— que ya tienen la propiedad alquilada, y se olvida de los muchos que están esperando, de la pareja que espera formarse obteniendo un lugar donde alquilar, y de las muchas generaciones que vendrán y que no tendrán —de aprobarse un proyecto de tipo restrictivo— la menor posibilidad de acceder a un techo digno.

Como se ha hablado aquí de oposición salvaje, quisiera referirme brevemente a una cuestión ética que también hace a las cuestiones programáticas y a los compromisos que todos hemos asumido para con nuestros representados.

Voy a dar lectura a un par de párrafos referidos a este tema, en ocasión de una entrevista nada menos que a un candidato a la presidencia de la Nación publicada en el diario "La Nación" el día viernes 29 de abril de 1983. Dice textualmente el entrevistado: "No creemos en la conveniencia de un congelamiento de los alquileres ni de una prórroga legal de los contratos. También nos pronunciamos en favor de mantener la libertad contractual y de estimular las inversiones en vivienda para renta, y proponemos un sistema de seguro contractual que proteja a locadores y locatarios".

Preguntado si en materia de alquileres debía mantenerse la libertad contractual, ese mismo candidato respondió concretamente: "Creo que ello quedó claro al comienzo, cuando hablé de que no estimo necesaria la adopción de medidas extremas por vía legislativa, como prórrogas de contrato y/o congelamiento de los alquileres. Sí, para responder claramente a su pregunta, creo en la necesidad de mantener el principio de la libertad contractual".

Como todos ustedes ya sabrán, este artículo periodístico fue firmado —en nombre de su partido— por el doctor Italo Argentino Luder.

Sr. Gurioli. — Así nos fue. *(Risas y aplausos.)*

Sr. Ramos. — Simplemente me remito a la versión textual, que podrá ser corregida si no es exacta.

Para terminar, señor presidente, voy a insistir en algo que ya se dijo aquí —y muy bien— por representantes de otro partido: debemos legislar para el futuro tanto en el tema de los alquileres, como en el de la vivienda, en el de la planificación urbana, e incluso en el de la posesión de la tierra en las zonas urbanas. Estaremos así cumpliendo nuestro mandato constitucional al atender a la solución de estos problemas.

Finalizo citando las palabras de un importante urbanista que, al referirse a este mismo tema de la vivienda y del urbanismo en general, decía que el futuro para este caso, el futuro del futuro, está en el presente. *(Aplausos.)*

Sr. Presidente (Pugliese). — Tiene la palabra el señor diputado por Corrientes.

Sr. Balestra. — Señor presidente: después de la lectura del mensaje del Poder Ejecutivo mediante el que acompaña este proyecto que en parte modifica disposiciones de fondo del Código Civil y en otra instrumenta un régimen de promoción para las locaciones urbanas, y de haber escuchado la medulosa exposición del señor diputado Ramos y la cita que hizo de la plataforma del Partido Justicialista, sinceramente no entiendo por qué se procura establecer este régimen que nada tiene que ver ni con los fundamentos del proyecto de la mayoría y del Partido Intransigente ni con las críticas —muchas de ellas razonables— que ha formulado la primera minoría.

Es entonces preciso abocarnos a la cuestión de fondo, que es la de determinar cuál es el problema que nos ocupa y cuáles son sus posibles soluciones. Partimos de la existencia de un déficit de viviendas en la República, para conjurar el cual se habla de una necesidad de construcción de doscientas mil unidades por año. Advertimos que a esta emergencia se puede responder o bien con una instrumentación de fondo o permanente, o bien con una solución circunstancial o de coyuntura.

No hay ninguna duda de que la solución de fondo es mejorar la condición económica de la Nación, aumentar la riqueza de su pueblo e incrementar su poder adquisitivo, y en todo caso recurrir al mecanismo del impuesto para redistribuir mejor la riqueza y facilitar el acceso a la vivienda fundamentalmente, como a la salud pública o a la educación, por parte de los sectores más necesitados.

Se nos dirá que ésta es una meta a obtenerse en el mediano y largo plazo por cuanto la crisis financiera que atraviesa la Nación impide la consecución de una solución de esta naturaleza en pronto tiempo. Es cierto. Pero lo que nos preocupa es que en la cuestión fundamental, como lo hemos dicho en ocasión de otros debates —y no es ésta la oportunidad para reiterarlo pormenorizadamente—, aquélla en lugar de acercarse se aleja, y que las medidas de política económica o impositiva hasta ahora implementadas dificultan la solución de fondo.

Yendo concretamente a la coyuntura advertimos que además del impuesto puede el Estado utilizar la vía del crédito, del subsidio o aun la de capitales del sector público o privado, para la construcción de viviendas económicas. Pero para la efectiva participación del sector privado —que es el que en definitiva se ve involucrado en la economía de esta ley— es preciso no des-

conocer principios fundamentales de la organización constitucional, como ser los de la seguridad jurídica, la igualdad ante la ley, el propio principio de la propiedad privada y el de la libertad de las convenciones.

He de citar algunos párrafos del mensaje del Poder Ejecutivo, fechado el 15 de mayo del corriente año. Allí se sostiene que “se ha instrumentado ... este proyecto de ley tendiente a reactivar el mercado inmobiliario en el aspecto enunciado.

“En tal sentido, se ha considerado prioritario sostener el respeto por la libertad de contratación, principalmente en lo que atañe a los precios y a los plazos concertados por las partes.”

Más adelante sostiene que “...la tolerancia del régimen civil para fijar la moneda con que los contratos se suscriben debe ser rectificada, ante la invasión de signos extranjeros por la fácil difusión de sus cotizaciones, estableciéndose la obligación de utilizar la de curso legal en el país, evitando así la distorsión económica o financiera de ajenas naciones a través del uso significativo de sus monedas”.

En otro lugar se agrega: “Larga es la experiencia nacional respecto de la sanción de normas reguladoras de los contratos de arrendamiento. Y de ella se deriva su consideración de paliativo de una situación de emergencia, o de contención de abusos originados en la escasez de ofertas. Sólo a través de la incentivación de la construcción que ha encarado el gobierno nacional juntamente con los gobiernos provinciales, se logrará salir de estas necesidades coyunturales”.

En el mensaje del Poder Ejecutivo hay dos definiciones categóricas y expresas que compartimos. En primer lugar, la necesidad de reafirmar y consolidar el principio de libertad de las contrataciones. En segundo término, el reconocimiento de que las medidas de emergencia son simples paliativos y que la solución de fondo consiste en incentivar la construcción adoptando al respecto medidas adecuadas en el orden nacional y provincial.

Menos evidente es la afirmación sobre utilización de moneda sin curso legal. Fuera del hecho de que la doctrina jurídica y jurisprudencial como nuestro propio Código tratan a la moneda extranjera como a una cosa, admitiendo su utilización para redactar convenios contractuales, no hay que confundir el síntoma de la enfermedad con la enfermedad misma. El problema es la inflación, no la utilización de la moneda extranjera. Es un dato de la realidad que el costo de la construcción, por ejemplo, ha avanzado más velozmente que la cotización de la

divisa norteamericana. Sin embargo, en muchos casos se apela a este índice por razones de conveniencia, no sólo por parte del locador, sino también del locatario.

Mucho más grave resulta la indexación tomando como base otros índices, como por ejemplo el precio de los combustibles, que viene aumentando con una vertiginosidad asombrosa, causando aunque más no sea en el ámbito sociológico de la sociedad efectos inflacionarios.

En consecuencia, advertimos que el papel del sector privado en el ámbito de la construcción de viviendas no se ve estimulado y que la función del sector público debe expresarse a través de mecanismos idóneos, como el Fondo Nacional de la Vivienda —al que se incorporan recursos producto de los impuestos— o alentando la construcción de viviendas por parte del sector privado.

Las experiencias de las últimas décadas, con congelamiento de precios de alquileres o suspensión de lanzamientos, tienden a alterar el principio de la libertad de las convenciones en materia de locaciones urbanas y no han contribuido a conseguir la finalidad enunciada en su proposición de mejorar la oferta de viviendas, disminuir los precios o posibilitar el acceso a la misma de los sectores más necesitados.

Esto más bien se ha revelado como una falacia, como una expresión de deseos y, en muchos casos, como una formulación de corte demagógico, que no ha producido la consecuencia económica esperada por los sectores a quienes se pretendía favorecer.

Por eso, no es extraño que los dos partidos mayoritarios, uno por medio de las expresiones —acertadas o no, pero expresiones al fin— de su candidato presidencial, y el otro a través de su propia plataforma partidaria y del mensaje que acompaña este proyecto de ley, hayan apoyado su formulación sobre el principio de la libertad de contratación.

Se reconoce que este mecanismo es el más idóneo para alcanzar la finalidad de justicia que se desea. Si se tratara de crear un régimen diferencial para promover el desarrollo o un mejor acceso a la construcción de viviendas económicas con desgravaciones y estímulos que generen, en definitiva, una riqueza que facilite que los adquirentes de esas viviendas tengan cada vez más recursos para poder aspirar a ellas, no tendríamos nada que objetar.

Sin embargo, analizando sólo algunos aspectos del régimen que se pretende implantar con este proyecto de ley, nos vemos obligados a votarlo

En lo que se refiere al aspecto de fondo, relacionado con la aplicación del Código Civil como materia permanente, cabe destacar tres aspectos. El de los plazos legales, el de la continuidad en la locación por los no familiares y el aspecto federal, relacionado tanto con la Nación como con los estados autónomos, o sea, las provincias.

Se deroga el beneficio de la presunción de plazos legales a favor del locatario y se instaura, además, el instituto de la tácita reconducción. Esto referido al primero de los aspectos, que es el de los plazos legales. A la vez, se crean plazos mínimos de locación modificando el artículo 1.507 del Código Civil, y se legisla —como decíamos— el derecho de los no familiares del locatario a continuar en la locación por causas de abandono o fallecimiento del inquilino.

Se legisla con respecto al orden federal, en un mismo texto normativo, una redacción modificatoria de una ley de fondo —el Código Civil—, que es obligatoria para los estados provinciales, y al mismo tiempo una normativa reservada a las provincias como la promoción de locaciones urbanas, que no es obligatoria para las mismas provincias sino en caso de legislación específica. En este caso la técnica legislativa parece ser deficiente.

Respecto de la verbalidad del acto, si relacionamos debidamente esta derogación de los artículos 1.507 y 1.622 con la prohibición de contratar en forma verbal, estableciéndose la forma escrita obligatoria, y la presunción legal que establece el artículo para cuando no exista contrato escrito y haya principio de ejecución, podemos concluir que únicamente se puede dar ese caso en dos oportunidades: primero, cuando vencido un contrato de locación, el locador no intime al deshaucio al locatario en un tiempo pertinente y, segundo, cuando un intruso ocupe un departamento desocupado, y el propietario que tuviese conocimiento no intimare al desalojo.

El primero de los casos es el más frecuente y por la legislación vigente, al no existir tácita reconducción, es decir, una automática renovación del contrato, las partes pueden discutir la renovación del mismo sin mayores presiones, ya que se entiende que mientras el locador no intime el desalojo, el locatario continúa en la locación sin que ello implique renovación.

De aceptarse la legislación propuesta, los locadores se verán forzados a intimar al deshaucio indefectiblemente al locatario, y recién después podrán entrar en tratativas con el inquilino,

quien a su vez estará presionado porque va a tratar con el propietario con el telegrama de desalojo en la mano.

En lo que se refiere a la prohibición de contratar en moneda extranjera, a la que aludimos, se está legislando una excepción a la regla general, ya que para nuestro derecho dicha moneda es una cosa, y como tal susceptible de contratación.

Respecto de los plazos legales mínimos de contratación, se modifica el régimen vigente del artículo 1.507 del Código Civil, según el texto de la ley 11.156, que establece un beneficio a favor del locatario cual es el de que en caso de no existir contrato escrito por un período superior a dos años, los plazos legales se presumen a favor de aquél en un año y medio para viviendas sin muebles, dos años para comercio e industria y en caso de viviendas con muebles por el tiempo estipulado para pagar el precio.

El proyecto deja de lado las presunciones legales y el beneficio del locatario y legisla mandatoriamente el término de vigencia mínimo para las locaciones, ya sea de vivienda como de industria y comercio. Lo que realmente es criticable es que se deja sin efecto, en el proyecto, la distinción entre locaciones de viviendas con y sin muebles, estableciéndose en forma arbitraria un plazo mínimo común para los dos tipos. Debe destacarse que la vivienda con muebles cumple una función social específica como es la de los alquileres de vivienda transitoria u ocasional y por lo tanto el proyecto en sí desliza un error que no puede ser aprobado, porque de serlo causaría enormes perjuicios e injusticias.

En cuanto a la obligatoriedad de pactar las garantías o fianzas en moneda de curso legal, las que deberán ser devueltas por el locador al locatario indexadas por el mismo índice pactado para el reajuste del alquiler, nos merece la misma observación que la apuntada respecto de la prohibición del uso de la divisa extranjera.

La práctica común había determinado que los depósitos de garantía se efectuaran en forma tal que se mantuviera el valor de la cosa depositada a través del tiempo. Es por ello que se acordó realizarlos en moneda extranjera, en bonos y en los ya inexistentes Valores Nacionales Ajustables. Esta práctica nació ante el deterioro constante de nuestra moneda. Como decíamos, es un resultado de la causa y no puede suplirse corrigiendo el efecto en lugar de la causa.

Hoy se pretende prohibir la libertad de contratación entre las partes estableciendo por vía legal la forma de hacer el depósito. Este supues-

to beneficio a favor del locatario no es en sí beneficioso ya que es ficticio, puesto que no porque se establezca en la ley, nuestra moneda va a conservar su valor.

No es justo hacer recaer en el locador la responsabilidad del deterioro de la moneda. Creo que es aconsejable no innovar y dejar que las partes determinen cómo van a hacer el depósito de garantía de acuerdo con la verdadera conveniencia de las mismas. También se puede destacar que la moneda extranjera se toma como medida de ajuste, tal como se puede tomar cualquier cosa que esté dentro del comercio y conserve su valor —por ejemplo, el oro— y no porque los locadores y locatarios tengan poco amor a su país o a su moneda.

La forma mensual en que deberá pactarse el pago de los alquileres no merece mayores comentarios, salvo que es una restricción más impuesta a las locaciones temporarias, y como tal debe ser desaprobada. También debe considerarse el caso en que los propios inquilinos prefieren un pago adelantado y cierto del precio de la locación para no estar sujetos a la variación de los índices que puede generar lo que el Código Civil ha denominado excesiva onerosidad.

Se prohíbe además: recibir alquileres anticipados superiores a un mes; tomar depósitos en garantía que superen un mes por cada año de contrato; el pago del valor llave o equivalente. Desde un punto de vista objetivo este artículo no tiene razón de ser y además es violatorio de la igualdad de las partes ante la ley, que ampara la Constitución Nacional. Es absurdo prohibir los pagos adelantados por más de un mes ya que si el locatario no puede afrontarlos no los va a hacer, y si puede, es injusto prohibirle que lo haga. En cuanto al valor llave, no es de práctica cobrarlo en la locación de viviendas.

Las sanciones que prevé la segunda parte del artículo 7º también resultan violatorias de la igualdad ante la ley, ya que se establece a priori que el locatario no tiene obligación de conocer la ley, y que si ésta es violada el único responsable es el locador, y por ende no sólo debe devolver lo que recibió en exceso, sino también pagar las costas. En nuestra legislación, la ley se presume conocida por todos los habitantes y, por lo tanto, no se puede hacer diferencias del tipo de las comentadas. Si hay violación de la ley, ambos deben ser responsables.

Por otra parte, la facultad otorgada al locatario de rescindir el contacto en forma unilateral, una vez transcurridos los seis primeros meses de locación, sin indemnización al locador, es una ruptura más del principio jurídico de igualdad ante la ley. Si una parte puede rescindir legal-

mente, la otra también debería poder; si no es así se está estableciendo una desigualdad injustificada.

Un comentario particular merece la figura de continuación de la locación y el tratamiento que se da al supuesto del abandono de la cosa locada o de fallecimiento del locatario. La redacción del artículo es oscura y su interpretación puede dar lugar a innumerables controversias. Respecto de quienes pueden continuar en la locación, el régimen vigente establece que los herederos del inquilino podrán hacerlo hasta la finalización del contrato. Interpretando la intención de la norma proyectada, vemos que ella propugna la continuación en la locación de aquellas personas que aun no siendo familiares hubieren recibido del locatario trato ostensible de tales. Parece evidente que el artículo quiere legislar a favor de los concubinos. Si es así debió decirlo y darle un tratamiento y una normativa especial, porque el concubinato exige la mayor atención y suma prolijidad en su consideración y debe merecer una legislación especial para no caer en el ámbito de la inseguridad jurídica.

En el supuesto del abandono, si un inquilino deja la cosa locada lo hará con sus familiares o con quienes hagan sus veces. Si no lo hace de esa forma es porque no sólo está abandonando la cosa locada sino también su familia, legítima o no, y realmente en este caso no se ve por qué el locador debiera hacerse cargo de los problemas personales del locatario.

Aún más, cuando se celebra un contrato de locación se lo hace teniendo en cuenta la persona y el patrimonio del locatario. Por lo tanto no parece justo legislar a favor de quien quedare en la cosa locada una vez que la misma ha sido abandonada por el locatario, máxime en aquellos contratos en que se hubiere prohibido expresamente sublocar o ceder la locación.

En el caso del fallecimiento no hay duda respecto de los familiares, pero el proyecto quiere hacer extensiva la situación a aquellos a quienes el locatario hubiera dado trato de tales.

Por lo dicho pareciera aconsejable quitar del artículo la figura del abandono como causal de continuación. Respecto del resto de la norma propuesta se debe aclarar realmente si se quiere legislar a favor de los concubinos, ya que de lo contrario se va a dar carta blanca a ocupantes e intrusos para discutir sus derechos de continuadores, y hasta tanto no se pruebe su ilegitimidad no habrá tribunal que los desaloje.

En el capítulo III titulado "De la promoción de locaciones destinadas a viviendas", se trata de promover las locaciones que tienen este fin.

Por el artículo 10 se faculta al Poder Ejecutivo a implementar un régimen que reúna las siguientes características: libre ingreso para los contratantes; instrumentación bajo un contrato tipo y obligatorio; plazo mínimo de locación de tres años; seguro de garantía obligatorio extendido por la Caja Nacional de Ahorro y Seguro; reajuste trimestral según índices del INDEC; beneficios impositivos.

Respecto a estos beneficios impositivos sólo comprende las locaciones celebradas para inmuebles que reúnan las características de viviendas económicas o comunes. Hasta aquí no habría objeción que realizar pero sí en cambio cuando el tratamiento es discriminatorio sobre la base del agravamiento del régimen impositivo para gravar la no locación de inmuebles, porque aquí otra vez se incurre en una alteración del principio de la libertad de contratación, de la seguridad jurídica y de la igualdad ante la ley.

En orden al derecho de propiedad, que posee rango constitucional, debiera ser muy limitado el accionar del Estado. El hecho de gravar en forma diferenciada a los inmuebles desocupados es sentar el principio de que todo inmueble debe ser objeto de locación, lo cual es absurdo. Un inmueble puede estar desocupado por innumerables razones que sólo son conocidas por su propietario y que el Estado debe respetar, pues es facultad suya tenerlo vacío, alquilado o prestado.

Por último la posibilidad de las provincias de adherir al régimen constituye un nuevo sistema de adhesión, sistema que nosotros procuramos que sea reglado por el Congreso de la Nación para terminar con estas adhesiones que no son otra cosa que el allanamiento de los Estados provinciales, preexistentes a la Nación, a formas de regulación jurídica establecidas unilateralmente con criterio mediterráneo y con grave desmedro de las autonomías federales.

Por estas razones, votaremos en disidencia este proyecto, pero fundamentalmente queremos señalar un aspecto. Creo que todos los sectores políticos aquí representados estamos de acuerdo con la alta finalidad social que tiene la construcción de viviendas, con el carácter prioritario de su adjudicación a los sectores de menores ingresos y con la necesidad de crear mecanismos permanentes —como el desarrollo de las economías— u otros coyunturales, como mecanismos de créditos, exenciones o subsidios, o el mismo aliento a la construcción de viviendas económicas. Pero no pensemos que en la instrumentación de las medidas de fondo ni en las

de coyuntura vamos a proceder con éxito vulnerando la seguridad jurídica, la igualdad ante la ley o el derecho constitucional de propiedad. Debemos ser cautos en los regímenes normativos que proyectemos y sancionemos.

Y vale aquí, señor presidente, una última consideración que me parece inobjetable a esta altura de la evolución del trabajo de nuestra Cámara: no es una buena práctica tratar asuntos sobre tablas, conociendo minutos u horas antes del debate el despacho de la comisión. En nada perturba la celeridad del tratamiento o los requerimientos de la sociedad el hecho de que se extienda el término previsto en el Reglamento para analizar pormenorizadamente los proyectos, dando oportunidad a todos los legisladores de contribuir en la medida de sus esfuerzos y conocimientos, a enriquecerlos y mejorarlos. En definitiva, podremos hacer un debate donde todos estarán en condiciones de expresar sus ideas. En síntesis, mejoraremos la secuencia y el resultado legislativo.

Por otra parte, señor presidente, la experiencia legislativa en lo que va de este gobierno constitucional viene demostrando que no necesariamente las sanciones de esta Cámara determinan una mayor prisa por parte del Senado. Por lo tanto, ¿para qué apresurarnos legislando deficientemente?

Sugerimos —y no proponemos porque descontamos que nuestra propuesta no será aceptada— que las comisiones analicen más en detalle este proyecto de locaciones, que es fundamental por el sentido social que involucra; deben considerarse los valores esenciales que están en juego, sin que ello implique abandonar la alta finalidad que inspira la construcción de viviendas y la promoción de las del tipo económico, con estímulos y desgravaciones, no castigando con gravámenes, regímenes de plazo o formas de contratación o rescisión que no producirán otro efecto que el desaliento de la oferta de viviendas, aumentando la inseguridad jurídica que hoy existe en el cuerpo social de la Nación.

Sr. Presidente (Pugliese). — Tiene la palabra el señor diputado por Corrientes.

Sr. González Cabañas. — Señor presidente: era mi intención no hacer uso de la palabra, pero ciertas reflexiones vertidas hoy en la Cámara me obligan a hacerlo en nombre del bloque justicialista, no para mirar al pasado que en esta sesión nos ha unido muy fuertemente —con excepción, por supuesto, de los diputados a

quienes todavía no les ha llegado la voz de la historia y de los pueblos—, sino para mirar el presente, este presente.

El proyecto de ley de alquileres del gobierno radical no llega ni siquiera a solucionar los aspectos mínimos del problema. Es decir, es un proyecto políticamente radical pero conceptualmente antirradical. (Risas.)

Digo esto porque a pesar de la muy brillante exposición del señor diputado Terrile en cuanto a las consideraciones jurídicas, filosóficas y doctrinarias que supuestamente adornan a este proyecto de ley, la iniciativa no logra salir de la mecánica del Código Civil y ni siquiera alcanza los escalones primitivos del concepto de la función social de la propiedad.

Es un proyecto que afirma el concepto de libertad que expresamente establece el Código Civil. Es un proyecto que afirma en todas sus partes y en toda su extensión conceptual las disposiciones de la iniciativa que el propio miembro informante de la comisión calificó como de un individualismo feroz.

Según lo establecen claramente sus fundamentos, el proyecto tiende a resolver un complejo y difícil problema. Modifica algunos aspectos del Código Civil; no modifica el Código Civil porque no es ése su objetivo. Trata de adscribirse al concepto de la función social que debe tener la propiedad, pero muy lejos está del proyecto referido a las ventas de lotes con cuotas indexadas que sí rescataba el concepto de función social de la propiedad.

La iniciativa del Poder Ejecutivo modifica el Código Civil solamente en cuanto al plazo que se extiende de 18 a 24 meses, a la garantía, a la eliminación de la mora automática exigiendo una intimación previa y a la rescisión anticipada.

Indudablemente, hablar de función social de la propiedad y perfeccionar el sistema del Código Civil trae una confusión conceptual, pues se puede perjudicar a la masa de la sociedad que de alguna u otra forma tiene interés en la existencia de viviendas en el mercado locativo. Es decir, que la falta de firmeza y de claridad en la instrumentación de la línea filosófica hace que este proyecto confunda a la opinión pública y no logre el loable objetivo de facilitar el mayor ingreso locativo al mercado.

Lo rescatable de este proyecto reside en la promoción de viviendas para alquilar. Denominarse "ley de locaciones" y no mejorar ni definir el régimen en forma permanente constituye una negación de la propia intención de lo que se quiere.

Esto viene a colación por las referencias del señor diputado Ramos sobre algunos proyectos que presentó el Poder Ejecutivo y algunas declaraciones de nuestro candidato. Pero esos son proyectos que definen terminantemente una situación y no proyectos de esta naturaleza que no definen la situación y que, en consecuencia, en vez de favorecer perjudican a la sociedad.

Por ello creemos que es importante en definitiva marcar caminos claros y concretos y no caminos ambivalentes, que de ningún modo pueden hacer vislumbrar a la sociedad y al pueblo argentino qué es lo que realmente se pretende. (*Aplausos.*)

Sr. Nieva. — Pido la palabra para una aclaración.

Sr. Presidente (Pugliese). — Para una aclaración tiene la palabra el señor diputado por Jujuy.

Sr. Nieva. — Señor presidente: simplemente quiero decir al señor diputado que observe bien el proyecto del oficialismo. Si así lo hace, se dará cuenta de que nosotros pretendemos darle función social aun a las cabañas. (*Risas.*)

Sr. Presidente (Pugliese). — Habiéndose cerrado la lista de oradores anotados en la Presidencia, se va a votar en general.

— Resulta afirmativa.

9

MOCION

Sr. Jaroslavsky. — Pido la palabra.

Sr. Presidente (Pugliese). — Tiene la palabra el señor diputado por Entre Ríos.

Sr. Jaroslavsky. — Señor presidente: hago moción de orden para que la Cámara pase a cuarto intermedio hasta el día de mañana, con posterioridad a la realización de la Asamblea Legislativa.

Sr. Manzano. — Pido la palabra.

Sr. Presidente (Pugliese). — Tiene la palabra el señor diputado por Mendoza.

Sr. Manzano. — Señor presidente: aceptamos la moción de pasar a cuarto intermedio y solicitamos que sea refundido el plan de labor previsto para el día jueves con los temas que han quedado pendientes en esta sesión.

Sr. Presidente (Pugliese). — La Presidencia interpreta que el cuarto intermedio es para agotar el plan de labor aprobado en el día de hoy, teniendo en cuenta que comenzaremos la sesión con el homenaje al 9 de Julio.

Para una aclaración tiene la palabra el señor diputado Melón.

Sr. Melón. — Deseo rectificar un error involuntario en el que se ha incurrido: la sesión continúa en el día de hoy, no en el de mañana, que es viernes.

Sr. Presidente (Pugliese). — Tiene la palabra el señor diputado por Entre Ríos.

Sr. Jaroslavsky. — Señor presidente: entiendo que pasado el cuarto intermedio reanudaremos hoy la sesión comenzada ayer; agotado el temario aprobado por la Cámara para la sesión que se inició ayer, pasaremos a los temas previstos para el día jueves.

Sr. Presidente (Pugliese). — La Presidencia entiende que no es así, señor diputado. La Cámara ha aprobado un plan de labor que comprende la sesión del día miércoles y la que debía realizarse esta tarde. Al pasar a cuarto intermedio hoy, la Cámara procederá a agotar ambos temarios, de manera que en ese aspecto las sesiones previstas para los días miércoles y jueves se refunden en una sola.

Lo que deseaba aclarar la Presidencia es que al reanudarse la sesión tras el cuarto intermedio, comenzará con el homenaje previsto con motivo de la celebración del 9 de Julio.

Sr. Manzano. — En ese caso habría que incorporar, asimismo, los otros homenajes que han quedado pendientes. Pero como ello atentaría contra la intención manifestada por esta Honorable Cámara de acelerar el tratamiento del proyecto de ley que hemos estado considerando, sugiero que demos continuidad a la sesión y prorrogemos esos homenajes para la próxima sesión ordinaria.

Sr. Presidente (Pugliese). — La Presidencia considera que el tema podrá quedar solucionado, ya que cualquier señor diputado está autorizado a solicitar un homenaje.

Se va a votar si la Cámara pasa a cuarto intermedio hasta la tarde de hoy, después de la Asamblea Legislativa que tendrá lugar a la hora 15 y 45.

— Resulta afirmativa.

Sr. Presidente (Pugliese). — Invito a la Honorable Cámara a pasar a cuarto intermedio.

— Se pasa a cuarto intermedio a la hora 2 del día 5.

LORENZO D. CEDROLA.
Director del Cuerpo de Taquígrafos.