

JUNIO 9 de 1921

7^a. REUNION - 6^a. SESIÓN ORDINARIA

PRESIDENCIA DE LOS SEÑORES GOYENECHE Y VERGARA

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

SUMARIO

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

2.—Asuntos entrados.

I.—Comunicaciones oficiales.

II.—Despacho de las comisiones.

III.—Peticiónes particulares.

IV.—Proyecto de ley del señor diputado Rodríguez (C. J.), por el que se acuerda pensión a la señora Eleira M. de Vaca Narvaja.

V.—Proyecto de ley del señor diputado Míguez sobre movilización del fondo de conversión a fin de estabilizar los cambios.

VI.—Proyecto de ley de los señores diputados Quiroga y otros por el que se autoriza la erección de un monumento al doctor Guillermo Rawson en la capital federal.

VII.—Consideración sobre tablas y aprobación de un proyecto de resolución de los señores diputados Tierney y Cortínez sobre nombramiento de una comisión que represente a la honorable cámara en la celebración del centenario del doctor Rawson.

3.—Licencia para faltar a sesiones concedida a los señores diputados Aranda y Arana.

4.—Integración de comisiones.

- 5.—Moción aprobada del señor diputado de **Tomaso** para que se considere inmediatamente el despacho de las comisiones de legislación y negocios constitucionales incluido en la orden del día 102. Indicación del señor diputado **Anello** relativa a la consideración de los órdenes del día.
- 6.—Consideración y aprobación del despacho de las comisiones de legislación y negocios constitucionales respecto de la **iniciativa de la honorable cámara en los proyectos de ley sobre contratos de locación y precio de los alquileres, devueltos por el honorable senado.**
- 7.—La honorable cámara rechaza las modificaciones introducidas por el honorable senado en los proyectos relativos a **locación y sublocación de inmuebles y fijación del precio de los alquileres.**
- 8.—Mociones aprobadas: del señor diputado **Leguizamón** para que se traten sobre tablas dos despachos de la comisión de peticiones; del señor diputado **Martínez (J. M.)**, para que en la sesión de mañana se considere el despacho relativo a **anotación de inhibiciones.**
- 9.—Consideración y aprobación del despacho de la comisión de peticiones por el que se **acuerda a la señora viuda e hijo menor del ex diputado Quellet las dietas que a éste hubieran correspondido.**
- 10.—**Licencia** para faltar a sesiones acordada al señor diputado **Sánchez de Bustamante.**
- 11.—Consideración y aprobación del despacho de la comisión de peticiones y poderes por el que se **acuerda a la señora viuda del ex diputado Garat las dietas que a éste le hubieran correspondido.**
- 12.—El señor diputado **Rodríguez (J. R.)**, reproduce su proyecto de ley sobre construcción de un **edificio para la escuela industrial del Rosario.**
- 13.—Consideración del despacho de la comisión de legislación general en el proyecto de ley del señor diputado **Perreyra** sobre **anotación de inhibiciones.**

—En Buenos Aires, a 9 de junio de 1921, siendo la hora 15 y 45 ocupan sus bancas en el recinto los señores diputados en quórum legal.

1

ACTA

Sr. Presidente (Goyeneche). — Queda abierta la sesión con asistencia de 90 señores diputados.

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

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

—Asentimiento.

Sr. Presidente (Goyeneche). — Habiendo asentimiento se dará por aprobada.

2

ASUNTOS ENTRADOS

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

I

Comunicaciones oficiales

El concejo deliberante de la capital solicita pronto despacho de los proyectos de ley de contribución de mejoras y de expropiación. (*A las comisiones de negocios constitucionales y presupuesto y hacienda.*)

—El mismo solicita pronta sanción del proyecto de ley sobre represión del fraude en la fabricación, importación y expendio de productos alimenticios. (*A sus antecedentes y a la comisión de legislación.*)

II

Despachos de las comisiones

GUERRA Y MARINA:

En el proyecto de ley en revisión autorizando al general Eduardo B. Ruiz a aceptar el grado de general de brigada del ejército peruano.

—En la solicitud de liquidación de pensión de Angela R. de Mascarello.

—En los proyectos de ley incluyendo en los beneficios de la ley número 9675 a Rufino Quevedo y a Juan Romero.

II

Buenos Aires, junio 9 de 1921.

Al señor presidente de la honorable cámara de diputados de la nación.

Por enfermedad de un miembro de mi familia, solicito de la honorable cámara, por intermedio del señor presidente, permiso para faltar a dos sesiones.

Saluda al señor presidente con toda su consideración.

Eduardo Arana.

—Sin observación se vota y acuerda con goce de dieta la licencia solicitada.

4

COMISIONES INTEGRADAS

Sr. Secretario (Zambrano). — El señor presidente ha designado al señor diputado Héctor S. López para integrar la comisión de guerra y marina, y al señor diputado Alejandro Miñones para integrar la comisión que asistirá a los festejos que se realizarán en Salta en homenaje al general Güemes.

5

MOCIONES

Sr. de Tomaso. — Pido la palabra.

Días pasados la cámara envió al estudio conjunto de las comisiones de legislación y de negocios constitucionales la cuestión planteada por la primera respecto a los proyectos sobre alquileres. Esas dos comisiones se han expedido hace algunos días aconsejando que la cámara insista en los dos proyectos que sancionara, que son los fundamentales.

La orden del día no se ha repartido aun, pero según me informa el señor secretario se está imprimiendo y dentro de breves minutos estará en el recinto de la cámara. Dada la importancia del asunto y el conocimiento que de él tienen los señores diputados, me

parece inútil abundar en mayores consideraciones y me permito hacer indicación de que la cámara entre a tratarlo inmediatamente.

—No haciéndose uso de la palabra se vota y se aprueba la indicación del señor diputado por la capital.

Sr. Anello. — Pido la palabra.

Hago indicación para que después que se termine con el asunto a que se refiere la moción del señor diputado por la capital, se traten los asuntos en el orden en que figura en la orden del día.

Sr. Avellaneda (M. A.). — No es necesaria esa moción porque es lo que corresponde.

Sr. Anello. — Mi moción consiste simplemente en pasar a la orden del día a los efectos de impedir las mociones de preferencia que siempre perturbaban el trabajo de la cámara.

6

PRERROGATIVAS CONSTITUCIONALES
DE LA HONORABLE CAMARA

Honorable cámara:

Las comisiones de legislación general y de negocios constitucionales han estudiado la consulta formulada por la honorable cámara acerca del trámite a seguir con los proyectos enviados por el honorable senado sobre contratos de locación, sublocación y prórroga de los mismos; y, por las razones que dará el miembro informante, aconsejan a vuestra honrabilidad mantengan, en la tramitación de los asuntos que motivan la consulta, su carácter de cámara iniciadora.

Sala de la comisión de negocios constitucionales, junio 2 de 1921.

M. Mora y Araujo. — Valentín Vergara. — Arturo M. Bas. — Mario Bravo. — Pedro F. Gibert. — Arturo Isnardi. — José L. Rodeyro. — Antonio de Tomaso.

I

Buenos Aires, abril 23 de 1921

Señor presidente de la honorable cámara de diputados.

Tengo el honor de comunicar al señor presidente, que el honorable senado, en sesión de la fecha, ha tenido a bien sancionar el siguiente proyecto de ley, que paso en revisión a esa honorable cámara:

El senado y cámara de diputados, etc.

Artículo 1.º — En todo contrato de sublocación o cesión de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, cualquiera que sea el monto del alquiler del inmueble, el locatario deberá hacer constar en los recibos que otorgue a los sublocatarios o cesionarios, el nombre del locador y el precio de alquiler originario sobre el cual, en ningún caso, podrá cobrar más del 20 por ciento, a pesar de cualquier declaración o convenio.

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

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

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

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

Art. 5.º — El producto de las multas correspondirá al consejo nacional de educación, o a los consejos provinciales de educación, según la jurisdicción, quienes tendrán la personería necesaria para exigir la aplicación y el cobro de las multas.

Art. 6.º — Comuníquese al poder ejecutivo. Dios guarde al señor presidente.

BENITO VILLANUEVA

Adolfo J. Labougle.

II

Buenos Aires, abril 23 de 1921

Señor presidente de la honorable cámara de diputados.

Tengo el honor de comunicar al señor presidente que el honorable senado, en sesión de la fecha, ha tenido a bien sancionar el siguiente proyecto de ley que paso en revisión a esa honorable cámara:

El senado y cámara de diputados, etc.

Artículo 1.º — Todos los contratos de locación o sublocación, escritos o verbales, sobre fincas destinadas a habitaciones, en los que el alquiler no exceda de pesos 300 moneda nacional mensuales, cuyo término esté por vencer o haya vencido el 21 de abril de 1921, pero a pesar del vencimiento, el locatario continúe ocupando el local, quedarán prorrogados hasta el 31 de julio de 1922.

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

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

Art. 3.º — Durante la prórroga regirán los mismos precios vigentes de alquiler y no podrá exigirse aumento alguno, salvo en los casos de alza en los impuestos o cargas fiscales, o

de necesidad inmediata de mejoras urgentes para la conservación de la finca, o prescripta por la autoridad pública, en cuyo caso el aumento no podrá exceder del 6 por ciento.

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

Art. 5.º — Comuníquese al poder ejecutivo.

Dios guarde al señor presidente.

BENITO VILLANUEVA

Adolfo J. Labougle.

III

Buenos Aires, abril 23 de 1921.

Al señor presidente de la honorable cámara de diputados.

Tengo el honor de comunicar al señor presidente, que el honorable senado, en sesión de la fecha, ha considerado el proyecto de ley enviado en revisión, por el que se modifican los artículos 1504, 1507, 1509, 1583, 1604 y 1610 (vieja numeración) del código civil, y ha tenido a bien no prestarle su sanción.

Dios guarde al señor presidente.

BENITO VILLANUEVA.

Adolfo J. Labougle.

Proyecto sancionado por la honorable cámara de diputados

MODIFICACIONES AL CODIGO CIVIL

El senado y cámara de diputados, etc.

Artículo 1.º — Modifícanse los artículos 1504, 1507, 1509, 1583, 1604 y 1610 (vieja numeración) del código civil, en los siguientes términos:

- a) Artículo 1504. Agregarle al final el siguiente párrafo: "Será nula y sin ningún valor toda cláusula por la que se pretenda excluir de la habitación de la casa, pieza o departamento arrendado o subarrendado a los menores que se hallen bajo la patria potestad o guarda del locatario o sublocatario".
- b) Artículo 1507. Substituirlo por el siguiente: "En la locación de casas, departamentos o piezas, destinadas a la

habitación, comercio o industria, cuando no hubiere contrato escrito que estipule un plazo mayor de dos años se entenderá que el locatario tiene opción para considerarlo realizado por los términos que a continuación se establecen, a pesar de cualquier declaración o convenio que lo limite, sin que durante los mismos puedan alterarse los precios ni las condiciones del arriendo. Esos términos serán: para las casas piezas y departamentos destinados al comercio o industria, dos años; para los destinados a habitación, un año y medio.

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

El beneficio del plazo legal que se establece en el primer apartado de este artículo a favor del locatario, cesará por las siguientes causas:

- 1.º Falta de pago de dos períodos consecutivos de alquiler.
- 2.º Uso deshonesto de la casa arrendada o contrario a las buenas costumbres; uso distinto del que por su naturaleza está destinada a prestar o goce abusivo que cause perjuicio al locador o a los demás sublocatarios, declarados por sentencia judicial.
- 3.º Subarriendo de la casa arrendada cuando hubiere sido prohibido por el locador.
- 4.º Ejecución de obras destinadas a aumentar la capacidad locativa de la propiedad o mejora de la misma que importe por lo menos, un diez por ciento del valor asignado al inmueble para el pago de la contribución directa.

Si producido el desalojo, la reedificación o mejora no se efectuase, el propietario deberá al inquilino desalojado una indemnización equivalente al valor de los alquileres por el tiempo de ocupación de que ha sido privado.

En los casos de los incisos 1.º y 2.º, el locatario tendrá diez días para el desalojo; en los de los incisos 3.º y 4.º este plazo podrá ampliarse hasta 40 días. Estos términos serán contados desde aquel en que se le intime el desahucio por el juez competente para co-

rocer de la demanda. Pero cuando el locatario demandado en virtud de lo dispuesto por los incisos 1.º y 3.º fuere sublocador, los subinquilinos tendrán un plazo de noventa días para el desalojo, contados del mismo modo”.

c) Artículo 1509. Substituirlo por el siguiente: “En los arrendamientos de casas piezas o departamentos el locatario que, por haber vencido el plazo legal que reconoce a su favor el artículo 1507, fuese demandado por desalojo y acreditare haber pagado el alquiler correspondiente al mes anterior, tendrá noventa días para el desalojo, contados desde aquel en que se intime el desahucio por el juez competente para conocer de la demanda”.

d) Artículo 1583. Agregarle como segundo y tercer apartados los siguientes párrafos: “En los subarriendos de las propiedades a que se refiere el primer apartado del artículo 1507, será nula toda convención que importe elevar en más de un veinte por ciento el precio del subarriendo o de los subarriendos en conjunto, sobre el alquiler originario

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

e) Artículo 1604. Reemplazar el inciso segundo por el siguiente: “Si fuese contratado por tiempo indeterminado después del caso legal fijado por el artículo 1507, cuando cualquiera de las partes lo exija.

f) Artículo 1610. En el primer apartado reemplazar las palabras “demandar al locatario por” por las siguientes: “exigir al locatario”.

Reemplazar los incisos segundo y tercero por el siguiente: “Insico 2º. Si fuese casa, departamento o pieza, establecimiento comercial o industrial, predio o predio rústico, después de tres meses contados del mismo modo”.

Art. 2º — Los artículos del código civil modificados por el 1.º de la presente ley se incluirán en la primera edición oficial que se haga de ese código.

Art. 3º — Para las locaciones a que se refiere el primer apartado del artículo 1507 del código civil, vigentes en el momento de la

promulgación de la presente ley, el plazo legal empezará a contarse desde esta fecha.

Art. 4º — Los locatarios que no hagan constar en los contratos de subarriendo o, en su defecto, en los recibos que otorguen a los sublocatarios, el nombre del locador y el precio del arriendo originario, a que cobren más del veinte por ciento sobre este precio, sufrirán una multa igual al décuplo del exceso de alquiler indebidamente percibido. El producido de estas multas ingresará al consejo nacional o a los consejos provinciales de educación, quienes tendrán personería para exigir su aplicación y cobro.

Art. 5º — Comuníquese al poder ejecutivo.

Dada en la cámara de diputados, en Buenos Aires, a los veinte días del mes de agosto de mil novecientos veinte.

ARTURO GOYENECHE.

Carlos G. Bonorino.

IV

Buenos Aires, abril 23 de 1921.

Señor presidente de la honorable cámara de diputados.

Tengo el honor de comunicar al señor presidente, que el honorable senado en sesión de la fecha, ha considerado el proyecto de ley enviado en revisión sobre precio de las casas, piezas y departamentos destinados a habitación, y ha tenido a bien no prestarle su sanción.

Dios guarde al señor presidente.

BENITO VILLANUEVA.

Adolfo J. Labougle.

Proyecto sancionado por la honorable cámara de diputados

FIJACION DEL PRECIO DE LOS ALQUILERES

El senado y cámara de diputados, etc.

Artículo 1.º — Desde la promulgación de la presente ley y durante dos años, no podrá cobrarse por la locación de las casas, piezas y departamentos, destinados a habitación, comercio o industria en el territorio de la república, un precio mayor que el que se pagaba por los mismos el 1.º de enero de 1920.

Art. 2.º — Las demandas por desalojo, relativas a fincas urbanas, en la capital federal y territorios nacionales, basadas en la falta de pago del arrendamiento, que estuvieran pendientes en el momento de la promulgación de esta ley, quedarán sin efecto en cualquier estado del juicio, si el demandado abonase dentro de los quince días subsiguientes, el importe de lo adeudado, más los intereses respectivos y la suma que el juzgado estime para gastos causídicos.

Art. 3.º — Comuníquese al poder ejecutivo.

Dada en la cámara de diputados, en Buenos Aires a veinte de agosto de 1920.

ARTURO GOYENCHE.

Carlos G. Bonorino.

NOTA. — El artículo 2.º de este proyecto fué incluido por el honorable senado en el proyecto relativo a juicios de desalojamiento, el cual quedó convertido en ley (N.º 11.122) al aceptar la honorable cámara de diputados dicha inclusión en su proyecto originario.

Sr. Presidente (Goyeneche). — Está en consideración en general.

Sr. Vergara. — Pido la palabra.

Días pasados la cámara resolvió pasar en consulta a las comisiones de negocios constitucionales y de legislación el punto relativo al procedimiento constitucional que debía observarse en los proyectos sobre alquileres que han venido en revisión del senado.

El asunto en sí es sumamente sencillo. Se trata de averiguar cuál de las dos cámaras, si la de diputados o la de senadores, tiene privilegio de cámara iniciadora.

Como es sabido, la honorable cámara de diputados introdujo varias reformas al código civil, sobre todo al artículo 1507, que se refiere al plazo para el desalojo. El honorable senado rechazó, mejor dicho — para emplear el término constitucional — desechó el proyecto sancionado por la cámara de diputados y a su vez sancionó un nuevo proyecto de reforma a ese artículo 1507 y otros del código civil. En las comunicaciones dirigidas por el senado a la cámara de diputados se da cuenta de que ha sido desechado el proyecto primitivo de esta cámara y que manda en

primera revisión el proyecto sancionado por ese cuerpo.

Planteadas las cosas en esta forma, parece ser que el senado se atribuyera en este caso el privilegio de cámara iniciadora, y de ahí surgieron las legítimas dudas de parte de la comisión de legislación, desde el momento que en igualdad de condiciones, dados los términos expresados del artículo 71 de la constitución, la cámara iniciadora tiene privilegios.

La comisión de negocios constitucionales para resolver este punto no ha tenido más que plantearse esta cuestión: el proyecto sancionado por la cámara de senadores, ¿representa un proyecto en substitución, un proyecto nuevo, distinto al sancionado por la cámara de diputados, o es sólo un proyecto en el cual se introducen modificaciones al sancionado por esta cámara?

Si se tratara de un proyecto nuevo, totalmente distinto, después de haber sido desechado el proyecto de la cámara de diputados, es evidente que el senado sería cámara iniciadora; pero el proyecto sancionado por el senado no significa otra cosa que una modificación al proyecto remitido por esta cámara.

De manera entonces que el senado no puede arrebatarse a la cámara de diputados su carácter de iniciadora, aun cuando previamente hubiera desechado el proyecto sancionado por esta última. Sostener lo contrario importaría autorizar una violación a la carta fundamental.

No tengo en este momento en mi banca la orden del día, pero puedo decir que el proyecto sancionado por esta cámara significa una modificación al artículo 1507, entre otros, del código civil. Este artículo establece que en el arrendamiento de fincas y piezas amuebladas, cuando no se ha fijado por contrato el tiempo de la locación, y el pago se hace por años, meses, semanas o días, se entiende como plazo el fijado para el pago. La cámara no hizo sino modificar este artículo, introduciendo una reforma fundamental en cuanto a los plazos para el desalojo. El senado

no aceptó la modificación de esta cámara, pero en rigor no hizo sino introducir también reformas, bajo otro aspecto, a ese mismo artículo 1507, lo que significa, entonces, que en definitiva el proyecto sancionado por la cámara de senadores es también una modificación al artículo 1507 del código civil.

En virtud de estos fundamentos, y atento lo que establece el artículo 71 de la constitución, que fija el procedimiento en la sanción de las leyes, el senado no puede arrebatarse a la cámara de diputados, en este supuesto, su carácter de cámara iniciadora, y de ahí entonces que pueda este cuerpo insistir por simple mayoría en su anterior sanción.

Es todo cuanto tengo que informar.

Sr. Presidente (Goyeneche). — Se va a votar en general el despacho de la comisión.

— Resulta afirmativa.

— Sin observación, se aprueba en particular el despacho en discusión.

Sr. Presidente (Goyeneche). — Que-
da sancionado.

7

LOCACION DE INMUEBLES Y PRECIO DE LOS ALQUILERES

Sr. Ortiz. — Ahora corresponde votar la insistencia.

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

Sr. de Tomaso. — Entonces quiero hacer notar que los proyectos cuya insistencia aconseja la comisión son los dos que figuran en las páginas 1167 a 1170 del volumen de órdenes del día.

Véanse dichos proyectos agregados como antecedentes al despacho registrado bajo el número 6.

Sr. Presidente (Goyeneche). — Los señores diputados determinarán si se van a pronunciar en una sola votación sobre las modificaciones introducidas por el honorable senado.

Sr. de Tomaso. — Podrían hacerse dos votaciones porque son dos los proyectos.

Sr. Vergara. — Debe votarse si la cámara insiste en su sanción anterior o si acepta las modificaciones del senado.

Sr. Presidente (Goyeneche). — Exactamente; pero como son dos los proyectos deben hacerse dos votaciones en esa forma.

Sr. Echagüe. — Pido la palabra.

Cuando se trataron en las sesiones del año pasado estos proyectos sobre alquileres tuve ocasión, a hora muy avanzada, de hacer uso de la palabra para oponerme a algunas de sus disposiciones, que atacaban, a mi juicio fundamentalmente, preceptos básicos de la constitución. No sé si la hora tan avanzada en que hablé — creo que fué a las tres o cuatro de la mañana — o la insuficiencia de mis medios para vencer a los señores diputados, o el hecho de que ellos tuvieran opiniones definitivamente arraigadas, el resultado es que mi oposición fué estéril.

No voy, por cierto, a reeditar, ni a hacer una nueva y amplia exposición, para pedir a la cámara que no insista en los proyectos que ella votó, y que acepte en cambio las sanciones producidas por el honorable senado; pero, en muy breves palabras, quiero fundamentar esta indicación que hago a mis colegas.

El artículo 14 de la constitución declara, entre los derechos inherentes a todos los ciudadanos, el usar y disponer de su propiedad de acuerdo con las reglas que reglamenten su ejercicio. El artículo 17 declara que la propiedad es inviolable y que nadie puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia fundada en ley.

Este artículo, cuyo alcance se ha interpretado siempre de la manera más amplia para las garantías que consagra, no tiene, desgraciadamente, en la constituyente comentario alguno que sirva para ilustrar nuestro concepto; pero se sabe que él es tomado textualmente del artículo 18 del proyecto de Alberdi, y éste en su obra, estudiando el régimen económico de la constitu-

ción, expresa claramente cuál es su concepto sobre la inviolabilidad de la propiedad.

Al hablar en la sesión a que antes he hecho referencia fundamentando mi oposición con las opiniones de Alberdi, expresé con amplitud los fundamentos de mis opiniones, leyendo la parte pertinente de su obra "Las Bases". No voy ahora a reeditarla; la supongo conocida de todos los señores diputados, y espero que las opiniones de aquel hombre eminente, que dió las bases de nuestra constitución, puedan tener algún peso en el ánimo de mis colegas para inducir su voto en el sentido en que lo he solicitado.

Se me podría decir, como se ha manifestado ya en esta cámara, que por la misma disposición del artículo 17 que determina que estos derechos se usen de acuerdo con las leyes que reglamenten su ejercicio, ella tiene, por esos poderes de reglamentación, la facultad de interpretarlos, si no la de modificarlos totalmente. A este respecto yo contesto leyendo un párrafo muy breve de la misma obra de Alberdi, a que antes hice referencia. En la página 205, del tomo IV, dice Alberdi: "Para reglar la libertad no es menester disminuir ni alterar la libertad; al contrario, disminuirla es desarreglar su ejercicio, porque la constitución tiene por regla el ser y mantenerse ella misma y no su imagen mentirosa. En efecto; para no dejarle al legislador la menor duda de que el poder de reglamentar no es el poder de alterar y disminuir la libertad, le ha introducido la siguiente regla que salva toda la teoría fundamental del derecho orgánico y administrativo argentino: los principios, derechos y garantías reconocidos en los anteriores artículos no podrán ser alterados por las leyes que reglamenten su ejercicio. Este límite constitucional trazado al poder del legislador y de la ley es una grande y poderosa garantía en favor de la libertad y del progreso económico de la república. Esa limitación es una necesidad fundamental de nuestro progreso".

Se ve cómo interpreta el mismo Al-

berdi la facultad acordada por la constitución para reglamentar los principios fundamentales que la misma consagra.

A mi juicio, ello demuestra acabadamente que toda reglamentación hecha por la cámara, que lleve un ataque fundamental a los derechos que la constitución consagra, es una ley inconstitucional. Bastaría esto, a mi modo de ver, para que la cámara, que votó anteriormente esta ley, debiera no insistir en su sanción anterior.

Quiero también recordar en muy breves palabras lo estéril que es la sanción de la cámara. Con esta sanción se desea mejorar la condición de los locatarios y, a mi juicio — entiendo ya haberlo demostrado ampliamente en la sesión en que hablé a este respecto — se va a empeorar esa condición. En realidad, sólo se conseguirá demorar por el término de dos años, que la misma ley establece, la solución de un problema que es impostergradable.

Si hoy establecemos que los alquileres han de ser los que regían en diciembre del año 20, o en diciembre del año 10, o en diciembre de 1900, y esa disposición rige por dos años, durante este tiempo los locatarios tendrán las casas a los precios que entonces regían; pero dentro de dos años el problema va a presentarse de nuevo y exacerbado, porque en estos dos años no se construirá en Buenos Aires una sola casa para alquilar.

No debe olvidarse que los que construyen viviendas para dar en locación no son sociedades de beneficencia, y si se limita el interés de este negocio nadie se dedicará a él, toda vez que ya es inferior en productividad a muchos de los negocios en que pueden invertirse la actividad o los capitales.

Si por el momento dariamos un alivio a los locatarios, empeoraríamos fundamentalmente su condición dentro de dos años, cuando para cada casa disponible haya tres, cuatro o cinco solicitantes. Ahí está todo el problema de los alquileres. Hay exceso de demanda en relación a las casas disponibles, y el efecto de esta ley, que fatalmente será la paralización de la edificación,

hará que un problema que hoy es grave, sea pavoroso dentro de dos años. Y si se pretendiera mantener por nuevas leyes la vigencia de alquileres mínimos, el problema se exacerbaría de tal modo que llegaría el día en que la gente no tendría materialmente techo en qué albergarse y debería instalar carpas en las plazas o en los alrededores de la ciudad.

Lo que hay que hacer, como ya lo he dicho, es fomentar la edificación. Todo lo que salga de esta regla elemental no será sino contraproducente.

No he de insistir tampoco en otra faz de la cuestión, que ya traté en su oportunidad: la injusticia que esto representa para los propietarios de casas. Demostré con planillas que figuran en el Diario de Sesiones — tomo IV, páginas 406 y 407 — que las cincuenta propiedades de mayor rendimiento manejadas por la administración de propiedades del Banco de la Provincia no alcanzaban a dar sino un 7 por ciento de reedificación; que treinta y tantas casas, cuyos valores y rendimientos me habían sido facilitados por una administración privada de propiedades, no daban sino un rendimiento escaso de 6 por ciento; y otra pequeña planilla que también acompañé entonces indicaba una reedificación inferior al 5 por ciento. En aquella oportunidad leí también en el “Anunciador Mercantil”, la reedificación de las sociedades anónimas en el año anterior, reedificación que en algunos casos excedía del 300 por ciento al año. La inmensa mayoría oscilaban entre el 20 y el 50 por ciento. Y yo me preguntaba entonces cuál era la lógica que permitía imponer a los propietarios de inmuebles que habrían de conformarse con una reedificación inferior al 7 por ciento. No quiero insistir en este aspecto de la cuestión, que sin embargo es de capital importancia, porque hay que relacionarlo con la cuestión anterior.

Si con un seis o siete por ciento de rendimiento es posible que la gente dedique capitales a la edificación de inmuebles, no por la reedificación en sí, — sino porque el propietario en nues-

tro país vive especialmente de la esperanza de la valorización — si esas reedificaciones se limitasen en forma que hiciera no sólo inaceptable el rendimiento sino imposible el aumento de valor, se habrá resuelto por esta cámara que no se edifique en Buenos Aires, y se habrá entonces condenado fatalmente a la población, que ya hoy está en desproporción con el número de viviendas y que en dos años aumenta — como es sabido — en proporción que requieren 16.000 casas más, a no tener materialmente techo para abrigarse.

Con estas consideraciones, y refiriéndome a las más amplias que hiciera en la sesión de agosto del año pasado, yo solicito de mis honorables colegas que no insistan en sus despachos, aceptando, en cambio, los sancionados por el honorable senado, que, sin atacar preceptos fundamentales de la constitución, cuya observancia nos es impuesta no sólo por respeto a la ley fundamental, sino por razones de buen timo y hasta de sentido común, que sin atacar — digo — esos preceptos fundamentales viene a resolver en aquello que es posible y está a nuestro alcance este grave problema de la falta de viviendas.

He dicho. (*¡Muy bien! ¡Muy bien!*).

Sr. de Tomaso. — Pido la palabra.

El señor diputado por la provincia de Buenos Aires ha reeditado, en realidad, aunque más sintéticamente — debo reconocerlo — los argumentos que en su oportunidad dió en contra de los proyectos cuya sanción aconsejaba la comisión de legislación.

El señor diputado que ha rastreado las fuentes históricas del derecho de propiedad en la República Argentina, cree que estos proyectos son atentarios de algunos artículos constitucionales, y en especial del que consagra ese derecho. Dice que es lamentable que en las actas de la constituyente no se haya dejado constancia de cuál es la definición del derecho de propiedad.

El derecho de propiedad no necesita definición, señor diputado. Se ejerce. Es un hecho que la legislación consagra en cada caso en la medida en que las fuerzas sociales en juego lo quie-

ren. Pero ese derecho, tal como está reconocido por nuestra constitución y tal como ha encontrado su consagración práctica en el cuerpo de legislación positiva de la república, está reglamentado. Yo no necesito recordar a los señores diputados todas las reglamentaciones que ese derecho, que el señor diputado cree que es absoluto, ha sufrido, hasta en el propio código civil, cuerpo eminentemente conservador construido sobre una concepción de la familia y de la propiedad que no tiene, por cierto, nada de revolucionaria.

En su oportunidad mencioné, contestando las objeciones de algunos de los señores diputados, que eso lo había hecho notar en forma expresa el mismo codificador cuando en la nota puesta al artículo 2508, que define al dominio como exclusivo, manifiesta lo siguiente: "cuando establecemos que el dominio es exclusivo, es con la reserva de no aceptarlo con ese carácter sino en los límites determinados por la ley, por una consideración esencial a la sociedad: el predominio, para el mayor bien de todos y de cada uno, de los intereses generales y colectivos sobre el interés individual". Por eso, cada vez que el interés social o colectivo ha exigido una limitación, una reglamentación del derecho de propiedad, se ha realizado. Ese derecho está reglamentado por el código civil y por la jurisprudencia misma. No tengo por qué recordar a un diputado tan ilustrado, como el señor diputado por la provincia de Buenos Aires, que hace años, un cuerpo tan conservador como es la suprema corte, ha reconocido que no hay derechos adquiridos contra la salud pública. Las autoridades municipales lo reglamentan también todos los días, al dictar ordenanzas sobre construcciones.

¿Por qué no podríamos reglamentarlo nosotros ahora al solo efecto de crear en favor del inquilino una mayor estabilidad durante un tiempo determinado, mientras cumpla las condiciones pactadas?

Todo el mundo conoce la odisea a que se ven obligados muchos inquilinos en razón de la violencia a que son

sometidos por los propietarios poco escrupulosos, que tienen una infinita sed de ganancia. Esa odisea se acentúa en épocas como las actuales en las cuales, por diversas razones que han sido analizadas en su oportunidad, se ha detenido un tanto el movimiento de construcción de viviendas. No abundan las casas, y entonces los inquilinos se ven obligados a sufrir todo género de presiones y de molestias. No digo a la cámara una novedad si le recuerdo que, en muchos casos, inquilinos que habían pactado un precio determinado por el alquiler de una casa o de un departamento y que no habían conseguido que se les hiciera un contrato que les garantizara por un tiempo la locación, a los tres o cuatro meses de estar viviendo en el departamento o en la casa, han tenido que soportar en silencio un aumento extorsivo, por la imposibilidad de cambiar de vivienda. Eso es lo que se quiere evitar con nuestro primer proyecto que modifica algunos artículos del código civil, adaptando a la legislación argentina preceptos que ya han encontrado eco en la legislación civil de países mejor organizados que el nuestro.

Y en cuanto al otro proyecto, sobre el cual me parece que ha dirigido exclusivamente su atención el señor diputado por la provincia de Buenos Aires, proyecto que se llama de prórroga del precio del alquiler, debo hacer notar a la cámara que el movimiento legislativo a que ha dado lugar esta materia en todos los países desde que comenzó la guerra y sobre todo después que ella terminó, es unánime. En Bélgica, en Francia, en Italia, en Inglaterra, en Holanda, y hasta en Estados Unidos, a pesar de que salió de la guerra en una situación más cómoda que la de los países europeos, se han dictado numerosas leyes, algunas generales, otras particulares, relativas a la prórroga del contrato de locación y a la prórroga del precio de los alquileres que se pagaban en 1914.

En Francia, los inquilinos de las grandes ciudades se han visto beneficiados por una serie de leyes de prórroga desde que comenzó la guerra.

Muchos de ellos siguen viviendo en las mismas casas que ocupaban en julio o agosto de 1914, y sólo ahora, al concedérseles una nueva prórroga, se ha autorizado un pequeño aumento en el alquiler, en atención a que habían aumentado también para los propietarios las contribuciones que el estado exige.

Cuando se discutió este asunto en la cámara dijimos a los señores diputados: es indispensable proceder con rapidez, porque mientras nosotros estamos pensando en esta legislación, los propietarios, valiéndose de la situación privilegiada en que se encuentran en este momento, por la falta de casas, extorsionan a sus inquilinos y aumentan los alquileres, para que en caso de que nosotros dictemos alguna legislación que importe limitar por un tiempo sus ganancias, se encuentren con una situación adquirida a su favor. Todo el mundo sabe que desde que se empezó a discutir este asunto en la cámara desde el mes de agosto de 1920, y aún antes, los propietarios han aumentado, en general, en dos, tres o cuatro ocasiones el alquiler. Cuando en el senado se creyó por un momento que podrían pasar las leyes elaboradas por la cámara de diputados, porque se hablaba de que había unanimidad en la comisión que las estudiaba, fué casi general en toda la ciudad de Buenos Aires el aumento del precio de los alquileres. De tal manera que la cámara se encuentra ahora frente a una situación de hecho que ella no puede ni debe olvidar. Hasta que el movimiento de construcción de casas vuelva otra vez a la normalidad es indispensable que el legislador arbitre una medida que durante un tiempo determinado defienda un poco a los inquilinos. Y es por eso que nosotros establecemos en uno de nuestros proyectos la fecha del 1.º de enero de 1920, para determinar el monto del alquiler que se pagará durante dos años, porque consideramos que en esa época habían alcanzado los alquileres el precio más alto a que tenían derecho a aspirar los propietarios dentro de las condiciones actuales. Pero eso lo fijamos por el corto plazo de dos años. Nuestros proyectos no pretenden determinar arbi-

trariamente el precio de los alquileres, ni trabar el libre juego de la oferta y la demanda en lo que puede tener todavía de sano, y mientras exista de veras. La comisión no aceptó, precisamente, los proyectos que tendían a fijar por la ley el tanto por ciento que debía ganar el capital invertido en la construcción de casas, por temor a trabar esa industria.

La diferencia que hay entre el proyecto sancionado por el senado, en esta materia de la prórroga del precio de los alquileres, y el sancionado por la cámara, consiste simplemente en esto: el senado ha sancionado una prórroga en beneficio de los propietarios y nosotros queremos arbitrar una medida en beneficio de los inquilinos, que no perjudica a los propietarios, porque no les quita nada de lo que, dentro de la legislación actual, tienen derecho a exigir y han exigido ya.

Nosotros decíamos y decimos en el despacho que la comisión de legislación aconseja a la cámara que mantenga: "Desde la promulgación de la presente ley y durante dos años no podrá cobrarse por la locación de casas, piezas y departamentos destinados a habitación, comercio e industria, un precio mayor que el que se pagaba por los mismos el 1.º de enero de 1920". Y el senado dice: "Todos los contratos de locación o sublocación, escritos o verbales, sobre fincas destinadas a habitación en que el alquiler no exceda de 300 pesos (se fija una limitación que nosotros no habíamos establecido), cuyo término esté por vencer o haya vencido al 21 de abril de 1921, pero a pesar del vencimiento, el locatario continué ocupando el local, quedarán prorrogados hasta el 31 de julio de 1922".

Ese artículo parece querer decir que la prórroga de los contratos de locación se hará en beneficio de los propietarios. Nosotros deseamos dar al inquilino que quiera continuar en la misma casa, habitación o departamento que ocupe en el momento de sancionarse esta ley, el derecho a pagar mientras viva en ella, y por un plazo que no pase de dos años, el mismo alquiler que por ellos se pagaba el 1.º de enero de 1920 por él o por

otros inquilinos. Es una medida transitoria, impuesta por razones de hecho.

Cada vez que en la cámara se aconseja alguna medida de este carácter, que roce un poco la legislación civil, o los contratos que tienen por eje el derecho de propiedad, se hace el argumento de la inconstitucionalidad. Pues bien; en países que tienen la misma organización jurídica y política que la nuestra, en países que poseen un código civil del cual el nuestro no es sino una simple copia, se han dictado medidas iguales bajo el imperio de circunstancias o necesidades más apremiantes que las nuestras, sin duda, pero iguales en lo que tienen de fundamental. A ningún juez se le ha ocurrido decir que fueran atentatorias del derecho de propiedad. Son medidas aconsejadas por las circunstancias, porque no es posible dejar a los inquilinos, que tienen necesidad fatal de vivir bajo techo, en la situación de entregarse inertes a los propietarios que pueden exigir por sus casas alquileres elevadísimos y hasta extorsivos a causa de que un momento no se produzca el juego regular de la oferta y de la demanda de que tanto se habla aquí por algunos legisladores.

No quiero hacer una discusión más extensa; me parece que sería reeditar argumentos dados en oportunidad con toda extensión y molestar la atención de la cámara. Creo que le damos a la cámara un buen consejo, como comisión, diciéndole que insista en la sanción de sus proyectos sobre modificaciones al código civil y prórroga del precio de los alquileres por el término de dos años. Tengamos la seguridad de que llevaremos ayuda y alivio efectivo a miles y miles de familias que en este momento viven angustiadas. No pueden elevar sus entradas, puesto que eso no depende de ellas, y han tenido que reducir sus consumos indispensables y su vestido.

Ellas están esperando que el congreso contribuya a resolver, por lo menos durante un tiempo, esa situación con una legislación que los libre de la voracidad.

Nada más.

Sr. Echagüe. — Pido la palabra.

La misma forma en que he expuesto mis ideas, como lo ha reconocido el señor miembro de la comisión, indicaba que no está en mi ánimo el hacer renovar un debate. He querido simplemente recordar a mis colegas los fundamentos dados con anterioridad en lo que yo entiendo ser el cumplimiento de mi deber, y que no es sino demostrar una vez más mi acatamiento a los preceptos de la constitución que he jurado defender al ocupar una banca en esta cámara.

Para fundar mi concepto de inconstitucionalidad de la ley yo me apoyaba en Alberdi, padre de la constitución. El señor diputado de Tomaso se basa simplemente en su opinión, o en sanciones de la práctica, que se refieren especialmente al contrato legal.

Ya en la ocasión anterior presté mi asentimiento para que se estableciera el contrato legal, prorrogando los contratos vigentes; estaba ya aceptado en la práctica y en nuestra legislación civil. No me opuse pues a ello, sino, al contrario, en esa parte del proyecto estaba conforme. Por eso presto también mi asentimiento a los proyectos, tal como vienen del senado, que no son a mi juicio ni pueden ser redactados con propósito de beneficiar a los propietarios. La prórroga que en ellos se decreta tiene lógicamente que ser en beneficio del locatario.

El señor diputado ha dicho que en naciones con legislación semejante a la nuestra, y más adelantadas, estas leyes han tenido ya ejecución, y se ha referido a la Francia. Pero es que justamente, señor presidente, en Francia la constitución no tiene más intérprete que el parlamento, y entonces todo lo que el parlamento resuelve es constitucional. De modo que nuestra situación es completamente diversa. Entre nosotros no hay más intérprete de la constitución que la suprema corte de justicia, y al parlamento la regla fundamental le está impuesta por el artículo constitucional que he comentado de acuerdo con Alberdi y que establece que la facultad de reglamentar no puede, en ningún caso, llegar a dejar sin efecto los dere-

chos fundamentales que la misma constitución consagra.

Por otra parte, el señor diputado no ha contestado a lo que es, a mi juicio, la parte fundamental de este debate: es innegable, ilevantable y tan claro como la luz, que si se hace que la construcción de casas no sea un negocio, nadie va a edificar, porque nadie hace negocios para perder, y si no se edifican casas los locatarios se encontrarán cada día en peores condiciones. Y si hoy resolvemos el problema momentáneamente por uno o dos años, lo habremos duplicado o triplicado en su gravedad para cuando esa ley cese en su vigencia.

Sr. de Tomaso. — Pido la palabra.

Francamente, no entiendo la argumentación del señor diputado por la provincia de Buenos Aires...

Sr. Echagüe.—Sin embargo, es muy clara.

Sr. de Tomaso. — ...cuando habla de que si nosotros hacemos que la construcción de casas no sea un negocio, no se van a construir más casas. Sostengo que en ninguno de los proyectos que se están tratando se fija o se limita la ganancia de los propietarios de una manera absoluta.

Sr. Echagüe. — ¿Quiere que se lo explique inmediatamente?

Sr. de Tomaso. — Sí, señor, tendría mucho gusto.

Sr. Echagüe. — Es que cuando una ley se arroga la facultad de fijar una renta a la propiedad, si hoy la fija en un siete por ciento la fijará mañana en un dos por ciento y se puede llegar al extremo de que los propietarios den sus casas de balde y hasta den plata para los gastos del locatario.

Sr. de Tomaso. — En ninguno de los proyectos existe la limitación a que se refiere el señor diputado. No los ha leído bien.

Sr. Echagüe. — Hay una trasgresión constitucional ya que desaparecerá la garantía para la propiedad.

Sr. de Tomaso. — En ninguno de los proyectos que la comisión aconseja a la cámara se fija un interés determinado sobre el valor de las casas como precio fijo del alquiler.

Sr. Echagüe. — En todos los atentados lo fundamental está en iniciarlos. En cuanto se inicia una legislación en este sentido no sabemos dónde puede parar.

Sr. de Tomaso. — Lo que alarma al señor diputado no es el hecho a que hace referencia y que no lo puede basar en ningún artículo de los proyectos que discutimos. ¡Lo que le alarma es el hecho mismo de esta legislación! Lo que le alarma es que por primera vez saquemos una coma del código civil...

Sr. Echagüe. — De la constitución.

Sr. de Tomaso. — ... en el capítulo que se refiere a la locación, para dar de una manera permanente alguna protección al inquilino, que no tiene nunca, y mucho menos en situaciones de hecho como las actuales, libertad de contratar frente al propietario! ¿Pueden los locadores, actualmente, elegir libremente las casas, el departamento o habitación y discutir el precio con los propietarios?

Sr. Sánchez Sorondo. — Lo que nos alarma señor diputado, es la desaparición del derecho de propiedad.

Sr. Anastasi. — Eso ya lo inicia el código civil en el capítulo de las restricciones del dominio...

Sr. de Tomaso. — En cuanto al argumento que hacía en sus últimas palabras el señor diputado por Buenos Aires, y al que me olvidé de contestar antes, de que hay en esta capital una cantidad de propiedades que no daban sino un seis o siete por ciento de interés neto con lo cual parece haber querido decir que esa es una renta inferior comparada con el alto interés o con las grandes ganancias que dan ciertas empresas industriales, debo recordarle al señor diputado algo que ya dije al discutirse en general este asunto. Y es que no debe olvidarse, cuando se trata de una legislación de esta naturaleza, que la propiedad del suelo aumenta, se impregna o se beneficia con todos los nuevos valores que la actividad de los hombres crea en la vida social. Esos propietarios que perciben un 6 o 7 por ciento, mientras algunos industriales pueden en ciertos momen-

tos obtener de sus capitales una ganancia de 15 a 20 por ciento, son también los mismos que ven aumentar el valor de su propiedad con el simple transcurso del tiempo, sobre todo en las ciudades que, como Buenos Aires, han crecido en pocos años en una forma tan extraordinaria. Y se trata de un aumento no creado por el propietario sobre el cual la ley no ha puesto todavía la mano.

¡No creemos, pues, en los propietarios pobres y desvalidos! No pretendemos con esta legislación impedirles que hagan de su propiedad el uso que quieran, pero sí queremos crear para el inquilino, mientras cumpla las obligaciones pactadas — entiéndase bien — cierta estabilidad para que no esté a merced de los caprichos y del espíritu de especulación del dueño de la casa. Esta es, en definitiva, la única revolución que los proyectos de la comisión de legislación, aprobados ya por la cámara, introducen en el régimen de nuestra legislación civil.

Sr. Bas. — Pido la palabra.

Antes de hacer una breve rectificación a las palabras pronunciadas por el señor diputado por Buenos Aires, yo me permitiría formular una pregunta, porque, si no he escuchado mal, me parece haber oído que, al tratarse originariamente el proyecto sobre alquileres en esta cámara, habría prestado su voto al que prorrogaba los plazos del arrendamiento.

Sr. Echagüe. — No tengo muy presente la discusión de aquel entonces, porque de esto hace un año; pero recuerdo que fundé mi disidencia respecto de todos aquellos preceptos que atacaban fundamentalmente los derechos consagrados por la constitución.

Sr. Bas. — He formulado la pregunta al señor diputado, porque, como he dicho, me parecía que había manifestado que él prestó su voto al proyecto por el que se prorrogaban los plazos.

Bien, señor presidente; creo que para que la cámara pueda formarse un juicio exacto respecto a la cuestión en debate, conviene considerar separadamente los dos proyectos que son materia de discusión en estos momentos y a que

se refieren las reformas introducidas por el honorable senado.

El primero comprende las modificaciones introducidas al código civil, en el régimen de la locación y la sublocación. La diferencia substancial entre el proyecto sancionado por esta cámara y el del honorable senado, consiste únicamente en que éste ha suprimido algunas de las modificaciones establecidas en el primero, en lo que se refiere al término del arrendamiento cuando no hubiese contrato escrito estipulando plazo mayor de dos años; y en cambio coincide, con diferencia de palabras, en cuanto a las limitaciones que establece en los casos de contratos de sublocación, sobre todo en lo que respecta al precio de la sublocación.

Desde luego, señor presidente, como ya he dicho en otra oportunidad y vuelvo a repetirlo en este momento, en ninguna parte de los preceptos comprendidos en el articulado de la ley sancionada por esta honorable cámara se ataca en lo mínimo el concepto fundamental del derecho de propiedad. Las modificaciones introducidas al código civil, (artículo 1507 y concordantes) establecen únicamente que, *por el precio y en las condiciones de las cláusulas libremente pactadas entre locador y locatario*, el plazo para exigir el desalojo en lugar de ser de cuarenta días será de dos años. De manera que no se limita en manera alguna la facultad del propietario para fijar las condiciones que quiera, para establecer el precio, que en su entender sea el que corresponde, y mucho menos se autoriza al inquilino a que permanezca en la propiedad si en ese término de dos años no cumple las condiciones establecidas.

El código civil, como lo he expresado también al discutirse originariamente este asunto, consagra, en una serie de artículos, limitaciones al derecho de propiedad, y especialmente en el contrato de arrendamiento, por ejemplo, cuando prohíbe que dicho contrato exceda del término de diez años, por una razón de orden público: para evitar la inmovilización de la propiedad. Y si teniendo en cuenta esas razones de orden material y económico, ha podido el

código civil entender que puede limitar ese concepto absoluto del derecho de propiedad en cuanto al término, ¿no podría acaso hacerlo cuando la limitación tiende a dar tranquilidad a los inquilinos, que no son libres de entrar y salir de una casa cuando quieren, porque no depende de ellos encontrarla en las condiciones en que sus medios económicos lo permiten?

¿En qué se ataca el derecho de propiedad, cuando únicamente se dice al propietario, que va a alquilar su casa: Puede usted fijar libremente el precio y las condiciones, todo lo que quiera, pero durante dos años; si ese inquilino cumple con el contrato, deberá respetar esas condiciones?

Francamente, es muy difícil contestar a una objeción cuando el que debe hacerla no encuentra absolutamente la menor base seria al fundar aquella, sobre todo cuando se habla de conceptos absolutos del derecho de propiedad, lo que es algo que ya debiera desterrarse entre nosotros.

La propiedad desempeña una función social, y dentro de la evolución impuesta por las necesidades, su legislación debe también modificarse. Es necesario no equivocarse, porque tarde o temprano esa transformación ha de venir y los que nos consideramos conservadores — entre los que yo me encuentro en primer término — debemos tener una noción clara de la situación y no pretender encerrarnos en principios absurdos, por lo absolutos, para negar al pueblo, en su base, lo que reclama con derecho y en justicia, porque precisamente las transformaciones evidentes de los conceptos y valores económicos y sociales exigen también una interpretación distinta de los principios absolutos que han regido hasta hoy el derecho de propiedad.

Repito que yo me hubiera explicado en el señor diputado Echagüe que en su oportunidad considerara atentatoria al derecho de propiedad, en cierta medida, la prórroga del contrato de arriendo retrotrayendo el precio del alquiler en determinadas condiciones. Pero francamente no concibo, y por eso le hice la pregunta, cómo él votaba el proyec-

to de ley que retrotrae el precio del alquiler al corriente con anterioridad al contrato.

Sr. Echagüe. — Es lógico que en esa parte tengo que estar en contra.

Sr. Bas. — Por eso le hice la pregunta al iniciar mi exposición.

Sr. Echagüe. — Si hubiera formulado bien la pregunta habría contestado que lógicamente tenía que estar en contra. No admito que la cámara pueda retrotraer la situación, a lo que sucedía hace uno, dos o tres años, porque con la misma facultad — como lo dije cuando fundé mi oposición — podría resolver mañana que los alquileres han de ser los que regían en el año 1800. ¿Figúrese el señor diputado cómo quedarían de divertidos los propietarios!

Sr. Bas. — Por eso le hice la pregunta al señor diputado, que él contestó afirmativamente.

Sr. Echagüe. — Nos hemos entendido mal, lo que yo dije haber aceptado fué el contrato legal, que ya está establecido en el código civil.

Sr. de Tomaso. — Para establecer eso la cámara no tiene limitación. No lo haría por razones de orden económico.

—Los señores diputados Echagüe, Bas y Pinedo hablan simultáneamente.

Sr. Bas. — Veo que el señor diputado Echagüe rectifica su afirmación anterior, de que había votado el proyecto de prórroga de los arrendamientos...

Sr. Echagüe. — Nos hemos entendido mal; no puede ser otra cosa.

Sr. Bas. — Muy bien; hay que tener además en cuenta la forma en que este asunto fué discutido y sancionado por la cámara en su oportunidad.

No hemos visto, señor presidente, a ninguno de esos propietarios ni a esos centros formados por propietarios para la defensa de sus intereses, ni tampoco a muchos de los señores diputados — sus defensores — que hayan venido a protestar aquí, en nombre de los propietarios, contra otras disposiciones fundamentales de esta ley.

Si bien es cierto que esta “ley sobre alquileres” ha sido dividida en cuatro cuerpos — los llamaré así a los efectos

de facilitar su discusión — en realidad el pensamiento de conjunto fué uno. En esa ley estaba la exoneración de los derechos de aduana para todos los materiales de construcción por el término de cinco años; también figuraba la disposición de gravar exclusivamente la tierra liberando de todo derecho de contribución directa a la edificación sobre esa tierra, precisamente para favorecer la construcción; y también en esa ley estaba la exoneración de los derechos de edificación por el término de cinco años a las nuevas construcciones. Tan es exacto que el pueblo de Buenos Aires, los capitalistas de Buenos Aires, han entendido que el concepto del congreso al abordar esta materia de legislación sobre alquileres no se inspiraba en propósito alguno de combatir a la propiedad, de desconocer sus derechos legítimos. Y a pesar de todas las afirmaciones que se han hecho, yo puedo aseverar a la cámara, que si tomamos la estadística de la edificación en Buenos Aires desde un tiempo atrás: desde agosto del año pasado en que comenzó la discusión de estas leyes, y comparamos las cifras de un año anterior y posterior, se observará que en la última se ha triplicado la edificación en la capital de la república. De manera que todos esos vanaos temores sobre la falta de edificación, de que no tendremos casas, y también de que, para favorecer a los inquilinos, vamos a perjudicar la edificación, son manifestaciones carentes de todo fundamento, porque si realmente fuera aquello exacto, si el concepto...

Sr. Echagüe. — ¿Si me permite el señor diputado una pequeña interrupción?...

Se está edificando, es exacto; pero se edifica la casa para vivir y no la casa para alquilar, casas que son completamente distintas.

Sr. Bas.—Yo no sé para qué se edifica; pero las casas que veo edificarse en la capital de la república son grandes casas de departamentos y no creo que cada uno de sus propietarios las construya para su uso exclusivo.

Por lo demás, me parece que sería muy difícil poder determinar el carácter o el propósito de esa edificación, pe-

ro el hecho positivo, el resultado indiscutible e intergiversable de la estadística, es el que he expresado, es decir, que desde que han empezado a discutirse las leyes de alquileres, desde que fué conocido el concepto en que ellas se inspiraban, la edificación se ha triplicado.

Si bien es cierto que pudiera haber en los proyectos discutidos alguna pequeña limitación al derecho absoluto de propiedad, también lo es que ellos contienen una infinidad de disposiciones destinadas principalmente al fomento de la edificación, en una forma seria, que estimularán al capitalista a realizarla. Entonces no es serio seguir el procedimiento de haber sancionado primero las dos leyes de privilegio y de beneficio para los propietarios y venir en esta hora a retardar la sanción de estas dos últimas leyes, que son las que beneficiarían a los inquilinos, negándoles el voto, con lo que llegaríamos al resultado que en otra oportunidad recordé: que leyes especialmente concebidas para el beneficio de la inmensa mayoría de los inquilinos de la capital federal, venga a resultar en definitiva favoreciendo exclusivamente a los grandes propietarios.

Nada más. (*¡Muy bien! ¡Muy bien! ¡plausos!*).

Sr. Presidente (Goyeneche). — Está en consideración, de acuerdo con la resolución de la honorable cámara, el proyecto venido en revisión de la cámara de senadores sobre modificaciones al código civil.

De manera que se va a votar si se aceptan, o no, las modificaciones introducidas por el honorable senado.

Los señores diputados que estén por la afirmativa, es decir, por la aceptación de las modificaciones del honorable senado, sirvanse ponerse de pie.

—Resulta negativa.

Sr. Bunge. — ¿De cuántos votos?

Sr. Prosecretario (Piñeiro Sorondo). — Contra 13 votos. Votan 89 señores diputados.

Sr. Bas.—¿Queda sancionada la insistencia?

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

Se va a votar si la cámara acepta, o no, las modificaciones introducidas por el honorable senado en lo relativo a fijación del precio de los alquileres.

— Resulta negativa.

Sr. Rodríguez (J. R.) — ¿De cuántos votos?

Sr. Prosecretario (Piñeiro Sorondo). — Contra igual número de votos, votando ahora 88 señores diputados.

Sr. Presidente (Goyeneche). — Prevalecen los despachos de la cámara de diputados.

Invito a los señores diputados a pasar a un breve cuarto intermedio.

— Son las 17.

— Se reanuda la sesión a la hora 18 y 10

8

MOCIONES APROBADAS

Sr. Presidente (Goyeneche). — Continúa la sesión.

Sr. Leguizamón. — Tengo entendido que se han despachado los dos proyectos de ley acordando a las viudas de los ex diputados Garat y Quellet las dietas que a estos hubieran correspondido.

Hago moción para que la cámara los trate sobre tablas.

— Apoyado.

Sr. López Anaut. — ¿Tienen despacho de comisión?

Sr. Leguizamón. — Sí, señor diputado.

Sr. Presidente (Goyeneche). — Se va a votar la indicación del señor diputado por Entre Ríos. Como no hay despacho impreso, se requieren dos tercios de votos.

— Se vota y resulta afirmativa.

Sr. Martínez (J. M.) — Pido la palabra.

Hago indicación para que se designe el día de mañana a objeto de que se

trate la orden del día número 31, despacho de la comisión de legislación general, sobre anotación de inhibiciones. Ese proyecto es algo así como el complemento de la ley sobre rehabilitación de concursados civiles; tiene despacho unánime de todos los miembros de la comisión, expedido hace un año, y me parece que absorberá muy poco tiempo a la honorable cámara.

Yo he hecho indicación para que se fije el día de mañana para tratar este asunto, pero la voy a modificar, pidiendo que ese despacho se trate a continuación de los dos proyectos que ha resuelto la cámara tratar en la sesión de hoy.

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

Sr. Molina. — Pido la palabra.

Entiendo que la moción de preferencia que formula el señor diputado por Córdoba es para que se considere el proyecto que indica, después que la cámara haya tratado el proyecto de resolución relativo a la apertura de la caja de conversión y libre exportación de oro. Si es esa la inteligencia con que el señor diputado ha formulado su moción, yo lo voy a acompañar con mi voto.

Sr. Presidente (Goyeneche). — El señor diputado por Córdoba ha hecho indicación para que una vez que la honorable cámara se haya pronunciado en los proyectos acordando a las viudas de los ex diputados Garat y Quellet las dietas que les hubiera correspondido, se considere en la sesión de hoy el asunto que ha mencionado, de la orden del día número 31.

Sr. Martínez. (J. M.) — Esa es mi moción.

Sr. Presidente (Goyeneche). — Se va a votar la moción.

— Resulta afirmativa.

9

PENSIONES

Sr. Presidente (Goyeneche). — Se van a leer los despachos de la comisión de peticiones.