

## AGOSTO 3 de 1920

33.<sup>a</sup> REUNIÓN — 24.<sup>a</sup> SESIÓN ORDINARIA

## PRESIDENCIA DEL SEÑOR DON ARTURO GOYENECHÉ

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

## SUMARIO

- 1.—Se da por aprobada el acta de la sesión anterior.
- 2.—Incorporación a la honorable cámara del señor diputado Lozano.
- 3.—Asuntos entrados:

I—Comunicaciones, despachos de comisiones y peticiones particulares.

II—Proyecto de ley del señor diputado Quinteros sobre construcción de un canal de navegación desde el río Bermejo hasta el río Paraná.

III—Proyecto de ley del señor diputado Moreno sobre perforaciones para buscar agua en la provincia de La Rioja.

IV—Proyecto de ley del mismo señor diputado sobre construcción de diques contra las avenidas de agua en la provincia de La Rioja.

V—Proyecto de ley del señor diputado Míguez sobre construcción de un edificio para la escuela normal de Lomas de Zamora.

VI—Proyecto de ley del señor diputado Muzio y varios otros sobre asociaciones de trabajadores.

4.—Licencias para faltar a sesiones concedidas a los señores diputados Molina, Raffo de la Reta, del Moral, Aráoz (M. A.), Avellaneda (N. A.), Quellet, Cabrera, (A.) y Rubilar.

5.—Pedido de pronto despacho formulado por el señor diputado Rodeyro respecto

del proyecto sobre modificación de la ley reglamentaria del ejercicio de la procuración.

- 6.—Indicación del señor diputado **Ferrarotti** respecto de los días de sesión. Proyecto de resolución al respecto presentado por el señor diputado **López Anaut**.
- 7.—Continúa la consideración en general del despacho de la comisión de legislación en los proyectos de varios señores diputados por los que se reglamenta los **contratos de locación de inmuebles**. La honorable cámara resuelve invitar a la discusión a los señores ministros de justicia e instrucción pública y hacienda. Proyecto de ley presentado por el señor diputado **Maldana**.
- 8.—Indicación del señor diputado **Bunge** respecto de la **higiene del recinto de sesiones**.
- 9.—Continúa la discusión del asunto registrado bajo el número 7: **contratos de locación de inmuebles**.

—En Buenos Aires, a 3 de agosto de 1920, siendo la hora 16 y 5 ocupan sus asientos 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. Celesia**. — Hago indicación para que se suprima la lectura del acta y se dé por aprobada.

—Asentimiento.

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

## 2

## INCORPORACION

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Encontrándose en antesalas el señor diputado electo por la capital, don Antonio Lozano, se le invitará a prestar juramento.

—Presta juramento por la patria y se incorpora a la honorable cámara, el señor diputado electo por la capital federal, don Antonio Lozano. (*Aplausos*).

## 3

## ASUNTOS ENTRADOS

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

## I

## Comunicaciones del honorable senado

## EN REVISION:

Proyecto de ley por el que se abre un crédito suplementario al departamento del interior por 96.911.90 pesos moneda nacional. (*A la comisión de presupuesto y hacienda*).

—Proyecto de ley prohibiendo la fabricación, importación y venta de cerillas que contengan fósforo blanco o amarillo. (*A las comisiones de legislación y presupuesto y hacienda*).

—Proyecto de ley modificando varios artículos de la ley de obras de salubridad. (*A la comisión de obras públicas*).

## Despachos de comisión

## OBRAS PUBLICAS:

—Proyecto de ley del señor diputado Jorge R. Rodríguez sobre construcción de un edificio para la escuela industrial de la nación en Rosario. (*A la orden del día*).

## Peticiónes particulares

—La junta ejecutiva de la asociación nacional de inquilinos formula observaciones respecto al problema de la vivienda y somete a la consideración de la honorable cámara un proyecto de ley al respecto. (*A sus antecedentes: comisión de legislación*).

—Isabel A. de Echeverría solicita se le liquide su pensión en la forma que establece la ley 407. (*A la comisión de guerra y marina*).

—La sociedad rural de Bahía Blanca solicita la pronta sanción del proyecto de ley del

**Sr. Fernández (J.).** — Creí que había terminado el señor diputado.

**Sr. Rodeyro.** — Ha creído mal.

Decía que he de votar cualquier iniciativa que tienda a que los diputados cumplamos con nuestro deber, dando el máximo de trabajo que podamos dar.

**Sr. Vedia.** — Pido la palabra.

Para consultar la comodidad de la mayoría de la cámara, que no logra ponerse de acuerdo ni aun sobre los días de sesión, hago moción para que este asunto pase a comisión y entremos a la orden del día.

—Apoyado.

**Sr. Presidente.** (Goyeneche). — Se va a votar la indicación de que se pase a la orden del día.

**Sr. Gallegos Moyano.** — Entiendo que es una broma.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — La presidencia no puede estimar que sea una broma una indicación de cualquiera de los señores diputados.

**Sr. Vedia.** — Y el señor diputado no tiene derecho a suponer que sea una broma mi indicación, porque hago mis mociones y procedo siempre en la cámara seriamente.

**Sr. Gallegos Moyano.** — Pero nada costaría, señor diputado, votar la moción del señor diputado por Córdoba, por ejemplo.

**Sr. Vedia.** — No me parece aceptable la moción del señor diputado por Córdoba. Más bien estaría de acuerdo con la indicación del señor diputado del Valle, que propone la vuelta a los antiguos días de sesión.

**Sr. del Valle.** — No lo he propuesto.

**Sr. Gallegos Moyano.** — La diferencia está en que el señor diputado le está dando mucha importancia al asunto y yo no se la doy.

**Sr. Vedia.** — Como creo que no podemos improvisar una opinión contraria a una moción de mayor trabajo o de mayor esfuerzo por parte de la cámara, es que hago consciente y seriamente, como procedo siempre, la moción de pasar a la orden del día.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Se va a votar la indicación de pasar a la orden del día.

—Afirmativa.

**Sr. Rodeyro.** — Que conste mi voto en contra.

7

## CONTRATO DE LOCACION

DE INMUEBLES

**Sr. Dickmann.** — Pido la palabra para una indicación previa.

Voy a proponer que la honorable cámara invite a los señores ministros del poder ejecutivo al debate que se está desarrollando actualmente en la cámara. Es importante y necesaria la opinión del poder ejecutivo en el asunto que se discute.

No propongo que se invite a un ministro determinado porque no sabría a cuál invitar. Por otra parte, el poder ejecutivo sabrá a cuál de los secretarios debe mandar a opinar a esta honorable cámara o tal vez mandará a todo el ministerio como lo hemos visto en sesiones pasadas.

**Sr. Maidana.** — Bastaría simplemente con que se le avisara que estamos tratando este asunto.

**Sr. Dickmann.** — Es que yo propongo que la honorable cámara invite al poder ejecutivo.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — El reglamento habla de los ministros.

**Sr. Dickmann.** — Si el señor presidente me quiere indicar a qué ministro debo invitar... (*Risas*).

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — La presidencia no; el autor de la indicación, señor diputado y desde el momento que el señor diputado hace el pedido es porque debe suponerlo pertinente.

**Sr. Dickmann.** — Hace pocos meses la cámara votó una minuta mía dirigida al señor ministro de hacienda y el señor ministro la devolvió diciendo que la cámara debía dirigirse al poder ejecutivo. Después de esta lección, lo mejor es invitar al poder ejecutivo.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — No es así, señor diputado. La referencia está equivocada. El señor ministro en esa oportunidad contestó, pero lo hizo con su sola firma, y la presidencia de la cámara hizo la observación al poder ejecutivo.

**Sr. Dickmann.** — En tal caso, formulo mi moción para que se invite al señor ministro de justicia e instrucción pública, puesto que se trata de una reforma de la legislación civil.

**Sr. Maidana.** — Podría hacerse extensiva la invitación al señor ministro de hacienda.

**Sr. Rodeyro.** — Y al de obras públicas, también. (*Risas*).

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Está en consideración la indicación del señor diputado por la capital con el agregado propuesto por el señor diputado por Córdoba.

**Sr. Bas.** — Pido la palabra.

Para que la moción formulada pudiera prosperar sería necesario suspender la consideración de este asunto. No es posible llamar a los señores miembros del poder ejecutivo a que intervengan en un debate a la mitad de su discusión puesto que se encontrarían en condiciones desventajosas ya que no estarían en posesión de todos los antecedentes.

**Sr. Dickmann.** — Entiendo que a cualquier altura de un debate se puede pedir la presencia de los miembros del poder ejecutivo.

**Sr. Pereyra Rozas.** — Pido la palabra.

El señor diputado Vedia ha presentado una moción en serio, por lo menos tiene todo el aspecto de seriedad porque, además, lo ha ratificado con su palabra honrada.

**Sr. Vedia.** — Y la cámara la ha votado, acordándole la seriedad que tiene.

**Sr. Pereyra Rozas.** — No parece, en vista de la discusión...

**Sr. Vedia.** — No tengo yo la culpa, pues no dirijo la discusión ni intervengo en el orden del debate.

**Sr. Pereyra Rozas.** — Yo creo en la seriedad de su moción y en la honradez de su palabra, pero quiero que la cámara entre al asunto.

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

La presidencia ha hecho votar la indicación del señor diputado por Buenos Aires y la cámara la ha votado favorablemente, y por eso estamos en la orden del día. Dentro de la orden del día cualquier señor diputado tiene derecho de hacer la indicación de que concurren los señores ministros a participar de la discusión del asunto, que lo constituye el despacho de la comisión de legislación sobre alquileres. Se va a votar si la honorable cámara invita a los señores ministros de justicia e instrucción pública y de hacienda.

— Resulta negativa de 46 votos sobre 101 señores diputados.

**Sres. Justo y Dickmann.** — Que se rectifique la votación.

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

— Resulta afirmativa de 52 votos.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Tiene la palabra el señor diputado por Córdoba.

**Sr. Maidana.** — Tócame explicar, señor presidente, a la honorable cámara los motivos de mi formal disidencia con los distintos despachos surgidos de la comisión de legislación y cuyos firmantes aconsejan su sanción como la resultante más adecuada del serio y meditado estudio que han realizado de los numerosos proyectos de ley que se han presentado a la consideración de la honorable cámara con el loable y humanitario propósito de abaratar los alquileres.

Ante todo, señor presidente, quiero dejar expresa constancia de que, si bien es cierto que estoy en formal disidencia con todos los despachos producidos por los distintos miembros de la comisión de legislación, por considerarlos contraproducentes a los fines que se proponen llegar, soy, sin embargo, un decidido partidario del abaratamiento de la vivienda y estoy resuelto a secundar toda iniciativa racional, le-

gítima y conducente que nos lleve a esa finalidad, como a cualquiera otra que nos dé como resultado el bienestar y la felicidad del pueblo todo de la república.

La vivienda higiénica, cómoda y barata, es un antiguo problema universal que, hoy más que nunca, preocupa al mundo entero y en especial a los pueblos ensangrentados de la vieja Europa, donde su solución es indudablemente mucho más urgente y apremiante que entre nosotros, porque aquí, en nuestro país, el mal de la escasez y el encajecimiento de la vivienda, que podría circunscribirse por hoy a la capital federal, se debe a la paralización de la edificación durante más de cinco años, paralización que ha traído como consecuencia un exceso de población para la edificación habitable existente.

La paralización de la edificación y el constante crecimiento de la población urbana, son, pues, las causas principales que han originado la escasez y falta de viviendas, a la vez, que su encajecimiento.

Conocidas las causas que han producido este malestar social, que se hace sentir especialmente en la capital federal, donde ya no es un misterio la escasez de la vivienda y su carestía, como una consecuencia lógica emanada, en primer término, de la paralización de la edificación, sigamos investigando el origen de esas causas productoras del malestar y encontraremos el procedimiento a seguir para remediarlo de acuerdo a los medios racionales y legítimos de que se disponga; y así preguntémonos: ¿a qué se debe la paralización de la edificación?

Múltiples y diversas son las causas que han paralizado la edificación y, entre ellas, sólo mencionaré las principales, que son: elevación inmoderada del precio de todos los materiales de construcción, recargados con el excesivo impuesto a la importación y con la no menos exagerada tarifa de transportes; el mayor costo de la mano de obra, producido como una reacción natural y legítima del obrero apremiado por la carestía de los artículos más indispensables para la vida, como son los destinados a la

alimentación, al vestido y a la curación de las dolencias físicas, carestía de que son responsables, en gran parte, los acaparadores, especuladores, intermediarios, envenenadores públicos y comerciantes de mala fe, cuya actuación perturbadora en la vida social parece no ocupar la atención de los gobiernos; la constante persecución de la propiedad raíz por parte de los gobiernos nacional, provinciales y municipales, que aumentan año a año con nuevas restricciones e impuestos los ya exorbitantes tributos que pesan sobre la propiedad urbana, todo lo que trae el alejamiento del capital privado que pudiera invertirse en edificación de viviendas, para buscar otras inversiones donde encuentren más estabilidad y seguridad en sus negocios, capitales privados que procuran ponerse a salvo de la voracidad fiscal de los últimos gobiernos que, para cubrir sus presupuestos rumbosos, han arrebatado al trabajo individual una gran parte del producto conseguido a rudo esfuerzo para invertirlos en el sostenimiento de una burocracia improductiva de los que no trabajan pero que ayudan a consumir, contribuyendo así los gobiernos, improductivos también, a realizar en la práctica el axioma vulgar de que el vivo vive del tonto y el tonto de una mínima parte de su trabajo.

Hasta aquí, señor presidente, dejo rápida y sintéticamente enunciadas las causas principales que han dado origen a la paralización de la edificación, que es lo que ha motivado en primer término la escasez y carestía de la vivienda, causas que si no se remueven a corto plazo, agravarán este problema social haciendo cada día más difícil su solución.

De lo que dejo expuesto, señor presidente, lógica y racionalmente se deduce que el procedimiento a seguir para llegar al abaratamiento del alquiler, es impulsar e intensificar la edificación hasta llegar a equilibrar la oferta con la demanda, que es, indiscutiblemente, la ley económica universal que determina el precio de las cosas.

Ahora bien, señores diputados; para impulsar e intensificar la edificación

de las viviendas, para conseguir ese objetivo que es el remedio del mal social que nos preocupa en estos momentos y que nos dará como resultado el abaratamiento de la morada cómoda e higiénica, que el pueblo justamente reclama, es necesario e indispensable atraer en ese sentido la acción inmediata del capital privado y la acción concurrente del estado, porque solamente así, con la acción combinada de estas dos fuerzas, conseguiremos resolver satisfactoriamente el problema.

Todos estos puntos de vista, que nos señalan el origen y las causas del mal-estar, no han sido tenidos en cuenta por ninguno de los despachos surgidos del seno de la comisión de legislación, y por eso, los aludidos despachos, con los cuales disiento, lejos de resolver el grave problema del abaratamiento de los alquileres, contribuirán a encarecerlo agravando la crítica y miserable situación del pueblo con el serio aditamento de haber contrariado, quebrantado y destruido principios básicos de nuestra legislación de fondo en el caso de que algunos de esos despachos fuera convertido en ley.

En efecto, señor presidente; en los dos despachos firmados por los señores diputados Mora y Araujo, Rodeyro y de Tomaso, como en el firmado por el señor diputado Bas, se encara la solución del problema del abaratamiento de los alquileres recurriendo a la reforma del código civil, a nuevas prescripciones del código de procedimiento, a las multas, a la prohibición contra los subarrendatarios, a aumentar en más de un 20 por ciento el precio del alquiler originario, reconociéndoles a los mismos el derecho de prorrogar por su sola voluntad el contrato de arrendamiento hasta dos años contra la voluntad del dueño de la propiedad y dejando sin efecto todos los contratos de locación anteriores en cuanto al tiempo y al precio convenidos.

**Sr. Bas.** — Mi despacho no dice eso. Así que me permito rectificarle fundamentalmente.

**Sr. Maidana.** — Que dice todo eso se lo voy a demostrar cuando discutamos en particular el proyecto. Porque una

cosa es el despacho firmado por el señor diputado y otra cosa es su exposición, que es bien distinta. En gran parte estoy conforme con la exposición del señor diputado, pero el articulado de su despacho es mucho peor y más grave que el despacho de la comisión en mayoría.

**Sr. Bas.** — Lo que no implica que no sea inexacto lo que dice el señor diputado.

**Sr. Maidana.** — Ya vamos a llegar a ese punto, señor diputado, no se alarme.

Francamente, señor presidente, los aludidos despachos parecen más bien recaídos sobre proyectos de reformas a nuestra legislación de fondo y de forma que sobre proyectos de ley tendientes a abaratar los alquileres, porque para este último propósito son absolutamente inconducentes, y tomados como reformas al código civil son realmente inaceptables.

En el artículo 1.º de los despachos, se reforma el artículo 1541 del código civil, con el agregado siguiente: "En la locación de casas, departamentos o piezas, cuando no hubiere contrato escrito que estipule plazo mayor de dos años, se entenderá que el locatario tiene opción para considerarlo realizado por ese término, a pesar de cualquier declaración o convenio que lo limite, sin que durante el mismo puedan alterarse los precios ni las condiciones del arriendo".

No puede haber nada más grave que esta reforma que se propone en los despachos que combato, y que, por otra parte, no tiene ninguna atinencia con el problema del abaratamiento de los alquileres. Con esa enmienda, señor presidente, no sólo se desnaturaliza el contrato de locación, sino que también se destruye un principio básico de nuestra legislación civil, que es el alma de las convenciones y de los contratos en general y que es la expresión más genuina de la libertad individual para adquirir y transmitir derechos, me refiero al libre consentimiento que debe existir entre las partes contratantes, principio que proclama nuestro código civil en su artículo 1171, cuando refiriéndose a las

obligaciones que nacen de los contratos dice que: "hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común destinada a reglar sus derechos"; y de acuerdo con el artículo 1172, la locación es un contrato bilateral, porque produce obligaciones recíprocas entre las partes y es también un contrato consensual, porque solamente queda concluido para producir sus efectos, una vez que las partes han manifestado su libre consentimiento, requisito sin el cual no puede tener existencia de conformidad al artículo 1174.

¿Olvidan acaso los autores de los despachos que impugno lo que es el contrato de locación? Allí está el artículo 1527 del código civil que dice expresamente: "Habrá locación cuando dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa y la otra a pagar por este uso o goce un precio determinado en dinero"; el artículo 1528 agrega: "El contrato de locación queda concluido por el mutuo consentimiento de las partes".

¿Cómo es posible admitir, señor presidente, que el congreso pueda dictar una ley que suprima la libertad de contratar o sea la libertad de disponer de los bienes que forman el patrimonio individual, porque no otra cosa significa la reforma cuando se propone dar al arrendatario, uno de los contratantes, el derecho de seguir usando y usufructuando una propiedad ajena, sin el consentimiento de su propietario y prohibiendo por dos años a las partes hacer, ni aun con su mutuo consentimiento, ninguna modificación al contrato?

¿Se olvida, acaso, que las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse, como a la ley misma, y que solamente las partes interesadas, pueden por mutuo consentimiento, modificar o extinguir las obligaciones creadas en los contratos, de conformidad a los artículos 1231 y 1234 del código civil?

¿Puede acaso el congreso dictar una ley que tenga por efecto hacer intervenir al estado en contratos individuales licitos, en los que no es parte, para

modificar las cláusulas de esos contratos contra la voluntad de todos o de uno solo de los que lo formaron, como lo pretenden los autores de la reformas que impugno?

¿A qué quedaría reducida la libertad individual y el derecho de usar, usufructuar y disponer libremente de su propiedad?

Ya ven los señores diputados la gravedad y los inconvenientes de todo orden que trae aparejada la reforma, inconvenientes que se reagran e intensifican a medida que se sigue el estudio de los despachos que estoy impugnando, en los cuales encontraremos otras reformas, como las siguientes: las que pretenden limitar al propietario el precio del arrendamiento a un 8 por ciento del valor de su propiedad, permitiendo sin embargo, al arrendatario, que no es el propietario, elevar el precio del arrendamiento de origen en un formidable 20 por ciento; las que imponen multas y restricciones, y por último, las que declaran sin efecto los aumentos efectuados en el precio de los arrendamientos desde el primero de enero de 1920.

No ocuparé, por cierto, mucho tiempo la atención de la honorable cámara para demostrar lo inadmisibile e inconducente de estas nuevas reformas que se proponen, inadmisibles porque son repugnantes a nuestra constitución y a nuestro código civil, e inconducente, porque lejos de abaratar los alquileres, contribuirán a encarecerlos y tal vez a condenar a la población que día a día acrece en esta capital a tener que vivir a la intemperie.

En efecto, señores diputados: conservar la vida, trabajar y adquirir bienes, son derechos esenciales del hombre, inseparables de su condición natural y libre. Por el trabajo el hombre se hace propietario y se pone en condiciones de cumplir su propio destino en la vida social. El trabajo es, pues, un derecho y una condición de la vida, por cuyo ejercicio el hombre provee a las necesidades de su ser físico y moral, y la acción del trabajo aplicada a la propiedad, es la base fundamental del progreso material y moral de la humanidad. Por

eso nuestra constitución ha reconocido y proclamado entre los derechos de que está investida la personalidad humana, como preexistentes a la constitución y al gobierno del estado, el derecho a la vida, el derecho de trabajar, el de libertad, igualdad y propiedad, derechos que deben ser ejercitados de conformidad a las leyes que reglamenten su ejercicio, sin que esas leyes reglamentarias puedan alterarlos en ningún momento.

Y así, señor presidente, limitándonos al derecho de propiedad, que es el más afectado por las reformas propuestas, nuestra constitución ha dicho en sus artículos 14 y 17 que la propiedad es inviolable, que todos los habitantes de la nación pueden usar y disponer libremente de ella y que ninguno puede ser privado de la misma sino en virtud de sentencia fundada en ley o por expropiación por causa de utilidad pública, previa indemnización.

De acuerdo con estos principios inmutables de nuestro derecho, nuestra legislación civil, que reglamenta...

**Sr. Frugoni.** — ¿Principios inmutables, ha dicho el señor diputado?

**Sr. Maidana.** — Porque no se pueden mudar sin trastornar el orden social.

**Sr. Frugoni.** — Todo se reforma en la vida; todo es cambio...

**Sr. Maidana.** — Puede ser que cuando todos seamos bolshevikis lleguemos a lo que quiere el señor diputado...

**Sr. Frugoni.** — Cuando todos seamos más democráticos.

**Sr. Maidana.** — Como demócrata soy exagerado, señor diputado... No puede haber en este país ningún ciudadano más demócrata que yo.

De acuerdo—decía—con estos principios inmutables del derecho, nuestra legislación civil que los reglamenta, establece lógicamente con esos principios que no puede alterar, establece, digo, en sus artículos 2542 y 2544 que el dominio es exclusivo, perpetuo, y en su artículo 2547 estatuye que: "es inherente a la propiedad, el derecho de poseer la cosa, de disponer o servirse de ella, de usarla y gozarla según la voluntad del propietario, él puede desnaturalizarla, degradarla o destruirla;

tiene el derecho de percibir todos sus frutos, prohibir que otros se sirvan de ella o perciban sus frutos, etcétera". Agregando el artículo siguiente 2548, que el ejercicio de esas facultades no puede ser restringido al propietario porque ese ejercicio diera por resultado privar a un tercero de alguna ventaja, comodidad o placer, siempre que no ataque su derecho de propiedad.

Ahora bien, señor presidente, frente a estas disposiciones claras de nuestro derecho positivo que garanten a cada propietario el libre uso, goce o disposición de su propiedad, ¿puede dictarse una ley, como lo pretenden los reformistas, que prive al propietario de un bien raíz percibir todos los frutos que esa propiedad pueda producir?

No, señores diputados, porque esa ley vendría no solamente a alterar, sino a destruir en sus fundamentos el derecho sagrado de usar y gozar de la propiedad, lo que no puede hacer el congreso, de acuerdo con el artículo 28 de la constitución.

Luego, señor presidente, no se puede imponer a los propietarios que limiten el valor de los alquileres, porque los alquileres que se pagan por arrendamiento de las propiedades son los frutos civiles que esas propiedades producen para sus dueños, de acuerdo con los artículos 2548 y 2460 del código civil y que son los mismos principios proclamados por la constitución, (*¡Muy bien! ¡Muy bien!*)

Y, abreviando, señor presidente, pasemos a ocuparnos del último punto que prestigian los reformistas y que consiste en declarar sin efecto los aumentos efectuados en el precio de los arrendamientos después del 1.º de enero del corriente año 1920.

Esta última reforma es igualmente inconducente a los fines de abaratar la vivienda y es igualmente repugnante, como las anteriores, a nuestra legislación de fondo.

En efecto ¿cómo es posible admitir que el congreso pueda dictar una ley con efecto retroactivo dejando sin efecto todos los contratos de locación celebrados desde siete meses atrás a esta parte?



¿Cómo es posible admitir que el congreso, sin que haya una ley de expropiación seguida de la indemnización, se atribuya todos los derechos de los propietarios y fije de nuevo los alquileres que deben pagar los arrendatarios sobre propiedades que no son del estado?

Basta enunciar la cuestión, señores diputados, para descartar en absoluto la reforma propuesta, pues las leyes, como lo establece el artículo 3.º del código civil, disponen para lo futuro: no tienen efecto retroactivo, ni pueden alterar derechos ya adquiridos. Y es natural y lógico que así sea, porque en caso de que pudieran tener tal efecto, desaparecería la estabilidad de todos los derechos y el caos reemplazaría el orden social y jurídico existente.

**Sr. Bas.** — Es una regla para los jueces, no para los legisladores.

**Sr. Maidana.** — También los jueces tienen esa obligación, señor diputado.

Del rápido examen que dejamos hecho de todos los despachos que ocupan la atención de la honorable cámara, llegamos a la ingrata conclusión de que ninguno de ellos resuelve satisfactoriamente el serio problema del abaratamiento de los alquileres, porque no es seguramente con reformas violentas de nuestra legislación fundamental, ni con ataques inmotivados a los derechos más legítimos que adornan la personalidad humana, con lo que vamos a impulsar e intensificar la edificación de las viviendas, única forma de salvar la difícil situación de los que nunca pudieron ahorrar para levantar su propia morada y a la que tienen legítimo derecho de aspirar los hijos del infortunio.

Por mi parte, señor presidente, sin contrariar, alterar ni modificar derechos respetables consagrados en nuestra legislación y consultando todos los puntos de vista a que hago referencia en la primera parte de mi exposición, encaro la solución del grave problema social que afecta especialmente a esta gran urbe de la capital federal, con un proyecto breve de sólo seis artículos que presento en substitución de los despachos surgidos de la comisión de legislación y que ruego al señor presidente

tenga la gentileza de hacerlo leer por el señor secretario.

—Se lee:

#### PROYECTO DE LEY

*El senado y cámara de diputados, etc.*

**Artículo 1.º** — Desde la promulgación de la presente ley quedan suspendidas en su ejecución por el término de año y medio, todas las sentencias judiciales que recaigan en juicios de desalojo contra arrendatarios o subarrendatarios de casas, departamentos o piezas en la capital federal y centros urbanos de los territorios nacionales, no pudiendo acogerse a los beneficios de esta ley de emergencia, los arrendatarios o subarrendatarios que dejasen de pagar más de dos meses del alquiler convenido.

**Art. 2.º** — Exonérase de todo impuesto por el término de cinco años, la importación de los materiales que se destinen a la construcción de edificios para habitación de acuerdo a la reglamentación que hiciere el poder ejecutivo.

**Art. 3.º** — Quedan exceptuadas del pago de todo derecho de edificación por cinco años y del pago de la contribución territorial por diez años, las casas para habitar que se construyan en la capital federal y centros urbanos de los territorios nacionales que queden concluidas hasta el 31 de diciembre del año 1922.

**Art. 4.º** — Créase en la capital federal una sobretasa de la contribución territorial del 2 por mil anual, para los terrenos baldíos que existieran dentro del perímetro formado por las calles Caseros, Jujuy, Pueyrredón y Callao y Entre Ríos exclusive, y del 4 por mil para todos los terrenos baldíos y fincas de un solo piso que se hallen dentro del perímetro formado por las calles San Juan, Entre Ríos, Callao y Paseos Leandro N. Alem y Colón. Este impuesto regirá hasta el año 1922 inclusive y su monto se entregará sin cargo alguno por la dirección de contribución territorial a la comisión nacional de casas baratas para que lo invierta en edificación.

**Art. 5.º** — El poder ejecutivo de la nación entregará a la comisión nacional de casas baratas para el cumplimiento de sus fines, la suma de cuarenta millones de pesos del producido de la última ley de emergencia número 11014, que gravó la exportación de ce-

reales y derivados con el propósito de abaratar el pan.

Art. 6.º — El poder ejecutivo intervendrá a fin de que las empresas de transportes conduzcan hasta esta capital con la tarifa rebajada del 50 por ciento, todos los materiales de construcción que la comisión nacional de casas baratas adquiriese en el interior del país.

Art. 7.º — Comuníquese al poder ejecutivo.

**Sr. Maidana.** — Como ven los señores diputados, en el primer artículo de mi proyecto contemplo la difícil situación en que puedan encontrarse los arrendatarios o inquilinos, que perseguidos por la voracidad de algunos propietarios sin escrúpulos, tendrían que abandonar sus viviendas por resistirse a pagar aumentos exagerados, corriendo riesgo de no encontrar dónde albergarse por la escasez y falta de edificios habitables.

Con la sanción de este artículo se salva la estabilidad del arrendatario o inquilino, sin que tenga que aceptar nuevos e inmoderados aumentos en el alquiler por espacio de año y medio, tiempo en el cual se habrá equilibrado la demanda con la oferta de las viviendas, si la acción conjunta del gobierno y del capital privado concurren, como yo lo espero, a intensificar la edificación.

El resto de mi proyecto tiende al abaratamiento de todos los materiales de construcción y a atraer con recompensas de estímulo al capital privado, para que, juntamente con el gobierno, intensifique inmediatamente la construcción de habitaciones.

Con mi proyecto, señor presidente, en el que he incluido también ideas de otros señores diputados y en especial del señor diputado Molina, a quien pertenece casi íntegramente el artículo 4.º, no tengo la pretensión de resolver el problema con un carácter permanente y definitivo, porque esto dependerá de la acción constante que desarrolle el estado en el futuro, haciendo que la edificación marche al mismo compás con el crecimiento de la población y procurando al mismo tiempo el gobier-

no desviar las corrientes inmigratorias que llegan a esta capital para que se radiquen en el interior de la república, donde encontrarán al amparo de una hospitalidad gentil, un clima saludable y una tierra generosa y fértil que premia con la fortuna al trabajo que la labora con constancia, y donde encontrarán también los hombres de todas las latitudes que lleguen a nuestro país, centros de cultura y de progreso donde tendrán ancho y libre campo para todas sus actividades.

He terminado. (*¡Muy bien! ¡Muy bien! Aplausos.*)

**Sr. de Tomaso.** — Pido la palabra.

He pedido la palabra para hablar, al mismo tiempo, como miembro de la comisión y con carácter personal, en cuanto yo pueda hacer en el curso de mi exposición, que trataré de abreviar en lo posible, apreciaciones conducentes a los propósitos del debate. Y me felicito de la exposición que acaba de hacer el señor diputado por Córdoba, a quien por primera vez, a pesar de ser miembro de la comisión, tengo el gusto de oírle la expresión de sus ideas en materia de alquileres y de política de la habitación, porque a pesar de que no pude prever de antemano los argumentos de diverso orden, y sobre todo de orden jurídico, que el señor diputado haría en contra de nuestros despachos, con los cuales él se manifiesta en disidencia, algunas de las razones que pensaba exponer en favor de los despachos que he subscrito van a resultar una réplica a los conceptos que acabamos de oírle.

Quiero señalar a la cámara cuál es la situación en que nos hemos encontrado en la comisión de legislación los diputados que hemos concurrido en la medida de nuestras fuerzas, y desde luego con la orientación que nos trazaban nuestras propias convicciones doctrinarias y generales sobre el asunto, al estudio de esta cuestión. Es esta una materia que se presta, — si uno no estuviera controlado en el seno de la comisión y de la cámara misma por el concepto de seriedad del cargo de diputado y de la responsabilidad con que

hay que encarar, sobre todo si se persigue un fin práctico y positivo, el estudio de estas cuestiones, — a deslizarse, a veces insensiblemente, en el terreno de la demagogia y del charlatanismo electoral. Se puede sobre esta cuestión proponer, absteniéndose así de un estudio detenido y a veces molesto, toda clase de soluciones fáciles, improvisadas en pocos minutos, y siempre se encontrará, naturalmente fuera de la cámara, quien las aplauda, sobre todo si concurren a resolver alguna situación personal molesta. Pero en la comisión nosotros hemos abordado el asunto en discusión con otro criterio. Hemos tratado seriamente, concordando las diversas opiniones, en la medida que nos ha sido posible, de obtener una solución de carácter práctico y efectivo, teniendo en cuenta, desde luego, la situación especial porque atravesamos y teniendo en cuenta también, como un antecedente necesario y de gran valor ilustrativo, lo que sobre esta misma cuestión se ha hecho en países que han sufrido y sufren más que nosotros de la penuria de habitaciones.

En esos países hay códigos civiles idénticos al nuestro, como que han sido hechos sobre el modelo del código de Napoleón. También hay allí un orden constitucional, y sin embargo, no se ha encontrado que ellos fueran óbice para dictar esa legislación. Mientras estábamos haciendo la discusión en la comisión y a medida que trascendían por las informaciones periodísticas algunos de los conceptos de orden general que se iban aportando se hacía la crítica afuera. La corporación de propietarios inició un gran debate alrededor de estas ideas por medio de los diarios; envió a la cámara folletos y peticiones de todo género y sacó a relucir, como era de esperar, todos los artículos de la constitución y del código civil, aun cuando no tengan ninguna atinencia con el asunto, tratando de presentar las ideas emitidas en el seno de la comisión como ideas inspiradas en el propósito de cambiar catastróficamente el orden social de la república.

Los proyectos que en este momento

está considerando la honorable cámara, tanto los de la mayoría como los de la minoría, no han nacido, en su forma actual, de una sola vez, diré así. Se han ido elaborando en el curso de la discusión y del estudio, muchas veces obedeciendo a observaciones que partían de diputados que no estaban de acuerdo con algunas de las disposiciones que otros presentaban, y es así como en el despacho de la mayoría hay algunos artículos que nos han sido sugeridos por el redactor del despacho de la minoría y en el despacho de la minoría hay algunas prescripciones que el señor diputado Bas no había incorporado primero a su anteproyecto y que después terminó por adoptar, por ejemplo, la fijación de una fecha a raíz de la cual se podían impugnar los aumentos. Nosotros hemos recibido una lluvia de proyectos, cada uno de los cuales, a pesar de proponerse el mismo objetivo, contemplaba el asunto bajo una luz distinta, pero tenían en lo fundamental un propósito común: querían fijar por ley el monto de los alquileres. Así, por ejemplo, uno de los proyectos establecía que el alquiler de toda finca de la capital federal no podría exceder del 7 por ciento del valor fijado a la propiedad para el pago de la contribución territorial; otro establecía que el interés no debía exceder del 8 por ciento, otro que no debía exceder del 9 y otros, por fin, que yo llamé, en la discusión en el seno de la comisión, proyectos de alquiler mínimo, establecían que no debía fijarse alquileres que fueran inferiores al ocho por ciento del valor estimado para el pago de la contribución territorial. La comisión, entonces, se encontró, como primera cuestión fundamental, con estas medidas relativas al monto de los alquileres con un carácter permanente. Y yo debo declarar que todos, — por lo menos los que hemos contribuido a la elaboración de los despachos, ya que en ningún momento fué posible tener reuniones plenarias de la comisión, — estuvimos de acuerdo en este punto de vista: no adoptar ninguna prescripción que pudiera detener el empleo de los

capitales en la construcción de casas, porque, si eso pudiera producirse, habríamos ido, precisamente, a lo que queremos evitar y preparado, para dentro de cuatro, cinco o diez años, una situación de penuria más grave y angustiosa que la presente. De acuerdo con ese punto de vista, la comisión resolvió desear toda medida que pudiera aparecer como una limitación del interés o de la renta que es susceptible de obtener el capital invertido en la forma socialmente útil de la construcción de casas.

Nosotros sabíamos cuáles eran las razones que habían contribuido a producir esta situación actual de escasez de viviendas: razones que no hubiéramos podido evitar de ninguna manera, derivadas de la guerra europea que durante más de cuatro años paralizó las construcciones en cuanto en ellas es indispensable emplear elementos que no se producen en el país; razones de orden fiscal, inherentes al régimen impositivo del país que se ha tratado de corregir en distintas ocasiones, pero que se ha agravado en los últimos tiempos, tanto en el orden municipal como en el orden nacional; la carestía producida en otros artículos de construcción que pueden obtenerse en el país, pero que han subido de precio, entre otros motivos, por el aumento producido en los salarios de los trabajadores de esas industrias, y, además, circunstancias que contribuyen a la elevación artificial o voluntaria, a designio, de los precios de ciertos artículos de construcción, de los cuales no se podría prescindir, como la cal, y que me abstengo de analizar porque han sido expuestas magistralmente en el informe que preparó la comisión investigadora de los *trusts* y porque a ellas se ha referido también sintética y elocuentemente días pasados el miembro informante de la minoría, señor diputado Bas.

Tengo a mano un informe oficial, la "Memoria de la comisión nacional de casas baratas" de este año, que, como se vió en la necesidad de construir casas o de intentar su construcción por lo menos, ha podido palpar en carne

propia, por así decirlo, y en su carácter de institución oficial, el aumento producido en los artículos necesarios para la construcción de las casas. Dice la comisión nacional de casas baratas que la tonelada de cal de Córdoba, que costaba 45 pesos en 1915 y que subió a precios enormes en 1918, vale en 1920, 69 pesos. Tengo entendido que en los últimos días ha subido más. La cal del Azul, cuya tonelada valía 26 pesos en 1915, digamos al comienzo de la guerra, vale en 1920, 47. Los ladrillos comunes, cuyo millar costaba 27 pesos en 1915 valen ahora, según la comisión nacional de casas baratas, 45; pero me consta, por razones profesionales, por haber intervenido hace pocos días en un contrato, que su precio es hoy mucho mayor. El pino blanco que valía en 1915, 33 centavos el pie cuadrado, vale en 1920, 60 centavos. Los vidrios dobles comunes, que valían 350 el metro cuadrado en 1915, le han costado este año 12 a la comisión nacional de casas baratas. Las puertas y las ventanas de cedro, de tipo corriente, que valían 28 pesos el metro cuadrado en 1915, hoy valen 40. Las tejas extranjeras, artículo indispensable para la estética de las viviendas de carácter popular, que valían 150 pesos el millar en 1915, valen hoy 540 pesos. El precio del polvo de ladrillo, de 8 pesos que valía en 1915, se ha elevado este año a 9.50.

Esta circunstancia, que encarece mucho la construcción, va a ser, en cierta medida y por lo menos, durante mucho tiempo, de orden permanente, y cuando se habla de construcción de casas baratas es bueno contar con ella, para no olvidar uno de los términos de la solución práctica y positiva del problema.

He hablado de la legislación fiscal y quiero dar a la cámara algunas cifras para que comprenda cómo es imposible abordar la solución de estas cuestiones sin tener, en todas las materias que la cámara trata, por lo menos en las de orden general y que guardan una cierta vinculación entre sí, un criterio director y unitario. Y esta observación que hago sin el propósito infe-

cundo de un reproche pueril, va dirigida, sobre todo, a los diputados de la mayoría, que no hace muchos días votaron la ley de aduana, no en la forma que proponía la comisión de presupuesto, sino en la que aconsejó el poder ejecutivo. El resultado de esa reforma ha sido que en los precisos momentos en que se habla en todas partes de la necesidad de fomentar la construcción de casas, hemos encarecido para el año en curso algunos de los artículos fundamentales para la construcción de habitaciones económicas. No es esta una afirmación gratuita, es un hecho y contra él no cabe rectificación de ninguna naturaleza. Quiero creer que algunos de los diputados que prestaron su sanción a esa medida no han apreciado todo el alcance de su voto y las consecuencias que podía tener. Quiero creerlo, por ejemplo, con relación al señor diputado Pereyra Rozas, que me dispensa en este momento la atención de escucharme con tanta deferencia, porque él, que ha reclamado en esta cámara con tanta vehemencia la sanción de una ley — en lo cual lo hemos acompañado — que inmovilizara los precios actuales de los alquileres, hasta tanto se restableciera más o menos el equilibrio entre la oferta y la demanda, no ha podido votar la ley de aduana a que me estoy refiriendo, con el concepto de encarecer los artículos para la construcción. Y, sin embargo, ha concurrido a ese resultado.

Los tirantes de hierro, por ejemplo, cuya tonelada pagaba en 1916 la suma de 10.80, pesos oro de impuestos aduaneros, que en 1917 pagaba 12.80, monto que se mantuvo también para 1918, pagan en este momento, por la reforma que la cámara ha introducido en la nueva ley de aduana, 15.36 pesos oro: de 10.80, en 1916, el impuesto se ha elevado a 15.36 por tonelada! Es una diferencia, por tonelada, de casi 5 pesos oro. Debo agregar que estas cifras pertenecen a un cuadro que leyó el señor diputado Justo en una conferencia de carácter popular, hecho que me complace en mencionar porque prueba la seriedad con que la diputación socialista se ocupa de estas cuestiones fuera

del recinto, hablando en la tribuna popular, con los mismos elementos y en la misma forma que puede hablar en la cámara, ya que la tribuna popular está y debe estar siempre tan alta como la tribuna parlamentaria. Las columnas de hierro pagaban de impuesto en 1916, pesos 21.60 la tonelada; lo mismo en los años 1917 y 1918; en la actualidad deben pagar, por la reforma, 30.70, es decir que hay un aumento en el impuesto de 9 pesos oro por tonelada. Caños de hierro galvanizado: pagaban en 1916, 27 pesos oro; 32 pesos en los años 1917 y 1918 y 38.40 en la actualidad. Caños de plomo: pagaban 4.05 los cien kilos en 1916; en 1917 y 1918 pagaban 4.80; ahora pagan 6.29. Baldosas ordinarias: el derecho aduanero en 1917 era de 2.97 el millar; en 1917 y 1918, fué de pesos 3.52; después de las reformas aduaneras, pagan 4.22. Y así podría seguir esta mención refiriéndome a otra clase de artículos que no podemos producir en el país, que debemos forzosamente traer del extranjero y que han de encarecerse en estos momentos en que hay tanta penuria de casas con ese aumento de los impuestos aduaneros. A propósito del precio de los artículos de construcción importados, hay una circunstancia más, que quiero mencionar de paso, para subrayar mejor el concepto que he enunciado hace un momento: que la cámara, si realmente persigue una solución inteligente y leal en esta materia, no debe olvidar que es imposible llegar a ella sin acordarse de la misma, no solamente cuando se habla concretamente de alquileres a raíz de un despacho de la comisión de legislación, sino cuando se discuten otras materias de política general, sobre todo las que se refieren a legislación impositiva o financiera. Están en vigencia, por ejemplo, las leyes que hemos dictado el año 1914 con carácter de emergencia, a raíz del pánico que se produjo por el estallido de la guerra europea, leyes que debían ser, si nos atuviéramos a las propias palabras del poder ejecutivo que las propició, un expediente transitorio que sería abandonado inmediatamente después que

terminara la guerra. Pero no se han derogado; más aun se han seguido usando con un criterio que a nosotros nos ha parecido abusivo. Esa legislación ha venido a poner en manos del poder ejecutivo y de su órgano inmediato, el señor ministro de hacienda, facultades tales que le permiten en un determinado momento, sin ningún control y sin más norma que su propia voluntad y su propio juicio, dictar decretos en virtud de los cuales se produce una alteración de los cambios en perjuicio del país. De tal manera, por ejemplo, que el cambio con los Estados Unidos que estaba a 105, antes del decreto de hace pocos días relativo a las operaciones que podían hacerse con el oro depositado en la caja de conversión y en las legaciones argentinas en el extranjero, se elevó, en los cinco o seis días posteriores a 115. Hoy está a 110. Positivamente, hay, pues, en el cambio con los Estados Unidos, un desmérito de más del 10 por ciento para nuestra moneda, y ese es un nuevo factor de encarecimiento para todos los artículos de construcción que sólo podemos importar de los Estados Unidos en estos momentos, artículos que ya están caros de por sí, por el hecho de que a ese país le son también solicitados por otras naciones que han sufrido durante la guerra una devastación material terrible, como Francia, por ejemplo.

Son éstas, circunstancias que conviene que la cámara no olvide en ningún momento, si quiere de veras impulsar, en la medida de lo posible, la construcción de viviendas en el país argentino.

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

**Sr. de Tomaso.** — Con mucho gusto.

**Sr. Beiró.** — Como entre los diputados que votaron el aumento a los derechos de importación está el que habla, creo oportuno fijar con precisión las consecuencias y la importancia que puede tener ese aumento respecto de los alquileres. Cuando fundé mi voto en aquella oportunidad dije que eran malos impuestos, que nuestra orientación debiera ser derogarlos; pero que una necesidad fiscal apremiante hacía que nos colocáramos dentro de la rea-

lidad. En este momento, y para que la cámara no dé al factor impuesto una importancia y trascendencia mayor de la que realmente tiene respecto del aumento a los alquileres, quiero recordar lo siguiente: los artículos que ha citado el señor diputado, tirantes y columnas, pesan en una cantidad tan ínfima en la construcción, que ellos solos no alcanzarán a influir en los precios, y además, son materiales que sólo se emplean en construcciones de cierta categoría. En otros artículos que son de primera necesidad como la madera, por ejemplo el pino spruce, el impuesto es, por metro cuadrado, de 7 milésimo, que en los mil metros cuadrados, con los cuales puede ponerse piso imagine la cámara a cuantas piezas, significa siete pesos. El hierro galvanizado paga apenas 3 milésimos por kilo, lo que significa en mil kilos pesos 3.00. Con mil kilos de hierro galvanizado se techan varias piezas.

Podría seguir con la tierra romana y con todas las herramientas de construcción.

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

**Sr. Beiró.** — Sí, señor.

**Sr. Justo.** — ¿De qué clase de centavos habla el señor diputado?

**Sr. Beiró.** — De centavos oro.

**Sr. Justo.** — Sería bueno que lo dijera.

**Sr. Beiró.** — Muy bien, señor diputado. En lugar de pesos tres serían siete pesos.

**Sr. Justo.** — El hierro galvanizado paga 21 pesos oro la tonelada de derecho de aduana.

**Sr. Beiró.** — Según la estadística que tengo aquí, el hierro galvanizado...

**Sr. Justo.** — Es el derecho que ha votado el señor diputado: 21 pesos oro la tonelada, contra 7 que pagaba el año pasado.

**Sr. Beiró.** — No, señor, incluído el adicional, tres milésimos por kilo, o sea en mil kilos...

**Sr. de Tomaso.** — Ruego al señor diputado Beiró que haga lo posible por llevar a buen término la interrupción.

**Sr. Beiró.** — Es una interrupción del

señor diputado por la capital dentro de mi interrupción.

Voy a esto: acepto el argumento del señor diputado, pero quiero establecer que no se le debe dar mayor importancia al impuesto de la que tiene.

**Sr. de Tomaso.** — Le doy la que tiene en realidad, no la he exagerado. He mencionado el hecho.

**Sr. Beiró.** — Quería levantar ese reproche en cuanto nuestra actitud pudiera haber sido un factor del alza de los alquileres.

**Sr. de Tomaso.** — Queda levantado el reproche, y por mi parte formulo un voto personal: que cuando tratemos dentro de poco tiempo la ley de aduana para el año entrante, el señor diputado Beiró, consecuente con lo que acaba de decir, -- puesto que ha afirmado que sólo votó aquella reforma por razones de angustia fiscal, -- esté al lado mío para reclamar la ejecución de impuestos a los materiales de construcción.

**Sr. Beiró.** — Sí, señor diputado; y a todo aquello que encarezca los artículos de primera necesidad. Siempre que previamente se voten otros impuestos más equitativos que cubran los gastos.

**Sr. de Tomaso.** — Le pido desde ya que ese propósito lo traduzca en forma efectiva acompañando al señor diputado Bas en la proposición que él hace, y en la cual vamos a sostenerlo nosotros, de libre importación de materiales de construcción; por lo menos, si no quiere decretarla con carácter permanente, durante cinco años.

**Sr. Beiró.** — Recuerdo al señor diputado que voté la invitación al señor ministro de hacienda para que venga a informarnos cuánto importa esto. De acuerdo con aquel criterio general y con las necesidades fiscales, daré mi voto.

Nada más.

**Sr. de Tomaso.** — La interrupción del señor diputado, al permitirme descansar breves minutos, me ha sido útil, porque me ha hecho recordar que olvidaba dar a la cámara un dato más, relativo al aspecto del asunto que es-

toy tratando. Me refiero a la última reforma impositiva realizada por la municipalidad de Buenos Aires, que probablemente algunos señores diputados no conocen en sus detalles y a cuya mención vale la pena dedicar unas palabras. Mientras el congreso ha aprobado este año una ley de contribución territorial, en la cual se ha incorporado un principio nuevo muy simpático con el propósito de contribuir al fomento de la construcción de casas, principio en virtud del cual las construcciones que se hagan bajo el imperio de esa ley en la capital federal y en los territorios nacionales, no pagarán contribución territorial, porque a los efectos de cobrar dicha contribución sólo se tendrá en cuenta el valor del suelo; mientras eso sucedía, digo, en la municipalidad de la capital se sancionaba, invocando también la razón fiscal, una reforma que parece más bien inspirada en móviles contrarios, aunque ese no sea el confesado por su autor, el señor intendente municipal, que se ha dirigido en una abundante correspondencia al ministerio del interior y a la propia cámara para pedir medidas relativas al precio de los alquileres y a la construcción de viviendas. El concejo deliberante de la capital federal ya había entrado en materia impositiva en una buena orientación, porque aumentó para 1919 en forma bastante sensible el impuesto que pagaban los terrenos baldíos, llevándolo de 0,12 y 0,25 por mil mensual, que era en 1918, a 0,50 y 1 por mil mensual, lo que dió por resultado que el impuesto a los terrenos baldíos, que en 1918 daba al erario municipal sólo 479.654 pesos, modificado en esta forma intencional con el propósito de conminar a los propietarios a utilizarlos mejor socialmente edificándolos, dió en 1919 la suma apreciable de 2.545.517 pesos.

**Sr. Beiró.** — La reforma se inició en 1917.

**Sr. de Tomaso.** — Sí, señor, cuando había comisión municipal.

**Sr. Beiró.** — Fué la comisión municipal la que aumentó el impuesto a los baldíos.

**Sr. de Tomaso.**—Pero convendrá conmigo el señor diputado que fué una elevación muy pequeña.

**Sr. Beiró.** — Acepto.

**Sr. de Tomaso.** — ... y que el alza ha sido acentuada por el concejo deliberante de origen popular.

Para el año 1920 el problema de la renta municipal se presentó con caracteres más difíciles, porque habían crecido en forma bastante sensible los gastos municipales, en primer término por el aumento que hubo que hacer en los salarios del numeroso personal obrero de la municipalidad. Fué necesario obtener de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza, no trece millones como ella daba en 1919, sino veinte millones de pesos, porque la tasa de alumbrado, barrido y limpieza, como han de saber los señores diputados, se ha convertido en el primer rubro de los recursos municipales de la capital federal.

Se plantearon, entonces, dos criterios. Los concejales socialistas, por intermedio del concejal Dickmann, propusieron una innovación interesante y digna de estudio, consistente en que la tasa de alumbrado, barrido y limpieza se cobrara de acuerdo con otro sistema, precisamente para no incidir sobre el alquiler: que únicamente se tuviera en cuenta el valor del suelo, a cuyo efecto se proponía la división de la capital en zonas, correspondiendo cada zona a cierto valor de la tierra: más grande en los sitios centrales, menor en los barrios de extramuros. De manera que dividida en sesenta zonas y teniéndose en cuenta únicamente su precio, avaluado por las oficinas municipales, se cobraba un impuesto de siete por mil, obteniéndose así la suma de veinte millones de pesos, pero de modo que pagara más el suelo más valioso del centro de la ciudad y fuera menos recargado, relativamente, aun dentro de esa parte central, el suelo que estuviera mejor aprovechado en edificación.

La reforma es sumamente interesante. Fué objetada en nombre de razones legales por el señor intendente municipal, quien a última hora presentó un proyecto que pasó en el concejo con

alguna dificultad — tengo entendido que en virtud del voto de desempate del presidente — proyecto actualmente convertido en ordenanza, en virtud de la cual se ha aumentado la tasa de alumbrado, barrido y limpieza, dividiendo la ciudad en radios y cobrando un porcentaje de impuesto más elevado que el que se pagaba antes, teniéndose en cuenta, para calcular el impuesto, según el viejo sistema, el alquiler denunciado por cada propietario, en vez del valor del suelo. El resultado revela hechos curiosos, si se estudia en detalle. Quiero mencionar algunos casos concretos, relativos a diversas zonas del municipio, para que la honorable cámara aprecie cuál es la situación en que han quedado, sobre todo, los inmuebles de los barrios de extramuros. Así, por ejemplo, una casa en la avenida Sáenz 355, cuyo terreno es de 260 metros cuadrados, de los cuales hay aprovechados con edificación solamente 90 metros, cuyo alquiler es de 120 pesos mensuales, pagaba con la vieja ordenanza pesos 46.80 por tasa de alumbrado, barrido y limpieza; hubiera pagado, si se hubiese tenido en cuenta simplemente el valor del suelo al precio de tasación hecho por la municipalidad en esa zona, 10.61 pesos y paga ahora, en virtud de la ordenanza vigente, pesos 57.60. La casa de la avenida Alberdi 7196, de 1.732 metros cuadrados, con una superficie edificada de sólo 550 metros, cuyo alquiler es de 200 pesos, pagaba antes 72 pesos, hubiera pagado con el sistema de tener en cuenta sólo el valor del suelo 38.50 pesos y actualmente paga 96. Una casa de la avenida Alberdi esquina Murguondo — barrios que el señor diputado Beiró debe conocer porque ha de haber hablado en esos sitios como propagandista radical más de una vez, barrio eminentemente popular — una casa que tiene una superficie de 225 metros cuadrados y cuyo alquiler es de 60 pesos, abonaba antes 21.60 pesos al erario municipal, hubiera abonado, teniendo en cuenta el valor del suelo, 3.94 y paga actualmente pesos 28.80. Y, por fin, para no cansar a la honorable cámara con una larga enumeración, ci-



taré este otro caso: la casa Arrecifes 5559, cuyo alquiler es de 90 pesos, pagaba antes 36 pesos, hubiera pagado 5.25 avaluando el suelo, y de acuerdo con la nueva ordenanza paga 43.20. Todo esto lo cito con el propósito de llevar a la cámara la evidencia del concepto que ya he enunciado, según el cual de nada vale hablar de la solución práctica y positiva del problema de la vivienda, si no se empieza por tener una política meditada y concordante tanto en el orden nacional como en el municipal, y no solamente en esta materia sino en todas las materias atingentes. Si la cámara adopta en materia de legislación impositiva y financiera ciertos criterios anti-económicos, fatalmente creará una situación distinta de la que parece querer cuando en su seno se habla de abaratamiento de los alquileres, puesto que conspirará contra la construcción de viviendas, única manera, si no inmediata, por lo menos mediata y realmente amplia y general de llegar a equilibrar la oferta de casas con su demanda y obtener, por consecuencia natural, el abaratamiento, siquiera relativo, del precio de las locaciones.

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

**Sr. de Tomaso.** — No puedo negarle la interrupción al señor diputado.

**Sr. Beiró.** — Gracias. En cuanto se refiere al criterio con que se fija la tasa de alumbrado, barrido y limpieza, debo decir que el problema radica en la reforma de la ley orgánica municipal.

**Sr. de Tomaso.** — Tenemos que abordar ese problema. Y nadie más indicado que el señor diputado, que ha sido presidente de la comisión municipal y que conoce perfectamente bien la ley orgánica, para presentar proyectos de esa naturaleza. Tiene, además, la ventaja, sobre el diputado que habla, de pertenecer al grupo que posee mayoría en esta cámara, el cual, sin duda, le ha de prestar todo su concurso para llevar a feliz término esa reforma.

**Sr. Beiró.** — La indicación del señor diputado llega tarde, porque ya he presentado un proyecto a ese respecto con

mi distinguido colega el señor diputado por Córdoba, doctor Rodríguez.

En 1917 se trató el asunto en la comisión municipal con el propósito de imponer la tasa sólo sobre el terreno libre de mejoras, y tropezamos con el mismo inconveniente con que ha tropezado el intendente actual: no se puede cambiar el sistema actual mientras no se reforme la ley orgánica municipal. En el mismo año 1917 se estableció que en los cementerios, la tasa, en vez de aplicarse sobre el terreno y lo edificado, se aplicaría solamente sobre el terreno libre de mejoras, y eso pudo hacerse porque en los cementerios la municipalidad tiene jurisdicción casi absoluta. Pero en lo que se refiere a toda la capital, es necesario, repito, que se modifique el régimen impositivo municipal.

**Sr. Pereyra Rozas.** — Hago moción para que pasemos a cuarto intermedio.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Antes de que pasemos a cuarto intermedio, la presidencia manifiesta a la cámara que, de acuerdo con su resolución, ha invitado a concurrir al recinto a los señores ministros de hacienda y de obras públicas. El señor ministro de hacienda acaba de contestar que en este momento no puede concurrir porque se encuentra ocupado en la comisión de hacienda del senado; pero que una vez que se desocupe tendrá el mayor placer de ponerse a la disposición de la cámara.

—Se pasa a cuarto intermedio a las 17 y 55.

## 8

## HIGIENE DEL RECINTO DE SESIONES

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

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

**Sr. Bunge.** — Pido la palabra para una cuestión de higiene del recinto que nos perjudica a todos.

Repetidas veces he solicitado de la presidencia y de los señores secretarios

que se haga funcionar los ozonadores en el recinto antes y después de las sesiones y durante los intervalos. Todos los señores diputados pueden advertir, cuando vuelven después de un cuarto intermedio, que la atmósfera del recinto está cargada de emanaciones desagradables, que es casi irrespirable y mal oliente. Esas molestias se suprimen en lo posible, dada la mala ventilación del recinto, con los ozonadores que están instalados, y es una lástima verdadera que no se les haga marchar, por la propia salud de los señores diputados, y por la calidad de su trabajo mental, pues éste se hace mal cuando la atmósfera está viciada. Por estas razones, ruego a la presidencia que haga cumplir como es de práctica la disposición de hacer andar los ozonadores en los intervalos.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — Hoy no han funcionado porque, como se habrá apercibido el señor diputado, han sido retirados del recinto, estando en reparación.

**Sr. Bunge.** — Hace ya mucho tiempo que no se usan.

**Sr. Presidente** (Goyeneche). — La presidencia no ha tenido el medio de poderlos substituir.

Continúa con la palabra el señor diputado por la capital.

## 9

### CONTRATOS DE LOCACION DE INMUEBLES

**Sr. de Tomaso.** — La edificación, señor presidente, si se ha de hacer en una escala importante, como para que pueda influir sensiblemente sobre el costo de los alquileres en el sentido de rebajarlos, requiere cierto tiempo, sobre todo en países como éste en los cuales no tenemos motivo para podernos entusiasmar demasiado con la iniciativa fiscal. Sabemos a lo que ella conduce, y aun cuando la cámara sancionara alguno de los proyectos que se proponen impulsar la iniciativa oficial, me parece que pasarían muchos y largos meses antes que se alcance el objeto deseado.

Por eso la cámara, si quiere hacer realmente algo práctico y serio en esta materia, no puede, al mismo tiempo que toma las providencias para fomentar la construcción de viviendas, desentenderse de la reforma jurídica, aunque la vote con un carácter transitorio, como ha sido el carácter de casi todas las leyes que se han dictado sobre esta materia en los países en guerra.

Ese es el aspecto fundamental que ha considerado la comisión de legislación, por lo mismo que es comisión de legislación. Sabemos perfectamente que hubiéramos podido abordar otros aspectos del problema, como lo ha hecho el señor diputado Bas en su despacho. Nunca hemos creído que la comisión de legislación carezca de facultades, lo mismo que cualquiera otra comisión, para legislar sobre todos los aspectos de una cuestión sometida a su estudio, pero no ignorábamos que la comisión de presupuesto tiene a su consideración dos proyectos, uno de la diputación socialista y el otro del señor diputado Sánchez Sorondo sobre libre introducción de materiales de construcción, y un proyecto del señor diputado Molina, que en su conjunto y salvo algunas observaciones me parece muy bueno, sobre construcción de casas en gran escala por iniciativa fiscal. No hemos querido quitarle a la comisión de presupuesto su derecho, invadiendo su esfera, para legislar sobre ese vasto aspecto de la cuestión. Nos hubiera sido muy grato estudiar el asunto en conjunto con ella, pero no ha sido posible hacerlo. La forma cómo se ha distribuido, en virtud de la nueva reglamentación, el trabajo de las comisiones, hace que ha menudo se presente esta situación: que un asunto contemplado por diversos proyectos bajo distintos aspectos, sea tratado por comisiones diversas y sea prácticamente imposible unificar su estudio y discusión. Lo que ha pasado con el proyecto de alquileres está pasando ahora con los proyectos relativos a represión del alcoholismo y a los arrendamientos rurales. Tenemos en la comisión de legislación el proyecto del señor diputado Ferrarotti,

entrado después de producido nuestro despacho, la mitad del cual se refiere a arrendamientos rurales, y esa misma cuestión, bajo la forma de otros proyectos, está a estudio de la comisión de legislación agraria. Por eso la comisión en mayoría resolvió, para simplificar y hacer más viable su tarea, a los efectos de coordinar voluntades a fin de producir un despacho armónico, dejar de lado todo lo que fuera, por así decirlo, de carácter fiscal o financiero, esperando que la comisión de presupuestos trajera conjuntamente, si fuera posible, con nuestro despacho al debate, un despacho sobre la libre introducción de materiales y sobre la construcción de casas por acción del estado. Cuando el señor diputado Bas se separó de la mayoría y anunció que presentaría un proyecto en el cual se referiría a la construcción de viviendas por medio de la comisión nacional de casas baratas, yo, personalmente, sostuve que no abordáramos sino la materia que fuera de carácter puramente jurídico y legal, porque sabía que en el seno de la comisión había, en cuanto a las medidas de orden fiscal y financiero, profundas e insalvables divergencias. Yo, por ejemplo, no aceptaba de ninguna manera las disposiciones del proyecto del señor diputado Bas, que quiere, aumentando la tasa de la contribución territorial de la capital federal por un término de dos años, obtener dinero para dárselo a la comisión nacional de casas baratas, a fin de que construya casas para vigilantes y bomberos, disposiciones que parecían simpáticas a algunos miembros.

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

**Sr. de Tomaso.** — Con mucho gusto.

**Sr. Taboada.** — Los proyectos a que se ha referido el señor diputado relativos a la exención de derechos de aduana a los artículos destinados a la edificación, de los señores diputados Sánchez Sorondo y Pinedo, están a estudio de la comisión de presupuesto, y tan sólo esperamos un informe que se ha pedido al ministerio de hacienda y a

la dirección de arquitectura, para traer un despacho a la cámara.

**Sr. de Tomaso.** — Me complace su aclaración.

Convenido en la comisión que habríamos de abordar el aspecto principal jurídico y legal de la cuestión, nos pusimos a considerar qué carácter daríamos a nuestras medidas, si las proyectáramos como medidas transitorias, que en definitiva constituyeran una simple prórroga o prolongación de la situación actual durante cierto tiempo, hasta que pasara por la construcción de casas, la penuria que sufrimos, o si le daríamos un carácter definitivo y permanente. Se optó por este último punto de vista. Antes, en las primeras conversaciones que tuvimos, yo recordé en el seno de la comisión una iniciativa de la diputación socialista presentada el año 1913, que tendía a reformar el código civil para dar cierto mínimum de estabilidad a los arrendamientos, no solamente para las fincas urbanas sino también para las rurales, reforma esta última cuya urgencia y cuya necesidad palpamos más cada día a medida que se abonda y se complica nuestra grave cuestión agraria, pero que la cámara, desgraciadamente, todavía no ha creído de su deber contemplar. Esa medida fué considerada viable y oportuna por la comisión, y es así que ha sido recogida, con modificaciones de detalle, en lo relativo al término del arrendamiento, tanto por los miembros de la mayoría como por los de la minoría de la comisión y constituye el núcleo de los dos despachos.

Las leyes de emergencia, sobre esta materia, sancionadas en Europa, de las que tanto se ha hablado, tienen un alcance que ha sido exagerado, sin duda porque se conocían poco, dentro del recinto y aun fuera de él. La gente afuera tiene la impresión de que en Europa se han sancionado sobre esta materia medidas catastróficas, y es bueno señalar en pocas palabras en qué consisten en realidad y cuál es su carácter fundamental. En Francia, donde se han dictado desde que estalló la guerra hasta hace pocos días una serie de medi-

das en defensa de los inquilinos, toda esa legislación tiene como rasgo esencial y fundamental la prórroga, la moratoria. Se ha tratado de inmovilizar en cada momento, por un cierto tiempo, la situación creada. Primero se dictó una prórroga por dos años de todos los contratos de alquiler escritos y verbales celebrados antes de agosto de 1914 y esa prórroga se ha ido prolongando prácticamente, hasta la actualidad. La última ley que se ha dictado garantiza con una nueva prórroga a cierta clase de inquilinos, a los que han sufrido más por la guerra, a los que han quedado en condiciones más desastrosas, a las viudas, a los huérfanos, a los lisiados, etcétera. Recién ahora se han presentado, y son de iniciativa socialista, algunas medidas tendientes a impedir que el alquiler que se fija por las fincas urbanas exceda de cierto límite sobre el valor que tenía antes de agosto de 1914. Así, un proyecto del 10 de febrero de este año, quiere prohibir el aumento del alquiler más allá del 25 por ciento de los precios que regían en la fecha en que estalló la guerra. Pero esas medidas no han encontrado todavía sanción. Se comprende que se propongan en Francia, porque la situación es allí realmente terrible: no solamente, como he tenido ocasión de decirlo, se ha detenido totalmente la construcción de casas durante cinco años, sino que ha habido destrucción material de miles y miles de ellas y como es imposible en esas condiciones restablecer antes de un largo plazo, que seguramente será mayor de diez o quince años, cierto equilibrio, resulta indispensable arbitrar medidas de tal naturaleza.

Lo mismo ha pasado en Bélgica. La ley belga a la cual ha tenido oportunidad de hacer referencia el señor diputado Bas, y a cuyo pié está la firma del ministro socialista de justicia Vandervelde, que forma actualmente parte del gabinete que gobierna aquel país, establece, por las mismas razones que han explicado la legislación francesa, la prórroga hasta el primero de enero de 1921 de "todas las locaciones ver-

bales o contratos de alquiler que estuvieran por expirar o pudieran expirar antes del primero de enero de 1921", disponiendo también que esa prórroga será sobre la base de que los alquileres vigentes en agosto de 1914 no podrán ser aumentados en más de un diez por ciento hasta esa fecha, salvo que el propietario haya sido gravado con más impuestos.

La ley italiana es también una simple ley de prórroga, de inmovilización de la situación creada durante la guerra. La ley dictada a fines de 1917 dispone la prórroga de los alquileres hasta dos meses después de terminada la paz y da al inquilino el derecho de quedarse en la pieza o casa donde se hallaba sin que se le aumente el precio del alquiler, salvo el caso de que el propietario fuera gravado con más impuestos de los que pagaba cuando se declaró la guerra.

Lo mismo ocurre con la legislación dictada en otros países. El rasgo dominante en todas ellas es la moratoria. Su propósito ha sido dar durante cierto tiempo al inquilino, — generalmente por un plazo de dos años, que se ha ido aumentando por leyes sucesivas, como en Francia — el derecho de quedarse en la habitación arrendada por el precio que pagaba a principios o a mediados de la guerra. Es bueno no olvidarlo, porque en esos países, que tienen una legislación civil idéntica a la nuestra, bajo el imperio de las apremiantes circunstancias creadas después de 1914, no se le ha ocurrido a nadie, a pesar de que los parlamentos que han votado esas leyes tienen en su seno fuertes núcleos conservadores que esa legislación atentase en absoluto contra el derecho de propiedad. Ella contemplaba, sencillamente, una situación de hecho y daba a los inquilinos el medio de defenderse contra la especulación inmoderada que se hubiera producido en el caso de ser desalojados por los propietarios y tener que pasar por las horcas caudinas de los altísimos alquileres que les hubieran impuesto valiéndose de la escasez de viviendas.

Ahora bien: la comisión tuvo presen-

te esta legislación y pensó, sin embargo, que valía la pena, ya que nos ocupábamos de la cuestión a raíz de una situación actual, de una situación que ha parecido desesperante, que aprovecharíamos la oportunidad para incorporar algunos cambios de detalle en el código civil, dándole a la reforma un carácter más estable, en el sentido de proteger para siempre los legítimos derechos de los inquilinos.

El principio no es tampoco nuevo, porque en la legislación civil contemporánea esta idea de proteger en forma estable los derechos de los inquilinos frente a los propietarios — cuyos derechos garantizan en forma amplísima todos los códigos civiles, porque la legislación civil, como todo el mundo sabe, gira fundamentalmente alrededor del derecho del propietario, — esta idea, digo, ya se había abierto paso, hace varios años, en el código civil alemán, código que no ha de parecer un monumento de catastrofismo a los señores diputados conservadores de la cámara, puesto que fué dictado en momentos en que Alemania tenía una forma política muy distinta de la que tiene ahora e inspirado en el pensamiento jurídico de sus graves profesores. Así, el artículo 566 del código civil alemán, al ocuparse de la locación, garantiza cierto mínimo de tiempo de arrendamiento, aun cuando en aquel país, como en Francia y como en casi todos los países europeos, el uso ha establecido para los arrendamientos plazos mucho más largos que los que aquí se acostumbra y aun cuando aquellos códigos no fijan, como el nuestro, limitaciones al tiempo por el cual se puede efectuar la locación. Ese artículo dice “que el contrato de alquiler de un inmueble concluido por más de un año, debe redactarse por escrito; si no se observara esta forma, se entenderá hecho el contrato por tiempo indeterminado; pero la denuncia — por parte del propietario, se entiende, — no podrá hacerse para antes de transcurrido el primer año”. El artículo 570 establece una protección en favor de cierta clase de inquilinos que eran bien mirados por el estado en razón de ser sus servidores:

“Los militares, los empleados, los eclesiásticos y los profesores de establecimientos de instrucción — dice — en caso de ser trasladados a otra localidad, podrán denunciar el arrendamiento que hubieran contratado, de los locales que fueron para ellos o para sus familias, donde estén de guarnición o tengan su residencia en el plazo prescripto por la ley”.

En cuanto se anunció nuestra reforma los propietarios pusieron el grito en el cielo y pretendieron presentar esta tentativa de dar cierta garantía jurídica a los inquilinos como un atentado al derecho de propiedad, como una violación de los principios básicos del código civil y aun de la misma constitución nacional. Y ese eco ha resonado aquí esta tarde en la palabra del señor diputado Maidana, quien ha leído todos los artículos del código civil que se refieren al dominio, que garantizan el derecho absoluto del propietario y que, a su juicio, serían vulnerados por esta reforma revolucionaria, en la cual al miembro socialista de la comisión lo habrían acompañado hombres tan poco sospechosos de revolucionarismo como el señor diputado Bas y el señor diputado Mora y Araujo. No hablo del señor diputado Rodeyro porque desde que se ha hecho diputado “seco” es un revolucionario peligroso para muchos de los señores diputados de esta cámara. (*Risas*).

**Sr. Rodeyro.** — El señor diputado ha empleado mal un término. Yo no me he hecho. Soy un convencido; que no es lo mismo.

**Sr. Maidana** — Es una revolución inconducente.

**Sr. Rodeyro.** — Allí el señor diputado, y aquí yo.

**Sr. de Tomaso.** — Y bien, señor presidente, yo quiero contestar a todas esas críticas diciendo que reglamentar un derecho no significa de ninguna manera suprimirlo. Nadie puede creer ni sostener que la legislación argentina coarta la libertad de contratar del comerciante, por ejemplo, cuando el artículo 157 del código de comercio establece que para poder despedir a un empleado aun cuando no lo necesite y aunque no

le sea personalmente simpático, debe pagarle una indemnización, si ese empleado no ha incurrido en notoria mala conducta. ¿Y por qué, pregunto yo, no podríamos crear para el inquilino, que está con el propietario en una relación más grave y más importante, puesto que esa relación de derecho afecta a la familia misma, una garantía inspirada en una regla jurídica semejante?

El señor diputado Maidana leía hace un momento el artículo 2508 del código civil, y decía: repitiendo su frase inicial: "El dominio es exclusivo" y con esta legislación nosotros violaremos ese carácter esencial del dominio. Pero si el señor diputado Maidana hubiera leído la nota puesta al pie por el codificador, habría visto cuál es el criterio con que debe entenderse...

**Sr. Maidana.** — No solamente la nota, sino que hay muchos artículos del código civil que restringen el dominio; pero no en la forma absolutamente inconducente en que quiere hacerlo el señor diputado, con un proyecto que va a terminar con los pobres habitantes de la ciudad en la calle. Eso no es una revolución conducente para el bien que se propone realizar.

**Sr. de Tomaso.** — Efectivamente; nunca se nos ha ocurrido poner a los habitantes en la calle. ¡Eso sería una locura!

**Sr. Maidana.** — Es lo que va a ocurrir con los proyectos que sostiene.

**Sr. de Tomaso.** — Lejos de eso, pretendemos darles el derecho de que se queden por lo menos, cierto tiempo donde están, por el mismo precio, siempre que cumplan con la condición fundamental del contrato de locación, que es el pago del alquiler.

**Sr. Maidana.** — Ese problema yo lo resuelvo con una simple reforma del código de procedimientos en el artículo 1.º de mi proyecto, nada más. No haciendo pedazos el código civil y la constitución, como lo pretende el señor diputado, para no llegar tampoco a la finalidad que se persigue de abaratar los alquileres.

**Sr. de Tomaso.** — Es que nosotros no hemos querido contemplar a los inquilinos

en la situación ocasional de desalojados, sino en la situación permanente y normal de inquilinos.

**Sr. Maidana.** — Es la misma situación que contemplo y que resuelvo. Mientras que el señor diputado no contempla ni resuelve nada.

**Sr. de Tomaso.** — Lo verdaderamente lamentable para nosotros, que habríamos tenido así la oportunidad de ilustrarnos mejor sobre el asunto y quizá de rectificar nuestro despacho, es que el señor diputado no nos haya hecho su luminosa disertación jurídica en el seno de la comisión de legislación, antes de que llegáramos a acordar un despacho, después de una larga y difícil discusión.

**Sr. Maidana.** — Las dos veces que yo concurrí a la comisión le manifesté de entrada que me parecían una enormidad los proyectos.

**Sr. de Tomaso.** — No hizo con nosotros ninguna discusión.

**Sr. Maidana.** — Es que no me invitaron más porque estaban en disidencia conmigo y yo no tenía por qué ir a recibir malas impresiones.

**Sr. de Tomaso.** — Va a ser mejor que terminemos este diálogo señor diputado puesto que no conduce a nada.

**Sr. Maidana.** — Tenía el deber de contestar para que no quedara como verdad lo que no es.

**Sr. de Tomaso.** — Continúo. Decía que el señor diputado había leído la frase inicial del artículo 2508: "El dominio es exclusivo"; pero olvidaba que la larga nota puesta al pie por el codificador explica bien la forma cómo debe entenderse ese carácter del dominio. Dice Velez: "Cuando establecemos que el dominio es exclusivo, es con la reserva de que no existe con este carácter sino en los límites y bajo las condiciones determinadas por la ley; por una consideración esencial a la sociedad: el predominio, para el mayor bien de todos y de cada uno, de los intereses generales y colectivos sobre el interés individual". ¡El predominio del interés colectivo, señor diputado!

**Sr. Maidana.** — Es el que predomina en mi proyecto.

**Sr. de Tomaso.** — Hay diversas maneras de entender el interés social.

**Sr. Maidana** — Así es, efectivamente.

**Sr. de Tomaso.** — Nosotros hemos creído contemplarlo en forma más eficaz con nuestros proyectos. Y creo que los inquilinos lo comprenderán así.

Podemos, pues, reglamentar ese derecho que los propietarios tienen; nos autoriza a ello la constitución. Y podemos reglamentarlo en el mismo sentido en que, con otro propósito y para proteger a los propietarios mismos, lo ha reglamentado el legislador. El señor diputado decía: "El código establece que las convenciones establecidas en los contratos son ley para las partes". El código establece efectivamente eso, pero siempre que los contratos se ajusten a las disposiciones de la ley. El contrato es ley para las partes en cuanto el contrato se ajuste a la ley y la ley puede establecer, sin violar los derechos fundamentales de nadie, todas las limitaciones que juzgue oportunas para defender los legítimos derechos de otros.

Cuando Vélez proyectó su código, no hay duda de que las relaciones entre inquilinos y propietarios en la República Argentina, y sobre todo en la ciudad de Buenos Aires, estaban colocadas en otro pie que en la actualidad. Buenos Aires era entonces una gran aldea y las relaciones entre propietarios e inquilinos tenían un carácter que no atrevería a llamar familiar. Las cosas han cambiado desde entonces en virtud del progresivo crecimiento de esta ciudad, que ha llegado a convertirse en una de las más grandes del mundo, a la cual afluyen todas las líneas férreas de la república, que tiene uno de los puertos de mayor actividad y que, por eso mismo, ha sido el centro de ese movimiento de atracción, de ese movimiento de urbanismo que señalaba el otro día el señor diputado Bas como uno de los fenómenos esenciales de la vida moderna. Las relaciones, pues, entre propietarios e inquilinos, en virtud de esas razones de orden económico, social y hasta físico, diría, se han transformado en el hecho, y es indispensable que la ley se adapte a esa realidad, para evitar que la mayoría de la población, que

no puede prescindir del uso de la vivienda, porque entre todos los consumos es sin duda el más fundamental, no se vea en la situación de pagar a menudo precios de usura.

El codificador ha establecido restricciones y límites al dominio; pero, como él lo dice en la nota, esos límites y esas restricciones tenían en cuenta principal si no exclusivamente, el interés del propietario. Algunas de esas restricciones y limitaciones se explican por razones de orden público, sin duda, pero aun esas mismas fueron, en el concepto del codificador, establecidas en beneficio del propietario. "Las restricciones al dominio privado — dice Vélez en la nota al pie del artículo 2611 — en mira de salvar otros derechos de las propiedades contiguas, son principalmente el único objeto de este título. Y si agregamos disposiciones sobre la libre transmisión de los bienes, es en el interés de esos mismos bienes". A continuación de ese artículo se enumeran una serie de restricciones relativas a las medianerías, a las aguas pluviales, a las excavaciones, etcétera, y también algunas referentes a la transmisión del dominio, a la enajenación de los bienes. ¿Por qué no establecer, también, en el código restricciones al dominio en beneficio de los arrendatarios, si es que las medidas que proponemos pueden calificarse de tales?

No se comprende bien por qué no hay violación de este llamado derecho exclusivo de propiedad cuando el legislador establece que no se puede crear un derecho enfiteútico por más de cinco años, que no se puede estipular la no enajenación, que no se puede arrendar por más de diez años; y habría un atentado contra el derecho de propiedad, contra el carácter exclusivo de dominio, cuando la ley pretendiera establecer, por razones sociales y de orden público, el derecho a cierto mínimo de término de arrendamiento en beneficio del arrendatario y en tanto que éste cumpliera al pie de la letra con las condiciones en que fué pactado el arrendamiento.

La reforma podrá parecer a algunos, por motivos de orden personal o co-

lectivo, inconveniente o peligrosa si se quiere, pero no puede ser tachada de ilegal y antijurídica dentro de nuestra legislación civil y constitucional.

La constitución nacional no dice nada contra una legislación de esta naturaleza. Lo que prohíbe la constitución en el artículo 17 es, simplemente, que se prive de la propiedad a los individuos y la confiscación. Los constituyentes tenían el recuerdo doloroso de lo ocurrido bajo la tiranía. Por eso borraron para siempre las confiscaciones del código penal argentino. Pero de ninguna manera puede calificarse de privación de la propiedad, ni aun extremando el argumento, dentro del carácter más ferozmente reaccionario y de confiscación en el sentido constitucional, la legislación que nosotros proyectamos. La constitución nos ha dado en el artículo 67 la facultad de dictar el código civil y, por lo tanto, de reformarlo en la medida y en la forma que nos aconsejen en cada época las necesidades y conveniencias de orden público.

Es indispensable colocar las relaciones entre inquilinos y propietarios en un pie de mayor estabilidad y seriedad. Es inadmisibles que los habitantes de las grandes ciudades, principalmente, que son los más mortificados, en ciertas épocas por la falta de habitaciones, puedan verse colocados en la condición de parias; es inadmisibles que esta relación jurídica fundamental, que tiene por objeto el uso de la habitación, siga siendo efectuada en la forma en que ahora se realizan en virtud de las costumbres argentinas, arrendándose habitaciones por el término de seis meses o simplemente de un año, puesto que así resulta imposible, sobre todo para las familias pobres y de la clase media, manter, aun durante cierto pequeño período, el equilibrio en sus presupuestos, porque nadie está nunca seguro, mientras no haya contrato escrito, — y no lo hay en la mayoría de las locaciones de la clase pobre y de la clase media — de no sufrir un aumento del alquiler, completamente inesperado, en virtud de razones de las cuales es el propietario el juez único y exclusivo!

Nosotros no prohibimos por nuestro despacho que una vez transecurrido el término de dos años que fijamos, — término que únicamente sería respetado en el caso de que se cumpliera con la obligación fundamental de pagar el precio de la locación, — el propietario cobre por su casa todo lo que pueda cobrar, dentro de lo que sea posible en virtud del juego de la famosa ley de la oferta y la demanda; pero si queremos que una relación jurídica tan importante, como es la del inquilino con el propietario tenga durante cierto tiempo alguna estabilidad.

Esta cuestión jurídica de carácter general y permanente tiene relación con la otra incidental o transitoria que se contempla en el segundo despacho de la mayoría de la comisión, en el artículo 6°, y también en el despacho de la minoría, aunque bajo otra forma. Es la que se refiere al precio de los alquileres actuales.

La honorable cámara debe saber que mientras nosotros estamos discutiendo esta legislación con el propósito de proteger y garantizar a los inquilinos, que desde que se empezó a hablar, a raíz de este período legislativo, de una legislación de esta naturaleza, los alquileres han aumentado en la medida que les ha sido posible a los propietarios aumentarlos. Y se comprende; mientras se anunciaba una legislación sobre alquileres, los propietarios han tratado de aumentarlos por vía de previsión, de defensa y, si se quiere, hasta de represalia. Si la cámara no adoptara una medida legal que implicara mantener durante un tiempo el alquiler que se pagaba a principios de este año, por ejemplo, toda esta reforma que nosotros proyectamos en un sentido o en otro, toda esta discusión sería contraproducente, porque durante el término sin duda largo — porque así es nuestro congreso — que va a pasar hasta que alguno de estos proyectos se convierta en ley, se producirá a raíz de la escasez de casas, un aumento enorme de los alquileres, desde que los propietarios pueden amenazar con el desalojo si los inquilinos no aceptan. Al ocuparnos de esta legislación, entonces, no habríamos



hecho, en definitiva, nada más que estimular a los propietarios para que hagan más difícil todavía la situación de los inquilinos, por lo menos en los grandes centros urbanos. Por eso es que piénsese lo que se piense sobre el carácter de la reforma jurídica que nosotros aconsejamos, la verdad es que la cámara no podría dejar de votar una disposición como la que ha sido reclamada por algunos señores diputados en el sentido que inspiró la legislación extranjera a que he hecho referencia, es decir, de que por lo menos durante cierto mínimo de tiempo, el que se conceptúe necesario para que se restablezca, por la construcción de casas, el equilibrio, dos años a nuestro juicio, no se pueda cobrar por alquiler un precio mayor del que se paga en la actualidad o del que se pagaba a principios de este año, cuando empezó, con motivo de los anuncios de esta legislación, el alza exagerada. Sobre este punto no creo que pueda haber divergencia en la honorable cámara. Esa medida legal, si se quiere hacer algo de eficacia inmediata, es ineludible.

El artículo 6.º del segundo proyecto nuestro que trata de dar esa solución, está, quizás, mal redactado; nosotros mismos nos hemos dado cuenta de ello, y para presentar con más claridad nuestro pensamiento hemos proyectado la reforma de su texto, que será leída a la cámara en el momento oportuno por un miembro de la comisión. Y espero que así la cámara lo encontrará más aceptable.

La comisión ha abordado, también, otro aspecto del problema, que fué traído al seno de ella, en las primeras discusiones, por el señor diputado Mas. Me refiero a los subarrendadores, porque, principalmente en la ciudad de Buenos Aires, entre el dueño de la finca y el inquilino pobre, proletario, se ha establecido el intermediario o subarrendador, que es uno de los factores del encarecimiento de los alquileres. Acaba de decirse por un señor diputado que cuando nosotros pretendemos establecer un límite por arriba del cual no pueda pasar el precio de locación total que cobra por el inmueble arren-

dado el subarrendador, proyectamos una medida legal violenta, porque no se puede establecer por el congreso el precio de las cosas. ¡El precio de las cosas!... ¡Y eso se dice en una cámara que ha dictado leyes que se refieren al precio del azúcar para encarecerlo y al precio del trigo; en una cámara que ha cerrado la caja de conversión, a pesar de la fe de la nación, medida con la cual al día siguiente, sin más, se alteró el valor de la moneda, causando perturbaciones en los contratos y en el haber personal de los individuos; en una cámara que cada vez que ha podido invocar, con razón o sin ella — sin razón en muchos casos, a juicio nuestro, — el orden público o la utilidad social, ha tomado medidas cuyo efecto inmediato ha sido incidir sobre los precios de las cosas y sobre los efectos de los contratos! La ley que ha votado la cámara hace pocos días sobre exportación de trigo, los convenios famosos para vender trigo a los aliados, en los cuales había como condición fundamental una cláusula relativa al precio, ¿no constituyen una legislación que ha girado, en definitiva, alrededor del precio de las cosas?

La comisión ha creído que podía establecer el máximo del precio de los subarrendamientos a los efectos de impedir que esa intromisión entre el propietario de la finca y el inquilino sea un nuevo y artificial factor de encarecimiento. Y ha creído que podía establecerlo dentro del código civil, por la misma razón que el código civil crea en una serie de artículos restricciones, diré así, de carácter aritmético, en cuanto fija dimensiones para las paredes, la distancia a que ha de estar una construcción de otra, la distancia a que han de estar los árboles de una pared medianera y el tiempo para la duración máxima de ciertos contratos.

Hay, al respecto, hechos que conviene hacer conocer a la cámara. En un trabajo oficial, como es la "Memoria de la comisión nacional de casas baratas", a que ya he hecho referencia, se cita un caso que la comisión ha tenido oportunidad de comprobar, porque compró el inmueble en que se ejercía

este género tan antipático de comercio. La comisión nacional de casas baratas, dice: "Se ha comprado un gran conventillo y corralón de carruajes, edificio ruinoso para una vivienda colectiva en pleno centro, a diez cuadras de la plaza de Mayo, sobre la calle Balcarce y dicho inmueble es un ejemplar de muchos aspectos de la vivienda popular, como lo son todos los conventillos. Un intermediario, como se ha dicho, lo alquilaba a su dueño, un millonario, y el tal intermediario, sin otra profesión y ocupación, y de reciente estada en la capital, obtenía un subarriendo de 700 pesos mensuales líquidos. Estos parásitos son miles en la capital".

Si se adopta una medida como la que la comisión aconseja, es probable que las relaciones entre propietario e inquilino se organicen de un modo más serio y más conveniente para los mismos propietarios; es posible que ellos comprendan que la tarea de tener casas significa también la tarea de administrarlas directamente, ya por intervención personal o con la intervención de empleados, substituyéndose así a la función que pueda desempeñar el subarrendador, con evidentes ventajas para sus inquilinos, que no tendrían que soportar, además de la renta que en forma de alquiler recibe el dueño de la finca, el beneficio del subarrendador, que ejerce en muchísimos casos una profesión tan lucrativa como parasitaria.

A propósito de nuestra medida de carácter transitorio, que pretende durante dos años inmovilizar el precio de los alquileres en el monto que se pagaba a principios de este año, antes de que empezara el alza artificial a que me he referido, se ha hablado de retroactividad como si la retroactividad tuviera algo que hacer en esta cuestión. Yo no quiero adelantar la discusión sobre este aspecto del asunto, que vendrá sin duda cuando tratemos en particular el despacho, pero declaro que estoy preparado para abordarlo en todo sentido, porque me he preocupado de estudiarlo especialmente, pensando que ese fácil argumento de orden jurídico se haría esta vez, co-

mo se ha hecho siempre que se ha tratado de reformar alguna institución, de introducir algún cambio en la legislación civil, sobre todo en lo relativo a las relaciones de propiedad. Pero no puedo dejar de decir al respecto dos palabras, contestando al señor diputado Maidana.

La retroactividad no puede invocarse en este caso, no solamente porque lo que proponemos no es un caso de retroactividad en el sentido jurídico exacto de la palabra, sino porque aun en el caso de que se pudiera entender así la retroactividad establecida en el artículo 3.º del código civil, que es copia del artículo 2.º del código civil francés, no es una regla de orden constitucional. Es una regla jurídica dictada para dirigir y gobernar la conducta del juez, a fin de impedir que él aplique a los juicios en curso, leyes posteriores en tanto y en cuanto ellas no lo declaren así expresamente. Pero no es una regla jurídica que pueda atar al legislador y paralizar su acción. Este puede, cuando crea que hay un interés de orden público, dar a cualquier medida que sancione un carácter retroactivo, porque, como lo dice el mismo código civil, "no hay derechos adquiridos en contra de una ley de orden público". Pero es que en este caso no hay retroactividad ninguna, puesto que lo queremos hacer ahora, en materia de alquileres, es lo que tantas veces ha hecho la cámara, lo que hizo en la famosa semana de 1914, cuando dictó a tambor batiente una serie de leyes de emergencia: podemos declarar una moratoria, podemos prorrogar los contratos actuales, podemos decir, como ha dicho la legislación francesa: "prorróganse por el plazo de dos o tres años, por el plazo que se quiera, las locaciones actuales, verbales o escritas, en la forma y por los precios a que han sido hechas".

No tengamos, pues, señores diputados, si realmente queremos hacer algo efectivo, escrúpulos de orden jurídico, que se invocan con tanta profusión por los espíritus o por los intereses conservadores cada vez que se proyecta una reforma que tienda a dar garan-

tías y derechos a los que carecen de ellos. Hay en este caso una razón de orden público evidente. Si la cámara quiere hacer algo de valor efectivo, debemos empezar, por lo menos, por abordar la cuestión bajo el aspecto que nosotros contemplamos con nuestros despachos, sin perjuicio de tratarla, también, bajo los aspectos fiscal y financiero, reclamando — y este debate es ya un reclamo de hecho — a la comisión de presupuesto los despachos que de ella esperamos.

No olvidemos — y quiero terminar con estas consideraciones de orden fundamental, de orden económico — que cuando se trata de propiedades, el legislador debe tener en cuenta que, por el hecho mismo de la convivencia social, los propietarios reciben, por serlo, beneficios evidentes e inmediatos que no tienen las demás personas que hacen inversiones de capital bajo otra forma aunque con fines sociales igualmente útiles. Me refiero a la valorización del suelo. El propietario, además de percibir la renta que significa su alquiler y que en algunos casos pudiera ser, quiero admitirlo, menor que el interés que dan hasta los simples papeles de deuda pública, recibe también el gran beneficio que significa el aumento constante del valor del suelo, sobre todo en los grandes centros urbanos que han crecido tan rápidamente como Buenos Aires, a punto de que ha podido medirse, para períodos cortos, por las mismas oficinas públicas encargadas de la valuación del suelo, en cifras colosales, el aumento del valor resultante de todo el trabajo y de toda la actividad social. El director de la administración general de la contribución territorial ha calculado que el valor de la propiedad inmueble global de la ciudad de Buenos Aires ha aumentado en un doscientos por ciento en los seis años que transcurrieron de 1907 a 1912, y esto se explica, porque dada la afluencia de habitantes del interior de la república y del exterior a esta gran ciudad, dado su gran crecimiento vegetativo y el reclamo cada vez más creciente de habitaciones o de su lo para viviendas y también para comerciar

y trabajar, el valor del suelo han subido constantemente.

Cuando se invoca en contra de una legislación como esta el “carácter exclusivo del dominio”, el “carácter absoluto del derecho de propiedad”, conviene recordar que los propietarios de la República Argentina, como los de cualquier país, por el hecho de serlo y justamente en la medida en que el país progresa por el aumento de población y por la actividad social en todas sus diversas fases, se benefician y se apropián de todos los nuevos valores que crean los hombres.

¡No tengamos, por lo tanto, señores diputados, miedo de introducir, con la aprobación de nuestros despachos, en nuestro código civil, un poco más de justicia y de equidad!

He terminado. (*¡Muy bien! ¡Muy bien! Aplausos.*)

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

La circunstancia, señor presidente, de tratarse de un asunto de tanta importancia y transcendencia, me ha determinado a hacer uso de la palabra, aun a trueque de que esta modesta colaboración no refleje ningún aspecto nuevo en la discusión de este asunto.

Por otra parte, el hecho de intervenir a esta altura del debate y después de la exposición tan nutrida y científica del señor diputado por la capital, doctor de Tomaso, hará desde luego redundante el papel que pretendía desempeñar, tratando de hacer girar la discusión hacia el aspecto de la función social del impuesto; sin embargo, no estimo inútil insistir en la necesidad, no sólo de resolver el problema del abaratamiento de los alquileres en su aspecto inmediato y urgente con que está golpeando insistentemente las puertas de nuestro parlamento en demanda de solución, sino también bajo su forma permanente del grave problema de la vivienda higiénica y de la urbanización. Es preciso hacer obra de verdaderos legisladores, anticipándonos a los distintos problemas futuros para resolverlos con previsión. Pero, desgraciadamente, en nuestro país se caracteriza el actual sistema de gobierno por lo contrario;

tratamos siempre de encontrar los remedios cuando son tardíos o cuando es necesario recurrir a medidas heroicas que muchas veces reagravan el mal; y sin ir más lejos, ha sido menester que el azúcar estuviera a precios imposibles, que el trigo en un país productor del mismo llegara a ser un artículo de lujo, para que recién se hayan tomado medidas de gobierno que sólo pueden ser un paliativo respecto de esta carestía, como son la clausura de los puertos de embarque, pero que de hecho no pueden tener ninguna eficacia positiva en la resolución de estos problemas. Lo mismo acontece con los alquileres y lo mismo sucederá con la legislación social en general, y en particular con la legislación del trabajo que es necesario dictar cuanto antes; pero vamos a esperar, para hacerlo, a que se produzcan de nuevo sucesos azarosos, que la muchedumbre enneguecida quiera imponernos leyes de demagogía, en vez de las soluciones de justicia, vamos a sancionarla sobre el tambor batiente, cuando no podemos tener la necesaria serenidad de espíritu para dictar la legislación que modernice nuestros viejos códigos.

Pero, entremos en el asunto que motiva este debate. Se ha repetido hasta el cansancio que la cuestión del alza de los alquileres obedece, como todo lo relativo al precio, a la vieja ley de la oferta y de la demanda alterada por completo, en los momentos presentes, o mejor dicho, roto su equilibrio ya sea por el aumento excesivo de la población en las grandes ciudades, en especial en la de Buenos Aires, y por la otra, por la paralización casi absoluta de la edificación o su disminución en proporciones tales, que el número de casas habitaciones es muy inferior a la necesidad de ocuparla de la población de las grandes ciudades.

Por otra parte, e inversamente en estas, ha aumentado notablemente la población, aumento motivado no sólo por el crecimiento vegetativo, sino también por el fenómeno del urbanismo a que hacía referencia el señor diputado por Córdoba, doctor Bas, y otros muchos factores que ya se han discutido y ana-

lizado detenidamente; como la atracción de las grandes ciudades, la inmigración seleccionada etcétera, sobre las cuales no he de insistir.

Sin embargo, señor presidente, sea dicho al pasar, debo rectificar una información dada por el señor presidente de la comisión de legislación cuando, refiriéndose a este problema, decía que en realidad la edificación no había disminuido en la ciudad de Buenos Aires, citando en apoyo de su tesis una información suministrada por el señor intendente municipal de esta capital; pues debo hacer notar que esa información ha sido circunscripta de 1914 a 1920, es decir, justamente cuando la edificación había disminuido sensiblemente en Buenos Aires por causas notorias. En el año 1913, la proximidad de la gran contienda europea ejerció cierto determinismo en el mundo de los negocios; había una rarefacción económica precursora de la tormenta, de la gran conflagración europea; lo mismo que en el mundo físico es precedida la tempestad por la pesadez del ambiente; y en el año catorce, la guerra de las naciones ya se había encendido; por tanto, los datos leídos por el miembro informante eran todos de la época en que ya gravitaban las causas generales que han determinado la paralización en la edificación.

He tenido la prolijidad de buscar la estadística de edificación en la ciudad de Buenos Aires, y en ella encontramos que, efectivamente, durante los años 1914 a 1920 los permisos acordados por la municipalidad para edificar son más o menos en igual cantidad que los permisos concedidos en 1918 y 1919; pero en cambio hay desproporción manifiesta con relación a los permisos concedidos en los años anteriores de 1910 a 1914. Tengo aquí a la vista esta estadística y en ella se observa, por ejemplo, que en los años 1910 a 1914 se han acordado más del doble de permisos que en los años 1914 a 1920. Y aun a riesgo de ser pesado a la honorable cámara, pero siguiendo en esto una regla invariable de mi espíritu, consistente en no afirmar ningún hecho sin tener la documentación del mismo, me voy a

permitir leer las cifras de la edificación según el dato suministrado por la municipalidad de la ciudad de Buenos Aires.

En el año 1910 se conceden 19.945 permisos sobre 2.868.141 metros cuadrados de superficie edificada y se recaudan 2.900.000 pesos por este concepto. En el año 1911 los permisos son 21.600 y pico; en 1912, 15.008; en 1913, 14.000. Es recién en el año 1914, ya en plena guerra, que bajan a 8000; en 1915 a 7000 y pico, y así sucesivamente, hasta 1919, en que llegan a 6626. Estos datos están consignados con precisión en una planilla adjunta que pido se publique en el Diario de Sesiones.

Entonces, no sólo son, como se ha dicho, un aumento de la población sino también una paralización real de la edificación, las causas más graves del desequilibrio entre la oferta de habitaciones y la demanda de éstas. Insisto deliberadamente sobre este tópico, ya que él me dará margen para cuando, apartándome del estudio de los remedios, por así decir, *de emergencia*, de este grave problema, auspicio las soluciones definitivas, que no pueden ser otras que el fomento de la edificación.

Pero estudiemos la cuestión por ahora bajo la faz de las soluciones de emergencia o transitorias, propuestas a la consideración de la honorable cámara y encarnadas en los proyectos de la mayoría de la comisión, de la minoría que suscribe el señor diputado Bas, de la disidencia del señor diputado Maidana y de una serie de iniciativas de distintos diputados, que preocupados de la grave situación de los locatarios han iniciado diversas tentativas para corregir los abusos desmedidos de los propietarios y defender a las víctimas de una codicia exagerada.

Yo creo que respecto al primer punto de los despachos, o sea la modificación al código civil en el sentido de dar al primer recibo de alquiler el valor de un contrato por un plazo más o menos largo, que asegure la estabilidad del inquilino, no puede haber ninguna discusión, ni discrepancia desde el momento que no es una novedad en nuestra legislación esta interpreta-

ción que da el legislador a ciertos actos de la vida común teniendo en vista un interés social determinado. En el caso ocurrente se impone para asegurar, como he dicho, la estabilidad del inquilino en su vivienda y quitar al locador el instrumento que estaba actualmente en sus manos de no hacer contrato escrito por plazo determinado; librando en esta forma a su arbitrio la duración efectiva del contrato y por ende los posibles y sucesivos aumentos del precio de la locación, contra las cuales el arrendatario no podría hacer nada en la precaridad de su situación.

Tampoco puede ofrecer dudas el aumento de plazo para el desalojo en los casos de cesación de la locación, pero en cambio lo pueden ofrecer y realmente lo han ofrecido ya otras disposiciones de los despachos de la comisión de legislación puestos a consideración de la honorable cámara. La disposición, por ejemplo, del proyecto de la minoría de la comisión en la parte que fija un límite para el alquiler, límite que no podrá ser superior al ocho por ciento del valor que tiene la propiedad para el pago de la contribución territorial y de lo cual oportunamente me he de ocupar, y el proyecto de la mayoría de la comisión que establece "que los aumentos hechos en el alquiler de las casas, departamentos y piezas después del primero de enero de 1920 quedan sin efecto"...

**Sr. Mora y Araujo.** — Sí, señor diputado.

**Sr. Rodeyro.**—Oportunamente lo explicaré; porque ahora no quiero interrumpir su exposición.

**Sr. Martínez (J. H.).** — Muy complacido por la deferencia del señor diputado.

Decía que las medidas propuestas en los dos proyectos, ya sea la limitación del precio del alquiler al 8 por ciento de la valuación de la contribución territorial o el de dar efecto retroactivo sobre los precios fijados en las locaciones, son, en mi entender, incompatibles con el pensamiento que he notado flotar en el ambiente y al cual se han adherido los señores miembros de la

comisión preopinantes, a saber, que el fomento de la edificación y la realización de ésta en gran escala y por todos los medios posibles es la única solución seria, definitiva y eficaz del problema de la vivienda urbana y del verdadero abaratamiento del precio del alquiler.

Las limitaciones apuntadas son contraproducentes a este fin porque ellas ahuyentarán los capitales. Es necesario decirlo: toda limitación a las utilidades de la propiedad no redundará más que en perjuicio de la edificación; desde que haciendo el alquiler de habitaciones menos productiva se reflejará en una rarefacción de los capitales en esas inversiones, temerosos de que mañana el congreso se creyera facultado para rebajar la renta de las propiedades en un 6, un 5 o en 4 por ciento, o en rebajar injustificadamente, no como en el caso actual, el valor de los alquileres y por ende la productividad de las propiedades.

El señor diputado de Tomaso, al pasar, nos habló de la no retroactividad de esta clase de disposiciones y analizando este principio de la no retroactividad establecida en el artículo 3.º del código civil manifestó no ser ocurriendo en este caso, desde que según el artículo 5.º del mismo código "las leyes pueden tener efecto retroactivo cuando se refieren a cuestiones de orden público o interés social".

Nos hizo notar también muy acertadamente, que la regla establecida en el código civil era una medida establecida para la interpretación de los jueces y en ninguna forma una restricción puesta a la facultad del legislador, desde el momento que las restricciones a éstos deben estar expresamente establecidas en la carta fundamental, en la constitución nacional.

No voy a entrar a discutir si en realidad la disposición de esta ley que analizamos pudiera tener o no el carácter de orden público; pero sí puedo manifestar que esa disposición sólo regula relaciones de derecho privado; y que el orden público es una de las cosas más difíciles de determinar y a cuya sombra se han cometido los mayores abu-

sos. No he encontrado en los autores una definición precisa y categórica que lo delimite fijamente. Así, por ejemplo, Machado, hablando de él, dice:

"Es muy difícil comprender en una definición todo lo que pueden abrazar tales leyes (las de orden público). Duvergier las define diciendo: son aquellas que tienen por objeto garantizar la seguridad de los ciudadanos y que están destinadas a conservar la paz del estado; porque sería absurdo mantener lo que perturba el orden y peligroso dejar subsistente lo que puede ser dañoso a los demás.

"En este sentido, son leyes de orden público las que rigen la capacidad de las personas en su calidad civil o política; las que reglan los procedimientos judiciales o determinan el orden de las sucesiones, o fijan la porción hereditaria las referentes a las facultades de los maridos, tutores, etcétera y las relativas a los testamentos y demás actos jurídicos, sea en relación a la forma o a la prueba".

Como digo, señor presidente, yo no planteo la cuestión de que estas leyes pudieran ser inconstitucionales, desde el punto de vista del artículo 17, ya citado repetidas veces, de que la propiedad es inviolable; porque creo, como el señor diputado de Tomaso, que la inviolabilidad a que se refiere es en cuanto a que el congreso no puede substraer la propiedad del dominio privado, y que estas limitaciones están ampliamente comprendidas dentro de la facultad general de legislación que tiene el honorable congreso. Pero lo que a mí me alarma es la medida considerada desde el punto de vista económico, es decir que esta medida, que se trata de dictar con el fin de disminuir el precio exorbitante y verdaderamente exagerado a que han llegado los alquileres en Buenos Aires, pudiera traer como consecuencia y por efecto reflejo que los propietarios no sigan edificando, temerosos de esta disminución de la propiedad en orden a su rendimiento productor.

Es indiscutible, señor presidente, que el interés es la medida de las acciones humanas, y si el capital encuentra operaciones más lucrativas en otras actividades, ni irá a emplearse en la edifica-

ción si la propiedad está limitada o trabada en su rendimiento. Tenemos, por ejemplo, el caso palpable que ocurre en los momentos presentes: mientras se trata de poner trabas o límites al rendimiento de los edificios, en cambio la legislación tiene vacíos sensibles en orden a otras restricciones. Mientras todos los impuestos se acumulan sobre la propiedad, tanto sobre los malos aspectos de esta propiedad como sobre su faz útil, si bien es cierto que la propiedad reviste también cierta forma de monopolio que va a ser estudiado en su oportunidad, en cambio tenemos que el capital puesto en depósitos bancarios no tiene por nuestro sistema impositivo ningún tributo, ni por nuestra legislación ninguna traba y con el alza que ha tenido el interés en los tiempos presentes resulta que un capitalista cualquiera encuentra más lucrativo y más cómodo tener depósitos en un banco, que le paga el 7 y hasta el 7 1/4 por ciento de interés sobre el capital, o comprar títulos como cédulas hipotecarias que dan el 6 y fracción por ciento, que emplearlo en la construcción de edificios, que con el costo de la mano de obra, el valor exagerado de los materiales de construcción, en su mayor parte trustificados y con los impuestos absurdos acumulados al trabajo, dan rendimientos inferiores y están expuestos frecuentemente a estas innovaciones, no siempre prudentes.

Es el aspecto económico de la cuestión que plantean esas limitaciones lo que a mí me preocupa, no su faz legalitaria.

Ya que hemos tocado el asunto legal y que me refiero a un despacho de la comisión de legislación, debo observar a su mayoría que la disposición consignada en el artículo 7.º, del segundo despacho, en virtud de la cual esa ley regirá sólo para la capital federal y territorios nacionales, no tiene ningún valor legal; las otras disposiciones, como la del artículo 7.º, entrañan una modificación al código civil.

El inciso 11 del artículo 67 de la constitución nacional da al congreso la facultad de dictar los códigos civil, comercial, penal y de minería. Por el in-

ciso 27 del mismo artículo el congreso debe estar encargado de la legislación local en la capital federal. Vale decir que el congreso es en la capital federal lo que las legislaturas de provincia son en los estados argentinos que constituyen la nación.

El artículo 6.º nunca ha podido ser puesto entonces en esta ley, sino que él ha debido corresponder al primer despacho de la mayoría en la parte que reforma el código civil.

**Sr. de Tomaso.** — Si el señor diputado quiere proponer la inclusión de ese artículo en el primer despacho de la comisión, dando a la medida carácter general, es probable que la comisión acepte.

**Sr. Martínez (J. H.)** — Me complacerá mucho, porque habría contribuido a enmendar un error.

**Sr. de Tomaso.** — Yo, por mi parte, estoy dispuesto a apoyarlo.

**Sr. Martínez (J. H.)** — Entiendo que el congreso trata de dictar leyes con eficacia jurídica y no sólo contemplar aspectos de la opinión pública y congraciarse con la voluntad de los ciudadanos. Este artículo 6.º puesto en el despacho número 2, por así decir, no tendría ninguna eficacia legal, porque el congreso como legislatura de la capital federal, no puede reformar el código civil. El congreso puede, como congreso de la nación, dictar el código civil, corregirlo y modificarlo; pero así como está prohibido a las provincias el modificarlo, una vez sancionado por el congreso de la nación, así lo mismo está prohibido a éste abrogarlo o modificarlo en parte cuando procede como legislatura de la capital federal; y francamente no concibo cómo la comisión en mayoría ha podido establecer el artículo circunscribiendo su aplicación a la capital y territorios.

**Sr. Rodeyro.** — Me permite una breve interrupción?...

**Sr. Martínez (J. H.)** — Con mucho gusto.

**Sr. Rodeyro.** — La primera idea planteada en la comisión fué establecer una forma definitiva dentro del primer despacho; y como una transacción, a fin de poder producir un despacho, se hizo

como una ley de emergencia y sólo para la capital y territorios nacionales. Había el concepto de que podía considerarse dentro de una ley procesal. Pero la idea primitiva, que yo aceptaré encantado si el señor diputado la propone, es que sea una legislación para todos.

Para mí el problema existe tanto en la capital como en el resto de la república y los beneficios de nuestra acción legislativa deben alcanzar a ambos.

**Sr. Martínez (J. H.)** — Lo que lamento, señor presidente, es que por haber querido realizar esa transacción el señor diputado haya incurrido en un grave error jurídico que no me atrevo a calificar, proponiendo una ley sin valor legal alguno.

**Sr. Rodeyro.** — No, señor diputado; con valor para la capital y para los territorios nacionales.

**Sr. Martínez (J. H.)** — No puede tener ningún valor legal. Sería objetada en los tribunales.

**Sr. Rodeyro.** — En la comisión había sumo interés en que se produjera un despacho para que la honorable cámara pudiera discutir esta cuestión de interés general, y nosotros, aún colocados en un criterio extremo, según la opinión de varios señores diputados, hemos llegado a forzarnos a nosotros mismos para poder traer a la honorable cámara un despacho y se debatieran todas estas cuestiones que interesan fundamentalmente a la población de la capital.

**Sr. Martínez (J. H.)** — Me complazco de todos los esfuerzos hechos por el señor diputado.

**Sr. Rodeyro.** — Que hemos hecho todos los miembros de la comisión.

**Sr. Martínez (J. H.)** — Sí, señor; de todos los esfuerzos que hayan hecho los señores diputados de la cámara para contribuir con sus luces y sus talentos a dilucidar estos graves problemas.

**Sr. Rodeyro.** — Nos alegramos de que el señor diputado nos facilite la incorporación al código civil de esta disposición en forma definitiva.

**Sr. Martínez (J. H.)** — No tanto. Pero para hacer notar un error, señor presidente, es necesario pedir el uso

de la palabra y expresarlo a la cámara. No critico al señor diputado que se haya equivocado...

**Sr. Rodeyro.** — Estamos encantados de su intervención.

Lo hemos hecho deliberadamente, no por equivocación.

**Sr. Martínez (J. H.)** — Lamento, entonces, muchísimo esa deliberación. Me puedo explicar que por una inadvertencia se haya cometido ese error, pero nunca que fuera deliberadamente.

**Sr. Rodeyro.** — El señor diputado está de acuerdo con la medida; de modo que no hay error.

**Sr. Martínez (J. H.)** — No discuto la medida en sí; digo que si se la quiere dictar es menester hacerlo por el órgano y la forma apropiada; sino no tendrá ninguna eficacia; sería una medida dictada en el papel, que los tribunales se encargarían de advertir. En este despacho en el que con toda buena voluntad los señores diputados han querido contribuir a la solución del problema que nos ocupa, se han equivocado jurídicamente; y según se desprende por la última explicación que el señor diputado ha dado, esta equivocación es deliberada.

**Sr. Rodeyro.** — Si me permite el señor diputado una pregunta...

Como legislatura local ¿no podemos hacer valer esa disposición para la capital federal y territorios nacionales?

**Sr. Martínez (J. H.)** — No, señor; absolutamente no.

**Sr. Rodeyro.** — Entonces no tengo nada que decir.

**Sr. Martínez (J. H.)** — El congreso de la nación...

**Sr. Mora y Araujo.** — Permítame el señor diputado.

Deseaba preguntarle si el señor diputado cree que una disposición de carácter circunstancial y transitorio, como es la que va a determinar el alquiler de la finca, debe incorporarse al código civil, que es la ley llamada a regular los principios y las relaciones fundamentales de derecho.

**Sr. Martínez (J. H.)** — Complacido con la observación del señor diputado. Considero que las leyes de emergencia,



como tales, deben formar un texto aparte del código civil, que es un cuerpo orgánico destinado a regular normalmente los derechos; pero cuando alguna de estas leyes, como la que está a discusión de la cámara en este momento, es de carácter tal que modifica las disposiciones del código civil, esa ley, por más carácter de emergencia que tenga, no puede ser dictada circunscribiéndola a la capital federal, y menos aun se puede modificar el código civil cuando el congreso lo hace en sus funciones específicas de legislatura local de la capital federal.

**Sr. Mora y Araujo.** — Debo advertir al señor diputado que hay dos despachos, uno que contempla la reforma de los artículos del código civil y otro que contempla la cuestión de los alquileres. Es menester que el señor diputado no olvide esa diferencia fundamental para que no resulten confusiones en su argumentación.

**Sr. Martínez (J. H.).** — No la he olvidado; el que la olvida es el señor diputado; porque si la disposición del artículo 6.º fuese parte integrante del primer despacho de la mayoría de la comisión no hubiera hecho la objeción que ha fomentado.

**Sr. Mora y Araujo.** — Estaría mal ubicado. En ese despacho no se puede tratar el monto de los alquileres, porque no se trata de él, se trata de la reforma de los artículos del código civil.

**Sr. Martínez (J. H.).** — Sigo, señor presidente.

Si el artículo 6.º...

**Sr. Landaburu.** — Pido la palabra.

Encontrándose fatigado el orador y no siendo viable una moción de pasar a cuarto intermedio por lo avanzado de la hora, hago indicación para que levantemos la sesión hasta mañana.

—Apoyado.

**Sr. Presidente (Goyeneche).** — Haciendo asentimiento, invito a los señores diputados a levantar la sesión.

—Es la hora 20 y 10.

# PLANILLA INSERTADA POR PEDIDO DEL Sr. DIPUTADO MARTINEZ (J. H.).

## Edificación

Permisos concedidos desde 1914 a 1920 por la intendencia municipal de Buenos Aires.

Años	N.º de permisos	M. C.	Recaudado
1910	19.945	2.868.141	\$ 2.951.201.—
1911	18.661		
1912	15.008		
1913	14.142		
1914	8.651		
1915	6.813		
1916	5.604		
1917	5.595		
1918	5.812		
1919	6.626	475.000	\$ 697.801.—