

PRESIDENCIA DE LOS SEÑORES DON ARTURO GOYENECHÉ,
DON TEÓFILO SÁNCHEZ DE BUSTAMANTE Y DR. VALENTÍN VERGARA

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

SUMARIO

- 1.—Se da por aprobada el acta de la sesión anterior.
- 2.—Asuntos entrados.
 - I.—Comunicaciones oficiales y peticiones particulares.
 - II.—Proyecto de ley del señor diputado **Rodríguez (C. J.)** sobre reforma de la ley que rige el **trabajo de las mujeres y los niños.**
 - III.—Proyecto de ley del señor diputado **Astrada** por el que se reforma la ley de **servicio militar** obligatorio.
 - IV.—Proyecto de ley de los señores diputados **González** y varios otros

sobre carreras de caballos en días jueves no festivos.

- V.—Proyecto de ley del señor diputado **Guido** por el que se crea una escuela de artes y oficios en **Tres Arroyos.**
- VI.—Proyecto de ley del señor diputado **Guido** sobre **unidad de peso** para la venta de ganado en pie.
- VII.—Proyecto de ley del señor diputado **Quellet** sobre **fomento de las sociedades de explotación petrolífera y carbonífera.**
- VIII.—Proyecto de ley del señor diputado **Frugoni** sobre **nacionalización del scoutismo.**

- IX.—Proyecto de ley del señor diputado **Cafferata** sobre preferencia en el **pedido de vagones para transporte de cereales**.
- X.—Proyecto de ley de los señores diputados **Maidana** y varios otros sobre **garantía a las fábricas de azúcar de remolacha** que se establezcan en el país.
- XI.—Proyecto de ley del señor diputado **Sánchez de Bustamante** sobre realización de **estudios en el río Grande para el aprovechamiento de sus aguas y las de sus afluentes**.
- 3.—El señor diputado **Padilla**, (Ernesto E.), reproduce su proyecto de ley sobre **protección y estímulo a la producción de alcohol industrial**.
- 4.—**Licencias para faltar a sesiones** acordadas a los señores diputados **Otamendi** y **Martínez** (J. Heriberto).
- 5.—Proyecto de resolución, aprobado, del señor diputado **Núñez** sobre nombramiento de una **comisión investigadora de los hechos relacionados con permisos para exportar metales**, con motivo de una petición del ciudadano don **Atilio Larco**.
- 6.—**Nombramiento de la comisión investigadora con respecto a los permisos concedidos para exportar azúcar**.
- 7.—**Incendencia relacionada con la facultad del señor presidente de la honorable cámara en cuanto a la admisión de solicitudes que se presentan a la misma**.
- 8.—La honorable cámara resuelve constituirse en **sesión permanente** hasta la hora 23 para terminar la consideración de la orden del día.
- 9.—La honorable cámara constituida en comisión continúa considerando los diversos proyectos presentados sobre **contratos de locación de inmuebles**. Proyecto de ley del señor diputado **Quirós**.
- 10.—Consideración sobre tablas y aprobación del despacho de la comisión de presupuesto y hacienda por el que se salva un error cometido al comunicarse la sanción del anexo F del presupuesto vigente.
- 11.—Continúa la consideración del asunto registrado bajo el número 9: **contratos de locación de inmuebles**.
- 12.—La honorable cámara **resuelve limitar a quince minutos el término** durante el cual pueden hacer uso de la palabra los señores diputados en la presente sesión.
- 13.—Termina la consideración del despacho presentado con relación a los proyectos de ley pendientes sobre **contratos de locación de inmuebles**. Aprobación de este despacho.
- 14.—Consideración y aprobación del proyecto de la honorable cámara en comisión, por el que se establecen **nuevas disposiciones para el juicio por desalojo** de propiedades urbanas o suburbanas.
- 15.—Consideración y aprobación del proyecto de la honorable cámara en comisión, por el que se dictan **medidas de emergencia sobre el precio de locación y suspensión de los desalojos**.
- 16.—Consideración y aprobación del proyecto de la honorable cámara en comisión, sobre adopción de **medidas fiscales tendientes a abaratar el costo de construcción de habitaciones**.

—En Buenos Aires, a 19 de agosto de 1920, siendo la hora 16 y 20, ocupan sus bancas en el recinto los señores diputados reunidos en quórum legal.

1

ACTA

Sr. Presidente (Goyeneche). — Queda abierta la sesión con asistencia de 85 señores diputados.

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

Sr. Ortiz. — Hago moción para que se suprima la lectura y se dé por aprobada.

—Asentimiento.

Sr. Presidente (Goyeneche). — Haciendo asentimiento se da por aprobada.

2

ASUNTOS ENTRADOS

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

Al sancionarse definitivamente el presupuesto se omitió en la partida 8, ítem 5, inciso 1, anexo F, correspondiente al instituto geográfico militar, la especificación de las funciones que debían desempeñar en ese instituto los dos jefes y el jefe de administración.

Como esta situación produce algunos inconvenientes en lo que respecta a la liquidación de los sueldos de esos funcionarios, pediría que, de acuerdo con el despacho presentado por la comisión de presupuesto y hacienda, autorice la cámara a la presidencia, tratando sobre tablas el despacho, para corregir el error cometido en la comunicación del senado respecto a esta sanción.

Hago indicación, pues, para que se trate sobre tablas ese despacho.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a dar lectura del despacho a que se refiere el señor diputado.

—Se lee:

Honorable cámara:

Vuestra comisión de presupuesto y hacienda ha tomado conocimiento de la nota enviada por el honorable senado salvando un error cometido en la comunicación de su sanción del presupuesto para el corriente año en el anexo F, partida 8, ítem 5, del inciso 1, y habiendo la honorable cámara aceptado la sanción del honorable senado recaído en este anexo, os aconseja el siguiente

PROYECTO DE RESOLUCIÓN:

Artículo 1.º. — Autorízase a la presidencia de la honorable cámara, para salvar el error cometido en el anexo F, inciso 1, ítem 5, partida 8, que debe decir: “Tres jefes de división, dos coroneles o tenientes coroneles y un teniente coronel de administración”.

Sala de la comisión, agosto 19 de 1920.

T. Sánchez de Bustamante. — C. Gallegos Moyano. — D. Fernández. — J. A. González. — J. P. Tamborini. — R. M. Ortiz. — M. Peña. — D. Taboada. — E. E. Padilla. — J. L. Ferrarotti.

Buenos Aires, agosto 14 de 1920

Al señor presidente de la honorable cámara de diputados.

Tengo el honor de dirigirme al señor presidente para poner en su conocimiento que al comunicar a esa honorable cámara la sanción recaída en el anexo F, del presupuesto general de gastos para 1920, se omitió consignar parte de la leyenda referente a la partida 8, ítem 5, del inciso 1, la que debe quedar en la siguiente forma: “Tres jefes de división, dos coroneles o tenientes coroneles y un teniente coronel de administración”, por haber aceptado esa honorable cámara en segunda revisión la sanción del honorable senado.

Habiendo correspondido a esa honorable cámara comunicar al poder ejecutivo la sanción definitiva de la ley de presupuesto, pide al señor presidente quiera disponer lo necesario a fin de subsanar la omisión anotada.

Saludo al señor presidente con mi consideración más distinguida.

BENITO VILLANUEVA

Adolfo J. Labougle.

Sr. Gallegos Moyano. — Debo hacer notar que no se trata de un error de la cámara sino de un error de la comunicación del senado.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a votar si se trata sobre tablas la indicación formulada por el señor diputado por Córdoba.

—Resulta afirmativa.

—Sin observación se aprueba en general y en particular el despacho preinserto.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Queda sancionado.

11

CONTRATOS DE LOCACION DE
INMUEBLES

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se continuará con la orden del día.

En consideración el primer proyecto de la mayoría de la comisión de legis-

lación, adoptado por la cámara en comisión.

Primer anteproyecto

Modificaciones al código civil

El senado y cámara de diputados, etc.

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

- a) Artículo 1504. — Agregarle al final el siguiente párrafo:

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

- b) Artículo 1507. — Substituirlo por el siguiente:

“En la locación de casas, departamentos o piezas destinadas a la habitación, comercio o industria, cuando no hubiera contrato escrito que estipule un plazo mayor de dos años se entenderá que el locatario tiene opción para considerarlo realizado por los términos que a continuación se establecen, a pesar de cualquier declaración o convenio que lo limite sin que durante los mismos puedan alterarse los precios ni las condiciones del arriendo.

“Esos términos serán: para las casas, piezas y departamentos destinados al comercio o industria, dos años; para los destinados a habitación, un año y medio.

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

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

- 1.º Falta de pago de dos períodos consecutivos de alquiler.
- 2.º Uso deshonesto de la cosa arrendada o contrario a las buenas costumbres; uso distinto del que por su naturaleza

está destinada a prestar o goce abusivo que cause perjuicio al locador o a los demás sublocatarios, declarados por sentencia judicial.

- 3.º Subarriendo de la cosa arrendada cuando hubiere sido prohibido por el locador.

“En los dos primeros casos enumerados el locatario tendrá diez días para el desalojo, contados desde aquel en que se intime el desahucio por el juez competente para conocer de la demanda. Pero cuando el locatario demandado en virtud de lo dispuesto por los incisos 1.º y 3.º fuere sublocador, los subinquilinos tendrán un plazo de noventa días para el desalojo, contados del mismo modo”.

- c) Artículo 1509. — Substituirlo por el siguiente:

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

- d) Artículo 1583. — Agregarle como segundo y tercer apartados los siguientes párrafos:

“En los subarriendos de las propiedades a que se refiere el primer apartado del artículo 1507, será nula toda convención que importe elevar en más de un veinte por ciento el precio del subarriendo o de los subarriendos en conjunto sobre el alquiler originario”.

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

- e) Artículo 1604. — Reemplazar el inciso 2.º por el siguiente:

“Si fuese contratada por tiempo indeterminado, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1507”.

- f) Art. 1610. — En el primer apartado reemplazar las palabras:

al locatario por'' por las siguientes: "exigir al locatario" y suprimir la palabra "sino".

Reemplazar los incisos 2.º y 3.º por el siguiente:

"Inciso 2.º. Si fuese casa, departamento o pieza, establecimiento comercial o industria, predio o predio rústico después de tres meses contados del mismo modo".

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

Art. 3.º — Para las locaciones a que se refiere el primer apartado del artículo 1507 del código civil, vigentes en el momento de la promulgación de la presente ley, el plazo legal empezará a contarse desde esta fecha.

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

Art. 5.º — Comuníquese, etcétera.

Sala de la comisión, agosto 9 de 1920.

Manuel Mora y Araujo. — José L. Rodeyro. — Antonio de Tomaso. — Arturo M. Bas.

Segundo anteproyecto

Medidas procesales

El senado y cámara de diputados, etc.

Artículo 1.º — En los juicios por desalojo de propiedades urbanas o suburbanas, el monto de las costas no podrá exceder del cinco por ciento del valor de los arrendamientos cuestionados.

Art. 2.º — En los juicios de desalojo el actor y el demandado deberán manifestar si en la casa, pieza o departamento locado existen o no subinquilinos. En el primer supuesto el juez de oficio dará a éstos conocimiento de la demanda

entablada al inquilino principal, dentro del término de cuarenta y ocho horas de interpuesta, sin que ello importe tenerlos por parte en el juicio.

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

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

Art. 3.º — Estas disposiciones se tendrán por incorporadas a la ley de justicia de paz y al código de procedimientos en materia civil y comercial de la capital federal.

Art. 4.º — Comuníquese al poder ejecutivo.

Sala de la comisión, agosto 9 de 1920.

Manuel Mora y Araujo. — José L. Rodeyro. — Antonio de Tomaso. — Arturo M. Bas.

Tercer anteproyecto

Medidas de emergencia: precio de la locación y suspensión de los desalojos

El senado y cámara de diputados, etc.

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

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

Art. 3.º — Comuníquese al poder ejecutivo.

Sala de la comisión, agosto 9 de 1920.

Manuel Mora y Arango. — José L. Rodeyro. — Antonio de Tomaso. — Arturo M. Bas.

El señor diputado Bas acepta este anteproyecto con el siguiente agregado al artículo 1.º:

“Habrá, sin embargo, derecho al alza del alquiler en los casos y en la proporción que en seguida se expresan:

- a) Si después del 1.º de enero de 1920 hubiere habido aumentos de impuestos en relación a la finca arrendada, el que se distribuirá proporcionalmente en el pago mensual del alquiler.
- b) Si después del 1.º de enero de 1920 el propietario hubiera realizado obras indispensables impuestas por la autoridad, en cuyo caso será permitido un aumento que represente la renta del 6 o/o sobre el dinero invertido en ellas, distribuido en la forma del inciso anterior.
- c) Si a pesar de los aumentos hechos en el precio del alquiler, en las propiedades de la capital federal, con posterioridad al 1.º de enero de 1920, aquél no corresponde a más de un 3 por ciento de interés anual sobre el “valor real” de la propiedad, podrá ser mantenido hasta dicho límite, a base de una resolución pronunciada a instancia del locador por una junta de arbitraje constituida por el intendente municipal, el presidente del departamento nacional del trabajo y el administrador general de contribución territorial, quienes, oyendo a locador y locatario, y con el trámite y pruebas que juzgaren pertinentes, decidirán el caso sin recurso alguno

Aceptado el aumento a que se refiere el inciso c), se anotará la propiedad en el registro a los fines del pago de la contribución territorial por el “valor real” reconocido a aquella, de acuerdo al mismo; y hasta el 31 de diciembre de 1922, ingresarán en la caja de la Comisión nacional de casas baratas todas las diferencias favorables que resulten en el impuesto de contribución directa, producida por la

elevación de las avaluaciones, sea cual fuere el motivo que la haya determinado”.

Los gobiernos de provincia determinarán el juez o tribunal que, en sus respectivas jurisdicciones, haya de conocer de los reclamos a que se refiere la primera parte del inciso c).

Cuarto anteproyecto

Medidas fiscales

Artículo 1.º — Quedan exentos del pago de contribución directa los edificios que se levanten en la capital federal y territorios nacionales, durante el término de cinco años, gravándose únicamente el valor de los terrenos que los sustenten.

Art. 2.º Quedan exentos durante el término de cinco años del pago de todo derecho de edificación, las casas que se construyan en la capital federal.

Art. 3.º — Quedan exentos del pago de derechos aduaneros por el término de cinco años, los siguientes artículos, destinados a la construcción de edificios:

Hierro y acero en lingotes, barras, planchas y planchuelas.

Columnas y tirantes de hierro.

Caños de hierro galvanizado y de hierros de otras clases.

Hierro galvanizado.

Hojalata en chapas o cortada.

Cinc en lingotes y barras.

Cinc liso.

Estaño en barras y lingotes.

Plomo en planchas, lingotes o barras.

Cales de construcción.

Ladrillos de todos clases para construcciones.

Arena.

Piedras.

Asfaltina.

Tejas.

Yeso.

Baldosas comunes y enlozadas.

Tierra romana o hidráulica.

Cemento armado.

Pino blanco, de Oregón, pino de tea, pino spruce, cepillados o no.

Vidrios planos para puertas, ventanas, claboyas y pizos.

Masilla para vidrieras.

Tubos de barro.

Art. 4.º — Comuníquese al poder ejecutivo.
Sala de la comisión, agosto 9 de 1920.

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

Sr. Quirós — Pido la palabra.

Preocupado también yo del asunto en debate, preocupame que tratemos de resolverlo modificando el código civil. Pienso que debemos resolver el asunto y que podemos resolverlo sin tocar al código.

No es prudente introducir en los códigos fundamentales, encargados de regir la vida normal de la sociedad, ciertas concepciones recientes, de emergencia, como ha dado en llamárselas y como tienen que ser las medidas que adoptemos.

Eso no lo aconseja la doctrina. Bajo la influencia de situaciones extraordinarias — que obedecen a causas complejas, complejísimas, a un momento económico que ha escapado a toda provisión — lo que corresponde, a mi juicio, es dictar una ley especial, suspendiendo por tiempo indeterminado, pero no derogando, la regla del código para los tiempos normales.

Bien se comprende que nuestro código civil, ni ningún código civil, ha podido fijar reglas que resulten convenientes para una situación como la presente, en que el interés del trabajador, del empleado, del pequeño capitalista, del mayor número, tiene que ser contemplado, que primar, *momentáneamente*, sobre todo otro interés por más legítimo y respetable que éste sea. Y digo legítimo y respetable porque no siempre todo lo legítimo resulta respetable.

Y en esto está precisamente el peligro: en que podamos dejarnos llevar por esta acasión que las circunstancias brindan — con todo el prestigio de las causas justas, para introducir en el código principios que no son sino un reflejo del momento actual — como si la república estuviera condenada a vivir perpetuamente bajo la falta de edificación, la carestía del alquiler, de los artículos de consumo, etcétera, es decir, bajo el conjunto de todos los factores de dese-

quilibrio, que nos han traído a la situación actual.

No se debe modificar el código tomando del ambiente lo bullicioso, lo transitorio, aquello que dura el tiempo que dura el acontecimiento que produce el malestar.

Esta es la misión de las leyes especiales, de emergencia, necesarias para una situación determinada; pero no la de los códigos cuya vida ha de regir lo permanente y no lo transitorio.

Yo no desconozco la conveniencia y la necesidad de la reforma de algunas partes del código, ¿qué he de desconocer esa necesidad cuando creo que está el país en mora de la reforma de algunas instituciones que él legisla? — pero esas reformas han de ser prudentes, meditadas y serenas; han de hacerse, deben hacerse, con el aporte de las universidades, de los jurisconsultos, de los maestros en derecho, de la jurisprudencia y de todas las actividades de la vida nacional, impidiendo así los efectos de los *impromptus*, de los apresuramientos, de la influencia de las impresiones de acontecimientos transitorios, influencia que conduce a querer incorporarlas a los códigos de fondo, para modelar la nación a imagen y semejanza de esas impresiones, cuando no a imagen y semejanza de lo que se hace en otros países, como si los argentinos, como todos los pueblos, no tuviéramos nuestras costumbres, nuestros sentimientos y nuestras ideas y todo tuviéramos que pedirlo prestado al extranjero, hasta las leyes, que es lo más nacional que puede haber en un pueblo.

Entrando al punto en cuestión, cabe observar que nuestra situación no es igual a la de los países extranjeros. En 1910, con motivo del centenario, los alquileres llegaron a su punto culminante, lo que determinó que muchas familias, empleados y obreros, buscaran su habitación en los pueblos vecinos.

Esta situación de los altos precios se mantuvo hasta 1912 más o menos, en cuya época empieza a declinar, *hasta que declarada la guerra*, se produjo la depreciación de los inmuebles, comprobada de una manera evidente y dolorosa en

las ejecuciones hipotecarias, donde en la generalidad de los casos los acreedores se quedaron con los inmuebles hipotecados, y muchos por un precio mucho menor al del crédito hipotecario, manteniendo así un derecho de crédito común que los habilitaba a perseguir al pobre deudor en otros bienes. Y el país nada hizo para impedir ese verdadero despojo. Nuestra riqueza inmobiliaria fué a parar a manos del capital extranjero y de los comerciantes de la usura.

En esa situación los locatarios pidieron y obtuvieron rebajas sucesivas del alquiler.

Durante la guerra se mantuvieron los alquileres bajos. La continua emigración de reservistas, que iban a cumplir con su deber, descongestionaba la población.

Llegó el armisticio y a partir de esta época — *noviembre de 1918* — la reacción se produce. La propiedad inmueble vuelve a adquirir su valor anterior, y aún lo supera en algunos casos. Regresan los reservistas; afluye la inmigración; los que antes habitaban los pueblos cercanos vuelven a la capital, aleccionados en parte por las huelgas ferroviarias. La fácil colocación y altos precios de nuestros cereales, ganados y frutos del país enriquece a las poblaciones de nuestros campos y se produce el fenómeno del urbanismo de que nos hablaba el señor diputado por Córdoba; el crecimiento vegetativo de la población, etcétera, empieza una mayor carestía de la vida, aumentan los impuestos — en fin, prodúcese una mayor demanda que oferta de casas para alquilar y las leyes naturales de economía política empiezan a ejercer su imperio.

Todo aumenta y de consiguiente los alquileres. Los inquilinos aceptan los recargos prudecentes y equitativos, desde que antes impusieron rebajas también equitativas y prudecentes. Pero entra una especie de desenfreno en los propietarios que no se detienen en los justos términos medios, hasta que se llega al momento actual en que piden precio desmedidos, exorbitantes, por los locales para habitación.

Hay que proveer algún remedio. ¿Cuál puede ser ese remedio?

Simplemente, que la ley restablezca el equilibrio con un criterio prudencial, que contemple tanto el interés del inquilino como el del propietario.

A este efecto hay que partir de una fecha en que los alquileres tuvieron un precio racional y autorizar sólo un recargo prudencial. Y puede tomarse como fecha justa, la del armisticio, 1.º de noviembre de 1918. Y el aumento permitido puede fijarse en un 20 o/o y un 30 o/o según el caso.

Luego hay que considerar las diversas situaciones en que pueden encontrarse los inquilinos y propietarios.

Primero. El inquilino que continúa ocupando la misma finca que ocupaba el primero de noviembre de 1918.

Segundo. El inquilino que ha realizado la locación después del primero de noviembre de 1918 de finca construída antes de esa fecha.

Tercero. El inquilino que haya entrado a ocupar una finca edificada o reconstruída después del primero de noviembre de 1918.

Cuarto. Las locaciones que lleguen a efectuarse durante la vigencia de esta ley, de fincas edificadas durante su vigencia.

Quinto. El procedimiento práctico a seguir.

Sexto. Las reglas de competencia y prueba.

A todo esto obedece el proyecto que he formulado y que paso a leer a la cámara.

Artículo 1.º — Desde la promulgación de la presente ley, hasta el 1.º de julio de 1922, la locación de casas, departamentos o piezas para habitación o para establecimiento comercial o industrial, haya o no contrato escrito, sea por tiempo indeterminado o a término fijo, se regirá en lo que se refiere a la conclusión de la locación o desalojamiento y pago de precio, por las disposiciones de esta ley.

Conclusión de la locación

Art. 2.º—En la locación o sub-locación contratada por tiempo determinado, el locatario, acabado el tiempo, podrá continuar en el uso

y goce de la casa arrendada bajo los mismos términos, hasta el 1.º de julio de 1922. Igual derecho tendrá el locatario por tiempo indeterminado.

En ambos casos, el locador sólo podrá dar por concluida la locación y exigir el desalojamiento.

- a) Por falta de pago a dos periodos consecutivos de alquiler;
- b) Por no limitarse el locatario al uso y goce a que estuviere destinada la cosa al tiempo de la promulgación de esta ley, aunque el cambio de destino no traiga perjuicio alguno al locador;
- c) En las locaciones en que existiere contrato escrito, cuando la acción se fundare en la falta de cumplimiento por el locatario a otras obligaciones que no sean las referentes al tiempo o precio de la locación.
- d) Cuando sin el consentimiento del locador, dado por escrito, el locatario después de la vigencia de esta ley, cediere la locación o subarrendare. En estos casos, el cesionario o sublocatario, pasará a ser locatario directo, siempre que abonare al locador, el precio que con arreglo a esta ley, corresponda abonar al locatario originario.

Art. 3.º — En toda acción por conclusión de locación o desalojamiento, el locador deberá manifestar en su primer escrito o exposición, bajo pena de nulidad del juicio, si existen o no sub-inquilinos y el nombre y apellido de éstos. Si expresare que lo ignora, deberá requerirse por el juez, de la autoridad policial local, el informe respectivo, facultándose a la misma para penetrar al domicilio, al sólo efecto de tomar los nombres. Los subinquilinos serán notificados de la acción interpuesta y de la sentencia que se dicte.

Pronunciada ésta, podrán obtener la suspensión del desalojamiento, siempre que abonaren al locador, el precio que con arreglo a esta ley debía pagar el locatario originario, a contar desde el día en que les fué notificada la acción.

Art. 4.º — En los juicios pendientes en que no exista sentencia ejecutoriada, el locatario, podrá, dentro de los diez días hábiles de promulgada esta ley, acogerse a los beneficios de la misma. El juez de oficio exigirá el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3.º.

Precio de la locación

Art. 5.º — Cualquiera que sea el alquiler que rija a la fecha de la promulgación de esta ley, el locatario o sublocatario, extinguirá su obligación, por el pago del precio de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) Los inquilinos que continúen ocupando las mismas casas, departamentos o piezas que habitaban el 1.º de noviembre de 1918, pagando el alquiler que abonaban en esa fecha.

Si el locador hubiera aumentado el precio, sólo estarán obligados a pagar el nuevo precio, a contar de la promulgación de esta ley, si no tuviere un recargo superior al 30 o/o. En lo que excediere, la obligación será nula, y aún cuando el inquilino se allane a pagarlo, podrá repetir el exceso. Esta acción de repetición es irrenunciable.

Este inciso, sólo se aplicará a las locaciones cuyo precio mensual, el 1.º de noviembre de 1918, no hubiera sido superior a 300 pesos.

- b) Los inquilinos que hubiesen entrado a ocupar una casa, departamento o pieza, con posterioridad al 1.º de noviembre de 1918, hasta la promulgación de esta ley, extinguirán su obligación, si no se trata de finca edificada o reconstruida después de esa fecha, pagando el alquiler de acuerdo con lo dispuesto en el inciso a). A ese efecto, todo locador estará obligado a hacer constar en el primer recibo que extienda después de promulgada esta ley, el alquiler que percibía el 1.º de noviembre de 1918, para dar cumplimiento a aquella disposición.

Si no se entrega el recibo con esta constancia, el locatario estará obligado al pago. Si el locador hace constar otro alquiler que el que fué realmente pagado, probado el hecho, el locatario tendrá derecho para repetir lo que hubiere pagado de más y el locador no podrá exigir durante la vigencia de esta ley, otro precio que el alquiler primitivo sin recargo de ningún género.

- c) Los inquilinos que hubiesen entrado a ocupar una finca edificada o reconstruida después del 1.º de noviembre de 1918, o aquellos cuyo alquiler en esta fecha hubiere sido superior a 300 pesos

mensuales, pagando el alquiler que abonaban en esa fecha. Si el locador hubiese aumentado el precio, sólo estarán obligados a pagar el nuevo precio a contar de la promulgación de esta ley sino tuviere un recargo del 30 o/o. En lo que exceda la obligación será nula y aún cuando el inquilino se allane a pagarlo, podrá repetir el exceso. Esta acción de repetición es irrenunciable.

- d) Los inquilinos que entrasen a ocupar una finca cuya edificación terminare después de entrar en vigencia esta ley, podrán si considerasen que el precio fijado por el locador fuese superior al normal vigente el 1.º de noviembre de 1918 con más el aumento establecido en el inciso c), exigir, dentro de los sesenta días subsiguientes a la ocupación, que el monto del alquiler hasta el 1.º de julio de 1922 se determine por el juez que sea competente para conocer en las acciones por cobros de alquileres. Este derecho del locatario es irrenunciable.

- d) (bis). En este caso y en todos los demás no previstos por esta ley, así como en las controversias a que la aplicación de esta ley diese lugar, presentado el reclamo el juez correrá traslado al locador o su representante. La prueba se limitará al informe de un perito que el juez nombrará de oficio, para que se expida sobre los hechos alegados por las partes en la demanda y contestación. Presentado el informe sin otra substanciación, el juez dictará sentencia fijando el alquiler que deberá abonarse durante la vigencia de esta ley. El fallo será apelable en relación.

Art. 5.º — Los locatarios que subarrienden tienen la obligación y los subarrendatarios el derecho de exigirla, de hacer constar en los contratos de subarrendamiento o en su defecto en los recibos que otorguen a los sublocatarios, el nombre del locador y el precio de la locación, que abonaren de acuerdo a esta ley. Y los sublocatarios extinguirán su obligación de pago de precio de la locación abonando el precio de la locación originaria con más un 10 o/o. Todo lucro que exceda de este porcentaje será nulo.

La presentación de todo contrato o recibo por el que el locatario alterase o pretendiese

alterar la verdad, hará incurrir a su autor y a su cómplice el locador en las sanciones establecidas por el código penal para los que incurrían en falsedad.

Art. 6.º — El honorario del perito a que se refiere esta ley se abonará conforme al arancel que aplica el Banco Hipotecario Nacional, para los peritos tasadores que designa.

Art. 7.º — Todas las tramitaciones a que se refiere esta ley quedan exentas del uso de papel sellado nacional o provincial y de todo impuesto de justicia.

Art. 8.º — Durante la vigencia de esta ley, no se aplicarán las disposiciones del código civil que se opongan a su letra o espíritu.

Art. 9.º — Comuníquese al poder ejecutivo.

He de glosar ligeramente estas disposiciones para su mejor comprensión y a manera de breve comentario.

Desde luego, se observa que no trato de los desalojamientos, especialmente; y no lo hago porque esta no es cuestión distinta ni extraña al código civil. Por esto es que no la trato, porque implícitamente está comprendida en la fijeza que doy al tiempo de la locación.

Parecen que algunos entienden que en esta materia hay dos cuestiones; una de derecho civil y otra de derecho procesal; la primera reservada al congreso nacional y la segunda a las legislaturas locales, pero no es así. Ambas cuestiones son de derecho civil, desde que se establecen reglas para la conclusión de la locación, — artículo 1604 y siguientes. El desalojamiento también es cuestión de fondo y por eso el artículo 1509 dispone: "En los arrendamientos de fincas urbanas, si hubiere tiempo señalado, el arrendador puede desalojar al inquilino en cualquier tiempo, pero éste tendrá cuarenta días para el desalojo, contados desde el día en que se le intime el desahucio por el juez competente para conocer de la demanda".

El artículo 67, inciso 11 de la constitución nacional, dispone solamente que el código civil no altere la jurisdicción local, es decir, la organización judicial, que es materia reservada a las provincias.

Hay cuestiones de procedimiento en las acciones que son de fondo. La ley

civil dicta también regla de procedimiento. El desalojamiento no es otra cosa que el modo como concluye el contrato de locación. Y así hay muchas cosas de procedimiento en la ley de fondo, en el código civil. La prueba, por ejemplo. No hay nada más procesal que la prueba de las acciones. Sin embargo, el código civil establece reglas de prueba; establece que los contratos por más de 200 pesos no podrán probarse por testigos y ningún código de procedimiento podría establecer otra cosa. En los juicios posesorios; en los reivindicatorios; en los sucesorios, aceptación de la herencia con beneficio de inventario que acuerda para contestarse treinta días. Ningún código procesal podrá establecer término menor ni mayor. No hay, pues, disparidad en la materia. El desalojamiento es materia del código civil, porque es el modo como concluye el contrato de locación.

Por esto es que en el proyecto contempló así la cuestión.

Artículo 1.º — ¿Por qué establezco el término 1.º de julio de 1922? Porque en primer lugar se debe establecer un término. Y en segundo lugar, fijo ese, no solamente porque comprenderá más o menos dos años, sino porque en esa fecha está reunido el congreso, y podrá entonces, en presencia de las necesidades del momento, establecer si conviene prorrogarlo o no. Por esto es que debe ser ley de emergencia la que se dicte. Su experimentación nos dirá si es o no buena. Hay otra consideración: que para entonces se habrá renovado esta cámara en la mitad de sus miembros y los que vengan traerán también consultada la opinión del pueblo.

Art. 2.º — Trato de la locación y "sublocación" porque es indispensable contemplar la sublocación; para evitar chicanas o acomodos, acuerdos entre locador y locatario; porque el código civil establece que concluida la locación entre locador y locatario la locación concluye para todos los demás ocupantes.

Trato también de la locación por tiempo *indeterminado* como de la *depor tiempo determinado*, porque la locación

por tiempo determinado parece que no ha sido contemplada en los proyectos presentados. ¿Cómo quedaría entonces la situación del locatario con contrato y cuyo contrato venciera durante el tiempo de vigencia de esta ley? El locador tendrá el derecho de exigir el cumplimiento del contrato. En la forma propuesta en este proyecto los beneficios de esta ley comprende a todos.

- a) Porque esta ley es inspirada en justicia y no se podría obligar a un locador a mantener un inquilino que no paga el precio del alquiler.
- b) Es regla del código. Si un propietario alquila con destino a librería, por ejemplo, por su proximidad a un colegio y por haber alquilado siempre ese local para librería no le puede ser indiferente que se cambie el destino de la locación. La ley de impuestos internos establece para los casos de destilerías de alcoholes un privilegio especial, al pago de los impuestos, sobre todas las maquinarias, efectos, enseres, etc., existentes en el local donde funciona. Y hasta en los edificios cuando pertenecen al dueño de la destilería. Y la suprema corte ha establecido que este privilegio especial está por sobre el privilegio del locador que el código civil acuerda sobre los bienes que se encuentren en la finca locada.

No puede, pues ser indiferente al locador el cambio de destino al bien locado.

Inciso c. Las obligaciones de tiempo y precio se cumplirán según esta ley. Pero pueden haber otras obligaciones contractuales; obligaciones por parte del inquilino de hacer refacciones, voltear o levantar muros, paredes divisorias, etc., y debe cumplirlas. El pago de impuestos que pudiera establecerse a cargo del inquilino. Todas estas obligaciones naturalmente, a cambio de reducción del precio del alquiler fijado por esta ley. Y el locador entonces no debe perjudicarse, máxime cuando en

el caso supuesto de los impuestos la administración persigue su cobro y las multas haciéndolo efectivo en el propietario, y en último término sobre el bien.

Inciso d. Para que no se haga en lo posible, negocio con la locación; impidiéndolo sin perjudicar al sublocatario que pasara a ser locatario directo y que será, sin duda, el mejor vigilante de esta disposición porque está en su interés.

Art. 3.º — Esta disposición tiene por objeto custodiar los intereses de los subinquilinos que se ven frecuentemente con una intimación de lanzamiento que no sospecharon y que comúnmente es hija del consorcio entre locador y locatario principal. En esta forma se evita que sean sorprendidos y, caso de serlo, se les acuerda el derecho para continuar con la locación al precio de la locación originaria.

Art. 4.º — Trata de los juicios pendientes, no ejecutoriados, porque en los ejecutoriados ya hay cosa juzgada.

Precio de la locación. — Art. 5.º — Háblase en este artículo de la extinción de la obligación del locatario, empleando el léxico del código, porque se trata del pago, que es la primera forma de la extinción de las obligaciones. Se ha argüido en contra de toda forma de extinción de las obligaciones de pago del inquilino, que no sea el pago del precio que antojadizamente se le ocurriera fijar al locador.

Pero se olvida que nuestras mismas leyes de fondo establecen formas de extinción de las obligaciones de pago, en favor de los deudores. En los concordatos en las adjudicaciones de bienes la ley establece los modos de extinción de las obligaciones, obligando a los acreedores a dar carta de pago íntegro cuando no reciben sino un porcentaje de sus créditos o cuando se reciben de los bienes del deudor que en muchos casos nada valen. Y a nadie se le ha ocurrido decir que esas formas de extinción de obligaciones contrarían la ley ni la constitución.

Por otra parte, hay reglas civiles expresas que establecen la libre contratación del interés. El precio del alquiler

no es sino el precio del interés del capital inmobiliario. Sin embargo, los tribunales cuando se han encontrado frente al juzgamiento de una convención en la que se había estipulado un interés del 25 por ciento, de alta usura, han declarado nula la obligación y han fijado como interés el del Banco de la Nación, corriente en plaza.

Y si los tribunales han podido apartarse, aparentemente, de las reglas del código, en nombre de un interés social y moral, considerando viciado el consentimiento de quien pactó ese precio de interés usurario, ¿cómo no ha de poderlo hacer el congreso?

¿Por qué para los inquilinos que viven de su trabajo habría de ser inmoral lo que es moral para los quebrados? ¿Por qué desconocer el vicio de consentimiento en el contrato de locación por parte del inquilino que se ve violentado a aceptarlo en estos momentos de notoria falta de casas?

a) Trátase aquí de una cuestión que ha sido también argüida y que sin duda ha impresionado. La de la retroactividad de la ley, desde que se fija el precio del alquiler al que regía el 1.º de noviembre de 1918. Se dice que esto es inconstitucional, que viola el principio de la no retroactividad de la ley. No pienso lo mismo. Las leyes civiles pueden tener efectos retroactivos. Solamente las leyes penales no pueden tenerlo. En esta materia, la penal, sí que fuera inconstitucional cualquiera ley que se dictase con efecto retroactivo.

Es un asunto este ya estudiado y decidido.

La ley de sellos número 10361, dictada por el congreso en febrero o marzo, dispuso fuera aplicada a los actos verificados desde el 1.º de enero. Se hizo también entonces la objeción de irretroactividad de las leyes.

El doctor Eduardo Prayones, distinguido y reputado maestro de derecho civil en nuestra facultad de derecho, uno de nuestros jurisconsultos ya con-

sagrados por la cátedra, hizo un estudio completo de esa ley, estudio que fué y continúa siendo de tanta utilidad al foro y que publicó la Revista de Jurisprudencia Argentina, en el tomo 1.º página 134, que dirigen los doctores Jofre y Anastasi; y en ese estudio, el profesor doctor Prayones, apoderándose de la objeción en boga de la retroactividad que imponía la ley, dejó establecido que podía tener efecto retroactivo esa ley como todas las civiles, de modo que los obligados por actos anteriores debían cumplirla, quedando, eso sí, exentos de las multas que la misma ley imponía, porque ellas importaban penas y en materia penal las leyes no pueden tener efectos retroactivos.

Y la ley se cumplió. Esta doctrina es también la de la corte suprema de justicia que ha establecido "que el artículo 3.º del código civil no establece limitaciones a los poderes legislativos nacionales y locales en cuanto a la retroactividad de las leyes, sino una regla de interpretación de las mismas; y tales limitaciones tampoco existen en la constitución nacional para casos es que no se trate de la imposición de pena. (Tomo X, página 427. Tomo 57, página 337 y Boletín Judicial núm. 3674).

Esta es la decisión uniforme del más alto tribunal de la nación. Pero, ¿por qué se discute siempre esto de la retroactividad de la ley? Por una razón sencilla que podríamos decir de sugestión de legislación comparada. La constitución de Norte América establece en una de sus cláusulas que el congreso no podrá dictar leyes que tengan por efecto alterar los efectos de los contratos. De manera que allí no se podría dictar una ley que modificara las relaciones de derecho existentes. No cabría esta ley de emergencia. Pero nuestra constitución no contiene esa limitación porque nuestros constituyentes, que la tuvieron presente, se apartaron de ella.

Entre nosotros la no retroactividad de la ley civil es regla de interpretación. Lo que en Norte América el congreso no puede hacer aquí son los jueces quienes no pueden hacerlo: interpretar retroactivamente las leyes.

Es entonces cuestión ésta que está definitiva y claramente resuelta por la doctrina, la opinión y enseñanza de los maestros y la jurisprudencia de la corte suprema.

Inciso a) 2.º apartado e incisos b) y c) — Se contemplan las diversas situaciones que anuncié. Inquilinos que continúan ocupando la misma casa que ocupaban el 1.º de noviembre de 1918. Inquilinos que entraren a ocupar una casa con posterioridad a esa fecha pero construída antes. Inquilinos que ocuparen una casa reconstruída o edificada después del 1.º de noviembre de 1918 y antes de la vigencia de esta ley o que el alquiler que devengase la casa locada fuese superior a pesos 300. Inquilinos que ocuparen una casa edificada después de entrar en vigencia esta ley.

He hecho estos distingos porque los considero justos; a los propietarios de la primeras se les faculta un aumento del 20 por ciento sobre el precio normal y ya alto que tenían al 1.º de noviembre de 1918. A los segundos se les faculta un aumento del 30 por ciento. ¿Por qué? Porque las casas de menos de 300 pesos son las del mayor número habitadas por pobres y no así las de precio mayor que quienes las habitan cuentan con recursos mayores. Y porque, por otra parte, los que han reedificado en parte o edificado después de esa fecha han tenido que emplear materiales de construcción de precio mayor que el que costara a los que edificaron o reconstruyeron antes. Han empleado entonces mayor capital y justo es entonces mayor interés. Oblígate al propietario a declarar al inquilino que entrase a la finca después del 1.º de noviembre de 1918 el precio que ganaba en esa fecha y se sanciona su dolo. Se acuerda derecho al inquilino a repetir el exceso pagado y, se declara irrenunciable esta acción de repetición para evitar las extorsiones del locador.

Inciso d. En cuanto al inquilino que entre a ocupar una casa edificada dentro del término de la vigencia de esta ley, como no hay un alquiler anterior, se declara que éste deberá ser el normal para casas análogas al 1.º de no-

viembre de 1918 con el aumento del 30 por ciento legislado en el inciso e, y se acuerda el derecho al inquilino que se disconformase con el precio del alquiler fijado por el locador, para ocurrir ante el juez competente para conocer de las acciones por cobro de alquileres.

Inciso d, bis. En este artículo se establece el procedimiento a seguir en el caso del inciso anterior, como en todos los no previstos por esta ley, a las controversias que ello suscitare.

Doy competencia a los jueces ordinarios, porque debemos de huir de los tribunales especiales. Los ingleses, en su ley de emergencia establecen también la jurisdicción de los jueces ordinarios. Es el espíritu práctico del inglés. Los jueces de barrio saben cuál es el precio normal de las locaciones y ninguno entonces más habilitado para entender en esos asuntos. Ellos tienen tantos juicios sobre esas materias que están compenetrados del valor locativo medio de la propiedad. Por otra parte, se admite sea asesorado por un perito que nombrará de oficio.

Artículo 5.º En esta disposición se legislan las relaciones entre locatarios y subinquilinos. Oblígame a los sublocadores a presentar a subinquilinos el contrato o recibos originarios que comprueban el precio que pagan por la locación y facúltaseles para aumentar un 10 por ciento sobre ese precio. No es posible eliminar de un golpe a estos funestos personajes. No sería posible tampoco y en ningún caso irrogarles perjuicio aunque tan antipática nos resulte su actuación. Pero es indispensable disminuir los efectos desastrosos que ellos producen. Podría decir que son los actores principales en este drama en el que sólo se observa la angustia del pueblo. Son muchos los que se ocupan en ese comercio repudiable obteniendo todos enormes ganancias; algunos redondean diferencias de miles de pesos mensuales. Son parásitos. Son verdaderos pulpos que chupan el trabajo del propietario y la sangre de los pobres inquilinos.

Declaro nulo todo lucro que importe una diferencia mayor del 10 por ciento.

Y dispongo para los que alteran o pretendan alterar la verdad en los documentos que deben presentar, comprobatorios del precio del alquiler originario, las penas que establece el código penal para los que se produzcan con falsedad, comprendiendo al cómplice, el locador, para evitar el consorcio fraudulento entre éste y el locatario principal.

Art. 6.º — Declara que el honorario del perito sea fijado de acuerdo al arancel del Banco Hipotecario para evitar honorarios ercidos.

Art. 7.º — Este declara exentas de todo impuesto a las tramitaciones.

Art. 8.º — Suspende las disposiciones del código civil durante la vigencia de esta ley.

El 9.º es de forma.

Este es el proyecto a grandes rasgos explicado, que presento a la consideración de la cámara, como un aporte al asunto en debate.

Creo que es justo, equitativo, que contemplan con justicia los intereses de los inquilinos y los de los propietarios y que asegura su cumplimiento sin comprometer ningún principio constitucional ni legal.

Su experimentación nos dirá sus inconvenientes si los tuviera. Pero en tanto, legislemos el remedio a esta situación insostenible sin modificar el código civil, señores diputados. (*¡Muy bien! ¡Muy bien!*).

Sr. Tierney. — Pido la palabra.

Estoy muy de acuerdo con el señor diputado por Entre Ríos, en cuanto considero que las reformas al código civil, que son fundamentales tratándose de esta clase de medidas, deben hacerse con la mayor meditación y que, por lo mismo que se trata de una situación que podemos calificar de emergencia, también las medidas que se dicten para salvarla deben tener este carácter.

Pero creo que, aún dentro de los propósitos de la comisión, podría llegar a conseguirse ese fin con una pequeña modificación, sobre todo en lo que se refiere al artículo 1507 del código civil, modificación que es para mí la re-

forma más fundamental que contiene el proyecto de la comisión.

Creo que si combináramos este artículo con el anteproyecto número 3 de la comisión que trata precisamente de las medidas de emergencia, habríamos conciliado las ideas del señor diputado por Entre Ríos con los propósitos de la comisión de legislación. La modificación de ese artículo 1507 formaría parte del proyecto con una redacción más o menos así: Por el término de dos años, a contar desde la promulgación de la presente ley, suspéndese en sus efectos la aplicación del artículo 1507 del código civil y en su reemplazo regirá el siguiente: En la locación de casas, departamentos o piezas destinadas a la habitación, comercio o industria, si no hubiera contrato escrito que estipule un plazo mayor de dos años, se entenderá que el locatario tiene opción para considerarlo realizado por los términos que a continuación se establecen, a pesar de cualquier declaración o convenio que los limite, y durante los mismos regirán los precios y condiciones del contrato sin perjuicio de que el precio pueda variar en los términos que indica el artículo 2.º del agregado propuesto por el señor diputado Bas, cuando el propietario justificare algunas de las causales que en dicho artículo del mencionado agregado fijan. Esos términos serán... etc., los mismos que propone la comisión, de cuyo proyecto he tomado una parte.

Creo, señor presidente, que tal vez de esta manera podríamos salvar las dificultades de una legislación tan trascendental, porque creo también, como muy bien lo ha dicho el señor diputado por Entre Ríos, que hay que contemplar tanto los intereses de los locatarios como los de los locadores, y en esto soy consecuente con las ideas que he expresado en sesiones anteriores. Siempre he creído que este asunto no podía resolverse sin la audiencia de las dos partes interesadas.

Creo, pues, que con este temperamento habremos salvado el grave inconveniente que he anotado desde el primer momento, de que estos precios se fijan

sin oír a los locadores. Hay muchas circunstancias que contemplar, que no escapan a la observación de los señores diputados; no todos los locadores cobran precios excesivos por sus casas ni en todos los casos hay injusticias. Comprendo que muchas veces esos precios son excesivos y que hay locadores que han ido colocando en situación afligente a los inquilinos; pero no todos son así, y además esos locadores tienen también sus necesidades que atender. Muchos de ellos tienen hipotecas sobre los inmuebles y están obligados a atender su servicio, no siendo justo despojarlos en este caso de su patrimonio so pretexto de proteger necesidades ajenas, que aunque muy legítimas, debe buscarse aliviar en otra forma.

Sin perjuicio de abundar en otras consideraciones, si fuera necesario, creo con lo dicho haber explicado suficientemente mis ideas, que espero merezcan el apoyo de la honorable cámara. (*¡Muy bien! ¡Muy bien!*).

Sr. Echagüe. — Pido la palabra.

Como se han traído en el curso de la discusión algunas ideas nuevas y proyectos de bastante importancia, a juzgarlos por la simple audición de su lectura, proyectos que implican distintos procedimientos para resolver el problema en debate, creo que sería oportuno que la cámara, vista la importancia de la cuestión que está sobre el tapete, dicra tiempo para que los diputados pudiéramos informarnos más completamente de las ideas que ellos implican.

Me parece, pues, que sería bueno levantar esta sesión, para que estos proyectos que vamos a leer en el Diario de Sesiones, se comprendieran mejor por los que van a tomar parte en la discusión.

Yo deseo tomar parte en este debate y me interesaría hacerlo en la forma más amplia y con el mayor conocimiento de todos los temperamentos propuestos, y declaro que con respecto a las ideas y al proyecto, bastante largo, me ha parecido, el señor diputado por Entre Ríos, no tendría sino un conocimiento tan incompleto que en realidad no me autorizaría para ocuparme de él, lo que se comprende desde luego, porque

no es posible traer un conjunto de disposiciones, que son casi un capítulo del código, para que nos pronuncieemos de inmediato.

Ahora, si la cámara resolviera concluir inmediatamente con esta cuestión, yo haría uso de la palabra.

Sr. Rodeyro. — Pido la palabra.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se ha formulado una moción de orden.

Sr. Rodeyro. — Es para referirme a ella.

Sr. Dickmann. — ¿Cuál es la moción?

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Que la cámara levante la sesión.

Sr. Rodeyro. — He pedido la palabra para referirme a la moción.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Esa clase de mociones no se discuten.

Sr. Rodeyro. — Es que se trata de una moción de reconsideración.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Las mociones de orden se pueden formular en cualquier momento, sin que importen una reconsideración.

Sr. Echagüe. — Voy a aclarar el concepto de mi moción, señor presidente.

No he formulado una medida de reconsideración; no tengo ningún interés en demorar el debate ni la solución que él haya de tener. Observo, simplemente, que se han traído a la cámara nuevos elementos de juicio, que por la procedencia que tienen me parecen dignos de ser tomados en cuenta; y entonces, en la imposibilidad material de aprovechar las partes buenas que ellos tengan y de oponernos a aquellas que nos parezcan malas, así, sobre el tapete, es que formulé la indicación, si es que la cámara la acogía benévolutamente.

Sr. Tamborini. — Pido la palabra.

Sr. Rodeyro. — Yo la he pedido con anterioridad.

Sr. Tamborini. — La ha pedido varias veces.

Sr. Rodeyro. — Es exacto: tantas veces como lo he creído necesario.

Sr. Tamborini. — Se lo decía para que no se pusiera en duda.

Sr. Rodeyro. — No me interesa que se ponga en duda. He creído cumplir con mi deber al pedir la palabra y me importa muy poco la opinión que pueda merecer de los señores diputados.

Sr. Echagüe. — Permítame el señor diputado una aclaración más.

No formulo tampoco una moción de orden, lo que implicaría que no se discutiera. Al contrario, hago esta indicación en el deseo de que ella encuentre buena acogida por parte de la cámara y para que se discuta, naturalmente, con la brevedad con que deben discutirse mociones de esta naturaleza. En una palabra, mi deseo no es obstaculizar, absolutamente, el debate, ni demorarlo, sino que lo prosigamos y lo terminemos con el mayor conocimiento y con el mejor aprovechamiento de todas las ideas traídas al seno de la cámara.

Sr. Rodeyro. — Pero la cámara ha manifestado su propósito, por una votación, de terminar hoy con este asunto.

Varios señores diputados. — ¡No! ¡No!

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — No, señor diputado.

La moción formulada por el señor diputado por la provincia de Buenos Aires es una moción de orden; pero, por los motivos que ha explicado el señor diputado, implica en cierta manera una moción de aplazamiento, por cuya razón la presidencia ha permitido una breve discusión.

Sr. Maidana. — Entonces no ha hecho el señor diputado una moción de orden, o la retira.

Sr. Echagüe. — He dicho que no le daba el carácter de moción de orden para que pudiera discutirse.

Sr. Tamborini. — Pido la palabra.

Para manifestar que me conduce la suerte infortunada de este despacho de la comisión de legislación, que no encuentra sesión que le acomode.

Me parece superior a todo elogio el proyecto del señor diputado Quirós, pero considero inoportuna la ocasión de su presentación. Desde que se lanzó a la cámara el primer proyecto, apenas habrá diputado de los presentes que

no tenga o presentado o en el bolsillo un proyecto que solucione el problema de los alquileres... El señor diputado Sánchez Sorondo me hace signos negativos, pero es evidente que él tiene un proyecto inteligentísimo para solucionar este asunto.

Considero que todos tenemos conciencia hecha sobre este asunto y que incurrimos en una informalidad demorándolo *sine die*. Debemos ser más respetuosos de una resolución tomada por la cámara hace pocas horas, y continuar la discusión por lo menos hasta la hora que se ha fijado.

Además, creo que lo que está en discusión, por resolución de la cámara en comisión es el despacho de la comisión de legislación y no los proyectos que se presentan en la discusión de este despacho.

Nada más.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — ¿El señor diputado por Buenos Aires insiste en su moción?

Sr. Echagüe. — Si no encuentra cec en la cámara, no insisto. Pero en fin, insistiré en ella, aunque se vote negativamente.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Esa sería la única forma de saber si tiene cec o no.

Sr. Fernández (J.) — Pido la palabra.

No sé cómo interpretar la moción formulada por el señor diputado por la provincia de Buenos Aires, porque se ha resuelto sesionar esta noche hasta la hora 23, y en caso de que no se resuelva el asunto esta noche, continuar la discusión en el día de mañana.

Entonces yo pregunto: si los diputados, — yo me encuentro entre ellos, — consideran que es mejor el proyecto del señor diputado por Entre Ríos, — así de primera impresión lo encuentro bueno, — podrían votarlo ahora, porque mañana no vamos a mejorar nuestro juicio sobre él por falta de tiempo. Y si así no fuera, ¿en qué situación quedaría el día señalado de mañana para continuar con este asunto?

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — El señor diputado por Bue-

nos Aires no se ha referido para nada a la sesión de mañana. Se trata sencillamente de una moción de levantar la sesión.

Sr. Justo. — No hay resolución de la cámara sobre la sesión de mañana; ese sólo motivo bastaría para que sesionáramos hasta la hora 23.

Sr. Fernández (J.) — Me parece pertinente que antes de levantar la sesión se resuelva sobre la sesión de mañana.

Sr. Méndez Casariego. — Eso ya está votado. La cámara ha resuelto que en el caso de que no se vote esta noche se continuará mañana.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Así lo entiende la presidencia.

Sr. Dickmann. — Sería bueno que se leyera la moción votada.

— Se lee:

Sr. Justo. — Luego, hay que sesionar hasta la hora 23.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — La presidencia entiende que la hora es un detalle y que lo substancial es que, si esta noche no se vota, se siga sesionando mañana.

Sr. Méndez Casariego. — Está resuelto.

Sr. Echagüe. — Hice la indicación de que se levantara la sesión, en el deseo de poder leer una vez siquiera los nuevos elementos de juicio que se traen al seno de la cámara. Hoy sería materialmente imposible. En ese deseo hice la indicación en la cámara.

Sr. Méndez Casariego. — ¿Qué indicación?

Sr. Echagüe. — Como se pidió que precisara en una moción de orden, forzosamente tenía que hacer la de levantar la sesión.

Sr. Mora y Araujo. — Quería preguntarle al señor diputado qué actitud asumiría mañana la cámara cuando a otro señor diputado se le ocurriera presentar un nuevo proyecto sobre la misma cuestión. Sería necesario aplazar nuevamente.

Sr. Echagüe. — La comisión ha dado ese ejemplo, ha traído primero cuatro despachos distintos y hoy felizmente se

ha puesto de acuerdo y ha hecho por mayoría un despacho condensado en cuatro proyectos.

Sr. Mora y Araujo. — Es el despacho de la cámara en comisión.

Sr. Echagüe. — Por moción del señor diputado de Tomaso, la cámara en comisión adoptó ese despacho para entrar a discutirlo, pero vienen en seguida ideas nuevas, proyectos nuevos, que tienen yo no sé cuántos artículos, pero que son muchos. Ahora, es de suponer que los diputados no sigan presentando en cada sesión un proyecto nuevo.

Sr. Bunge. — Yo recuerdo a la presidencia los artículos 45 y 90 del reglamento. De hecho se está discutiendo una moción que, aun cuando no se la quiere llamar así, es de orden y no debe discutirse. Sin embargo, se ha originado un debate que ha interrumpido la consideración del asunto.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a votar la moción de levantar la sesión.

—Resultado negativa.

Sr. Echagüe. — Pido la palabra.

No es por cierto, señor presidente, sin una gran dosis de escepticismo que voy a intervenir en este debate. Han surgido en los últimos tiempos interpretaciones tan raras, tan novedosas, que uno ya no sabe en realidad a qué atenerse en materia constitucional. Ayer sin más la mayoría de esta honorable cámara votaba algo que a mi juicio, y así lo calificué, era una lesión enorme a las disposiciones de nuestra constitución. Y esto lo hizo después de aplaudir el discurso de un representante del poder ejecutivo que pasaba por sobre disposiciones terminantes de nuestra carta orgánica, llamándolas disquisiciones constitucionales y sosteniendo el proyecto del poder ejecutivo en la razón de estado y en razones sociales de impostergable solución.

He pensado siempre, señor presidente, que si es factible y necesario que las leyes progresen y se perfeccionen por iniciativa del parlamento, no es posible en cambio que se dejen sin efecto las prescripciones de la consti-

tución, sino mediante los procedimientos que la misma ha establecido. Desde ayer, sin embargo, dudo de este concepto, y pienso que he estado equivocado, cuando esa constitución, formada por nuestros mayores, después de tanta lucha, de tanto sacrificio y con tanto estudio, ha podido ser dejada sin efecto por una votación de esta honorable cámara.

De los proyectos que están ahora a nuestra consideración, voy a votar en contra de aquellas disposiciones que alteren el derecho de propiedad, porque soy un convencido de que toda limitación a ese sagrado derecho es inconstitucional, contraproducente al objetivo que se persigue, y porque representa una verdadera injusticia para con los propietarios, dado el moderado interés que éstos obtienen de sus inmuebles.

Trataré de fundar lo más brevemente que me sea posible cada uno de estos conceptos.

El artículo 17 de la constitución dice textualmente:

“La propiedad es inviolable y ningún habitante de la nación puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. Sólo el congreso impone las contribuciones que se expresan en el artículo 4.º Ningún servicio personal es exigible sino en virtud de ley o de sentencia fundada en ley. Todo autor o inventor es propietario exclusivo de su obra, invento o descubrimiento, por el término que le acuerda la ley. La confiscación de bienes queda borrada para siempre del código penal argentino. Ningún cuerpo armado puede hacer requisiciones, ni exigir auxilios de ninguna especie”.

El artículo 14 dice textualmente:

“Todos los habitantes de la nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamentan su ejercicio a saber: de trabajar y ejercer toda industria lícita, de navegar y comerciar; de peticionar a las autoridades; de entrar, permanecer, transitar y salir del territorio argentino; de publicar sus ideas por la prensa sin censura previa; de

usar y disponer de su propiedad; de asociarse con fines útiles; de profesar libremente su culto; de enseñar y aprender”.

Y el artículo 28 dice también textualmente:

“Los principios, garantías y derechos reconocidos en los anteriores artículos no podrán ser alterados por las leyes que reglamenten su ejercicio”.

Este artículo es de la más capital importancia. Es sabido que la constitución no es sino un conjunto de preceptos generales que deben forzosamente ser puestos en movimiento por las distintas leyes que los reglamentan. Pero tan era necesario la prescripción del artículo 28 que acabo de recordar, que ya Alberdi en sus “Bases”, al estudiar los principios que debieron establecerse como normas institucionales de la república, después de analizar las prescripciones de la constitución de entonces en Bolivia y de hacer idéntico estudio sobre la constitución del Paraguay, dice, refiriéndose justamente a esta necesidad de defender las constituciones contra las leyes reglamentarias que pudieran desnaturalizarla — página 534 del tomo III.

“Es peor que la constitución dictatorial del Paraguay, porque es menos franca; promete todas las libertades, pero retiene el poder suprimirlas. Es como un prestidigitador de teatro que os ofrece la libertad; la tomáis, creéis tenerla en vuestra faltriquera, metéis las manos para usarla, y halláis cadenas en lugar de libertad. Las leyes orgánicas son los eubletes que sirven de instrumento para esa mistificación de gobierno constitucional. La constitución argentina debe huir de ese escollo. Como todas las constituciones de los Estados Unidos, es decir, como todas las constituciones leales y prudentes, ella debe declarar que el congreso no dará ley que limite o falsee las garantías de progreso y de derecho público con ocasión de organizar y reglamentar su ejercicio. Ese deber de política fundamental es de transcendencia decisiva para la vida de la constitución”.

Y en el tomo cuarto, en su obra sobre el sistema económico y rentístico de

la Confederación Argentina, según su constitución del año 53, estudiando los tres artículos con cuya lectura he empezado esta exposición, los explica con toda claridad como va a resultar de la lectura de algunos de sus pasajes.

Con respecto al artículo 17 que establece la garantía fundamental de la propiedad para los argentinos y para todos los hombres del mundo que vengan a habitar nuestro suelo, no se encuentra en el diario de la constituyente del 53 ningún antecedente que sirva para explicar, si fuera necesario, el alcance que se le quiso dar. Pero conviene recordar que él es tomado textualmente del artículo 18 del proyecto de Alberdi.

No sé, señores diputados, si citar a Alberdi hará alguna impresión en época en que han surgido tan distinguidos constitucionalistas; yo, francamente, prefiero refugiarme bajo su autoridad, porque la mía sería sumamente pequeña para contradecir todo lo que se ha dicho y se ha hecho en estos últimos días.

Al hablar de la libertad en las relaciones con la producción económica, dice Alberdi:

Ella es consagrada de un modo amplísimo por el artículo 14 de la constitución argentina, que dispone lo siguiente: Todos los habitantes de la confederación gozan de los siguientes derechos, conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio, a saber... (Viene la transcripción). “Consideramos estos derechos en su aplicación económica y en sus resultados prácticos a la riqueza argentina. La libertad económica es para todos los habitantes, para nacionales y extranjeros, y así debía ser. Confinarla a sólo los hijos del país, habría sido esterilizar ese manantial de riqueza, supuesto que el uso de la libertad económica más que el de la libertad política, exige, para ser productivo y fecundo, la aptitud e inteligencia que de ordinario asisten al trabajador extranjero y faltan al trabajador argentino de esta época. *Derecho* es el nombre y el rango que la constitución da a la libertad económica, lo cual es de inmenso resultado, pues la libertad, como dice Guigot, es un don ilusorio cuando no es un derecho exigible con la constitución en la mano, ni la ley ni poder alguno

puede arrancar a la industria argentina su derecho a la libertad constitucional”.

“Conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio, es concedido el goce de las libertades económicas. La reserva deja en manos del legislador, que ha sido colono español, el peligro grandísimo de derogar la constitución por medio de los reglamentos, con sólo ceder al instinto y rutina de nuestra economía colonial, que gobierna nuestros hábitos ya que no nuestros espíritus. Reglamentar la libertad no es encadenarla. Cuando la constitución ha sujetado su ejercicio a reglas, no ha querido que estas reglas sean un medio de esclavizar su vuelo y movimiento, pues, en tal caso, la libertad sería una promesa mentirosa, y la constitución libre en las palabras sería opresora en la realidad.

“Todo reglamento, que se pretexe de organizar la libertad económica en su ejercicio, la restringe y embaraza, comete un doble atentado contra la constitución y contra la riqueza nacional, que en esa libertad tiene su principio más fecundo”.

Refiriéndose especialmente al caso en cuestión, dice en la página 159:

“La libertad de usar y disponer de su propiedad, es un complemento de la libertad del trabajo y del derecho de propiedad, garantía adicional de grande utilidad contra la tendencia de la economía socialista de esta época que, con pretexto de organizar esos derechos, pretende restringir el uso y disponibilidad de la propiedad (cuando no niega el derecho que ésta tiene de existir) y nivelar el trabajo del imbecil con el trabajo del genio”.

En la página 184, dice lo siguiente:

“La libertad declarada no es la libertad puesta en obra. Consignar la libertad económica en la constitución es apenas *escribirla*, es declararla como principio y nada más: trasladarla de allí a las leyes orgánicas, a los decretos, reglamentos y ordenanzas de la administración práctica, es ponerla en *ejecución*; y no hay más medio que convertir la libertad escrita en libertad de hecho. Ninguna constitución se basta a sí misma, ninguna se ejecuta por sí sola. Generalmente es un simple código de los principios que deben ser bases de otras leyes destinadas a poner en ejecución esos principios. A este propósito ha dicho Rossi, con su

profunda razón habitual, que las disposiciones de una constitución son otras tantas cabezas de capítulos de derecho administrativo.

Nuestra constitución misma reconoce esa distinción. Los principios, garantías y derechos reconocidos (dice el artículo 28), no podrán ser alterados por leyes que reglamenten su ejercicio. El artículo 64, inciso 28, da al congreso el poder de hacer todas las leyes y reglamentos que sean convenientes para poner en ejercicio los poderes concedidos por la constitución al gobierno de la federación argentina.

Según esto, poseer la libertad económica escrita en la constitución es adquisición preciosa sin la menor duda; pero es tener la idea, no el *hecho*, la *semilla*, no el *árbol* de la libertad. La libertad adquiere cuerpo y vida desde que entra en el terreno de las *leyes orgánicas*, es decir, de las leyes de acción y de ejecución; de las leyes que *hacen* lo que la constitución *dice* o *declara* solamente.

Conceder la libertad — continúa en la página 188 — según la ley, es dejar la libertad al arbitrio del legislador, que tiene el poder de restringirla o extenderla. En poder de la buena intención, este régimen puede convenir al ejercicio de la libertad política, pero ni con buena ni mala intención puede convenir jamás al ejercicio de la libertad económica, siempre inofensiva al orden y llamada, como he dicho en otra parte, a nutrir y educar a las otras libertades”.

Y en la página 203, en el capítulo “Garantías de la constitución contra las derogaciones de la ley orgánica”—base constitucional de toda ley económica—dice:

“De dos medios se ha servido la constitución para colocar sus garantías económicas al abrigo de los ataques derogatorios de la ley orgánica: primero ha declarado los principios que deben ser bases constitucionales y obligatorias de toda ley; después ha repetido para mayor claridad explícita y terminantemente que no se podrá dar ley que altere o limite esos principios, derechos y garantías con motivo de reglamentar su ejercicio.

“He aquí sus disposiciones en que se establecen las bases o principios de toda ley económica.

“La constitución ha sido dada, según las palabras de su preámbulo “con el objeto de afianzar la justicia, consolidar la paz interior,

proveer al bienestar general y asegurar los beneficios de la libertad para nosotros, para nuestra posteridad y para todos los hombres del mundo que quieran habitar en el suelo argentino". No son estos todos los objetos de la constitución, sino los objetos económicos. No tengo necesidad de demostrar la intinuidad que estos objetos tienen con la economía política, o bien sea con la riqueza nacional.

"Toda ley que al reglamentar los intereses económicos lleve otros objetos que los que la constitución tiene en mira, es una ley de falsía y la traición a los propósitos de la ley fundamental. La ley no debe tener otras miras que las de la constitución. La constitución designa el fin; la ley construye el medio. Dice la constitución: *Hágase esto*; y la ley dice: *He aquí el medio de hacer eso*."

"Y a fin de que la ley no se extravíe en la adopción del medio, la constitución ha señalado hasta los principios y bases de los medios."

"A este fin ha consagrado las siguientes disposiciones, que no son sino resultados lógicos de sus miras generales expresadas en el preámbulo: "Todos los habitantes de la confederación (dice el artículo 14), gozan de los derechos de trabajar, y ejercer toda industria, etcétera... de usar y de disponer de su propiedad..."

"Esta disposición del artículo 14 traza los fines y límites en que se encierra el poder legislador, sobre el modo de organizar el ejercicio de la libertad económica."

"La propiedad es inviolable (dice el artículo 17); ningún habitante de la confederación puede ser privado de ella. Sólo el congreso puede imponer las contribuciones que señala el artículo 4 de la constitución. Ningún servicio personal es exigible. Todo autor o inventor es propietario de su obra o invento. La confiscación de bienes queda borrada para siempre."

"Declarado esto, la constitución ha querido que estas miras sean las miras de toda ley reglamentaria del ejercicio del derecho de propiedad, y que ellas sirvan de regla y límite de sus exposiciones orgánicas."

"Si al prometer estas garantías la constitución hubiera querido dejar en manos del legislador el poder de alterarlas o derogarlas por leyes reglamentarias de su ejercicio, la constitución sería hipócrita y falaz. Tal pensamiento no debe asonar en la cabeza de nadie. Enumerando esos diferentes medios de garanti-

zar la seguridad personal, la constitución ha dado a la ley los límites de que no puede salir esta acción reglamentaria de esa garantía, sin la cual la propiedad y la riqueza son quiméricas".

Y agrega más adelante, en la página 205:

"Para reglar la libertad no es menester disminuir ni alterar la libertad, al contrario, disminuirla es desarreglar su ejercicio porque la constitución tiene por regla el ser y mantenerse ella misma y no su imagen mentirosa. En efecto, para no dejarle al legislador la menor duda de que el poder de reglamentar no es el poder de alterar y disminuir la libertad, le ha introducido la siguiente regla que salva toda la teoría fundamental del derecho orgánico y administrativo argentino: "Los principios, derechos y garantías, reconocidos en los anteriores artículos no podrán ser alterados por las leyes que reglamente su ejercicio". Este límite constitucional, trazado al poder del legislador y de la ley, es una grande y poderosa garantía en favor de la libertad y del progreso económico de nuestra república, antes colonia española. Esa limitación es una necesidad fundamental de nuestro progreso".

Sr. Maidana. — Perfectamente de acuerdo con todo lo que yo he sostenido en mi primer discurso.

Sr. Echagüe. — Me parece que los párrafos que he leído de las obras de Alberdi son el mejor comentario, la mejor demostración y la demostración más terminante también de que todos los proyectos que ataquen el derecho de propiedad están en contra del texto y del espíritu de nuestra constitución.

Sr. Peña. — Si el señor diputado no tuviera inconveniente, podríamos pasar a un breve cuarto intermedio.

Sr. Presidente (Vergara). — ¿Ha terminado el señor diputado?

Sr. Echagüe. — No, señor presidente; pero accedo gustoso al cuarto intermedio, porque veo que los señores diputados que me escuchan lo descan para descansar de la fatiga de seis horas continuas de sesión.

Sr. Presidente (Vergara). — Si no hay oposición por parte de los señores.

diputados, invito a la cámara a pasar a un breve cuarto intermedio.

—Comienzan a retirarse del recinto los señores diputados.

Sr. Justo. — No se ha votado la indicación de pasar a cuarto intermedio.

Sr. Presidente (Vergara). — No es necesario porque es una atribución facultativa de la presidencia.

—Es la hora 22 y 10.

12

INDICACIONES DE ORDEN

—Vuelven a sus asientos los señores diputados a la hora 23 y 30, bajo la presidencia del señor presidente de la honorable cámara don Arturo Goyeneche.

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

La cámara había resuelto sesionar hasta las 23...

Sr. Gallegos Moyano. — Pido la palabra.

Indudablemente había una moción para trabajar hasta la hora 23. Es la hora 23 y media y sería lástima que ya que hemos sesionado hasta las 23 y media por lo menos no trabajemos unas dos horas más, hasta las dos.

Creo que en esas condiciones conseguiríamos terminar con el asunto de los alquileres pues de lo contrario nos demandaría dos o tres sesiones más. Estas horas avanzadas son muy convenientes para despachar el asunto.

Sr. Arana. — Sí, son horas muy convenientes, sobre todo para modificar el código civil, entre gallos y media noche.

Sr. Gallegos Moyano. — Lo mismo lo vamos a reformar.

Sr. Arana. — A estas horas no se tiene el cerebro como para tratar un asunto de esta naturaleza.

Sr. Gallegos Moyano. — Hago indicación para que sesionemos hasta las dos.

Sr. Arana. — Y después se hará otra para que se trabaje hasta las cuatro.

Sr. Quellet. — No tengo inconveniente en que se sesione hasta las dos, pero

ha de ser sobre la base del más formal compromiso de parte de todos los señores diputados de que no se produzcan las interrupciones que se han producido en la última sesión, porque el debate habría de degenerar seguramente y no habríamos de llegar a nada concreto.

Sr. Gallegos Moyano. — No valdría la pena de estar hasta las dos de la mañana sin interrupciones.

Sr. Arana. — Es necesario no conocer el temperamento de ciertos señores diputados para que se comprometan a no interrumpir.

Sr. Quellet. — Efectivamente, señor diputado.

Sr. Maidana. — Pido la palabra.

Sr. Quellet. — Hago moción para que a los que interrumpan se les dé permiso para que se vayan a dormir.

Sr. Presidente (Goyeneche). — Nos quedaremos sin quórum, señor diputados.

Sr. Maidana. — Voy a apoyar decididamente la indicación que ha hecho el señor diputado por Mendoza en el sentido de que la cámara continúe su labor, pero sin fijar hora. Es muy posible que lleguen las dos de la mañana y las tres o las cuatro, pero cualquier fatiga que sienta la cámara se hará expresar por una moción. Es en este sentido que presento por mi parte la moción. Así podrán agotarse tantos oradores que desean hacer uso de la palabra e iríamos abreviando tiempo para llegar a la votación.

Hago presente que todavía no había empezado a hacer uso de la palabra cuando fui interrumpido por el señor diputado Quellet, por Mendoza. Y yo no he reclamado de él que se vaya a dormir, pues deseo que permanezca en el recinto. (*Risas*).

Sr. Quellet. — Ante la moción del señor diputado, debo confesar que muchos diputados hemos de caer vencidos por el cansancio pero no por los argumentos que se hagan, que no lograrán convencernos.

Sr. Maidana. — Yo no puedo creer que un hombre como el señor diputado, en pleno vigor de la juventud, que se

podría decir que recién sale de la conscripción, vaya a fatigarse. (*Risas*).

Sr. Presidente (Goyeneche).—¿Acepta la indicación del señor diputado por Córdoba el señor diputado por Mendoza?

Sr. Gallegos Moyano. — La aceptaría entendida en las condiciones...

Sr. Maidana. — A las dos de la mañana el señor diputado podría hacer moción de levantar la sesión.

Sr. Arana. — ¿Qué número de diputados hay en la casa?

Sr. Secretario (González Bonorino). — 88 señores diputados.

Sr. Arana. — ¿Cuántos exceden del quórum?

Sr. Secretario (González Bonorino). — Ocho.

Sr. Arana. — Es someternos a un suplicio, porque el proyecto tiene cien artículos.

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

Sr. Sánchez Sorondo.—¿En qué consiste?

Sr. Ortíz. — Entiendo que consiste en continuar sin límite la sesión dando lugar a que cualquier diputado haga indicación de levantarla cuando esté fatigado o lo crea conveniente.

Sr. Presidente (Goyeneche). — Efectivamente, parecería una contradicción, pero como la cámara ha resuelto sesionar hasta las 23 y como algunos señores diputados entienden que se debe levantar la sesión...

Sr. Sánchez Sorondo.—Entonces no sería sesión permanente sino a término.

Sr. Noriega. — Hago indicación para que se levante la sesión en razón de haberse resuelto sesionar el día viernes.

Sr. Presidente (Goyeneche). — Es una moción de orden que no se discute. Se va a votar.

—Resulta negativa.

Sr. Presidente (Goyeneche). — La votación que acaba de producir la cámara, indica que no es necesario votar la indicación del señor diputado por Córdoba.

Sr. Ortíz.—Estamos todos de acuerdo.

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

Sr. Maidana. — Con el mantenimiento absoluto del quórum.

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

Sr. Rothe. — Hago indicación para que se limite a 10 minutos el tiempo por el cual puede hacer uso de la palabra cada diputado.

—Apoyado.

Sr. Presidente (Goyeneche). — Está en consideración esa indicación.

Sr. Maidana. — Me parece que mi distinguido colega por Córdoba ha abreviado demasiado el plazo. En 10 minutos poco se puede decir y creo que podría ampliarse a 15 minutos. ¿Acepta el señor diputado?

Sr. Rothe.—No tengo inconveniente.

Sr. Presidente (Goyeneche). — Se va a votar la indicación del señor diputado por Córdoba de limitar el uso de la palabra a cada orador a 15 minutos.

—Resulta afirmativa.

Sr. Maidana. — Sería bueno que cada vez que un orador pida la palabra, el señor presidente haga funcionar el taxímetro para contar los 15 minutos. (*Risas*).

Sr. Echagüe. — Yo había pedido la palabra antes de tomar esta resolución. Si hubiera supuesto que la cámara iba a limitar a 15 minutos el tiempo en que cada orador debe expedirse sobre asunto tan serio como el que está en consideración, no la hubiera solicitado. Y como anticipo a la cámara que, si posiblemente hubiera terminado en media hora o 45 minutos, no podré hacerlo en un cuarto de hora, prefiero no continuar.

Sr. Costanti. — Pido la palabra.

Antes de tomar la cámara la resolución que acaba de adoptar, el señor diputado Echagüe había pedido la palabra seguramente en la creencia de que podía hacer uso de ella con la amplitud que se ha reconocido a todos

los otros diputados. Creo entonces que corresponde reconocer al señor diputado el derecho de hablar todo el tiempo que necesite, y pido que así lo resuelva la cámara.

Sr. Maidana. — Esta resolución de la cámara no debe tener efecto retroactivo, (*risas*) y como excepción podría acordarse al señor diputado, que ya tenía el uso de la palabra con anterioridad, que continúe por media hora. Creo que en media hora el señor diputado puede dar la vuelta al mundo y explayarse todo lo que crea conveniente.

Sr. Peña. — Preguntaría al señor presidente cuál es la disposición reglamentaria en lo que respecta al uso de la palabra por los diputados.

Sr. Ortíz. — Si la cámara puede cerrar el debate, que es lo más, puede también limitar el uso de la palabra a los oradores.

Sr. Echagüe. — También debe reconocerse la libre voluntad del orador de renunciar al uso de la palabra.

Sr. Ortíz. — Pero si la cámara considera oportuna la disertación del señor diputado, puede darle toda la amplitud necesaria.

Sr. Maidana. — El hacer uso de la palabra es un derecho y los derechos pueden renuncirse cuando ello no perjudica a terceros. (*Risas*).

Sr. Ferrarotti. — Creo, señor presidente, que la cámara haría muy bien en hacer una excepción para el señor diputado por Buenos Aires. El señor diputado había planteado una serie de premisas en la primera parte de su discurso y es lógico que las vaya desarrollando para llegar a su conclusión. Uno de los motivos que he tenido para votar en contra de la limitación del uso de la palabra ha sido que el señor diputado por la provincia de Buenos Aires tenía el uso de ella, tanto más cuanto que el señor diputado no ha intervenido en el debate de este asunto, en el cual muchos miembros de esta cámara ya han hablado.

Sr. Peña. — Por mi parte no desearía que quedara sentado el presedente de que por una resolución de la mayoría de la cámara se pueda limitar el uso de la palabra a los oradores.

Sr. de Tomaso. — Se ha resuelto muchas veces. En los últimos tres años hemos discutido el presupuesto limitando el tiempo, para la mayor parte de los anexos.

Sr. Peña. — Pero esto no es el presupuesto.

Sr. de Tomaso. — Digo el presupuesto como podría decir cualquier otra materia.

Sr. Peña. — Es muy peligrosa una limitación de esta naturaleza.

—Varios señores diputados hablan simultáneamente.

Sr. Fernández (J.) — Que se le conceda al señor diputado toda la amplitud necesaria porque es peor seguir discutiendo esta cuestión.

Sr. Peña. — Es una cuestión que reputo seria y que conviene aclarar. Los señores diputados no saben los riesgos que corren los diputados de la minoría con este precedente.

Sr. Maidana. — Es una medida de emergencia, señor diputado.

Sr. Presidente (Goyeneche). — Lo que está a la consideración de la cámara es la indicación del señor diputado por Santa Fe en el sentido de que la cámara resuelva concederle toda la amplitud que considere conveniente al señor diputado por Buenos Aires que va a iniciar su exposición, como excepción. De manera que la limitación al uso de la palabra regiría para los oradores que después usaran de la palabra.

Sr. Leguizamón. — En mi concepto es una votación que no se puede realizar, porque si el señor diputado por Buenos Aires habla con amplitud, sus argumentos para ser refutados necesitarán también amplitud, de manera que habría una verdadera injusticia con esa limitación. O se vota la restricción o la amplitud para todos.

Sr. Presidente (Goyeneche). — Al votar, los señores diputados tendrán presente la observación. El señor diputado por Córdoba le ha dado efecto retroactivo a la cuestión.

Sr. Ferrarotti. — Si un diputado sabe que no cuenta más que con quince minutos, ajustará su réplica a ese es-

pacio de tiempo. Pero el señor diputado por la provincia de Buenos Aires al iniciar antes su exposición no podía saber esta limitación. El ha sentado sus premisas y es lógico que los señores diputados le escuchen ahora con la amplitud que necesita, tanto más cuanto que esta es una cuestión interesante y que el señor diputado la encara de un punto de vista que todavía no se ha presentado a la cámara.

Sr. Ortíz. — En ese concepto por mi parte voto la ampliación para el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Presidente (Goyeneche).—Se va a votar si se le concede al señor diputado por Buenos Aires, la amplitud de tiempo que ha pedido para hacer uso de la palabra.

—Resultado afirmativa.

Sr. Mora y Araujo. — Que se rectifique.

Sr. Presidente (Goyeneche).—Se va a rectificar.

—Rectificada, resulta nuevamente afirmativa de 57 votos sobre un total de 84 señores diputados.

13

CONTRATOS DE LOCACION

DE INMUEBLES

Sr. Presidente (Goyeneche). — Continúa la consideración de la orden del día.

Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Echagüe. — Había iniciado mi exposición estableciendo que votaría en contra de aquellas disposiciones del proyecto en debate que lesionen o limiten el derecho de propiedad, porque entiendo que ellas son inconstitucionales, contraproducentes al objetivo que se proponen de abaratar el precio de la vivienda, y porque representan una verdadera injusticia para con los propietarios, ya que el rendimiento generalmente obtenido por ellos obtienen de sus bienes

He procurado demostrar, con la lectura de algunos párrafos de las obras de Alberdi el primer punto de mi premisa. No sé, señor presidente, si habré incurrido en alguna ingenuidad, porque después de las resoluciones tomadas por esta cámara en el sonado asunto del azúcar, venir a citar a Alberdi, empeñarse en defender los artículos de la constitución, parece que acusara en quien tal hace un positivo candor. Sin embargo, he afrontado esta tarea entendiendo que es un deber incluíble para los que ocupamos estas bancas y al tomar posesión de ellas hemos jurado cumplir y hacer cumplir la constitución y las leyes del país.

Decía, señor presidente, que las medidas propuestas en cuanto restringen el derecho de propiedad han de ser contraproducentes. No niego, por cierto, el problema de la vivienda, uno de los tantos que ha suscitado el encarecimiento general de la vida. Por la materia a que se refiere, es uno de aquellos que más impresionan, pero he de demostrar en el curso de mi exposición que con relación al encarecimiento de la vida, es quizá el que menos influencia puede tener en las penurias y las dificultades que soporta la colectividad.

Al limitarse la libre disposición de la propiedad, al restringir como se proyecta el interés que los propietarios puedan sacar de sus inmuebles, la consecuencia fatal y ya la estamos experimentando, tiene que ser la restricción en las construcciones, pues mientras estos proyectos floten en el ambiente, aún antes de que obtengan sanción, nadie colocará sus capitales en la edificación de casas, pues nadie hace inversiones de dinero cuando la reedificación no sea, no digo ampliamente remunerativa, pero siquiera normalmente compensadora de su inversión.

Hace pocos días ha presentado a esta cámara una nota al Centro de Arquitectos, que es la mejor demostración de la influencia que estos proyectos han ejercido. Los arquitectos son los más interesados en una construcción abundante, porque su profesión está en construir casas y porque es de ello de donde obtienen sus medios de vida; y

cuando reclaman y hacen presente al congreso que estos proyectos detienen la edificación, es porque indiscutiblemente se sienten lesionados en su profesión, sienten que el trabajo disminuye para ellos; es decir, entonces, que estos proyectos han tenido como principal y primer resultado paralizar o restringir los trabajos de construcción.

Sr. Maidana. — Eso sería menos lamentable, señor diputado, que el hecho de que queden millares de obreros sin trabajo.

Sr. Echagüe. — La carestía de los alquileres proviene, como ya se ha dicho más de una vez en este debate, de las dificultades con que se ha troppezado en los años de guerra para conseguir los materiales de construcción.

La ciudad de Buenos Aires, que para llenar las necesidades de su crecimiento normal necesita construir 8.000 casas por año, no ha podido hacerlo, y entonces, naturalmente, la oferta ha sido inferior a la demanda y el encarecimiento se ha producido. Sin embargo, voy a demostrar después con planillas que acompañaré para que sean impresas en el Diario de Sesiones, que el aumento de alquiler no es en realidad sino sobre una enorme baja producida desde el año 12 hasta el 18 y que con el aumento que posteriormente se ha hecho estamos todavía por debajo, en la gran mayoría de los casos, de los alquileres que regían durante el año diez.

Es claro que no establezco que este sea un principio general porque tal vez haya que exceptuar a la pequeña propiedad suburbana, respecto de la cual es posible que haya un aumento sobre los valores de aquella época. La razón es muy sencilla: el encarecimiento general de la vida ha ido obligando a las familias a restringir los gastos en los distintos renglones de su existencia, y uno de aquellos en que es posible comprimirse cuando ya el estómago no admite reducciones es el de la vivienda. Es así que las casas pequeñas, situadas en los barrios suburbanos si antes tenían un interesado hoy pueden tener cuatro, y seguramente en ellas se ha de haber producido un aumento rela-

tivo de los alquileres, aun quizás sobre los precios más altos, que eran los que rigieron en el año 1910. Pero en las propiedades centrales, en aquellas que devengan alquileres superiores a 200 pesos, por ejemplo, estoy cierto y lo he de demostrar con las planillas que en breve voy a producir ante la cámara, estamos todavía por debajo de los alquileres del año 10. Es decir que hay una exageración notable cuando se habla en la forma en que se ha hecho en esta cámara, de la avidez insaciable de los propietarios; y aquí tal vez voy a expresar una novedad al manifestar que yo soy propietario, porque hasta ahora todos los que han hablado se han apresurado a declarar que no lo son. Y sin embargo, veo a más de un propietario, con los cuales he conversado y que me han dicho también que las propiedades que tienen les reditúan hoy menos que en el año 10.

En Europa misma, bajo el imperio de la gran contienda, no se ha llegado aun a disposiciones como la que aquí se ha propuesto, de limitar a un tanto por ciento del valor fijado para la contribución directa el interés que la propiedad puede redituar, y eso que allí se trataba de circunstancias completamente anormales, que allí se estaba bajo el imperio de la ley marcial. Por otra parte, los principios constitucionales difieren substancialmente de los nuestros, porque en Francia, por ejemplo, la constitución no tiene más intérprete que el parlamento, y todo lo que el parlamento resuelve es constitucionacional. Entre nosotros, como lo he demostrado con la lectura de algunos pasajes de Alberdi, la constitución ha establecido ella misma sus medios de defensa y ha limitado en forma terminante, en la forma más completa, las facultades del congreso cuando las leyes que pretenda dictar vayan en contra de la constitución misma. Es natural, señor presidente, que cuantas más medidas se tomen contra la propiedad más se va a exacerbar este grave problema de la habitación.

La ciudad de Buenos Aires aumenta día por día, no sólo por el crecimiento vegetativo que es cuantioso, sino tam-

bién por la atracción que ejerce, tanto para los habitantes del interior del país cuanto para los que vienen del extranjero; esa atracción de las grandes capitales, que para nosotros constituye un serio problema, y que ha formado un país con una cabeza desproporcionada al resto del cuerpo, tanto que no sé si este mismo encarecimiento de los alquileres no podría ser una forma benéfica de resolver la descongestión de Buenos Aires, haciendo que toda la gente que no encuentre cabida en ella, que por las dificultades de la vida no pueda subsistir con holgura en la capital, vaya a buscar en el resto del país, en las ciudades del interior o en los extensos campos de nuestras pampas, el medio de vida que aquí se le hace difícil obtener.

Es esta una faz nueva del problema que basta plantear para que los señores diputados puedan apreciar en todo su alcance.

He dicho, señor presidente, y llego al último punto de mi exposición, que la limitación que se quiere introducir al derecho de los propietarios constituye una verdadera injusticia en relación al escaso rendimiento que ellos obtienen de sus propiedades.

Una afirmación de esta índole, hecha a raíz de las palabras que hemos escuchado en esta cámara sobre la tiranía, sobre la avaricia de los propietarios, sobre esos propietarios desalmados que chupan la sangre de sus inquilinos — una afirmación de esta índole, digo, necesita ser demostrada en la forma precisa que dan las cifras. Y, a ese objeto, he solicitado datos a algunas administraciones de propiedades de esta capital.

He ocurrido, en primer término, al Banco de la provincia de Buenos Aires, que tiene una administración de propiedades admirablemente organizada, en la que maneja 1200 casas cobrando una pequeña comisión. El interés del banco está en hacer producir a esas propiedades el mayor rendimiento posible, porque en relación al rendimiento está la utilidad que dicha comisión le produce. El banco me ha dado una planilla tomada de su índice en orden

alfabético; de modo que no se han elegido las propiedades para la demostración, sino que se ha tratado — eso sí — de dar aquellas que, por su situación y por tratarse de casas de edificación moderna, están en condiciones de producir el mayor rendimiento posible.

En esta planilla, que voy a entregar a la secretaría para que sea incluida en el Diario de Sesiones y que deseo consulten los señores diputados, se consiguen los datos siguientes: el valor venal que se atribuye al inmueble, habiéndome asegurado el jefe de la sección respectiva que la estimación está hecha con el criterio más estricto posible; se consigna, en seguida, la tasación que cada propiedad tiene a los efectos del pago de la contribución territorial; la renta anual que produce; los impuestos de contribución territorial, obras sanitarias municipales; los gastos que hay en algunas de estas casas, cuando se trata de escritorios o de casas de departamentos, para tomar el total de los gastos e impuestos y tener, entonces, una vez deducidos, la renta líquida, y apreciar el porcentaje de renta que la propiedad produce. En esta planilla, que comprende 50 casas, tenemos dos edificios que producen el 10 por ciento, uno que produce el 9, cinco que producen el 8 por ciento, y los demás ya bajan todos al 7, al 6 por ciento, llegando algunos a no producir sino el 5 y fracción por ciento de renta líquida.

Conviene observar también, como un dato al pasar, que los impuestos que la propiedad paga representan entre un 8 y un 15 por ciento de la renta de la misma propiedad.

He dicho que se trata de una administración muy severa, de edificios de situación excepcional, y en que, por lo tanto, se puede sacar el rendimiento más elevado, y sin embargo, señores diputados, la renta líquida media de todas estas propiedades no alcanza sino al 7.26 por ciento.

Tengo también otra planilla que me sido facilitada por la casa Santamarina.

De las treinta y cinco propiedades que esa firma administra y que figuran en esta planilla, en que se consig-

nan los mismos datos que en la anterior, resulta que la mayor reedificación alcanzada por una propiedad es el 7.73 por ciento; y en cambio hay algunas que no dan sino el 3.24 por ciento y cuatro propiedades que están debajo del 3 por ciento. La reedificación media de todas estas propiedades es de 6 por ciento.

El total de los impuestos representa casi el 15 por ciento de la renta; y los valores de los inmuebles, con respecto a la tasación que los mismos tienen para el pago de la contribución, están representados por 54 por ciento.

En la planilla anteriormente citada, del Banco de la Provincia, el porcentaje de la contribución respecto al valor real es de 66 por ciento.

Cito este dato para que se vea que sería materialmente imposible llegar a la solución que se aconsejó en los primeros proyectos y que creo es la que inspira el proyecto anunciado por el poder ejecutivo, de fijar como renta máxima de la propiedad el ocho por ciento sobre el valor fijado para la contribución, lo que implicaría en realidad reducir la renta de la propiedad a un 4 por ciento escaso. Yo pregunto si sería posible condenar a los propietarios a no sacar sino un cuatro por ciento de renta, en este país en que el dinero empleado en otras explotaciones reedifica entre el 10 y el 300 por ciento, como oportunamente lo he de demostrar, y sobre todo, si no sería completamente contraproducente al objetivo que la cámara se propone al condenar a la propiedad a no reeditar sino un cuatro por ciento escaso, cuando ello daría la evidencia de que las casas en Buenos Aires no podrían aumentar con esa reedificación.

Podría citar también otra pequeña planilla de propiedades que conozco personalmente y en que la reedificación es la siguiente: en la primera, el 5.47 por ciento; en la segunda, el 5.91 por ciento y en la tercera el 1.63 por ciento.

Sr. Tamborini. — Me permite el señor diputado?

Hay que tener en cuenta que en nuestro país la propiedad valoriza día

a día y que, por lo tanto, la gente que dedica sus capitales a la edificación no lo hace en vista de la renta sino de la especulación.

Sr. Echagüe. — Se ha adelantado el señor diputado; ya me iba a referir a esa circunstancia, diciendo justamente que la esperanza de un mayor valor es el único aliciente de los propietarios.

Con respecto a estas propiedades que como he dicho, conozco personalmente, puedo citar estos hechos: una propiedad en la Avenida de Mayo, a la altura del 900, que produce actualmente, con contratos recientes, 52.000 pesos al año, reedificaba en 1910, 59.460 pesos. Una propiedad en la calle Juncal, a la altura del 1600, que reedificaba actualmente 1440 pesos, producía en el año 1910, 1800 pesos. Una propiedad en la calle Melo a la altura del 2600, que produce actualmente 1020, producía el año 1910, 1200 pesos.

Sr. Tamborini. — Si no temiera molestar al señor diputado, le haría otra observación.

Sr. Echagüe. — No me molesta, señor diputado.

Sr. Tamborini. — El señor diputado toma cifras de casas de un alto alquiler y sabe que las grandes casas, las mansiones de lujo, jamás se hacen con propósitos de renta, y por eso las de un valor mayor de 200.000 pesos no dan más que el 6 por ciento de renta.

Sr. Echagüe. — El señor diputado está equivocado porque ha interpretado mal los datos que acabo de dar.

La renta que produce la casa de la calle Juncal es de 1440 pesos al año. Lo mismo sucede con la de la calle Melo que produce al año 1020 pesos.

Sr. Tamborini. — Respecto a esas dos casas es exacto lo que afirma el señor diputado, pero no en lo que se refiere a la propiedad de la Avenida de Mayo.

Sr. Echagüe. — Se trata también de una casa que no es de lujo, y que se alquila por departamentos.

Señor presidente, mal puede hablarse de un problema provocado por el encarecimiento de los alquileres cuan-

do se puede demostrar, en la forma que acabo de hacerlo, que los alquileres están todavía, en la mayor parte de los casos, por debajo de lo que importaban en el año 1910.

La casa Santamarina, cuya planilla he citado, me afirma que los alquileres actuales están entre un 15 o un 20 por ciento por debajo de los del año 1910, y la misma afirmación me ha hecho el señor jefe de la administración de propiedades del Banco de la Provincia. No he podido, naturalmente, pedirles que me hicieran planillas comparativas de alquileres entre el año 10 y el actual, porque ya bastante esfuerzo han hecho en suministrarme los datos que estoy dando a la cámara; pero tengo la afirmación que me han hecho de que las casas en general dan menos renta en la actualidad que en el año antes citado. Este dato no lo cito para negar el problema de la vivienda, sino para que se vea que en el encarecimiento de la vida la vivienda es uno de los renglones que menos ha contribuido al malestar del pueblo.

Se ha hablado mucho en estos últimos días de las corrientes nuevas... Si esas nuevas corrientes consisten en hacer que reine más entre nosotros el amor que el odio, en que haya sobre la tierra más justicia y menos miseria, en que los hombres en vez de mirarse como enemigos se miren cada día más con cariño de hermanos, estas nuevas corrientes han de encontrar siempre mi apoyo y mi voto, porque mi vida pública no podría estar en desacuerdo con mi vida privada; pero si esas nuevas corrientes han de condensarse en propósitos imposibles de alcanzar por la legislación; si esas nuevas corrientes han de ir contra prescripciones terminantes de nuestra constitución, no contarán por cierto con mi voto, porque he de recordar que, diputado del pueblo y obligado como tal a preocuparme de todo lo que al pueblo interesa, debo recordar antes que todo que es imposible una vida institucional fuera de las prescripciones de la constitución y que es en las garantías que esa constitución consagra donde radica el verdadero bienestar, la verdadera felicidad del

pueblo. Es muy peligroso que la echemos en olvido, es muy peligroso que la violemos, es muy peligroso que nos corramos por sus márgenes, porque no hay gobierno de democracia si ese gobierno no tiene una valla, no tiene perfectamente determinada su esfera de acción por las prescripciones que la carta fundamental establece, ya que es ella la única que puede delimitar en forma precisa la autoridad, y restringir las extralimitaciones de los gobiernos. (*¡Muy bien!*).

Para concluir estas palabras que he tratado de hacer lo más breves, poniéndome en consonancia con el espíritu de trabajo rápido que reina en la cámara, quiero decir una vez más que no sé si habré pecado de ingenuo, al preocuparme de demostrar que las medidas propuestas son inconstitucionales, que esas medidas serán contraproducentes al efecto que se proponen, que ellas representan una injusticia contra una gran parte de los habitantes del país; si habré perdido mi tiempo al afrontar esta tarea, pero pienso y deseo que ello no sea y, sobre todo, señor presidente, me ha alentado para hacerlo el juramento que he prestado al tomar posesión de mi banca, de defender, de cumplir y de hacer respetar la constitución. (*¡Muy bien! ¡Muy bien!*).

De acuerdo con estas ideas yo he de votar en contra de la limitación que establece el artículo b) del primer ante-proyecto; votaré a favor del segundo ante-proyecto que se refiere a medidas procesales para el desalojo, medidas que creo convenientes; he de votar en contra del tercer ante-proyecto en cuanto limita el monto de los alquileres a los que regían el primero de enero de 1920, porque entiendo que con el mismo concepto y con la misma autoridad la cámara podría decir que la propiedad raíz no ha de reeditar mayores alquileres que los que devengaba en 1810.

No me opongo a que sea incluído en cualquiera de los despachos el artículo 2.º de este tercer ante-proyecto; y votaré favorablemente el 4.º en cuanto él tiende a fomentar la edificación, única manera, señores diputados, de resol-

ver en forma durable el problema de la vivienda, por cuanto en ese proyecto se establecen determinadas exenciones de impuestos municipales y nacionales para la propiedad urbana, importando esto un aliciente que ha de contribuir a que en breve plazo, dentro de uno o dos años, la iniciativa privada, una vez tranquila sobre los resultados que tenga su esfuerzo, sea la que resuelva definitivamente esta cuestión de la escasez de la vivienda.

He dicho. (*¡Muy bien! ¡Muy bien! — Aplausos.*)

Sr. Sánchez Sorondo. — Pido la palabra.

Hago al empezar, referencia a las palabras que acaba de pronunciar mi distinguido colega el señor diputado Echagüe. Realmente, estoy también en la duda de si será ingenuo citar a Alberdi o si será conveniente citar a Lenin. En la duda, me abstengo y no toco el punto constitucional. Los señores diputados tienen la suficiente ilustración para saber si esta limitación al derecho de propiedad que la cámara quiere sancionar está o no de acuerdo con las reglas constitucionales.

Por otra parte, los quince minutos me apuran, y debo a la cámara algunas observaciones que me ha sugerido el despacho de la comisión, reiterándole las que tuve ocasión de formular cuando este proyecto entró a consideración.

Vamos a estar, señor presidente, los legisladores argentinos, en una situación ridícula ante todo jurista, cuando se sepa que en este país no se puede hacer un contrato entre propietario e inquilino por menos de dos años aunque el propietario y el inquilino así lo quieran; porque la ley establece que el contrato de arrendamiento dura por lo menos dos años, reconociendo la opción a favor del arrendatario y la obligación al propietario de respetar esos dos años.

En realidad, por más que se habla de las corrientes nuevas, por más que se habla del espíritu nuevo, me parece tal resultado demasiado fuerte. ¡El espíritu nuevo! ¡Pero, señor! El espíritu nuevo es tan viejo como la historia de

la civilización. Y si yo tuviera la erudición sociológica de alguno de nuestros jóvenes colegas, me parece que me sería fácil demostrar que él ha impulsado y sostenido al hombre primitivo en su lucha para desprenderse de la animalidad circundante; que lo ha guiado al través de las edades por las normas cada vez más perfeccionadas de la convivencia social; que ha creado en la paz, la religión, la ciencia, las artes, el comercio, las formas amables y superiores de la vida; que ha encendido en el alma atormentada de los pueblos el fuego de las revoluciones libertadoras y que hoy mismo, está sacudiendo la vieja Europa, levantando a la Rusia, como hace un siglo levantara a la Francia, para volcarla sobre el resto del continente, y difundir en él esas ideas sobre las cuales se pretende edificar la sociedad futura. Es la ley del perfeccionamiento humano, a la que todos estamos sujetos en nuestros aciertos y en nuestros errores. ¡Qué espíritu nuevo!... Son palabras, señor presidente. Vayamos a los hechos.

Esta ley condena a la ciudad de Buenos Aires, en primer término, a un progresivo encarecimiento de la vivienda; esta ley es contradictoria en su primer capítulo con su cuarto capítulo; esta ley es una causa más de inmovilidad de la propiedad inmueble, situación de inmovilidad de la cual los propietarios no pueden salir sino por el sacrificio que hagan de dos años de renta. Así esta ley será una ley-bomba, que estallará bajo la presión de los hechos; será una ley estéril, una ley inútil, o acaso una ley contraproducente.

¿Por qué digo que la ley va a condenar a la ciudad de Buenos Aires a que la vivienda se encarezca paulatinamente?

Ya lo ha demostrado el señor diputado por Buenos Aires, doctor Echagüe. Sancionado el proyecto de la comisión los propietarios se encontrarán en esta situación: por dos años no pueden vender.... Sí, señor diputado Justo, se lo voy a demostrar. Por dos años no pueden edificar y quizá por dos años no pueden hipotecar.

No pueden vender, porque ¿quién va a comprar propiedades que no puedan desenvolverse económicamente? ¿Quién va a invertir capitales en un género de negocios que están sujetos a esta inhibición? Y cuando digo que no pueden vender por dos años digo mal; es poco tiempo, porque tomo el término de la ley; pero los señores diputados que se han referido especialmente al encarecimiento de los departamentos y de las piezas saben que los propietarios de casas de departamentos, de casas de inquilinato, no alquilan sus departamentos o sus piezas todas en el mismo día. Sucesivamente las van alquilando y como el derecho a dos años corresponde a cada inquilino resultará que nunca el propietario podrá disponer de su propiedad, nunca tendrá libre su propiedad desde el punto de vista del arrendamiento, porque tendrá siempre un departamento o una pieza bajo la vigencia del contrato de dos años.

Por eso, señor presidente, proponía, estando de acuerdo con los fines, de estabilizar el contrato de arrendamiento entre el arrendatario y el propietario, la excepción del contrato escrito. No pudiendo disponer el propietario de su propiedad no podrá desde luego reedificar y no es posible desconocer la importancia de este problema de la reedificación en la ciudad de Buenos Aires, de tan extenso perímetro, caracterizada por la carencia de grandes edificios. Nosotros lo estamos viendo todos los días en la misma Avenida de Mayo: al lado del palacio, el baldío o una casa de arquitectura antigua, cuyo dueño por ser demasiado rico ó acaso por no tener el capital necesario no edifica en ella y no saca la renta suficiente. Con esta ley eso será imposible.

La hipoteca, otra forma de movilizar la propiedad, se ha de dificultar. Ya saben los señores diputados que una de las cláusulas ordinarias del contrato hipotecario es la de que el acreedor tenga intervención en ciertos contratos de arrendamiento y el valor venal de la propiedad será afectado indiscutiblemente por esa inhibición que pesará sobre la misma. Y vamos a volver al régimen en cierto modo de las viejas

vinculaciones y de las manos muertas. Estas son cuestiones muy importantes que no puede desconocer la honorable cámara, cuando se trata de modificar un punto tan grave del código civil, cuando se trata de modificar el código que es una ley permanente y de fondo, por causas accidentales porque, ¿a quién se le puede escapar que el problema de la vivienda tiene que ser un problema transitorio?

Y por fin, — y como ya estamos cerca de los 15 minutos y me perdonará la cámara esta exposición un poco deshilvanada — afirmo categóricamente que tal cual está redactada la ley, será fácilmente burlada.

Voy a dar el secreto de la trampa. Bastará que el propietario alquile a un testaferro para que toda esta ley quede al margen. Y yo pregunté en otra oportunidad a la comisión si este proyecto regía para los subinquininos y por consiguiente si regía para los contratos realizados con el inquilino principal y los subinquininos, pero se me contestó que no, que esta ley regía en las relaciones entre propietarios e inquilinos, directamente.

Pues bien; con que el propietario tome un testaferro y el verdadero inquilino alquile por intermedio del testaferro, esta ley no se aplica. Y yo les pido a los miembros de la comisión, que tanto trabajo se han tomado en fabricar este mosaico, que vuelvan otra vez a rehacerlo y estudien la forma de que los subinquininos también caigan bajo estas prohibiciones legales y entonces veremos algo realmente monstruoso.

Sr. de Tomaso. — Yo le preguntaría al señor diputado que presenta esta ley en una forma tan alarmante y tan alarmista, ¿por qué se aflige tanto si va a ser tan fácilmente burlada, por qué no la vota?

— Ocupa la presidencia el señor vicepresidente 1.º, don Teófilo Sánchez de Bustamante.

Sr. Sánchez Sorondo. — Señor diputado, en primer lugar ni presento a la ley en forma alarmista ni me aflige;

es casi lo mismo, sólo que es lo contrario.

Estoy haciendo observaciones que me parecen adecuadas desde mi punto de vista y el señor diputado, en vez de hacerme esa interrogación podría destruir el argumento.

Sr. de Tomaso. — Ya le contestaré al señor diputado.

Sr. Sánchez Sorondo. — Entonces, señor presidente, para que vea el señor diputado por la capital que yo deseo votar una ley que mejore la situación actual y no que la empeore, yo acepto el artículo propuesto por la comisión, pero con las excepciones a que aludí en la última sesión en que tratamos este asunto.

Esas excepciones son: primera, aceptar el contrato escrito entre el propietario e inquilino; segunda, la del caso de venta; tercera, la del caso de reedificación o mejora. Así habremos llegado a estabilizar las relaciones del propietario y del inquilino, habremos evitado la trampa a que también aludí y habremos hecho una ley que no podrá ser destruída por la fuerza de las circunstancias.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a votar en general el primer proyecto.

—Resulta afirmativa.

Sr. Maidana. — Pido que se rectifique la votación.

—Rectificada, resulta nuevamente afirmativa de 54 votos sobre 82 señores diputados presentes.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — En discusión en particular.

Sr. Ortíz. — Pido la palabra.

Para solicitar que en la votación en particular se vote apartado por apartado, porque tengo algunas observaciones que hacer, no al 1.º, que se refiere al artículo 1504 del código civil, el que a pesar de ser absolutamente inocuo, porque en la práctica será fácilmente violado, considero que es saludable que figure en las disposiciones del código civil, tal como algunas otras, como la

prohibición de establecer en las cláusulas de disposiciones de bienes aquellas estipulaciones como la de la obligación de vivir en un lugar determinado o cambiar de estado, etc., etc.

En cuanto al apartado b), está de acuerdo con algunas observaciones que formulé en el momento oportuno, pero entiendo que en las excepciones que el despacho de la comisión consigna para los beneficios del plazo legal, debe sufrir una modificación fundamental, y ella es, a mi juicio, la de comprender en estas excepciones, las cláusulas del código civil que autorizan la rescisión de los contratos. Creo que ellas son muchísimo más completas que las que establece el despacho de la comisión.

Tengo aquí señalados los artículos para proponer en substitución del proyecto de la comisión, todos aquellos artículos del título de locación que establecen a favor del locador la rescisión del mismo contrato, tales como el cambio de destino de la cosa, pues no me satisface en absoluto lo que establece la comisión en su despacho.

Sr. de Tomaso. — Hemos copiado el artículo del código, que la establece. La terminología es la misma.

Sr. Ortíz. — Esto del uso o destino de la cosa está mejor explicado en los artículos 1555, 1556, 1559, 1563, 1564, 1565, 1566 y 1602. Entiendo, pues, que no debemos variar el criterio que la misma ley establece para la rescisión en los casos que exista contrato y deben añadirse dos causas: una, la señalada por el señor diputado por la provincia de Buenos Aires, doctor Sánchez Sorondo, relativa a la construcción de obras que aumenten la capacidad locativa de la propiedad, y otra, aquella que haga aplicable para el alquiler de piezas o departamentos, aquella que contiene la disposición del decreto dictado en España sobre este mismo asunto, que establece el derecho de la mayoría de los vecinos que habitan un edificio o casa de inquilinato para solicitar del propietario el desalojo de algún convecino que le resulte particularmente molesto.

Establece el despacho de la comisión para esto una sentencia judicial pre-

via que haría absolutamente inaplicable esta causa de desalojo que nosotros debemos contemplar. No es posible que en una casa de vecindad o de departamentos se pueda aceptar la convivencia de una persona de malos hábitos, pendenciera, o que ofrezca notoriamente un peligro para la seguridad, el orden y la moral.

El establecer que una sentencia previa determine expresamente y compruebe que esa persona no llena estos requisitos, es hacer inocua la disposición. La mayoría de los vecinos de una casa o inquilinato es la que debe establecer si un vecino es molesto o no. Esto es lo menos que debemos establecer en beneficio de los inquilinos.

Entiendo también que debe incorporarse la observación del señor diputado por Buenos Aires, o sea la ejecución de obras que aumenten la capacidad locativa de la propiedad, porque eso entra en el concepto de la legislación que estamos dictando, que no importa en manera alguna estancar la edificación sino promoverla, estimulándola por todos los medios adecuados.

Por otra parte, en la capital hay una situación especialísima que ya ha sido señalada. Con respecto a la Avenida de Mayo, el consejo deliberante de la municipalidad ha establecido penalidades consistentes en el aumento de los impuestos en una forma realmente prohibitiva que hace que los terrenos no continúen sin tener la edificación a la altura reglamentaria. Con la sanción de este proyecto, sin esa excepción, vendrían a quedar los propietarios en esta situación curiosa; obligados a respetar los contratos de locación, y por otra parte, sometidos a una penalidad por la autoridad municipal, por no construir en ese mismo terreno un edificio en las condiciones que determinan las ordenanzas respectivas.

Creo que hay otro error, que es el de la ampliación del plazo para el desalojo que aquí se establece, no obstante los beneficios que la misma ley acuerda a los inquilinos. Si se acuerda al inquilino diez y ocho meses para usar de la casa, no veo porque han de acordársele tres meses más durante los cua-

les no podrá ser desalojado aunque no abone el alquiler.

Yo entiendo que es absolutamente incongruente este mayor plazo que aquí se establece en beneficio de los inquilinos; preferiría que, si ese es el concepto de la cámara, votase veintiún meses directamente y nunca los diez y ocho meses y tres meses más de ampliación de plazo que establece el artículo, disponiendo que se acordarán noventa días más. Creo que esto será pernicioso y que, con la disposición coadyuvante, que trac otro despacho de la comisión, mediante el cual se limita considerablemente el pago de las costas, que es una penalidad para aquellos que litigan sin derecho, se prolongarán los juicios en una forma indefinida. No habrá absolutamente inquilino que esté menos de tres años en la casa, porque es absolutamente imposible que con el cinco por ciento del importe de los arrendamientos sobre las costas, aquel que no debe absolutamente nada, no pueda ir hasta la suprema corte agotando el procedimiento, esperando tener con este plazo de tramitación un beneficio que la ley expresamente le ha negado. Creo, pues, que el desalojo no debe ser mayor de cuarenta días.

Sr. Sánchez Sorondo. — ¿Me permite una pequeña interrupción?

Sr. Ortíz. — ¡Cómo no!

Sr. Sánchez Sorondo. — Y note el señor diputado que, dadas las cuestiones que va a plantear esta reforma, ese desalojo podría ir hasta la suprema corte. Harán cuestión de inconstitucionalidad.

Sr. Ortíz. — Desde luego, y sin la sanción del pago de las cosas, habrá libertad absoluta para el inquilino que no tenga buena fe, porque si se le garantiza la estabilidad de un contrato, no creo que deba establecerse más allá las ventajas para que no desaloje después de ese término perfectamente establecido. Creo que, en este sentido, sería mucho más conveniente una disposición que estableciese que, si el contrato no fuera denunciado por las partes dentro de un plazo dado, sería tácitamente reconducido, pero en manera alguna esta-

blecer un suplemento del plazo para el desalojo.

En cuanto a los subarriendos, creo también que...

Sr. Bas. — Me permite el señor diputado...

Creo que, para mayor claridad y poder contestar las observaciones, podría votarse por partes.

Sr. Ortiz. — No tengo ningún inconveniente. Hacía esta exposición para dar el fundamento de mi pedido de que se votase por partes, porque votado íntegramente el artículo 1.º, no obstante estar de acuerdo con algunas de sus disposiciones, me vería obligado a dar mi voto en contra, lo que sería contrario a mi pensamiento.

Sr. Anastasi. — Creo que ahora deberá considerarse el inciso a).

Sr. Ortiz. — Perfectamente; si se acepta ese procedimiento no tengo ningún inconveniente.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Puede seguirse ese procedimiento, pero la presidencia advierte que, al establecer la cámara la limitación del tiempo para exponer, implícitamente ha querido manifestar que no sea interrumpido el orador.

Sr. Bas. — Lo he interrumpido con su permiso.

Sr. Ortiz. — No tengo inconveniente y concreto mi indicación en el sentido de que se vote por partes.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a votar el artículo primero, apartado a).

Varios señores diputados. — Que se lea.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a leer.

Sr. Bunge. — Hago moción de que se suprima la lectura...

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Acaba de pedirse que se lea.

Sr. Bunge. — ... a no ser aquello, cuya lectura solicite algún señor diputado.

— Se lee el artículo 1.º, apartado a).

Sr. Costanti. — Yo voy a votar a favor de este inciso, pero hago notar que si mañana un propietario se niega

a alquilar una pieza o una casa a un pretendido inquilino que tiene menores, con no alquilarla ha salvado la dificultad, y esa va a ser la situación general que se va a crear. Hemos salvado la cuestión de los alquileros, Pero no hemos salvado la cuestión del medio que pueden ejercitar los propietarios, porque con decir que no alquilan la casa, los que necesitan vivienda permanecerían sin tenerla.

Sr. Ortiz. — Es absolutamente innocua la disposición.

Sr. Anastasi. — El recurso es muy fácil: dirán que no tienen hijos y después aparecerán.

Sr. Tamborini. — Harán los que hacen hoy: negar la existencia de los hijos.

Sr. Leguizamón. — La ley les obligará a negar lo que tienen.

Sr. Tamborini. — Así es, desgraciadamente. No puede un inquilino comerse a los hijos, y tiene que acudir a ese arbitrio.

Sr. Quirós. — Yo creo, en efecto, que es inocua esta disposición y que a lo sumo hará de la mentira un recurso legal, como he oído al señor diputado.

Sin embargo, la votaría; pero no estoy de acuerdo en votarla si significa una reforma al código civil. Si la comisión la propusiera como una ley con término fijo la votaría.

Sr. Bas. — Si es inocua lo será también con término fijo.

Sr. Leguizamón. — Se usan recursos imaginativos para hacer las leyes.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a votar.

— Se vota y resulta afirmativa de 44 votos sobre 81 señores diputados.

— En discusión el apartado b).

Sr. Sánchez Sorondo. — Pido que se vote por partes, hasta donde dice "términos que a continuación se establecen". Propongo un año para el caso de que sea rechazado el término de dos años.

— Se vota.

b) Artículo 1507. Substituirlo por el siguiente:

“En la locación de casas, departamentos o piezas destinadas a la habitación, comercio o industria, cuando no hubiere contrato escrito que estipule un plazo mayor de dos años se entenderá que el locatario tiene opción para considerarlo realizado por los términos que a continuación se establecen...” y resulta negativa contra 40 votos.

Sr. Rodeyro. — Que se rectifique la votación.

Sr. Bas. — Que se rectifique nominalmente.

—Apoyado.

Sr. Méndez Casariego. — Es perder el tiempo.

Sr. Beiró. — El señor diputado va a retirar la moción.

Sr. Bas. — No, señor diputado.

Sr. López Anaut. — La va a retirar porque no tiene objeto en este caso.

Sr. Ortiz. — Es que se ha hecho indicación de rectificar nominalmente.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a proceder a rectificar nominalmente.

Sr. Ortiz. — Deseo decir dos palabras para fundar mi voto en favor de los dos años.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — No puede hablar porque se está rectificando.

Sr. Leguizamon. — Se puede retirar la indicación.

Sr. Rodeyro. — Es un punto fundamental sobre el que se ha pronunciado ya la cámara.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Permítanme los señores diputados; se está votando.

—Votan por la afirmativa los señores diputados Agüero Vera, Anastasi, de Andreis, Aranda, Arámburu, Aráoz (J. L.), Bas, Béguristain, Beiró, Bravo, Bunge, Cafferata, Celesia, Costanti, Cortínez, Correa, Daneri, Dickmann, Dussaut, Fernández (J.), Ferreyra, González (J. A.) González Zimmermann, Justo, Lagos, Landáburu, Leguizamon, Lencinas, López (H.), Lozano, Massoni, Mora y Araujo, Muzio, O'Farrell, Olmos, Ortiz, Pinedo,

Repetto, Rodeyro, Rodríguez (J. R.), Tamborini, de Tomaso y Vergara.

—Votan por la negativa los señores diputados: Astrada, de Bary, Barrera Nicholson, Cabrera (E.), Capurro, Ceballos, Cristobo, Díaz de Vivar, Echagüe, Fernández (D.), Ferrarotti, Francioni, Gallardo, Gallegos Moyano, Guido, López Anaut, Maidana, Martínez (J. M.), Méndez Casariego, Noriega, Núñez, Oliva, Parry, Peña, Pereyra Rozas, Pintos, Quellet, Quirós, Rodríguez (C. J.), Rothe, Rougés, Rubilar, Sánchez Sorondo, Santamaría, Taboada, Tierney, Usandivaras y Villafañe.

—Al dar sus votos, dicen los señores diputados:

Sr. Echagüe — Negativa, porque entiendo que debe ser un año.

Sr. Francioni. — Negativa, porque entiendo que el término debe ser de un año, y quiero que quede constancia de ello.

Sr. López Anaut. — Negativa, por el término de dos años.

Sr. Quirós. — Negativa, porque de acuerdo con mi proyecto debe establecerse como ley especial y no como una modificación al código civil.

Sr. Tierney. — Negativa por las consideraciones que he aducido en la discusión en general.

Sr. Secretario (González Bonorino). — Han votado 43 señores diputados por la afirmativa y 38 por la negativa.

Sr. de Bary. — Deseo que conste mi voto en contra, porque votaría el proyecto del señor diputado Quirós.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a votar la segunda parte.

Sr. Ortiz. — En realidad podría votarse el segundo párrafo también, porque es una consecuencia.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a votar la terminación del primer párrafo que quedó interrumpido.

Sr. Maidana. — Pido la palabra.

Quiero dejar expresa constancia de mi voto en contra de todo este proyecto que modifica el código civil y que es

en mi concepto absolutamente inconstitucional por los motivos que he dado en mis dos discursos anteriores y que no han sido en ningún momento rebatidos.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a dar lectura de la segunda parte.

—Se lee:

...a pesar de cualquier declaración o convenio que lo limite”.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a votar esta parte.

—Resulta negativa contra 35 votos.

Sr. Rodeyro.—Pido rectificación nominal.

Sr. de Tomaso. — Que se rectifique nominalmente.

Sr. Ortíz. — La votación demuestra que algunos señores diputados no votan con un concepto exacto.

Sr. Rothe. — ¿Por la afirmativa o por la negativa?

Sr. González. — Sería destruir la ley si no se aprueba, sería desvirtuarla.

Sr. Dickmann. — Se anularían los efectos de la ley.

Sr. Sánchez Sorondo. — ¿Cuál es el resultado de la votación?

Sr. Secretario (González Bonorino). — Negativa contra 35 votos, votando 80 señores diputados.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Sírvanse ponerse de pie los diputados que apoyan la indicación de la rectificación nominal.

—Resulta suficientemente apoyada.

Sr. Leguizamón. — Antes de votar, creo que el autor de la indicación de votar por partes, que es el señor diputado Sánchez Sorondo, debería manifestar cuál es el propósito que le guía.

Sr. Sánchez Sorondo. — He hablado quince minutos, señor diputado.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se está votando y mientras se vota no es posible hacer uso de la palabra.

Sr. de Tomaso. — A pesar de que no puede hacerse discursos al votarse la comisión quiere dejar expresa constancia de que atribuye a esta frase sobre la cual va a recaer una votación nominal una importancia fundamental. Es el eje de todo el artículo 1.º y de la reforma.

Sr. Rougés. — ¿Se va a rectificar o no? Se está haciendo un alegato en favor del proyecto.

Sr. de Tomaso. — No impido que se haga un alegato en contra. Lo ha hecho el señor diputado Sánchez Sorondo. Quería advertir a la cámara que la comisión le da a este punto una importancia excepcional.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a proceder a tomar la votación nominal.

—Votan por la afirmativa los señores diputados: Agüero Vera, Anastasi, de Andreis, Aranda, Arámburu, Aráoz (J. L.), Bas, Beguiristain, Beiró, Bravo, Bunge, Cafferata, Cesia, Constanti, Cortínez, Correa, Cristobo, Daneri, Dickmann, Dussaut, Fernández (J.), Ferreyra, Francioni, Gallegos Moyano, González (J. A.), González Zimmermann, Justo, Lagos, Landaburu, Leguizamón, Lencinas, López, López Anaut, Lozano, Massoni, Mora y Araujo, Muzio, O'Farrell, Oliva, Olmos, Ortíz, Percyra Rozas, Pinedo, Quellet, Repetto, Rodeyro, Rodríguez (J. R.), Tamborini, de Tomaso, Vergara, Villafañe.

—Votan por la negativa los señores diputados: Astrada, de Bary, Barrera Nicholson, Cabrera (E.), Ceballos, Díaz de Vivar, Echagüe, Fernández (D.), Ferrarotti, Gallardo, Grau, Guido, Maidana, Martínez (J. M.), Méndez Casariego, Noriega, Núñez, Parry, Peña, Pintos, Quirós, Rodríguez (C. J.), Rothe, Rougés, Sánchez Sorondo, Santa María, Taboada, Tierney, Usandivaras y Rubilar.

—Al emitir su voto dice el

Sr. Quirós. — Voto por la negativa por las mismas consideraciones que ya he enunciado, estando de acuerdo con

la disposición, pero como ley de emergencia, no como modificación permanente.

Sr. Secretario (González Bonorino). — Han votado por la afirmativa 51 señores diputados y por la negativa 30.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a dar lectura de la última parte del apartado.

—Se lee:

“... sin que durante los mismos puedan alterarse los precios ni las condiciones del arriendo”.

“Esos términos serán: para las casas, piezas y departamentos destinados al comercio o industria, dos años; para los destinados a habitación, un año y medio.

Sr. Rodeyro.—Los párrafos que no se objetan se pueden dar por aprobados.

Sr. de Bary. — Que se vote nominalmente. Invito a los señores diputados que apoyan esta moción a que se pongan de pie.

Sr. Gallegos Moyano. — El señor diputado retira la indicación.

Sr. Sánchez Sorondo. — Es muy conveniente, sin embargo, la votación nominal.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — ¿El señor diputado hace la indicación?

Sr. Sánchez Sorondo. — Sí, señor.

Sr. Quellet. — Es una pérdida de tiempo.

Sr. Secretario (González Bonorino). — No está suficientemente apoyado el pedido.

Sr. Sánchez Sorondo. — Pido que quede constancia de mi voto en contra de toda la ley.

Sr. Maidana. — Pido que se vote.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a votar entonces la parte de que se ha dado lectura.

—Resulta aprobada.

—Se lee:

“Tratándose de casas y piezas amuebladas, si no hubiere tiempo estipulado en el contrato

pero cuyo precio se hubiere fijado por años, meses, semanas o días, el arrendamiento se juzgará por el tiempo fijado al precio”.

—Se vota y resulta afirmativa.

Sr. Ortíz. — Yo pediría que a continuación de la lectura de la enumeración que hace el despacho de la comisión en el párrafo siguiente, se leyera las modificaciones que he propuesto y entregado a secretaría, a fin de que los señores diputados antes de emitir su voto, las tengan en cuenta.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se dará lectura al despacho de la comisión y en seguida a las modificaciones que propone el señor diputado.

—Se lee:

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

1.º Falta de pago de dos periodos consecutivos de alquiler.

2.º Uso deshonesto de la cosa arrendada o contrario a las buenas costumbres; uso distinto del que por su naturaleza está destinada a prestar o goce abusivo que cause perjuicio al locador o a los demás sublocatarios, declarados por sentencia judicial.

3.º Subarriendo de la cosa arrendada cuando hubiere sido prohibido por el locador”.

—El señor diputado Ortíz propone en substitución de estos apartados los siguientes:

1.º Las establecidas en los artículos 1553, 1556, 1559, 1560, 1564, 1565, 1566 y 1602 del código civil”.

Sr. Ortíz. — Estas son las causas de rescisión que el código civil establece para los casos en que exista contrato, de tal manera que la votación de este inciso significaría aceptar para esta situación legal todas las que el código prevé para cuando exista contrato escrito.

—Se prosigue la lectura:

“2.º Ejecución de obras destinadas a aumentar la capacidad locativa de la propiedad

y mejora de la misma que importe por lo menos un diez por ciento del valor asignado al inmueble para el pago de la contribución indirecta”.

“3.º Cuando la mayoría de los inquilinos que habitan en la casa de inquilinato, vecindad o deparramento lo soliciten en forma escrita del propietario”.

Sr. Ortiz.—Yo pediría a la comisión, por que entiendo que está dentro del concepto que ha tenido al redactar este despacho, expresara si acepta estas modificaciones, porque, como he dicho, no hacen sino aclarar el criterio que creo ha presidido el despacho de la comisión.

Sr. de Tomaso. — Pido la palabra.

El señor diputado que propone la substitución habrá notado que estos incisos son una transcripción literal de artículos del código que se refieren a la locación con contrato escrito.

Sr. Ortiz. — No comprende todos los casos.

Sr. de Tomaso. — No digo que los comprenda todos, pero hemos transcritos literalmente las disposiciones del código, porque hemos querido equiparar en sus consecuencias esta locación, para la cual la ley crea el beneficio de un plazo legal, a la locación con contrato escrito. Es esta una situación de que parecen no haberse dado cuenta o no haber querido darse cuenta algunos de los señores diputados que han atacado el despacho. Así, por ejemplo, se ha estado argumentando aquí con la situación que se crearía para el caso de venta de la propiedad o de que el propietario quiera la casa para su uso...

Sr. Ortiz. — Mi proposición no comprende eso.

Sr. de Tomaso. — ...y demasiado saben los señores diputados lo que el código establece para esos casos cuando hay contrato escrito.

Sr. Gallegos Moyano.—¿Qué entiende la comisión por uso deshonesto de la cosa?

Sr. de Tomaso. — Cualquier tratadista. Baudry-Lacantinerie, por ejemplo, lo explica con la transcripción de la jurisprudencia francesa. Pero podría

decir ahora, dando un ejemplo jocoso, que sería poner dentro de una casa o de una pieza perros, sapos, culebras, avestruces y otros animales a que se ha referido días pasados el señor diputado Maidana. (*Risas*).

Sr. Peña. — Eso sería en el caso de que fueran esos animales deshonestos. (*Risas*).

Sr. de Tomaso. — Nosotros nos hemos limitado a reproducir el texto de los artículos 1503, 1504 y 1558 del código civil, de tal manera que, en realidad, lo que propone el señor diputado no es distinto a lo que propone la comisión. El señor diputado quiere reemplazar los textos que hemos transcritos por la simple enumeración de los artículos.

Sr. Ortiz. — A efecto de que no queden interpretaciones, nada más.

Sr. de Tomaso. — La comisión no está en este momento en condiciones de resolver por votación de cada uno de sus miembros si acepta o no la modificación. Algunos de sus miembros piensan que debe aceptarse la substitución que propone el señor diputado, porque es la misma cosa y otros piensan que debe mantenerse el despacho por la misma razón.

Sr. Ortiz. — En cuanto a los incisos 2.º y 3.º, contemplan casos distintos a aquellos a que se ha referido el señor diputado miembro de la comisión de legislación. Yo le agradecería, si es que está habilitado para ello, que nos diera la opinión de la mayoría de la comisión a este respecto, o sea sobre la cesación de este beneficio legal en casos de obras que aumenten el valor locativo de la propiedad o las mejoras en una suma que represente por lo menos el diez por ciento del valor asignado para la contribución directa y la solicitud de la mayoría de los inquilinos, en los casos de vecindad incómoda en un inquilino o casa de departamentos.

Sr. de Tomaso. — Esos casos no han sido contemplados por la comisión, y será necesario, entonces, que el señor diputado los presente en forma de nuevos incisos.

Sr. Ortiz. — Estoy presentándolos, porque me he referido a un caso, res-

pecto de las mejoras, de aplicación en la capital.

Como antes he dicho, el concejo deliberante de esta ciudad ha votado una ordenanza en virtud de la cual se pagará el cien por ciento de los derechos como recargo, si no se edifica en la Avenida de Mayo dentro del plazo de dos años hasta la altura reglamentaria.

Si mantenemos este proyecto, se presentará el caso de que esos propietarios se encontrarán, ante la exigencia de los inquilinos de cumplir y respetar el plazo de dos años del último contrato a contar de la vigencia de esta ley, y ante la exigencia municipal que les obliga al pago de un derecho punitorio por no haber levantado la edificación, hasta la altura correspondiente.

Sr. de Tomaso. — El señor diputado, que ha conversado individualmente con algunos de los miembros de la comisión para comunicarles la proposición que iba a hacer, sabe lo que esos miembros piensan personalmente respecto del agregado relativo a las nuevas construcciones que aumenten el valor locativo de la propiedad; y recordará que se le hizo notar que había que tener bien en cuenta, al proponer el agregado, el fin primordial de la ley, porque la causa de cesación motivada por mejoras o nuevas construcciones podría ser un ardid del propietario para violar la estabilidad que se persigue en beneficio de los inquilinos.

Sr. Ortiz. — He expresado que el inciso establece la importancia de esas obras en el diez por ciento del valor asignado para la contribución; y recientemente acaba de expresar el señor diputado por Entre Ríos, Méndez Casariego, que propondrá una sanción para aquellos propietarios que violen esta disposición, pidiendo el desalojo sin causa justificada.

Hay antecedentes en otras legislaciones que establecen el pago de indemnización al inquilino cuando éste no cumple.

Sr. de Tomaso. — En la legislación española, por ejemplo. ¿Pero no le pa-

rece al señor diputado que se pueden votar los incisos propuestos por la comisión y con los cuales está de acuerdo, por lo mismo que son la transcripción literal de algunos artículos del código?

Sr. Ortiz. — Permítame el señor diputado.

Resultaría la ley con una enumeración superabundantemente confusa. Concretándonos a las disposiciones expresas de nuestro código, que establece la rescisión de los contratos en estos casos, es la mejor referencia que podemos hacer en la ley, en lo que todos estarán de acuerdo, porque no se omitirá absolutamente ninguno; y en cuanto a los otros incisos, esos sí serán materia de pronunciamiento de la cámara en cada una de las proposiciones.

Sr. Anastasi. — Convendría que, para la ilustración de la cámara, la secretaría leyera los artículos del código civil.

Sr. Ortiz. — Tengo aquí una síntesis que puedo leer a los señores diputados.

Sr. Quirós. — Iba a interrogar al señor diputado si esas modificaciones están contenidas en el código civil español.

Sr. Ortiz. — No, señor diputado. En síntesis, son las del inciso 1.º

Sr. de Tomaso. — En la ley española, en el decreto...

Sr. Quirós. — Esa es la cuestión fundamental.

Sr. de Tomaso. — ... se establece la pena para los propietarios que obtuvieran el desalojo por causa simulada.

Sr. Ortiz. — Por eso he dividido los incisos, señor diputado; en el primer inciso, se indica todo lo que dé lugar a rescisión.

Sr. Quirós. — En el código civil permanente.

Sr. Ortiz. — Con ese concepto lo propongo.

Sr. Quirós. — Quiero demostrar la disparidad enorme que hay en una y otra situación.

Sr. Ortiz. — Voy a agregar dos palabras. La cámara está votando la reforma propuesta al artículo 1507 del

código civil, que yo amplíe en la forma de que ha dado cuenta la secretaría. De manera que no es iniciativa mía la de reformar el código, sino que entiendo que esta reforma debe hacerse con un concepto orgánico y guardando una perfecta concordancia con las disposiciones del código civil, para los casos en que legisla sobre los contratos hechos con libre voluntad de las partes. Es una igualdad de situación en que pretendo colocar a aquellos contratos por mayor tiempo, enajenando libremente las partes su consentimiento y su voluntad, y estos contratos en que la ley impone una limitación a ese consentimiento y a esa voluntad en cuanto al plazo se refiere.

Nada más.

Sr. Justo. — Pido la palabra.

El señor diputado se ha referido con mucha insistencia a la valuación para la contribución territorial. El congreso de la nación acaba de votar una nueva ley de contribución directa para la capital y territorios nacionales, en que no se incluye el valor de los nuevos edificios. De manera que no tendría aplicación en los casos más interesantes la cláusula que propone el señor diputado. Fuera de toda duda ese pequeño inconveniente de retardo en la reedificación o en la edificación podría salvarse, indemnizando sencillamente los propietarios a los inquilinos que pudieran ser desalojados, para dar lugar a esa edificación o reedificación.

Sr. Ortiz. — Permítame el señor diputado.

El proyecto que estamos discutiendo no establece indemnización, sino que establece que no es caso de rescisión la ejecución de nuevas obras.

Sr. Justo. — Eso no obsta a que la indemnización se produzca por un convenio particular entre propietario e inquilino.

Sr. Ortiz. — No, señor diputado. Si el inquilino no declina de su derecho de continuar en la propiedad por el término de dos años, no existiendo ninguna de las causas, o propuestas por la comisión o las que yo propongo, no

hay fuerza humana que le haga salir de la propiedad.

Sr. Justo. — La fuerza de la indemnización.

Sr. Ortiz. — Si el inquilino está dispuesto a salir, sale cualquier día; pero desde luego, el inquilino puede estar permanentemente.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — ¿Ha terminado el señor diputado Justo?

Sr. Justo. — Sí, señor presidente.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — ¿Acepta la comisión la reforma que propone el señor diputado?

Sr. de Tomaso. — La comisión ha manifestado ya su pensamiento y la situación en que se encuentra: mantiene su despacho y la cámara resolverá como le parezca oportuno.

Sr. Méndez Casariego. — Pido la palabra.

Para completar la idea, en cuanto se refiere a las manifestaciones expuestas por el señor diputado por la capital, yo tenía algo proyectado porque había observado que no se contemplaba en estos incisos el caso de la reedificación. Ya que veo que el señor diputado lo ha previsto, voy simplemente a agregar lo que se refiere a la penalidad que yo proyectaba.

Podría ocurrir que so pretexto de reedificación se efectuara un desalojo, y previendo el caso propongo lo siguiente: "Si producido el desalojo la reedificación o mejora no se efectuara, el propietario deberá al inquilino desalojado una indemnización equivalente al valor de los alquileres por el tiempo de ocupación de que ha sido privado".

Sr. Anastasi. — Perfectamente.

Y yo creo que la comisión debería aceptar esta modificación, propuesta por los señores diputados Ortiz y Méndez Casariego. Es una modificación que tiende a estimular la reconstrucción de las viviendas que ya no están en condiciones de habitabilidad; y la sanción que propone el señor Méndez Casariego impide la simulación.

No hay absolutamente una sola razón que pueda oponerse a que la comisión acepte esto.

Sr. Rodeyro. — Es una forma de hacer fracasar el proyecto.

Sr. Anastasi. — ¿En virtud de qué?

Hay que observar estas cosas con criterio práctico: las tres cuartas partes de las casas de Buenos Aires son viejas y están clamando por la reconstrucción.

Sr. de Tomaso. — La cámara resolverá con su voto.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se van a votar los tres incisos del despacho de la cámara en comisión. En caso de que fueran rechazados se entrarán a considerar las modificaciones propuestas por el señor diputado doctor Ortiz.

Sr. de Tomaso. — Podría leerse nuevamente el despacho de la comisión.

—Se lee nuevamente.

Sr. Ceballos — Yo desearía una aclaración sobre el inciso número 2 que dispone que el uso deshonesto de la cosa arrendada va a ser declarado por sentencia judicial. ¿De manera que el uso deshonesto debe ser declarado por sentencia judicial?

Sr. Anastasi — Es lo que actualmente está establecido en el artículo 1503 del código civil.

Sr. Ortiz. — Es cuando se trata de cosas muebles.

Sr. de Tomaso. — Es una disposición general.

Sr. Peña. — Esa explicación no la dió el señor diputado de Tomaso en la discusión en comisión; dijo otra cosa.

—Se vota el despacho de la comisión y resulta negativa de 36 votos.

Sr. Rodeyro. — Que se rectifique la votación.

—Resulta nuevamente negativa de 28 votos, votando 80 señores diputados.

Sr. Justo. — Pido que se rectifique de nuevo y que la votación se haga a la inversa, es decir, que se pongan de pie los diputados que están por la negativa.

Sr. Ortiz. — No es reglamentaria esa forma de votar.

Sr. Dickmann. — ¡Es reglamentaria!

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a leer el artículo 158 del reglamento.

—Se lee:

Artículo 158. — Las votaciones de la cámara serán nominales, mecánicas o poniéndose de pie los que estuvieran por la afirmativa y permaneciendo sentados los que estuvieran por la negativa, o viceversa, previa invitación del presidente.

Sr. Ortiz. — No me encastillo como la comisión y me doy por convencido.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a rectificar nuevamente. Sírvanse ponerse de pie los señores diputados que están por la negativa.

Sr. Secretario (González Bonorino). — Resultan 35 señores diputados por la afirmativa, es decir, negativa. (*Risas*).

Sr. Dickmann. — Queda aprobado el despacho de la comisión.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a rectificar nuevamente.

Sr. Ceballos. — ¿Hasta cuántas veces se puede rectificar?

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — No hay límite.

Sr. Justo. — Nos atendremos a la última votación.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — No es precisamente una rectificación porque ha habido una confusión del señor secretario respecto al modo de computar.

Sr. Leguizamon. — Pero es una confusión porque ha triunfado el despacho de la comisión.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Está equivocado el señor diputado. La secretaría computa con toda conciencia los votos.

Sr. Leguizamon. — No quería decir eso. Entendía que había proclamado negativa.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Invito a los señores dipu-

tados que estén por la negativa a ponerse de pie.

Sr. Secretario (González Bonorino). — Están de pie 38 señores diputados.

Sr. Dickmann. — Queda aprobado el despacho de la comisión.

Sr. Peña. — Se han empatado las dos votaciones. Ahora que se vote en sentido inverso porque debe haber cuatro diputados que se abstienen de votar.

Sr. Echagüe. — Que se rectifique nuevamente.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Invito a los señores diputados que estén por la afirmativa a ponerse de pie.

— Resulta afirmativa de 41 votos. Votan 80 señores diputados. (*Aplausos*).

Sr. Ortiz. — Propongo que como inciso 4.º se vote el inciso 2.º propuesto por mí.

— Se lee:

“Inciso 4.º — Ejecución de obras destinadas a aumentar la capacidad locativa de la propiedad o mejora de la misma que importe por lo menos un diez por ciento del valor asignado al inmueble para el pago de la contribución directa”.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — ¿El señor diputado por la capital acepta el agregado propuesto por el señor diputado por Entre Ríos?

Sr. Ortiz. — Sí, señor.

— Se lee:

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

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se van a votar los agregados propuestos por los señores diputados por la capital y por Entre Ríos.

— Resulta afirmativa.

Sr. Rodeyro. — Que se rectifique la votación.

— Rectificada resulta negativa contra 39 votos, votando 79 señores diputados.

Varios señores diputados. — No hay quórum.

Sr. Secretario (González Bonorino). — Hay 80 señores diputados con el señor presidente que no vota.

Varios señores diputados. — Que se rectifique la votación.

Sr. Sánchez Sorondo. — Iba a preguntar que número había, porque entiendo que estamos en sesión permanente, con orden de no dejar salir a ningún diputado, y me extraña que se hayan retirado ocho desde que se reanudó la sesión.

Sr. Bas. — ¿Se podría saber quiénes son los diputados que se han retirado?

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Hay número suficiente en la casa, señor diputado.

Sr. Fernández (J.) — Hay muchos diputados que, después de apoyar la sesión permanente, desaparecen. La medida debe ser igual y pareja para todos; cuando se declara la cámara en sesión permanente deben quedarse todos los diputados y la presidencia — discúlpeme el señor presidente; no sé si incumbe al señor presidente actual o al anterior — debe dar permiso para retirarse con autorización de la cámara, porque la presidencia no tiene facultad, una vez declarada la sesión permanente, que importa cerrar las puertas, para dar permiso a ningún diputado para que se retire.

Sr. Anastasi. — ¿Se puede saber quiénes son los señores diputados que se han retirado?

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Hay 86 diputados en la casa; y debo hacer presente que muchos de los diputados que votan la sesión permanente con más empeño, son los primeros que piden permiso para retirarse.

Sr. Fernández (J.) — El mejor sistema es no darlo a nadie; la ley pareja.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a rectificar la votación.

—Se llama para votar.

Sr. Sánchez Sorondo. — Pido la palabra.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se está rectificando.

Sr. Sánchez Sorondo. — Pero no hay número, y mientras suena la campanilla puedo hacer uso de la palabra.

Sr. Fernández (J.) — Se podría invitar a los diputados que están en antesalas y hacerles saber que la cámara está sufriendo la consecuencia de la falta de cuatro o cinco diputados.

Sr. Sánchez Sorondo. — Creo que hay número estricto en la casa.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Hay 86 señores diputados.

Sr. Rodeyro. — Haría moción para que se publicara el nombre de los diputados que no asisten a las votaciones, que no están en el recinto.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Ya hay quórum y se va a rectificar la votación.

—Rectificada nuevamente la votación, resulta afirmativa de 40 votos sobre 79 señores diputados.

Sr. Ortíz. — Pido la palabra.

Pediría a la comisión que aceptara en el segundo apartado una pequeña modificación. Ella consistiría en dejar al arbitrio del juez la fijación de un plazo que oscile entre diez y cuarenta días, según las circunstancias particulares de cada caso.

Creo que en manera alguna puede estar esto en contra del criterio que puede haber tenido la comisión al formular su despacho. Aquí se establece fijamente diez días. Creo que en algunos casos puede ser necesario, pero en otros puede resultar insuficiente y violento.

Sr. Anastasi. — Pido la palabra.

Para hacer notar precisamente que en el código de procedimientos ya se establece un plazo que nunca podrá exceder de diez días, con lo que se da

margen a la elasticidad de la apreciación judicial, porque no puede estar en las mismas condiciones una persona de malos antecedentes que se ha introducido en una casa de familia que una persona desalojada por falta de pago o cualquier otro motivo.

Entonces, creo que convendría aceptar la proposición del señor diputado Ortíz, si él consiente esta modificación: en los dos casos enumerados el locatario tendrá hasta treinta días para el desalojo. Se debe dejar así un margen para que el plazo pueda ser de veinticuatro horas hasta treinta días, según las circunstancias del caso. Se deja a la apreciación judicial.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — La presidencia desea saber si hay alguna indicación concreta que someter a la cámara.

Sr. Ortíz. — He preguntado a la comisión si aceptaba: si la comisión aceptase, formaría parte del despacho.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — La cámara está en comisión.

Sr. de Tomaso. — Pido la palabra.

Debo responder, de acuerdo con lo que hace un instante nos informó el señor diputado que nos preside, que este es un despacho de la cámara en comisión; luego, la comisión de legislación, que en este instante no puede celebrar una reunión, no tiene por qué dar, como comisión, una opinión. El señor diputado puede exponer sus opiniones, y si la cámara lo considera oportuno, las incorporará a su despacho.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — La presidencia desea saber si el señor diputado Ortíz propone alguna indicación concreta, para que al votar se la tenga en cuenta.

Sr. Ortíz. — La he propuesto, señor presidente. Es exactamente la misma de la comisión, sólo que faculta al juez a fijar hasta cuarenta días. En vez de decir "diez días" como expresa el despacho de la comisión, diría: "Los jueces fijarán entre diez y cuarenta días los términos para el desalojo, término que se contará desde la fecha en que se intima el deshaucio".

Sr. Anastasi. — Pido la palabra.

Hago notar que con el agregado tiene que modificarse el texto de este párrafo. Ya no pueden ser los dos primeros casos enumerados.

Yo concretaría en esta forma: "En los casos de los incisos 1.º 2.º y 4.º el juez podrá acordar un plazo según las circunstancias, que nunca podrá exceder de cuarenta días"... No me refiero al inciso 3.º porque ya tiene un plazo previsto, "desde aquel en que se intimó el desahucio, por el juez competente para conocer de la demanda. Pero cuando el locatario demandado en virtud de los dispuestos por los incisos 1.º y 3.º fuere sublocador, los subinquilinos tendrán un plazo de noventa días para el desalojo, contados del mismo modo".

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a votar el despacho. En caso de ser rechazado entrará a votarse la modificación propuesta.

—Resulta negativa contra 34 votos.

Sr. Rodeyro. — Que se rectifique.

Sr. Anastasi. — Permítame el señor presidente, aunque se esté votando.

No se puede votar el despacho de la comisión en esta forma, porque ha sido modificado al haberse insertado un inciso nuevo.

En esta forma va a quedar un inciso completamente desarticulado. Se va a hacer referencia a los dos primeros casos y no se va a tener en cuenta, para nada, el cuarto.

Sr. de Tomaso. — Tiene razón el señor diputado por la capital.

Como se ha agregado un cuarto inciso, hay que modificar ligeramente el texto del párrafo que sigue para ponerlo en concordancia.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — La cámara resolverá si acepta la modificación o no.

Se va a rectificar la votación. Los diputados que estén por el despacho impreso sírvanse ponerse de pie.

—Se vota y resulta negativa.

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

modificación propuesta por el señor diputado Anastasi.

Sr. Ortíz. — Soy el autor de la modificación.

Propongo el plazo de diez y de cuarenta días, excluyendo el inciso 1.º que es el que se refiere a la falta de pago del alquiler y al uso deshonesto de la cosa, porque entiendo que en estos dos casos el desalojo debe ser inmediato; no así en el de ejecución de obras o subarriendo, para los cuales creo que no hay motivos tan fundamentales como para no poder aceptar un plazo mayor, que nunca excedería de cuarenta días.

Sr. Gallegos Moyano. — El señor diputado se ha olvidado de esa disposición del soviet de los inquilinos.

Sr. Ortíz. — No me he olvidado; pero es que he sido derrotado tantas veces que no me animo a sufrir una nueva derrota.

Sr. Anastasi. — La fórmula que he redactado creo que concilia todos los deseos, dejando al juez voluntad soberana para que fije un plazo de cinco, diez, veinte, hasta cuarenta días.

Sr. Ortíz. — Yo no deseo que se le deje a un juez una facultad de esa naturaleza.

Sr. Anastasi. — Es sabido que los señores jueces de primera instancia repetidamente han manifestado que es inhumano, aún tratándose del inquilino que no ha podido ponerse al corriente en el pago del alquiler, fijarle un plazo de diez días para el desalojo, y que ese plazo no se puede hacer efectivo en la práctica.

Sr. Ortíz. — Pero agravamos más la situación con una disposición legal en que no sólo se mantiene el plazo actual sino que se establece uno mayor.

Sr. Anastasi. — Mi proposición tiene esta otra ventaja: que tratándose del caso del uso deshonesto de la cosa no va a regir el plazo de diez días sino uno menor, que puede fijar el juez en cuarenta y ocho horas, plazo muy corriente en los juzgados de paz cuando se comprueban casos de uso deshonesto de la finca arrendada.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Sírvase el señor diputado

por la capital doctor Ortíz concretar su proposición.

Sr. Ortiz. — Es la siguiente: En los casos enumerados en los incisos 1.º y 2.º el locatario tendrá diez días para el desalojo; en los de los incisos 3.º y 4.º este plazo podrá ampliarse hasta cuarenta días, contados... y continúa el texto propuesto por la comisión.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se van a leer las proposiciones formuladas.

Sr. Secretario (Zambrano). — La proposición del señor diputado Ortíz es la siguiente: En los casos de los incisos 1.º y 2.º el locatario tendrá diez días para el desalojo; en los de los incisos 3.º y 4.º este plazo podrá ampliarse hasta cuarenta días contados.... (sigue el texto del despacho).

La proposición del señor diputado Anastasi está concretada en la siguiente forma: En los casos de los incisos 1.º, 2.º y 4.º el juez podrá acordar un plazo, según las circunstancias, que nunca excederá de cuarenta días, contados... (sigue el texto del despacho).

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se van a leer las proposiciones en el orden en que han sido leídas por la secretaría.

Se votará, en primer término, la proposición del señor diputado Ortíz.

Sr. Ferreyra. — Que se lea nuevamente.

—Así se hace:

Sr. Ferreyra. — Yo pediría que a la proposición se agregase:

“Estos términos serán contados desde aquel en que se le intime el desahucio por el juez competente para conocer en la demanda. Pero cuando el locatario demandado en virtud de lo dispuesto por los incisos 1.º y 3.º fuere sublocador, los subinquilinos tendrán un plazo de noventa días para el desalojo, contados del mismo modo”.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — ¿Acepta el señor diputado Ortíz?

Sr. Ortiz. — Sí, señor.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a votar en esta forma.

—Resulta afirmativa.

—En discusión: c), artículo 1509.

—Se vota y resulta afirmativa.

Varios señores diputados. — Que se rectifique.

—Rectificada la votación, resulta afirmativa de 43 votos.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Tiene la palabra el señor diputado por Córdoba.

Sr. Cafferata. — El agregado que voy a proponer se refiere a que el inquilino deba comunicar la opción a que se refiere este inciso al propietario con noventa días de anticipación, a fin de que éste no resulte perjudicado porque el inquilino pueda abandonar la casa en el momento que se le ocurra. La modificación sería la siguiente: “La opción a que se refiere el presente artículo deberá ser comunicada al propietario por el inquilino con noventa días de anticipación.”

Sr. Ferreyra. — Pido la palabra.

En mi concepto el agregado propuesto implicaría desvirtuar la ley, porque los propietarios al alquilar la casa, le obligarían a firmar al inquilino un documento en que establezca que dentro de noventa días desalojará la propiedad; en esa forma se podrá burlar la disposición legal.

Sr. Peña. — Lo que el señor diputado ha dado es una receta para el caso. (*Risas*).

Sr. Maidana. — Por mi parte voy a votar en contra del agregado propuesto por el señor diputado Cafferata, porque creo que es una cataplasma que llega demasiado tarde. (*Risas*).

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a votar el agregado propuesto por el señor diputado por Córdoba.

—Resulta negativa.

Sr. Sánchez Sorondo. — Pido que se rectifique.

—Rectificada la votación resulta nuevamente negativa contra 22 votos.

—Se lee:

c) Artículo 1509. — Substituirlo por el siguiente:

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

—Se vota y resulta negativa contra 40 votos.

Sr. Rodeyro. — Pido que se rectifique la votación.

—Rectificada resulta afirmativa de 42 votos.

—Se lee:

d) Artículo 1583. — Agregarle como segundo y tercer apartados los siguientes párrafos:

En los subarriendos de las propiedades, a que se refiere el primer apartado del artículo 1507, será nula toda convención que importe elevar en más de un veinte por ciento el precio del subarriendo o de los subarriendos en conjunto sobre el alquiler originario.

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

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

Sr. Anastasi. — Pido la palabra.

Para proponer un agregado que redactaría en los siguientes términos: “En las casas clasificadas por los reglamentos municipales como de inquilinato, se prohíben la sublocación o la cesión de la locación”.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se votará en seguida el despacho de la comisión.

Sr. Bas. — Primero debe votarse el artículo tal como lo ha despachado la comisión.

Sr. Sánchez Sorondo. — Yo desearía saber cuál es el alcance del agregado que propone el señor diputado.

Sr. Anastasi. — Yo no tengo ningún inconveniente en dar una explicación al señor diputado.

Sr. Bas. — Yo entiendo que primero debe votarse el artículo del despacho y después considerarse el agregado.

Sr. Ferreyra. — Comprenderíamos mejor si se leyera de nuevo el agregado.

—Se lee:

Sr. Anastasi. — Si el señor presidente y el señor diputado no tienen inconveniente, se podría votar el artículo y después considerar el agregado que yo he propuesto.

Sr. Landaburu. — Pido la palabra.

Yo quiero proponer una modificación o por lo menos una aclaración a este artículo, que voy a votar en general, porque entiendo que el propósito de limitar las ganancias del sublocador es plausible; pero entiendo también que tal como está redactado, va a resultar de una aplicación muy difícil en muchos casos.

Dice el proyecto que en los subarriendos de las propiedades, a que se refiere el primer apartado del artículo 1507 será nula toda convención que importe elevar en más de un veinte por ciento el precio del subarriendo o de los subarriendos en conjunto sobre el alquiler originario.

Es frecuente que el inquilino principal no subarriende toda la casa que ocupa, sino que reserve una parte de ella para sí y su familia. En presencia de ese caso yo pregunto: el veinte por ciento que le es permitido como ganancia máxima, ¿debe incidir sólo sobre la parte subarrendada de la casa o debe aplicarse también una parte a la que él ocupa para sí y su familia?

Otro caso posible; una casa formada de dos departamentos y subarrendada a dos personas distintas. Mil pesos paga el locatario al dueño, pero subarriendo uno de esos departamentos en mil cien pesos, por ejemplo, y subarriendo el otro solo en cien pesos. ¿Puede hacer incidir de esa manera el veinte por ciento que le es permitido como ganancia máxima sobre un solo departamento o debe distribuir ese veinte por ciento en proporción al valor locativo de los distintos departamentos de la casa? Este es un caso común en esta ciudad.

Propondría que se estableciera la división proporcional de ese aumento sobre las distintas partes o departamentos de la casa, porque sino no se va a llenar el fin práctico, y como he dicho plausible que se persigue.

Sr. Bas. — El aumento debe ser tomado en conjunto en los subarriendos.

No es posible, cuando se va a legislar tomar en cuenta cada uno de los casos especiales que se pueden presentar, porque así sería imposible dictar una legislación.

El propósito y el concepto de la ley es evitar que el intermediario exagere el precio de los alquileres y por consiguiente, el precio debe tomarse en el conjunto de lo que paga el locatario primitivo, con lo que cobra él a los sublocatarios.

Sr. Landaburu. — Pero en ese caso entiendo que se defrauda el propósito de esta disposición del proyecto. Si una casa constituida por dos departamentos, está ocupada en uno de ellos por el inquilino principal, se le autoriza a subarrendar el otro por una suma que representa lo que él paga al dueño más una ganancia del 20 por ciento. Entiendo que está perfecta, clara y literalmente establecida la defraudación de la ley.

Sr. Bas. — Si no es ese el caso. El caso es éste. Se alquila, como he dicho, una propiedad por 1000 pesos, propiedad que tiene dos departamentos, de los cuales uno se arrienda por 1.100 y otro por 500, total son 1.600; al 20 por ciento de 1.000, son 200, Quiere decir, entonces que excede en 400 pesos de lo

que legítimamente la ley le autoriza. Por consiguiente, ese contrato es nulo y caería dentro de la penalidad.

Sr. Landaburu. — El caso de que ocupe una parte de la casa con su familia. . . .

Sr. Bas. — No es el caso que se propone prever: la comisión se propone prever el caso general. Ese es un caso de excepción que no le preocupa, que está previsto. Lo que le preocupa, es el negocio del subarrendamiento, los trusts de acaparadores de casas, que hay, por ejemplo, en la ciudad del Rosario. Yo conozco una persona que tiene 300 casas más o menos, arrendadas y las subalquila, haciendo un gran negocio. Lo mismo sucede en la ciudad. No nos vamos a poner en el caso del que alquila una parte de la casa y vive en lo demás. Lo que queremos es resolver el caso general, como le he dicho al señor diputado, porque si vamos a pretender dar una ley en la que no haya un solo caso que no esté previsto, debemos clausurar el congreso y no preocuparnos de eso que no podremos conseguir.

Sr. Landaburu. — He mencionado ese caso, porque entiendo que es frecuente no creo que constituya una excepción aquel caso en que el inquilino principal ocupa una parte del local y en que no subarrienda sino parte de esa casa. En presencia de eso, que es perfectamente posible, yo pregunto, con referencia a la segunda hipótesis, si puede incidir el 20 por ciento de ganancia sólo sobre la parte subarrendada.

Sr. Bas. — Vuelvo a manifestar al señor diputado que la comisión ha consultado el caso general que existe en esta ciudad, en la ciudad del Rosario y en todos los centros principales de población. Que pueda haber un caso de excepción, como el que indica el señor diputado, que escape a los términos de la ley, eso no le preocupa a la comisión, porque salva el principio general de la misma, y aun respecto de ese caso excepcional, estará siempre la interpretación judicial con el amplio criterio que le corresponde, para aplicar por analogía y dentro del espíritu que la misma ley establece. Como he dicho, en

principio la ley ha consultado el caso general; ha querido evitar los trusts de acaparadores de casas para hacer subir automáticamente los alquileres; no el caso especial de que habite el propietario y subarriende una pequeña pieza o un departamento.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — La presidencia desea saber si el señor diputado por San Luis tiene alguna proposición concreta que presentar a la consideración de la cámara, para que en ese caso se sirva transmitirla a la secretaría.

Sr. Landaburu. — Sí, señor presidente.

Sr. Bas. — Por consiguiente, la comisión pide que se vote tal como está redactado.

Sr. Landaburu. — Voy a dictar la proposición a la secretaría: Después del veinte por ciento; “este veinte por ciento será divisible entre las distintas partes o departamentos de la casa, estén o no subarrendadas”.

Sr. Sánchez Sorondo. — Pido la palabra.

Yo no estoy de acuerdo con esta manera de encarar *grosso modo* la legislación civil del país.

Se dice que la comisión no se ha preocupado de los casos especiales, y ¿qué es el código civil, señor, sino la legislación de todos los casos que se deben de presentar y se pueden presentar en las relaciones privadas? Todos los casos que presenta el señor diputado por San Luis son generales, y esta ley, que pretende ser modificatoria del código civil, debe contemplar...

Sr. Bas. — Tan es cierto que el código civil no contempla todos los casos que él mismo establece que se resolverán por analogía todos los que no estén expresamente legislados. El legislador no puede tener la pretensión absurda de legislar todos los principios.

Sr. Sánchez Sorondo. — No me interrumpa el señor diputado.

Cuando se presenta a consideración de la cámara un caso como el traído por el señor diputado por San Luis, que no es de excepción y que ha de repetirse con mucha generalidad, no se puede contestar con este criterio: a la

comisión no le preocupa; que se arregle como pueda; están los jueces.

Sr. Bas. — No dice que se arregle como pueda, sino que no responde al objeto que ha determinado.

Sr. Sánchez Sorondo. — Desde mi punto de vista dejo una vez más consignada mi oposición — ya que no puedo decir mi protesta — contra esa manera de encarar la legislación fundamental del país.

Sr. Bas. — Y yo mi protesta contra esa forma de oponerse sin dar razones de ningún género.

Sr. Sánchez Sorondo. — Las razones que yo doy no serán para el señor diputado...

Sr. Bas. — El señor diputado habla con un criterio, desde luego. Y por lo mismo que dice el señor diputado, no puede expresarlo como una protesta, sino como una simple opinión.

Sr. Costanti. — Pido la palabra.

Entiendo que el señor miembro de la comisión, doctor Bas, ha expresado con toda claridad que este artículo sólo va a regir en los casos en que se subarrienda la totalidad del bien, y no en el caso de que se subarriende una parte, viviendo el locatario principal en otra.

Sr. Bas. — Exactamente.

Sr. Sánchez Sorondo. — Pero no dice así.

Sr. Costanti. — Entoncec, es muy fácil salvar la dificultad.

Entiendo, como el señor diputado Sánchez Sorondo, que la ley debe ser previsor. Hay que establecer este caso de excepción, y bastará para ello agregar una sola palabra al artículo: “En los subarriendos totales de las propiedades a que se refiere el primer apartado, etcétera”.

Sr. Bas. — La comisión no acepta ninguna modificación.

Sr. Costanti. — Entonces, quiere decir que no es ese el criterio de la comisión.

Sr. Landaburu. — Sin embargo, el señor diputado afirma...

Sr. Bas. — Afirma lo que ha afirmado; ni una sola palabra más ni una menos.

Sr. Sánchez Sorondo. — El argumento del señor diputado es que a la comisión no le preocupa lo que puede ser un caso de excepción.

Sr. Bas. — El diputado Bas ha dicho lo que debe decir.

Sr. Sánchez Sorondo. — En cambio, los señores diputados por San Luis y por Santa Fe, dan razones. Esa es toda la diferencia que separa el criterio del señor diputado por Córdoba del nuestro.

Sr. Landaburu. — Pido la palabra.

El despacho de la comisión no dice lo que afirma el señor diputado por Córdoba. No se limita al caso de que esté totalmente subarrendada la propiedad. En la amplitud de sus términos comprende tanto ese caso como aquel de que sólo esté subarrendada en parte.

Me propongo con este agregado establecer principios generales: que ese veinte por ciento que se admite como ganancia máxima sea divisible entre las distintas partes de la casa.

Creo que ese es el propósito de la comisión o de los señores diputados que han firmado el despacho; y no veo ninguna razón plausible para que se nieguen a aceptar ese agregado, que, a mi juicio, traduce su verdadero propósito.

En consecuencia, insisto, señor presidente.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a votar el despacho de la comisión y en seguida se votará el agregado propuesto por el señor diputado por San Luis.

Se va a votar el despacho de la comisión en el inciso d) tal como está impreso.

— Resulta negativa.

Sr. de Tomaso. — ¿De cuántos votos?

Sr. Prosecretario (Núñez). — De 32 votos.

Sr. Rodríguez (J. R.). — Que se rectifique la votación.

— Rectificada la votación, resulta nuevamente negativa de 34 votos.

Sr. Rodeyro. — Que se rectifique a la inversa.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a rectificar en esta forma. Los señores diputados que estén por la negativa sírvanse ponerse de pie.

Sr. Prosecretario (Núñez). — Resulta negativa de 40 votos. Votan 82 señores diputados.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Quiero decir que queda firme el despacho de la comisión.

Varios señores diputados. — ¡No! ¡No!

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Negativa de los que están en contra del despacho de la comisión.

Sr. Méndez Casariego. — Ese error proviene de no hacer las votaciones por su orden.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — La votación se hizo en esa forma por haberlo solicitado un señor diputado y porque el reglamento lo autoriza.

Sr. Méndez Casariego. — Mis palabras no importan un cargo a la presidencia.

Sr. Barrera Nicholson. — Que se rectifique por el orden natural.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a votar el despacho de la comisión. Los señores diputados que estén por la afirmativa sírvanse ponerse de pie.

Sr. Prosecretario (Núñez). — Resulta negativa contra 40 votos. Votan 82 señores diputados.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Queda rechazado el despacho de la comisión.

Sr. Landaburu. — Reproduzco el artículo con el agrado que he propuesto.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Permítame el señor diputado. No es posible proceder en esta forma.

Sr. Landaburu. — Pero yo propongo en lugar del despacho de la comisión, el artículo con el agregado que he propuesto.

Sr. de Tomaso. — Pido que se rectifique nuevamente.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a rectificar nuevamente; entendiéndose que el agregado del señor diputado por San Luis no forma parte de lo que ahora se vota, y se votará después.

—Resulta afirmativa de 42 votos.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a votar el agregado propuesto por el señor diputado por San Luis.

—Se lee:

“Este veinte por ciento será divisible proporcionalmente entre las distintas partes o departamentos de la casa que estén o no subarrendadas”.

—Se vota y resulta negativa.

Sr. Anastasi. — Corresponde que se considere el agregado propuesto por mí, sobre cuyo alcance pedía informes el señor diputado por Buenos Aires doctor Sánchez Sorondo.

Sr. Costanti. — Correspondería votar el agregado que he propuesto a este artículo. Establecer, de acuerdo con el criterio que manifestó el señor diputado Bas, que esa disposición sobre los subarriendos no rige sino cuando el subarriendo abarca la totalidad de la propiedad.

Sr. Bas. — Eso es una reconsideración y no puede votarse.

Sr. Costanti. — No, señor diputado; es un agregado y en ese concepto han votado muchos señores diputados.

Sr. de Tomaso. — El señor diputado pretende agregar al artículo que se votó una palabra que lo desvirtúa.

Sr. Costanti. — Pretendo hacer este agregado: La nulidad a que se refiere la disposición anterior sólo será aplicable al caso de subarriendo total de la propiedad.

Hago notar que este agregado traduce fielmente la opinión de un miembro de la comisión.

Sr. Bas. — Eso es en el concepto del señor diputado.

Sr. de Tomaso. — El señor diputado está en un error cuando cree que su agregado, que viene a modificar el texto del párrafo anterior, traduce la opinión del señor diputado Bas.

Sr. Costanti. — Entonces el señor diputado Bas ha dicho lo que no ha querido decir o yo he entendido mal.

Sr. Bas. — He dicho lo que he querido decir. Ahora el señor diputado pretende agregar una cosa que la cámara rechazó.

Sr. Costanti. — La cámara ha rechazado que se divida en partes proporcionales el veinte por ciento; pero no el agregado mío.

Sr. de Tomaso. — Hemos creído que el agregado del señor diputado por San Luis era innecesario votarlo porque dentro del texto del párrafo votado está comprendido ese espíritu. Es evidente que en los diversos casos que se presentan los jueces tendrán en cuenta el alquiler de la pieza o piezas que se reserve el sublocador.

Sr. Sánchez Sorondo. — Sobre todo después de haberse rechazado el agregado lo van a tener muy en cuenta.

Sr. de Tomaso. — Era innecesario el agregado del señor diputado porque las causas a que se refería están consignadas en otros artículos.

Sr. Costanti. — ¿Por qué no las consigna entonces la ley, si el señor diputado cree que no están comprendidas? Que se aclare la ley.

Sr. Maidana. — Pido la palabra.

Lo que más me extraña en el señor diputado por Santa Fe es que proponga enmiendas con el propósito de hacer una ley realmente conducente al fin a que se propone llegar. No sé cómo va a enmendar el señor diputado esta ley ni cómo va a salvar los defectos que en ella apuntaba el señor diputado por San Luis y que decía que iban a defraudar el espíritu de esta ley de emergencia que se está dictando. Toda la ley propuesta y todo lo que se ha sancionado hasta este momento es una ley de verdadera defraudación. De manera que no sé qué empeño tiene el señor diputado por Santa Fe en agregar a una obra mala un remiendo que puede resultar peor.

Debería retirar su moción.

Sr. Costanti. — Acompaño al señor diputado en su opinión de que la ley tiene defectos y no dará todo el resultado que de ella se espera. Pero si es posible modificar un artículo para establecer claramente cuál es el concepto con que la cámara lo vota, no veo

por qué esta oposición tenaz para hacer un agregado que la aclare.

Sr. Bas. — El señor diputado Maidana no sabe que el señor diputado Costanti ha votado todos los artículos.

Sr. Maidana. — Será lógico con su teoría extraordinaria.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a dar lectura del agregado propuesto por el señor diputado por Santa Fe.

—Se lee:

“La multa a que se refiere la disposición anterior sólo será aplicable en caso de subarriendo total de la propiedad”.

—Se vota esta proposición y resulta negativa.

Sr. Anastasi. — He propuesto que a las enmiendas que se han adoptado al artículo 1583 del código civil se agregue una que ruego al señor secretario se sirva leer.

—Se lee:

“En las casas clasificadas en los reglamentos municipales como de inquilinato, se prohíbe el subarrendamiento o la cesión de la cosa arrendada”.

Sr. Anastasi. — Pido la palabra.

Voy a decir pocas para explicar el alcance de esta enmienda que propongo.

El artículo 1583 del código civil establece que el locatario puede subarrendar en todo o en parte o prestar o ceder a otro la cosa arrendada, si no le fuera prohibido por el contrato o por la ley. De manera que el mismo código civil se pone en situación de que la facultad de subarrendar pueda ser restringida por una ley posterior.

El propósito que ha tenido el codificador al permitir el subarriendo o la cesión del arrendamiento está explicado claramente en la nota, de la que voy a leer dos o tres renglones.

Dice así: “La cesión o subarrendamiento de la casa arrendada es la más de las veces el medio que tiene el locatario de salvarse de una ruina que ven-

dría a perjudicar al locador o a concluir el contrato.”

Sucede, señor presidente, sobre todo en la capital federal, que esto no es un medio de evitar la ruina al locador sino de convertirlo en un explotador, especialmente en las casas de inquilinato. El fenómeno es tan frecuente que los señores diputados pueden encontrar manifestaciones de él en cuanto documento oficial se publica. Por ejemplo: la comisión de casas baratas, en la memoria que ha distribuido a los señores legisladores, denuncia el hecho de que en las casas de inquilinato que ha adquirido para demoler a fin de levantar nuevas construcciones, se realizaba una verdadera explotación de los subinquilinos por un tercero que no tenía absolutamente otro oficio que el de vivir a costa del modesto alquiler proporcionado por aquellos.

Me dice el señor diputado de Tomaso — y me confirma un recuerdo — que en algunas de esas casas se encontraba un subarrendador que obtenía 700 pesos mensuales por el solo hecho de subarrendar el conventillo.

El señor diputado Tamborini, cuya colaboración agradezco y al que me voy a referir más tarde, me facilita un reportaje al doctor Coll publicado en “La Razón” de hoy. El doctor Coll, presidente de la comisión de casas baratas, que ha sabido hacer funcionar tan bien ese admirable organismo, se expresa así: “Es que los intermediarios comen a dos carrillos, parásitos que sacan con la explotación de conventillos entre 700 y 1000 pesos mensuales”. ¿Para qué recordar el decreto publicado con motivo de las casas del Policlínico? Un buen día el ministerio de justicia descubre que casi todas esas casas estaban subarrendadas, y que los subarrendatarios obtenían como beneficio más del 50 por ciento de los alquileres.

Se comprende entonces que este subarriendo, tolerado en esta forma, es una explotación sobre el haber del modesto obrero que vive en el conventillo, en la casa de inquilinato. Y una de las maneras eficaces de contribuir al abaratamiento de la vida es no conce-

der acción a este subarrendatario, poner al propietario frente a frente con sus inquilinos, ya sea personalmente o por medio de sus apoderados.

Esto no es una novedad. Tengo aquí dos antecedentes, uno de ellos el proyecto del señor diputado Tamborini que castigaba la especulación realizada con motivo del subarriendo, y otro un artículo del doctor Ruiz Guiñazú, presidente del "Museo social argentino" en el que dice textualmente: esto: "Se trate de inquilinatos o de casas colectivas, debe prohibirse la intervención de intermediarios. Los propietarios también deben renunciar a la sublocación, y sólo por apoderado en forma podrán realizar las cobranzas y desalojamientos. Está probado en infinidad de casos que la carestía del alquiler obedece al *modus vivendi* de un supuesto gerente o inquilino principal que realiza su pingüe negocio sobre el alquiler de cada pieza. Así, han ocurrido desalojamientos de conventillos por incumplimiento del intermediario, a pesar del pago religioso de los inquilinos; el propietario, careciendo de la relación de derecho con los ocupantes, se desentiende si así conviene a sus intereses". Debe recordarse que el doctor Ruiz Guiñazú es al mismo tiempo presidente del congreso de la habitación que se celebrará dentro de poco en Buenos Aires.

No hay ninguna razón para permitir la explotación realizada por los subarrendatarios en las casas de inquilinato. No me refiero a las casas de departamentos, porque eso sería materia de otro estudio; pero hay un lugar donde esta explotación se observa descaradamente, y es en nuestro conventillo.

Se sabe las condiciones en que viven nuestros obreros en los conventillos. El señor Bunge dice en su obra "Problemas económicos del presente" que de las 900.000 familias obreras con que cuenta el país, cerca de 200.000 viven en la capital. Y calcula que de ellos 140 ó 150.000 habitan en los conventillos, reducidas a vivir en una pieza y a pagar por ella desde un quinto hasta un tercio de su salario. Y como no hay conventillo casi que sea administrado

directamente por el propietario o por sus empleados, una manera de contribuir al abaratamiento del alquiler es evitar el estorbo de estos parásitos llamados intermediarios.

Para satisfacer los escrúpulos de algunos señores diputados debo observarles que he consultado el punto con profesores de derecho civil de la universidad de Buenos Aires y todos ellos me han respondido que la reforma no tiene absolutamente nada de extraordinario y se impone como una necesidad social.

Creo que con estas palabras dejo fundado el alcance de esta enmienda.

Sr. González. — Entiendo que la comisión acepta el agregado.

Sr. Rodeyro. — Los miembros de la comisión, individualmente, lo aceptamos.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a dar lectura del agregado propuesto por el señor diputado por la capital.

Sr. Secretario (Zambrano). — El agregado propuesto por el señor diputado Anastasi es el siguiente: En las casas clasificadas por los reglamentos municipales como de inquilinato se prohíbe el subarrendamiento o la cesión de la cosa arrendada.

Sr. Ferreyra. — Si me permite el señor diputado, le voy a formular una pregunta que me sugiere la última parte del agregado.

¿En qué situación quedaría el propietario que defraudase el alcance de la ley nombrando un administrador? ¿Le libraríamos de la prevención establecida por el artículo anterior, que hemos votado, que establece la obligación de hacer figurar en el recibo el alquiler pagado al propietario?

Sr. Anastasi. — Voy a contestar al señor diputado.

Eso no se puede evitar. Precisamente en el antecedente que he leído, el doctor Ruiz Guiñazú dice que los propietarios deben renunciar a la sublocación y sólo por apoderado en forma podrían realizar las cobranzas y desalojos.

Desde luego, no puede evitarse que el propietario administre directamen-

te la finca. Más bien, lo que se quiere es precisamente que el propietario se coloque frente a sus inquilinos.

Un distinguido abogado de Buenos Aires, el doctor Lafaille, me ha hecho notar, por ejemplo, que ciertos clientes suyos, personas de exquisitos sentimientos morales, tenían subarrendadas las casas de inquilinato a personas completamente desalmadas que realizaban una explotación inicua de aquéllos. Sabiendo éstos quien es el propietario, posiblemente sería distinta la actitud de éste. De manera que lo que se tiende a evitar es el intermediario que hace desaparecer completamente el nombre del propietario.

Sr. Sánchez Sorondo. — Le preguntaría al señor diputado por la capital si él no cree que los peligros que prevé están precisamente apartados en el artículo que acabamos de votar, limitando al veinte por ciento el importe de la elevación del subarriendo; de tal manera que el inquilino de la casa no podrá cobrar al de la pieza un alquiler superior a un veinte por ciento.

Sr. Anastasi. — Me ha parecido que el artículo sancionado puede muy bien aplicarse a las casas colectivas, a las casas de departamentos y a una cantidad de casas en las cuales puede ser útil el intermediario.

Sr. Sánchez Sorondo. — Pero si no he entendido mal, el temor de que se presione a los subinquilinos, extrayéndoles por el alquiler de las piezas más de lo que propiamente deberían pagar, es lo que ha inducido al señor diputado a proponer esta modificación, y al efecto citaba los informes del doctor Coll y del doctor Enrique Ruiz Guinazú, que contemplan esa situación, situación que me parece a mí salvada con la limitación del aumento del veinte por ciento sobre el precio del arriendo, que se ha sancionado.

Pregunto al señor diputado si vale la pena introducir una modificación tan grave al principio de la sublocación para evitar que a un subinquilino se le cobre más del veinte por ciento sobre el arriendo principal que paga el inquilino.

Sr. Anastasi. — Precisamente la razón que me ha inducido a presentar esta enmienda es que, si entiendo que puede tolerarse esa ganancia para el intermediario en las casas de departamentos, colectivas o casas de escritorios, es ilógica cuando es obtenida sobre el conventillo, sobre la casa de inquilinato, aparte de la fácil simulación que habrá; sobre todo si se trata de no fomentar el conventillo. Y es claro que si lo restringimos queda el otro deber de parte de la honorable cámara, de dar fondos a esa comisión de casas baratas, que ya ha ofrecido unos barrios obreros que realmente son dignos de admiración, desde el momento que por 36 pesos se pueden obtener departamentos que costarían de 150 a 200 pesos en cualquier barrio de la ciudad. De modo que aunque el proyecto y la enmienda tienden a restringir el conventillo, es una buena obra social.

Sr. Ferreyra. — Yo considero...

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Había pedido la palabra el señor diputado Bunge.

Sr. Ferreyra. — Dos palabras, señor presidente, nada más.

Esa disposición es inútil porque fácilmente puede ser burlada por los propietarios a quienes les bastará nombrar un administrador: firmarán un contrato reservado, alquilando en un precio determinado el conventillo al titulado administrador.

Sr. Anastasi. — Pero el administrador ya no es el intermediario, no es el especulador.

Sr. Bunge. — Tal vez se facilitará la discusión, si el señor diputado me deja fundar mi voto.

Sr. Ferreyra. — Perfectamente.

Sr. Bunge. — La observación a que se refiere el señor diputado Ferreyra es la siguiente: si en la ley, siguiendo la sana inspiración de suprimir el intermediario extorsivo, se prohibiera la existencia del sublocador, el resultado práctico sería fatalmente que el propietario de conventillos, para no tener la tarca desagradable de aplicar el torniquete él mismo a cada uno de los inquilinos de su propiedad, nombraría

un "administrador". Pero en vez de pagarle un sueldo, le sería más cómodo seguir el sistema actual, y el administrador sería de hecho el sublocador de hoy; pero, como en su título de administrador dejaría de estar obligado a hacer figurar en cada recibo el monto del alquiler que paga al propietario, podrá realizarse la misma extorsión de hoy: podrá pagar como sublocatario 15 a 20 pesos de alquiler mensual por una pieza y tener la plena libertad para cobrar por ella 30, 35 o 40 pesos. Desaparecería entonces en la práctica la virtud del inciso d) porque no habría manera de fiscalizar si ese llamado administrador es un verdadero administrador a sueldo del propietario, o un sublocador disimulado con el nombre de administrador.

Por eso, a pesar de que esa institución del sublocador no puede ser más antipática ni más perjudicial, creo que sería más eficaz dejar como está el inciso d) porque con la eliminación que se propone quedaría subvertido el alcance del inciso.

Sr. Anastasi. — Con todo, ese administrador será un empleado del propietario y la demanda de desalojo no va a poder figurar a nombre del administrador, sino a nombre del propietario.

Sr. Bunge. — Me refiero al propósito de impedir la usura del soblocador de hecho, que aparece con el rótulo de administrador, podría cobrar por el alquiler de cada una de las piezas más del veinte por ciento de recargo de lo que pagara al propietario, porque no habrá control, porque el inquilino no podrá saber si por la pieza que alquila no se le cobra una suma mayor del veinte por ciento.

Sr. Justo. — ¿No cree el señor diputado Anastasi que eso sería subordinar el texto de una ley nacional al texto de las ordenanzas municipales?

Sr. Anastasi. — Me observa el señor diputado Beiró que muchas de las restricciones del dominio están sometidas a las ordenanzas municipales; además, yo no sabría cómo buscar un término genérico que comprendiera las casas

de inquilinato en Buenos Aires, Rosario y Córdoba pues, más bien es la denominación del resorte municipal.

En cuanto a la observación formulada por el señor diputado Bunge, vuelvo a repetir que si ese administrador es un sublocador simulado, la sanción es severísima, pues ningún juez le acordará la acción para cobro de pesos o desalojo.

Sr. Bunge. — Pero ningún juez podrá impedir figure como administrador un sublocador clandestino que cobre en realidad como alquiler de las piezas que arrienda un recargo mucho mayor que el veinte por ciento a que limita ese recargo el inciso d).

Sr. Anastasi. — Resultaría que habríamos suprimido la explotación del subarrendatario, pero tendríamos la explotación del dueño de la casa; habría que buscar entonces remedio a eso, por ejemplo, por una tarifa especial para las casas de inquilinato.

Sr. Bunge. — No debe poder el subarrendador en ningún caso disimularse como administrador para cobrar en el alquiler un excedente de más de veinte por ciento, de acuerdo con lo expresado.

Sr. Presidente (Sánchez de Bustamante). — Se va a votar el agregado propuesto por el señor diputado por la capital.

— Resulta negativa.

Sr. Anastasi. — ¿De cuántos votos? **Pro-secretario** (Núñez). — Contra 29 votos.

Sr. Rodríguez (J. R.) — Que se rectifique la votación.

— Rectificada, resulta nuevamente negativa contra 31 votos.

— Ocupa la presidencia el señor vicepresidente segundo de la honorable cámara, doctor Valentín Vergara.

— Se lee:

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

Sr. Presidente (Vergara). — Si no se hace observación, se votará.

--Resulta afirmativa.

—En discusión.

e) Artículo 1604. — Reemplazar el inciso 2.º por el siguiente:

“Si fuese contratada por tiempo indeterminado, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1507”.

Sr. Sánchez Sorondo. — Pido la palabra.

Voy a proponer una modificación:

El artículo 1604, que dice: “La locación concluye: 1.º Si fuese contratada por tiempo determinado, acabado ese tiempo; 2.º si fuese contratada por tiempo indeterminado, cuando cualquiera de las partes lo quisiere”, y la comisión dice: “Si fuese contratada por tiempo indeterminado, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1507”. Ahora bien, lo dispuesto por el artículo 1507 es el plazo de dos años, y no veo por qué la comisión quiere hacer de un contrato por tiempo indeterminado un contrato por tiempo determinado. Me explico que quiera fijar un mínimo y que diga: “Después de dos años, cuando cualquiera de las partes lo quisiere”.

Es en este sentido que solicito la modificación.

Sr. de Tomaso. — Eso es lo que quiere decir, de acuerdo con el artículo 1507.

Sr. Sánchez Sorondo. — No dice eso: podría querer decirlo pero no lo dice. Este es otro de los artículos que dice una cosa distinta a lo que la comisión quiere que diga.

Sr. de Tomaso. — El señor diputado tiene el arte de encontrar eso.

Sr. Bas. — La comisión dice que si la locación fuese contratada por tiempo indeterminado, concluye de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1507, en el plazo de dos años.

Sr. Sánchez Sorondo. — Eso quiere decir que la locación contratada por tiempo indeterminado, concluye de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1507, en el plazo de dos

Sr. Sánchez Sorondo. — Eso quiere decir que la comisión convierte una locación por tiempo indeterminado en un contrato por dos años.

Sr. Presidente (Vergara). — ¿Acepta la comisión?

Sr. de Tomaso. — La comisión mantiene su despacho.

Sr. Sánchez Sorondo. — Yo propongo que se diga: “Si fuese contratada por tiempo indeterminado, después de los dos años a que se refiere el artículo 1507, cuando cualquiera de las partes lo quisiere”.

Sr. Bas. — Es que el artículo 1507 habla de dos años y de un año y medio.

Sr. Sánchez Sorondo. — Esa misma observación se puede hacer al despacho de la comisión, puesto que dice “de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1507”.

Sr. Bas. — La misma observación hago yo al señor diputado.

Sr. Sánchez Sorondo. — Entonces se puede decir: Si fuese contratada por tiempo indeterminado, después del tiempo mínimo establecido por el artículo 1507.

Sr. de Tomaso. — Nosotros aceptamos si se pone: “después del plazo legal”. Entonces el inciso quedará redactado así: “Si fuese contratada por tiempo indeterminado, después del plazo legal que acuerda el artículo 1507.”

Sr. Presidente (Vergara). — De manera que la comisión acepta la indicación formulada.

Se va a leer el inciso e) en la forma propuesta por la comisión con la modificación introducida por el señor diputado por Buenos Aires.

--Se lee:

Artículo 1604 — Reemplazar el inciso 2.º por el siguiente:

“Si fuese contratada por tiempo indeterminado después del caso legal fijado por el artículo 1507, cuando cualquiera de las partes lo exige”:

Sr. de Tomaso. — Perfectamente.

Sr. Presidente (Vergara). — Se va a votar en la forma leída.

—Resulta afirmativa.

—En discusión el inciso f).

Sr. Celesia. — Pido la palabra.

¿Cómo quedaría redactado el artículo 1610 con esa supresión que propone la comisión? Entiendo que hay un error que es necesario corregir. Con la lectura, los miembros de la comisión podrán darse cuenta. El artículo quedará redactado en esta forma. “Si la locación no fuese a término fijo, el locador no podrá exigir al locatario la restitución de la cosa arrendada después de los plazos siguientes”, cuando debe ser a la inversa, debe decir: “podrá exigir”. Se ha suprimido la palabra “sino”.

Sr. de Tomaso. — Por un error de copia, se ha mantenido la supresión de la palabra “sino”. Efectivamente, debe mantenerse la palabra “sino”, de tal manera que quedaría así: “Si la locación no fuese a término fijo, el locador no podrá exigir al locatario la restitución de la cosa arrendada, sino después de los plazos siguientes”.

Sr. Celesia. — Perfectamente; por eso hacía la pregunta.

Sr. Presidente (Vergara). — Se va a votar en la forma que ha propuesto el señor diputado por la capital.

—Resulta afirmativa.

Sr. Presidente (Vergara).—En consideración el artículo 2.º del despacho de la comisión.

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

—Se proclama negativa.

Sr. de Tomaso. — ¡Cómo va a ser negativa! Que se rectifique la votación.

—Rectificada la votación, resulta afirmativa.

—Sin observación, se aprueba el resto del despacho.

Sr. Presidente (Vergara). — Queda sancionado el despacho de la comisión.

14

JUICIO POR DESALOJO

Sr. Presidente (Vergara). — Está en consideración el segundo anteproyecto de la comisión.

Sr. Méndez Casariego. — Hago moción de que se levante la sesión. No es posible estar hasta mañana.

Varios señores diputados. — Ya estamos.

Sr. Fernández (J.) — Pero hay que aclarar si se va a continuar la sesión el viernes.

Varios señores diputados.—Hay que terminar ahora.

Sr. Presidente (Vergara). — Se trata de una moción de orden que no se discute.

Se va a votar.

—Se vota y resulta negativa contra 21 votos.

Sr. Presidente (Vergara).— Está en consideración en general el despacho.

—Véase el segundo anteproyecto, consignado bajo el número 13.

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

—Se vota y resulta afirmativa.

—En discusión el artículo 1.º

Sr. Peña. — Pido la palabra.

¿Por qué no seguimos el precedente sentado cuando se trató en el congreso el código civil que ahora se está modificando, y damos aquel voto de confianza que se acordó al doctor Vélez Sarsfield votando el proyecto a libro cerrado y acordándolo también a los autores de este proyecto?

Sr. Presidente (Vergara). — Puede proponerlo el señor diputado.

—Varios señores diputados pronuncian palabras en voz baja.

Sr. Peña. — Parece que no quieren aceptar el honor que yo había propuesto a los innovadores de la obra...

Sr. Anastasi. — Pido la palabra.

Este primer artículo lo observo porque creo que por lo pronto no conduce a resolver ni parcialmente el abaratamiento de la vida: sólo servirá para alargar los trámites procesales, porque con la impunidad que será facilitada por el hecho de no ser responsable de las costas se prolongarán los juicios. La persona a quien se le ha iniciado juicio de desalojo ya estará violando los últimos favores que le concede la ley. En un juicio de desalojo por un arrendamiento de 400 pesos, con los gastos impuestos por la ley de papel sellado, el 100 por ciento de las costas permitidas se ha de insumir en gastos de actuación.

Sr. Ferreyra. — Por otra parte, hay que observar que en los casos de desalojo no se gestionan sumas de dinero. Por lo tanto, ese artículo está de más y puede fácilmente suprimirse.

Sr. Presidente (Vergara). — Se va a votar el artículo 1.º del despacho de la comisión.

—Resulta negativa.

Sr. Rodeyro. — Pido que se rectifique la votación.

—Resulta nuevamente negativa contra 29 votos.

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

Sr. Anastasi. — Pido la palabra.

Sobre este artículo hay que observar únicamente esta disposición: "sin que ello importe tenerlos por parte en el juicio" y que se refiere a los subinquilinos, lo que está en contradicción con la jurisprudencia reciente de la suprema corte que da a los subinquilinos el carácter de parte en los juicios de desalojo. Pido, entonces, que no se vote este último agregado.

Sr. Bas. — No puede haber jurisprudencia contra el texto expreso de la ley.

Sr. Presidente (Vergara). — ¿El señor diputado propone que se vote por partes?

Sr. Anastasi. — Que se vote hasta la palabra "interpuesta".

Sr. Parry. — Pido la palabra.

Me parece que la segunda parte del artículo modifica disposiciones del código civil porque legisla sobre el alcance y efecto que tiene la fianza.

La fianza como obligación subsidiaria otorgada por el locatario al locador respondería en este caso a los subinquilinos que no tienen vinculación de derecho alguna con el locador. Por lo tanto, la segunda parte del artículo es violatoria del código civil.

Sr. de Tomaso. — Pido la palabra.

Quiero dejar constancia de que el texto de este artículo se ha tomado íntegramente de un proyecto de justicia de paz redactado por la inspección general de justicia y que fué presentado a esta cámara en años anteriores por el poder ejecutivo. Contempla una situación que es muy corriente, sobre todo en las casas de inquilinato. Los sublocadores cobran a menudo adelantado. Son desalojados por los propietarios, reciben de éstos el importe del depósito que han dado en garantía y los subinquilinos no solamente quedan en una situación molesta en cuanto al tiempo que se le da para el desalojo, por la fecha en que se les notifica, sino que pierden lo que han pagado adelantado al sublocador. Es esa la situación que se ha querido contemplar en nuestro despacho.

Sr. Presidente (Vergara). — Se va a votar el primer apartado del despacho de la comisión hasta la palabra "interpuesta".

—Resulta afirmativa.

Sr. Presidente (Vergara). — Se va a votar el final del primer apartado.

—Se lee:

"... sin que ello importe tenerlos por parte en el juicio".

—Se vota y resulta negativa.

Varios señores diputados. — Que se rectifique la votación.

—Rectificada, resulta afirmativa.

Sr. Presidente (Vergara). — ¿Propone el señor diputado por Buenos Aires alguna modificación al resto del artículo?

Sr. Parry. — No, señor; esperaba que se me diera alguna explicación. Porque yo digo que las obligaciones que contrae el fiador se refieren a los compromisos y obligaciones que tiene el locatario respecto al dueño de la casa. Esas son obligaciones que el fiador contrae subsidiariamente y no es posible que esa fianza que ha sido exclusivamente para las obligaciones contraídas por el locatario a favor del locador o dueño de la cosa responda también a las obligaciones de los subinquilinos. Por eso voy a votar en contra.

Sr. Presidente (Vergara). — Se va a votar el resto del artículo del despacho de la comisión.

—Resultado negativo contra 29 votos.

Sr. de Tomaso. — Pido que se rectifique la votación.

Sr. Ortiz. — Es una ley de forma que deroga una ley de fondo.

Sr. de Tomaso. — No deroga nada.

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

—Rectificada, resulta nuevamente negativa contra 33 votos.

Sr. Presidente (Vergara). — En consideración el artículo 3.º del despacho de la comisión.

Sr. de Tomaso. — Faltó el último párrafo del artículo 2.º.

Sr. Presidente (Vergara). — La presidencia puso a votación el resto del artículo.

Sr. de Tomaso. — No, señor presidente: el párrafo 2.º, que es el observado por el señor diputado Parry.

Sr. Presidente (Vergara). — La presidencia no tiene inconveniente en ponerlo nuevamente a votación. El criterio de los señores diputados no puede ser distinto.

Se va a votar el último apartado del artículo 2.º del despacho de la comisión.

Sr. de Tomaso. — Rogaría que se leyera por secretaría.

—Se lee:

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

Sr. Presidente (Vergara). — Se va a votar.

—Resultado afirmativa.

Sr. Presidente (Vergara). — En consideración el artículo 3.º

—Se aprueba sin observación.

—El artículo 4.º es de forma.

Sr. Presidente (Vergara). — Queda sancionado.

15

PRECIOS DE LOCACION — SUSPENSION DE DESALOJOS

Sr. Presidente (Vergara). — En consideración el tercer anteproyecto.

—Véase el tercer anteproyecto, consignado bajo el número 13.

—No haciéndose uso de la palabra, se vota y aprueba en general.

—En consideración el artículo 1.º

Sr. Rodríguez (J. R.) — Hago indicación de que los artículos que no se observen se den por aprobados.

—Asentimiento.

Sr. Presidente (Vergara). — Habiendo asentimiento, así se hará.

Sr. Tierney. — Quiero dejar constancia de mi voto en contra de este artículo.

Sr. Bas. — Para el caso de que sea aprobado el artículo 1.º pido se voten en seguida los agregados con los cuales yo he firmado este despacho.

Sr. Echagüe. — Pido la palabra.

Quiero dejar una vez más constancia de mi voto en contra de este artículo por cuanto implica un grave ataque al derecho de propiedad y por cuanto viene a condenar a gran parte de los propietarios de Buenos Aires a no gozar de intereses por sus propiedades sino de un 3 a un 7 por ciento, como lo he demostrado por las planillas que anteriormente he presentado a la cámara; y esto se proyecta justamente en un país en que el capital invertido en otros empleos produce retribuciones que rara vez bajan del 10 por ciento que normalmente está entre el 20 y el 50 por ciento, y que suele alcanzar hasta el 300 por ciento. Esta afirmación podrán verificarla los señores diputados revisando la planilla que se publica en la página 59 del "Avisador Mercantil" del 1.º de febrero del corriente año que empieza con la sociedad Agar Cross y Compañía Limitada, que ha repartido un 30 por ciento de dividendo, que sigue con la agencia Colombo, que ha repartido un 45.56 por ciento y en que hay muchos dividendos de 30, 40, 50 y 70 por ciento, y que alcanza hasta la Comercial Sueco-Argentina, que ha repartido un dividendo de 376 por ciento al año. Es decir que con la limitación que se establece, que no sólo es inconstitucional, se va a quitar todo aliciente a los propietarios, que difícilmente se han de conformar con ganar interés del 3 al 7 por ciento cuando yéndose a otros empleos podrían sacar los dividendos que acabo de enumerar.

Creo, pues, que no podrá darse ninguna disposición más contraria al espíritu de la ley, que es abaratar los alquileres, porque se conseguirá tener paralizados los actuales precios por dos años, y al cabo de esos dos años la mayor parte de la población tendrá que vivir en las plazas, en el puerto, en Palermo, en fin al aire libre, porque no habrá materialmente casas donde alo-

jorse, desde que nadie va a edificar para perder.

Sr. de Tomaso. — A estas horas no sería prudente contestar con todo detenimiento lo que acaba de manifestar el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Echagüe. — Por eso es malo legislar a estas horas.

Sr. de Tomaso. — Los argumentos jurídicos a favor del artículo que estamos discutiendo ya se han dado *in extenso* en las sesiones anteriores. Bastará recordar simplemente que esta grave violación al derecho de propiedad se ha hecho en todos los países europeos durante la guerra y aún después de la guerra, y son países que tienen códigos exactamente iguales al nuestro.

Sr. Echagüe. — Pero una constitución distinta.

Sr. de Tomaso. — Todas las constituciones garantizan el derecho de propiedad. No hay ninguna que autorice a violarla.

Sr. Peña. — No nombre la constitución, que esto me recuerda el caso...

Sr. Presidente (Vergara). — Ruego a los señores diputados no interrumpen.

Sr. Peña. — Iba a recordar un caso producido en Córdoba.

Sr. de Tomaso. — El artículo no establece en definitiva sino una prórroga por dos años del precio de los alquileres en enero de 1920. Establece lo que el señor diputado por Buenos Aires ha votado en diversas ocasiones: por ejemplo la moratoria que se sancionó para determinados contratos en la famosa semana de agosto de 1914, con motivo del estallido de la guerra.

Terminaré recordando que esta medida llamada de emergencia es indispensable, porque, como todo el mundo sabe, los aumentos que ya se habían producido por la escasez de viviendas se han agravado a raíz de la apertura de este período parlamentaria, durante el cual se ha presentado por los señores diputados proyectos de ley para proteger a los inquilinos. En el momento en que estamos discutiendo este despacho los aumentos siguen: los propietarios los están realizando por vía de represalia, de de-

fensa y, si se quiere, hasta de previsión.

Esta legislación resultaría completamente inútil en cuanto a sus efectos inmediatos si no sancionáramos una disposición como la presentada por la comisión.

En cuanto al cuadro sombrío y alarmista que ha pintado en sus últimas palabras el señor diputado Echagüe, debo decirle que es una fantasía, por cuanto con este artículo no pretendemos destruir las casas existentes ni quitárselas a los propietarios para transportarlas a otra región del globo terrestre; las dejamos donde están, con los alquileres que devengaban a principio de este año, fecha en la cual consideramos que habían alcanzado los límites máximos a que podían llegar, a causa, precisamente, de la carestía de las viviendas.

Sr. Rougés. — En la capital de la república; pero se trata de una ley para todo el país.

Sr. Rodríguez (J. R.) — Por mi parte puedo decirle que en la provincia que represento esos aumentos se habían realizado para esta fecha.

Sr. Rougés. — En cambio en mi provincia no ha sucedido tal cosa.

Sr. de Tomaso. — Si la causa principal del encarecimiento de los alquileres, que se ha invocado, es la paralización en la construcción de viviendas, me imagino que ese fenómeno ha sido general y se ha presentado más o menos con la misma intensidad en toda la república.

Sr. Rougés. — Era un proyecto que se iba a sancionar para la capital federal, y cuando se hizo la observación de que no se podía modificar el código procediendo el congreso como legislatura local, se hizo extensiva a la legislación de toda la república.

Sr. de Tomaso — No fué porque creyéramos que no podíamos votar esa disposición con carácter local, sino porque varios miembros de la comisión han insistido en votar esta disposición con un carácter nacional.

Sr. Rougés. — Perfectamente; yo no podía saber el pensamiento que inspi-

raba al señor diputado, pero esa modificación introducida en la legislación responde a la observación hecha en la cámara.

Sr. Pereyra Rozas. — Pido la palabra.

Los reparos constitucionales opuestos al artículo ya se han hecho extensamente en este debate, en los debates anteriores y con motivo de otros proyectos presentados. De manera que todo lo que se diga sería una repetición. Cada diputado tiene su opinión al respecto y no la va a modificar porque se pronuncien más o menos palabras.

El cuadro, no sombrío, en mi concepto, sino agreste, que ofrecía el señor diputado por Buenos Aires...

Sr. Echagüe. — Ni una ni otra cosa; es el cuadro verdadero. No se va a edificar. Eso es lo que he dicho.

Sr. Pereyra Rozas. — Yo expreso el concepto que me merecen las opiniones emitidas por el señor diputado por Buenos Aires. Me ha parecido un cuadro agreste eso de dormir en Palermo, en las plazas, etcétera.

No creo que llegará ese caso. En cambio, podría llegar el de que por las exigencias de los propietarios las casas tuvieran que desalojarse y, entonces sí los inquilinos tendrían que ir a dormir a Palermo.

Este artículo es justamente el que pone remedio a la situación creada, en forma aguda y dolorosa, por los propietarios al subir usurariamente los alquileres. Desde que se inició este período parlamentario, como ha dicho el señor diputado de Tomaso, tanto en la capital como en muchas provincias, los propietarios, en previsión inhumana del daño que les sería inferido en sus intereses por las leyes que habían de dictarse, subieron los alquileres, habiendo llegado en algunos casos hasta el aumento brutal de un 100 por ciento en el monto del alquiler, — según datos que se han suministrado a la cámara.

Si la cámara no sancionara este artículo defraudaría el anhelo de la población de Buenos Aires y de muchas de las ciudades de la república some-

tidas a las tristes situaciones, en que la codicia ha llevado a los inquilinos.

El artículo que estamos votando es justamente la sanción vigente y hondamente sentida y esperada.

Sr. Rodríguez (J. R.) — En todo el país.

Sr. Pereyra Rozas. — Sí, señor diputado; pero principalmente en Buenos Aires.

Ahora, en cuanto a las ciudades a que se refería el señor diputado por Tucumán, en las cuales los alquileres no han sufrido aumentos sensibles, este artículo lleva la tranquilidad a los hogares, porque desaparece el serio y gravísimo peligro del aumento.

Nada más. (*¡Muy bien!*).

Sr. Anastasi. — Si me permite el señor diputado Echagüe...

¿El cuadro que pintaba era en razón de que no se iba a edificar más con la sanción de este artículo?

Sr. Echagüe. — Sí, señor.

Sr. Anastasi. — Pero este artículo se refiere a las casas existentes, las que se van a construir tienen una cantidad de disposiciones en los proyectos tercero y cuarto. Por otra parte, conviene recordar que cuanto más se edifica más caros son los alquileres. Es el caso del año 10, período en que la propiedad alcanzó valores ficticios. Se edificaba mucho y los alquileres eran extraordinariamente altos.

Sr. Echagüe. — Pido la palabra.

A las afirmaciones del señor diputado, yo opongo la demostración de las planillas que he presentado a la cámara, suministradas por administraciones de propiedades. Me parece que esa demostración con cifras, que establece una revaluación perfectamente exacta sobre la propiedad, demuestra que en una gran parte de la capital, en el radio que esas propiedades comprende, que es un radio muy amplio, no existe esa alza immoderada de los alquileres, sino que, por el contrario, todavía los alquileres están por debajo de lo que estuvieron el año 10 y que la revaluación de la propiedad no es sino entre un 2 o 3 por ciento en los casos más bajos y un 7 en los más elevados. Una

de las planillas da el 6 por ciento de término medio y la otra 7,25.

En estas consideraciones es en las que yo fundo la objeción de hecho al proyecto. Ahora, naturalmente, una vez que el congreso sancione una de estas leyes, ello ha de ser muy tenido en cuenta por todas las personas que pensasen dedicar sus capitales a la construcción de edificios en la capital o en alguna otra parte del país: edificarán casa para vivir, pero difícilmente harán casa para alquilar si el congreso por una ley fijase precio.

Sr. de Tomaso. — No se fija precio.

Sr. Rodríguez (J. R.) — Pido la palabra.

Voy a votar, señor presidente, el despacho de la comisión y dado la hora avanzada por lo que no es oportuno hacer discursos y ni siquiera consideraciones de alguna extensión, voy a limitarme a expresar que en estos meses transcurridos del período ordinario de sesiones, tan pronto se empezaron a proyectar por algunos diputados estas medidas de emergencia, de las cuales la comisión ha recogido la que discutimos como la más práctica y eficaz, como es sabido por muchos señores diputados y existen al respecto numerosos casos concretos, muchos propietarios de la capital y de ciudades del interior, para ponerse a cubierto de las sanciones legislativas que sospechaban que se producirían, han realizado mensualmente aumentos desconsiderados en los alquileres.

Sr. Echagüe. — Es uno de los malos efectos de la ley.

Sr. Rodríguez (J. R.) — Esta sanción que espero producirá la cámara del despacho de la comisión, tendrá por resultado, si se convirtiera en ley, detener estas maniobras intolerables de verdadera usura. Por eso voy a votar muy complacido esta medida, como la más práctica, eficaz y de efecto inmediato de todas las que propone la comisión.

Sr. Presidente (Vergara). — Se va a votar el artículo del despacho de la comisión.

Sr. Presidente (Vergara). — El señor diputado Bas propone que a continuación del artículo 1.º se hagan algunos agregados por él propuestos y que figuran en la orden del día número 17 suplemento bis.

Sr. Bas.—Pediría que se votara por partes.

—Asentimiento.

Sr. Presidente (Vergara).—En consideración el inciso a).

Sr. de Tomaso. — Pido la palabra.

Cuando en la comisión tratamos estas cuestiones, el señor diputado Bas sostuvo con toda resolución los puntos de vista concretados, en este agregado; y a los efectos de que pudiera haber un despacho conjunto, consintió en firmar el texto del artículo 1.º tal como se ha aprobado por la cámara y presentar sus agregados por separado, para que en la cámara cada diputado y cada miembro de la comisión quedaran en libertad para votarlos o no.

Deseo dejar constancia de que yo no acepto los agregados, porque en mi sentir, van a quitar fuerza al propósito que perseguimos con el texto del artículo 1.º que acaba de votarse.

Comprendo perfectamente la razón que pueda invocarse en favor de los dos primeros incisos, en algunos casos particulares. Pero por lo mismo que con el artículo 1.º hemos adoptado una medida de carácter general para que tenga una aplicación mecánica, por así decirlo, me parece que la desvirtuaríamos si aceptáramos lo que propone el señor diputado.

Sr. Bas. — Pido la palabra.

Necesito explicar brevemente la razón de cada uno de los incisos que se ponen en discusión.

El inciso a), dice: “Si después del primero de enero de 1920 hubiera habido aumento de impuestos en relación a la finca arrendada, el que se distribuirá proporcionalmente en el pago mensual del alquiler”.

El pensamiento de la comisión ha sido que los alquileres no sean aumentados con posterioridad al primero de

enero, pero no ha podido ser que disminuyan.

Es un hecho notorio que en esta capital los propietarios pagan los diferentes impuestos municipales, y es conocido también el hecho que el impuesto general (barrido, limpieza y alumbrado), que era del 3 por ciento del alquiler, ha sido elevado al 5 y medio. Y así, por ejemplo, una propiedad que está avaluada en 400 pesos abonaba 165 pesos más o menos, y ahora abona 295, es decir, 130 pesos más al año.

Lo que deseo es que a ese propietario a quien se le retrotrae el precio del alquiler al primero de enero, no se le haga que pierda todavía todo el aumento de los impuestos municipales; nada más.

Sr. Rodeyro. — Pido la palabra.

Para dejar constancia, como ha hecho el señor diputado de Tomaso, de los motivos por que yo no he aceptado en la comisión los agregados del señor diputado Bas.

No es esta la hora en que podamos hacer un debate extenso sobre la materia, pero entiendo que votar los agregados del señor diputado Bas importaría desvirtuar el alcance del artículo 1.º que hemos sancionado, con carácter general, sobre todo, el inciso c).

Sr. Presidente (Vergara). — Se va a votar el inciso a) del agregado propuesto por el señor diputado Bas.

Sr. Ortíz. — ¿Es despacho de comisión?

Sr. de Tomaso. — Es un agregado de uno de los miembros de la comisión.

—Se vota el inciso y resulta negativa.

Sr. Presidente (Vergara).—En consideración el inciso b).

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

Sr. Gallegos Moyano.—Entiendo que había una indicación de que artículo que no se observara se diera por aprobado.

—Se vota y resulta negativa.

—En discusión el inciso c).

Sr. de Tomaso. — Pido la palabra.

Quiero dejar constancia, a propósito del inciso e), ante la cámara de una observación que hice en el seno de la comisión cuando fundé mi voto en contra de él.

Desco recordar que la ley de contribución territorial para este año ha aceptado a los efectos del pago de ese impuesto, un criterio que, a mi juicio, se desconoce con esta solución que propone el señor diputado Bas. La ley de contribución territorial para este año establece que la contribución sobre los nuevos edificios será pagada teniendo en cuenta solamente el valor del suelo. El valor de los edificios estará libre de contribución, y el señor diputado Bas, en este inciso propone que, si a pesar de los aumentos hechos en el precio del alquiler, con posterioridad al primero de enero, aquel no corresponde a más de un ocho por ciento de interés anual sobre el valor real de la propiedad, a cuyo efecto toma en cuenta el valor íntegro de la propiedad, el propietario puede pedir aumento.

Sr. Bas. — Porque se refiere a los edificios viejos, no a los nuevos.

Sr. Rougés. — Voy a hacer otra observación al artículo, y es que estamos legislando para la república y este es un artículo para la capital federal.

Sr. de Tomaso. — Esa observación no tiene fundamento, señor diputado, porque el último párrafo le da un carácter nacional.

Sr. Bas. — El último párrafo prevé el caso.

Sr. Presidente (Vergara). — Se va a votar el inciso e).

— Resulta negativa.

Sr. Presidente (Vergara). — Quedan rechazados los agregados propuestos.

Está en consideración el artículo 2.º del despacho de la comisión.

Sr. Parry. — Pido la palabra.

El juicio de desalojo del artículo 2.º quedaría en suspenso. Yo desearía saber quién paga las costas de ese juicio. Después, se exige que el demandado abone, dentro de los quince días, el importe de lo adeudado más los intereses

y las sumas presupuestas para gastos causídicos. La suma que el juzgado calcule no se debe todavía; no es una suma que el demandado deba. Entonces, podría decir: "consignara", no "abonase", porque no hay obligación de pagar cuando todavía no se ha declarado que está condenado con costas. Yo desearía saber quién paga las costas de este juicio.

Sr. de Tomaso. — El señor diputado propone que se reemplace las palabras "abonase" por "consignase": aceptamos.

Sr. Parry. — Eso en primer lugar: después ¿quién paga las costas? Si es un juicio que está suspendido, puede tener una larga tramitación.

Sr. de Tomaso. — Paga las costas el inquilino en beneficio del cual se establece esta medida.

Sr. Parry. — Se consigna así en el artículo.

Sr. de Tomaso. — Habla de costas causídicas.

Sr. Parry. — ¿Y si es un pleito de varios años?

Sr. de Tomaso. — Por eso se habla de costas causídicas.

Sr. Parry. — Esas costas causídicas ¿quién las paga? ¿Es la suma que arbitrariamente fija el juez o es realmente el importe de las costas; lo que el juez calcule o lo que importen las costas?

Sr. Fernández (J.). — El juez regula.

Sr. Anastasi. — El juez calcula, y después fija la suma.

Sr. de Tomaso. — Voy a hacer notar que esta medida es precisamente...

Sr. Presidente (Vergara). — Rogaría a los señores diputados suspendan los diálogos.

Sr. Sánchez Sorondo. — Pido la palabra.

Ya que nos estamos llevando tantas cosas por delante con estas sesiones, que por lo menos no nos llevemos al diccionario; respetémoslo. Yo propongo que se sustituya la palabra "presupuesto" por "presuponga".

Sr. Presidente (Vergara). — ¿Acepta la comisión?

Sr. de Tomaso. — Aceptamos reemplazar la palabra "abonase" por "con-

signase", pero no aceptamos el "presuponga".

Sr. Sánchez Sorondo. — Yo pediría que trajeran el diccionario de la academia...

Sr. Ortíz. — Es muy tarde...

Sr. Sánchez Sorondo. — Pido que antes se vote por partes. Yo quiero respetar la gramática...

Sr. Landaburu. — Rogaría al señor miembro de la comisión me aclarase una duda.

El proyecto ordena al demandado, en todos los casos, el pago de las costas.

Yo pregunto: si la demanda por cobro de arrendamientos fuese total o parcialmente infundada ¿por qué ha de condenarse en todos los casos? Si se cobrasen seis meses y sólo se debiesen tres sería realmente curioso condenarle en todos los casos.

Sr. Anastasi. — Por eso la comisión dice que el juez determinará la suma que se estime para gastos causídicos.

Sr. Bas. — La demanda no es por cobro de pesos, sino por el desalojo.

Sr. Landaburu. — Pero por desalojo fundado en falta de pago.

Sr. Tierney. — Se salvaría el inconveniente agregando al artículo: "En caso que proceda la condenación en costas".

Sr. Costanti. — Pido la palabra.

Creo que es inútil agregar nada, porque el demandado por desalojo, que está dispuesto a pagar los alquileres que se le demandan, se avendrá a pagar las costas. Si tiene razón para litigar continuará adelante y hará cargar las costas al contrario.

Reconozco, sin embargo, que el señor diputado por Buenos Aires, tiene razón al pedir se sustituya la palabra "presupuesto".

Sr. Fernández (J.). — Yo voy a pedir que se reemplacen las palabras "presupuesto" y "presuponga", por "establezca".

Sr. Presidente (Vergara). — Se va a votar el despacho de la comisión.

Sr. Sánchez Sorondo. — Pido que se vote por partes hasta la palabra "presupuesto".

Sr. Parry. — Si los trámites y los juicios quedaran sin efecto, yo pregun-

to: ¿en qué situación quedarán las sentencias?

Sr. Ortíz. — ¿Si en el momento de promulgarse la ley no se ha ejecutado la sentencia ésta puede ser levantada en la forma que establece el despacho de la comisión, o no?

Sr. Mora y Araujo. — El despacho se refiere a los juicios que no están concluidos ni terminados por una sentencia.

Sr. Ortíz. — El proyecto del señor diputado Maidana establecía que se suspendiera la ejecución de la sentencia.

Sr. Mora y Araujo. — Eso no está en discusión.

Sr. Maidana. — ¿Si me permite?

Yo le estimaría muchísimo que no procure sacar nada de mi proyecto, porque no quiero mezclarme en esas cosas que se están sancionando. (*Risas*).

—Varios señores diputados hablan a la vez.

Sr. Presidente (Vergara). — Reclamo de los señores diputados que es imposible presidir si no se respeta al diputado que tiene concedida la palabra por la presidencia.

Se va a votar el artículo 2.º hasta la palabra "presupuesto", como lo ha propuesto el señor diputado por Buenos Aires.

—Resultado afirmativa.

Sr. Bas. — Propongo la palabra "estimen", en caso de que se rechace la modificación del señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Sánchez Sorondo. — Yo acepto la palabra propuesta por el señor diputado Bas.

Sr. Presidente (Vergara). — Se va a votar la segunda parte del artículo 2.º con la modificación propuesta por el señor diputado por Córdoba y aceptada por el señor diputado por la provincia de Buenos Aires.

—Resultado afirmativa.

—El artículo 3.º es de forma.

Sr. Presidente (Vergara). — Queda sancionado el despacho de la comisión.