

# 59ª, reunión - 6ª, sesión extraordinaria - Abril 21 de 1921

## PRESIDENCIA DEL DR. D. BENITO VILLANUEVA

**Senadores presentes:** Aybar Augier Alberto, Caballero Ricardo, Del Valle Iberlucea Enrique, Leves Manuel L., Gallo Vicente C., García Luis, Garro Pedro A., González Joaquín V., Iturbe Octavio, Larlús Pedro, Linares Luis, Luna David, Melo Leopoldo, Roca Julio A., Sagüer Fernando, Torino Martín M., Villanueva Benito, Zabala Carlos.

**Senadores ausentes:** Con aviso: Albarracín Martín, Castañeda Vega Francisco, Iturraspe Ignacio de, Llanos Pedro, Patrón Costas Robustiano, Soto Pedro Numa, Vidal Juan R.

### SUMARIO

#### 1—Asuntos entrados.

2.—Moción de aplazamiento del proyecto de ley sobre alquileres. Se rechaza.

3.—Proyecto de ley sobre alquileres. Discusión.

—En Buenos Aires, a 21 de abril de 1921, siendo las 16 horas, dice el

**Sr. Presidente (Villanueva).**—Queda abierta la sesión con 18 señores senadores presentes.

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

—Se lee y aprueba sin observación.

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

—Se lee:

1

### ASUNTOS ENTRADOS

#### Peticiones particulares

Philip R. Walsh solicita el pronto despacho de su solicitud pidiendo permiso para ausentarse del país.

—A sus antecedentes.

Los mayordomos de los Colegios Nacionales de la Capital solicitan aumento en sus sueldos.

—A la Comisión de Presupuesto.

La Federación Postal y Telegráfica de la provincia de Tucumán solicita aumento de sueldos de los empleados de Correos y Telégrafos de Tucumán.

—A la misma.

Manuel Roimisel desertor de la clase de 1899 solicita ser incluido en la lista de amnistiados del 23 de mayo del corriente año.

—A la de Guerra.

El Consejo de Administración del Sanatorio Mutualista de empleados de Correos y Telégrafos solicita aumento de sueldo para dichos empleados.

—A la Comisión de Presupuesto.

La sociedad "Unión Cigarreros Minoristas" y vendedores de lotería solicitan la aprobación del proyecto de ley sobre profilaxis de la tuberculosis.

—A sus antecedentes.

Angela Balet de Corti, pensionista ferroviaria, solicita permiso para ausentarse del país.

—A la Comisión de Negocios Constitucionales.

La Comisión Nacional de Socorros a los universitarios de la Europa central y oriental solicita un subsidio.

—A la Comisión de Presupuesto.

#### Invitaciones

El Intendente Municipal de la Capital invita al Honorable Senado a la inauguración del basamento de "La Loba de Roma".

**Sr. Presidente (Villanueva).** — Quedan invitados los señores senadores.

#### Agradecimiento

El Presidente del Senado Español agradece la manifestación de condolencia del Senado Argentino por

Buenos Aires, abril 14 de 1921.

*Al Honorable Congreso de la Nación:*

El Poder Ejecutivo tiene el honor de dirigirse a Vuestra Honorabilidad acusando recibo del proyecto de ley No. 11.113 por el que se declara en vigencia durante el mes de abril, la ley general de presupuesto y leyes de impuestos, que rigieron durante el año 1920. Dios guarde a Vuestra Honorabilidad.

H. IRIGOYEN.  
D. E. SALABERRY.

—Al Archivo.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a pasar a la orden del día.

—Se lee:

*Honorable Senado:*

Vuestra Comisión de Códigos ha estudiado los tres proyectos de ley venidos en revisión de la Honorable Cámara de Diputados que se refieren: el primero a la modificación de los artículos 1504, 1507, 1509, 1583, 1604 y 1610 (vieja numeración), del Código Civil; el segundo a medidas procesales en el juicio de desalojo y el tercero al precio de la locación y suspensión de los desalojos, y por las razones que dará el miembro informante os aconseja su sanción.

Sala de la Comisión, marzo 28 de 1921.

J. V. González. — E. del Valle Iberlucea. — En disidencia: P. A. Garro.

#### PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etcétera.*

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

- a) Artículo 1504. Agregarle al final el siguiente párrafo: "Será nula y sin ningún valor toda cláusula por la que se pretenda excluir de la habitación de la casa, pieza o departamento arrendado o subarrendado a los menores que se hallen bajo la patria potestad o guarda del locatario o sublocatario."
- b) Artículo 1507. Substituirlo por el siguiente: "En la locación de casas, departamentos o piezas, destinadas a la habitación, comercio o industria, cuando no hubiere contrato escrito que estipule un plazo mayor de dos años se entenderá que el locatario tiene opción para considerarlo realizado por los términos que a continuación se establecen, a pesar de cualquier declaración o convenio que lo limite, sin que durante los mismos puedan alterarse los precios ni las condiciones del arriendo. Esos términos serán: para las casas, piezas y departamentos destinados al comercio o industria, dos años; para los destinados a habitación, un año y medio.

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

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

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

En los casos de los incisos 1 y 2 el locatario tendrá diez días para el desalojo; en los de los incisos 3 y 4 este plazo podrá ampliarse hasta 40 días. Estos términos serán contados desde aquel en que se le intime el desahucio por el juez competente para conocer de la demanda. Pero cuando el locatario demandado en virtud de lo dispuesto por los incisos 1 y 3 fuere sublocador, los subinquilinos tendrán un plazo de noventa días para el desalojo, contados del mismo modo."

- c) Artículo 1509. Substituirlo por el siguiente: "En los arrendamientos de casas, piezas o departamentos el locatario que, por haber vencido el plazo legal que reconoce a su favor el artículo 1507, fuese demandado por desalojo y acreditare haber pagado el alquiler correspondiente al mes anterior, tendrá noventa días para el desalojo, contados desde aquel en que se intime el desahucio por el juez competente para conocer de la demanda."
- d) Artículo 1583. Agregarle como segundo y tercer apartados los siguientes párrafos: "En los subarriendos de las propiedades a que se refiere el primer apartado del artículo 1507, será nula toda convención que importe elevar en más de un veinte por ciento el precio del subarriendo o de los subarriendos en conjunto sobre el alquiler originario.

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

- e) Artículo 1604. Reemplazar el inciso segundo por el siguiente: "Si fuese contratado por tiempo indeterminado después del caso legal fijado por el artículo 1507, cuando cualquiera de las partes lo exija.
- f) Artículo 1610. En el primer apartado reemplazar las palabras: "demandar al locatario" por las siguientes: "exigir al locatario".

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

Artículo 2. — Los artículos del Código Civil modificados por el 1o. de la presente ley se incluirán en la

Abril 21 de 1921

CAMARA DE SENADORES

59ª reunión. 6a. sesión extraordinaria

primera edición oficial que se haga de ese código.

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

Artículo 4.—Los locatarios que no hagan constar en los contratos de subarriendo o, en su defecto, en los recibos que otorguen a los sublocatarios, el nombre del locador y el precio del arriendo originario, 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.

Artículo 5.—Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dado en la Cámara de Diputados, en Buenos Aires, a los veinte días del mes de agosto de mil novecientos veinte.

ARTURO GOYENECHÉ.  
Carlos G. Bonorino.

## PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etcétera.*

Artículo 1o. — 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 1o. de enero de 1920.

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

Art. 3o. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dado en la Cámara de Diputados, en Buenos Aires, a veinte de agosto de 1920.

ARTURO GOYENECHÉ.  
Carlos G. Bonorino.

## PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etcétera.*

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

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

Art. 3o. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dado en la Cámara de Diputados, en Buenos Aires, a 20 de agosto de 1920.

ARTURO GOYENECHÉ.  
Carlos G. Bonorino.

## 2

## MOCION DE APLAZAMIENTO

**Sr. Zabala.** — Pido la palabra.

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

**Sr. Zabala.** — Pido la palabra.

Deseo hacer una moción de orden.

Este asunto es sumamente grave; al ser discutido en la cámara de diputados, concurrió el señor ministro de hacienda y manifestó que no podía abrir opinión sobre el asunto, en razón de que el poder ejecutivo tenía a estudio un proyecto de ley que enviaría al congreso, el cual resolvería definitivamente la cuestión del alquiler. Yo creo que, antes de que el Honorable Senado entre a estudiar esta cuestión, sería conveniente insinuarle al poder ejecutivo la necesidad de que remita, cuanto antes, al senado el proyecto de ley que el señor ministro de hacienda anunció que enviaría a estudio de la cámara de diputados.

Por esto, hago indicación para que se aplaque la consideración de este asunto hasta que llegue el proyecto del poder ejecutivo.

—Apoyado.

**Sr. Esteves.** — Podía invitársele al señor ministro de hacienda.

**Sr. Zabala.** — Podría invitársele a que concurra o traiga el proyecto para que pase a la comisión respectiva y pasar nosotros, entre tanto, a cuarto intermedio.

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

Voy a oponerme a la moción del señor senador por Jujuy por considerar que tiene un fin obstruccionista.

**Sr. Zabala.** — ¡Absolutamente!

**Sr. del Valle Iberlucea.** — La moción de aplazar la consideración de este asunto, la podría haber formulado el señor senador en otra oportunidad, cuando entró a consideración del Honorable Senado el despacho de la Comisión de Códigos, cuando se hizo indicación para señalar un día — que es el de hoy — a objeto de considerar los proyectos sobre alquileres; es extraño que ahora el señor senador por Jujuy, habiendo permanecido silencioso en aquella oportunidad, haga esta moción de aplazamiento. Si se tiene en cuenta, señor presidente, que dentro de una semana, más o menos,

terminará el período extraordinario de sesiones, resultaría que, de aprobarse la moción, el Honorable Senado no habría considerado este importantísimo asunto en estas sesiones. Quedaría aplazada la cuestión gravísima del alquiler, que tanto interesa a las clases menesterosas y medias de la república hasta el período ordinario de sesiones habría caducado el despacho de la comisión de códigos, que tantas dificultades suscitó, y sería necesario entrar a estudiar otra vez los proyectos.

No es una razón la que dá el señor senador por Jujuy para fundar su moción de aplazamiento. Manifiesta que el poder ejecutivo — en su oportunidad — declaró que tenía el propósito de enviar un proyecto al honorable congreso sobre el asunto de los alquileres; pero no recuerda el señor senador que el poder ejecutivo ha tenido tiempo sobrado para enviar ese proyecto y, si no lo ha hecho *motu proprio*, quiere decir que no lo hará durante los días que faltan para que concluyan las sesiones extraordinarias, a requerimiento o indicación del Honorable Senado.

Por otra parte, la circunstancia de que el poder ejecutivo haya incluido los proyectos sobre alquileres entre los asuntos a considerarse durante este período, demuestra que su intención es que el senado de la nación apruebe, o considere, por lo menos, los proyectos enviados en revisión por la otra cámara. Si el senado no lo hiciera en esta oportunidad, como lo pretende el señor senador por Jujuy, amparándose o escudándose en la actitud del poder ejecutivo al no haber enviado su proyecto sobre alquileres, que anunciara el señor ministro de hacienda, el senado habría faltado a su deber. Su obligación en estos momentos, cuando la carestía de la vida es tan grande, cuando el alza de los alquileres es ya realmente intolerable, es considerar este asunto y pronunciar una sanción definitiva. No es posible tener por más tiempo a los interesados en esta duda, con una espada de Damocles suspendida sobre sus cabezas.

Por estas razones, es que votaré en contra de la moción del señor senador por Jujuy.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — ¿Insiste el señor senador por Jujuy, en su moción?

**Sr. Zabala.** — Sí, señor presidente. Que se aplace la consideración de este asunto hasta que el poder ejecutivo remita el proyecto que tiene sobre la materia, debiendo el senado poner en su conocimiento el aplazamiento y la razón del mismo.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Hago indicación para que la votación sea nominal.

—Apoyado.

**Sr. Melo.** — Desearía saber hasta cuándo es el aplazamiento, porque, si fuera para una sesión próxima, me parece que no habría inconveniente.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Se propone por tiempo indefinido.

**Sr. Linares.** — Podría ser para la sesión del lunes.

**Sr. Caballero.** — El aplazamiento en realidad sería indefinido.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — ¿El señor senador propone para la sesión del lunes?

**Sr. Melo.** — En ese caso entraríamos a tratarlo con o sin proyecto del P. E. Como se trata de traer una colaboración, me parece que no puede haber ningún inconveniente en votar la moción, a condición de tratar este asunto en la sesión que fije el H. Senado, que nunca sería más tarde del lunes, con o sin proyecto del Poder Ejecutivo.

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

—Votan por la negativa los señores senadores Gallo, Saguier, Soto, Caballero, González, Esteves, del Valle Iberlucea, Luna, Larlús, Torino y Aybar Augier; y por la afirmativa los señores senadores García, Iturbe, Zabala, Melo, Linares y Garro.

**Sr. Secretario** (Ocampo). — Han votado once señores senadores por la negativa y seis por la afirmativa.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Continúa la consideración del asunto. Está en discusión en general el despacho de la comisión.

### 3

#### PROYECTOS DE LEY SOBRE ALQUILERES

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

Los proyectos sobre alquileres que figuran en este orden del día, y cuya aprobación aconseja la mayoría de la Comisión de Códigos, en cuyo nombre voy a informar y sostener su despacho durante la discusión, fueron sancionados por la H. Cámara de Diputados, en el mes de agosto de 1920, después de un largo e interesante debate. La carestía de la vivienda había llegado a un grado demasiado alto y provocado un serio movimiento entre las clases necesitadas de la república y especialmente entre las de la Capital Federal. Hubo una intensa agitación en la opinión pública, que repercutió en el seno del H. Congreso, y en la otra Cámara se presentó una serie de pro-

yectos, tendientes todos ellos a resolver el problema de la vivienda, poniendo un límite a la voracidad de los especuladores, que hacían una profesión del arriendo de las propiedades destinadas a habitación.

Estos proyectos fueron estudiados como era debido en la H. Cámara de Diputados, y después de la discusión a que dieron lugar, obtuvieron aprobación por una relativa mayoría de votos. En seguida vinieron en revisión al H. Senado y este cuerpo, no obstante la urgencia que había en considerarlos de inmediato, para contribuir en alguna forma a resolver el problema de la vivienda, los destinó a estudio de la comisión de códigos. La comisión los estudió, llamando a su seno a los interesados, para que expresaran sus opiniones. Concurrieron a la comisión los delgados de una corporación de propietarios, quienes por intermedio de su letrado hicieron una serie de objeciones en contra de los proyectos, considerando que eran inconvenientes e ineficaces, que no iban a resolver el problema de la carestía de la vivienda y que eran, en una palabra, contrarios a disposiciones terminantes de la Constitución Nacional.

La Comisión de Códigos no pudo despachar, debido a la divergencia de opiniones que existía entre sus miembros, los proyectos venidos en revisión en el mes de septiembre del año último, y no obstante la indicación que yo hiciera en el seno de este Honorable Cuerpo para que fueran tratados sin despacho de comisión, se resolvió que la Comisión de Códigos los estudiara durante el receso. El P. E., terminadas las sesiones ordinarias del año pasado, incluyó estos proyectos entre los asuntos a considerarse en las sesiones extraordinarias, y una vez convocada la cámara, la Comisión de Códigos, la misma que existiera en el período ordinario de sesiones del año último, entró a estudiarlos de inmediato.

No hubo concordancia de opiniones y debido a diversas circunstancias, no fué posible despachar los proyectos con la anticipación debida; pero, por fin, al cabo de algunas reuniones, dos de los miembros de la comisión conseguimos ponernos de acuerdo y firmamos el despacho que está ahora a consideración del H. Senado. Uno de sus miembros, el señor senador por San Juan, doctor Garro, que desde el principio se manifestó en contra de algunas disposiciones de los proyectos, porque modificaban el Código Civil, firmó en disidencia el dictamen y dará sus razones en el informe de la minoría.

La mayoría de la comisión entiende que los proyectos sobre alquileres cuya aprobación

aconseja a la H. Cámara, no van a resolver de un modo fundamental o radical el problema de la vivienda, que no sólo está planteado de ahora en el país, sino desde hace mucho tiempo, pues según tendré oportunidad de demostrarlo dentro de breves instantes, hay en la república dos fenómenos relacionados con esta cuestión: el primero, la carestía de la vivienda, que es orgánica y permanente, y el segundo, el encarecimiento de la vivienda que es un hecho transitorio, el cual se produce en los actuales momentos.

No obstante darse cuenta la mayoría de la comisión de la complejidad de este asunto, que tiene su raíz misma en la organización social, no obstante pensar que debería elaborarse un plan de legislación amplio, sancionarse una ley semejante a la dictada en Inglaterra en el año 1919 sobre esta materia, asegurando el derecho a la vivienda a todos los ciudadanos, ha creído que estos proyectos pueden resolver en parte la cuestión de los alquileres y aliviar la afligente situación de los inquilinos. Por eso es que, sin dejar de reconocer que el señor senador por San Juan, doctor Garro, tiene parcialmente razón, en cuanto cree que es necesario adoptar una serie de medidas que concurren todas ellas a resolver el pavoroso problema, la mayoría de la comisión considera que mientras eso se inicie o se lleve a cabo, es indispensable adoptar medidas de emergencia, a la manera como se ha hecho en otros países.

La cuestión de los alquileres no es un problema particular de la República, sin duda; es un hecho universal, planteado en estas circunstancias históricas en todas las naciones; pero, como lo veremos dentro de unos instantes, la carestía del alquiler en ningún país reviste caracteres tan serios y tan graves como en la República. Es indudable señor presidente, la carestía de la vivienda en el país, el aumento de los alquileres que viene realizándose desde hace tres años y que llega ya a límites intolerables.

El alquiler ha subido en este período de tiempo en un 50 o/o y hasta en un 100 por ciento, como lo revelan serios estudios realizados por hombres de ciencia, como lo confirman las estadísticas del Departamento del Trabajo y las discusiones que tuvieron lugar el año pasado en el Congreso de la Habitación, reunido en esta capital bajo el patrocinio del Museo Social Argentino, y como lo demuestran, con sencilla elocuencia, una cantidad inmensa de documentos que tiene en su carpeta la Comisión de Códigos.

En vano se ha pretendido negar el aumento de los alquileres, tanto dentro como fuera del

Congreso, sosteniéndose que éstos no han subido en relación al año 1910. Esto es completamente inexacto. Tengo en mis manos la *Revista de Economía Argentina*, dirigida por los señores Alejandro Bunge, doctor Juan José Díaz Arana y doctor Enrique Ruiz Guinazú, personas conocidas de todos los señores senadores, que pertenecen a la clase conservadora, y cuyas ideas y opiniones no pueden ser tachadas de parciales, como acaso podrían ser tachadas las mías, dadas las ideas sociales y políticas que yo profeso.

El señor ingeniero Bunge y el doctor Ruiz Guinazú, por otra parte, han hecho serios estudios acerca del problema de la vivienda, a los cuales tendré ocasión de referirme durante mi exposición. En esta revista se han publicado números indicadores y diagramas relativos a los alquileres desde 1910 hasta 1919. Según los números indicadores preparados por el ingeniero Bunge, director de la Estadística Nacional, en el año 1910 el costo del alquiler representaba el valor de 100, subió en el año 1911 a 107, y llegó al máximo en 1912, o sea a 114. Desde entonces, a consecuencia de la crisis de la propiedad raíz y de la restricción a los créditos puestos por los Bancos, se nota una baja sensible del alquiler, que llegó en 1914 a 101, alcanzando el mínimo en 1916. Y desde entonces empezó nuevamente, debido a diversas circunstancias, a subir el monto de los alquileres hasta llegar a 152 en 1919. No consta en esta publicación el dato correspondiente a 1920; pero de todas maneras resulta que, con relación al año 1910, los alquileres han subido en 52, como lo revela también el diagrama que exhibo y que pongo a disposición de los señores senadores.

En el Congreso de la Habitación a que acabo de referirme, alguien sostuvo, señor presidente, que el alza de los alquileres no debía tomarse en relación al año 1916, sino en relación al año 1910. Acabamos de ver que, con respecto a este año, los alquileres han subido de una manera extraordinaria, como han subido, es cierto, los artículos de primera necesidad; pero el hecho de que estos artículos hayan subido, no es una razón, como pretenden algunos, para que los poderes públicos no se avoquen el estudio del abaratamiento de los alquileres.

En esa discusión del Congreso de la Habitación, el ingeniero Bessio Moreno, que es también la persona entendida en esta materia, sostuvo que, comparando el alza de los alquileres, no con relación al año 1910, sino con relación al año 1916, su aumento era progresivo, efectuándose de manera extraordinaria con relación al aumento de los precios de los artículos de primera necesidad. Pero más elocuentes que las

cifras, son los documentos que tiene en su poder la Comisión de Códigos, relativos a la suba de los alquileres. Ciertamente es que los números son elocuentes por sí mismos; pero a veces en estas exposiciones áridas sus revelaciones suelen escapar a la mayoría del auditorio. No sucede lo mismo cuando se traen documentos que reflejan el estado real de las cosas y la disposición de espíritu de las personas.

Entre los documentos recibidos por la comisión, figura la nota de un inquilino que habita en un conventillo situado en la calle Reconquista 1026. He tenido oportunidad de visitar este conventillo y de darme cuenta de la situación en que viven sus ocupantes; es una situación de miseria, de angustia; viendo esos cuadros de dolor, es como los legisladores pueden convencerse de la necesidad urgentísima que existe en el país de remediar con leyes apropiadas la angustiosa situación de los inquilinos.

Este inquilino del conventillo de la calle Reconquista dice: "en agosto de 1919 regía el alquiler de la pieza en 28 pesos, precio bastante alto para una habitación de cuatro metros por tres y medio; pero vino un nuevo aumento en noviembre de 1919 a 30 pesos y para enero de 1920 aumentó a 35 pesos; y no siendo suficientes estos alevosos aumentos, a fines del pasado agosto se le aumentó a 45 pesos. Adjunta el recibo mandado por el propietario, para que la comisión se cerciore de la verdad de mi denuncia. Mi situación, agrega, es la de todos los ocupantes de esa propiedad, que alcanzan a formar unas 14 familias, y es también la de la mayoría de los subinquilinos de Buenos Aires".

De manera que, por una habitación de las dimensiones indicadas, donde habitan seis o siete personas, y en algunos casos más, un obrero tiene que pagar el alto precio de 45 pesos, lo cual representa más de la tercera parte de sus recursos. En 1914 el alquiler insumía, según las estadísticas, un 30, 8 o/o de los recursos de la familia obrera; pero creo que en 1921 esa cantidad es mucho mayor.

Tengo aquí, señor presidente, una serie de recibos que han sido enviados por inquilinos a la Comisión de Códigos. En el último recibo, el interesado, cuyo nombre no daré por razones obvias, ha puesto una nota que dice: "me ha comunicado el propietario que me aumentaría otros 10 pesos el alquiler, de manera que sería la sexta vez que aumenta la vivienda desde el 1.º de marzo de 1919 hasta la fecha. En resumen, cada 4 meses se abusa de un derecho limitado a un año, según la costumbre de esta capital, para una casa de familia, obligada a vivir con un sumidero lleno, sin poderse bañar, porque no construye las cloacas". La redacción de la nota

no es gramaticalmente correcta pero prefiero leerla tal como ha sido escrita por el interesado.

Esta carta es de una señora que sostiene con su labor a su anciana madre, casi ciega, de 80 años de edad. Ha entregado 2 recibos a la Comisión de Códigos, en los cuales consta el alquiler que pagaba y de los cuales resulta que se le aumentó extraordinariamente el alquiler. Como no pudiera abonarlo, por que su profesión no daba bastante, fué desalojada sin mayores consideraciones. La propietaria es una dama de alta alcurnia. Es ésta una carta emocionante; en ella dice: "soy el único sostén de mi madre, casi ciega, de 80 años de edad, y me desalojan por no poder pagar el alquiler, que me aumentan en ochenta pesos, dándome un solo mes de término. Para los grandes males se hicieron los grandes remedios. Espero con fe; la injusticia tiene poca vida".

Entre los centenares de cartas, recibos y documentos recibidos por la comisión, figura una nota de un inquilino de una casa administrada por la Administración de propiedades, situada en la calle Chacabuco 368. Esta Administración parece ser que corre con la percepción de los alquileres de numerosas propiedades de la capital, entre otras, una situada en la calle Rioja número 1084, que consta de 50 departamentos y 8 casas con frente a la calle. En esta propiedad todos los alquileres han sido aumentados dos veces en menos de 6 meses. Eso es lo que dice el interesado, en una carta enviada con los correspondientes recibidos a la comisión.

Existe en Buenos Aires otra administración de propiedades muy conocida, que seguramente conocerán todos los señores senadores, denominada Eugenio Dumas y Cía. Como la administración de propiedades que acabo de citar, esta otra ha subido los alquileres en repetidas ocasiones en estos últimos tres años. Tengo en mi poder la carta de un inquilino de una casa situada en la calle Belgrano 312, al que en los últimos tres años le han subido los alquileres obligándosele todas las veces a firmar un contrato por el término de un año. Lo mismo habrá ocurrido, seguramente, con las numerosas propiedades administradas por la casa Eugenio Dumas y Cía.

Por fin, señor presidente, y para no fatigar más con estas referencias a los señores senadores, citaré ahora la nota dirigida a la comisión por un hombre de trabajo y estudio. Es un distinguido intelectual, conocido en Buenos Aires por numerosos textos que ha publicado y que se adoptan en los colegios nacionales y escuelas normales. Esta persona, que cumple religiosamente sus obligaciones como inquilino

y como empleado, pagaba por la modesta casa que habita, en enero 31 del corriente año, la cantidad de 150 pesos; al abonar el recibo correspondiente a dicho mes, se le puso por el propietario, que es un acaudalado de esta capital, una cláusula al dorso del recibo advirtiéndole que, desde el mes de marzo, la casa pagaría 220 pesos.

La nota de dicha persona está redactada en excelentes términos, casi diría que en una correctísima forma literaria. Se trata de un ciudadano de ideas conservadoras; no es, por cierto, un revolucionario, ni mucho menos; hasta podría considerársele como "un hombre de orden", según se dice en ciertos medios. De manera que la lectura de algunos de sus párrafos, que son breves, podrían interesar a los señores senadores. Dice al principio de su carta que estaba muy satisfecho de vivir en esta casa, porque el propietario sólo le había aumentado el alquiler en poca cosa. "Acepté esos aumentos, agrega,—un 25 o/o en un año—no sólo con paciencia, sino hasta casi con gratitud! Porque ante el aterrador espectáculo de lo que habían hecho otros propietarios con sus inquilinos, sin que a éstos les quedara otro recurso que bajar la cabeza, pude abarcar en su casi infinita magnitud la omnipotencia del propietario, y me reconocí gusano. En ciertas situaciones se llega a razonar como esas mamás inmensamente piadosas que, al ver una niña jorobadita, abrazan y besan frenéticamente a su hija y la dicen: —¡Hijita mía; ya vés qué bueno es Dios y cuánto debes amarle, porque no te ha hecho fea y jorobada como a esa!" (*Risas*).

Más abajo dice: "Me duró esa gratitud *sui generis* hasta hace pocos días. El último miércoles fuí a pagar el alquiler de enero y me entregaron el recibo que va unido a ésta, indicándome que me enterara de la advertencia estampada en el dorso.

"A mi vez ruego al señor presidente que lea esas dos líneas, insuperable modelo de elocuencia.

"Desde tal fecha la casa *ganará* tanto. ¡Así, con ese supremo imperativo reservado a las potestades absolutas!

"Un simple mortal habría dicho: "Desde tal fecha deseo que "gane", no o "quiero", o "dispongo" u "ordeno"; pero el que quiere o dispone o manda u ordena, puede quedarse con el buen deseo. Además, una resolución, una orden, un mandato en esta forma, admiten discusión y réplica.

"El futuro imperativo, no las admite.

"Es el lenguaje de las antiguas ordenanzas de Carlos III.



“Cuando leí esas dos líneas apenas me atreví a insinuar una protesta no muy enérgica.

“¿Para qué?

“Los propietarios no se han molestado en consultarme; y han hecho bien. Diez y ocho días antes de terminar el mes, me han dicho: “Desde el primero de mayo la casa *ganará* tanto”.

“Y basta y sobra.

“Si un hombre, aguijoneado por el hambre o dominado por el vicio, me exige que le entregue algo mío, puedo negarme, y defenderme y hasta usar armas para impedir que me despoje. Y la ley me ampara.

“Pero si un propietario (Bordenave y Cía.), que acaba de dar un balance fabuloso, tiene el capricho de aumentar sus inmensas ganancias a mi costa y me dice: “Desde el mes que viene *me dará* usted tanto”. Yo debo callar y aceptar la espoliación, agradeciendo que no haya sido mayor. Porque ya la ley no me ampara; al contrario, me trata como aapestado.

“Sí, ya sé que tengo el recurso de irme si no me conviene. Pero, ¿y si no encuentro dónde? Es lo que pasa ahora a cuantos están en mi caso. Y aun encontrando ¿por qué ha de tener el propietario el injusto y odioso privilegio de poderme imponer a cada momento, cuando se le antoje, todas las molestias, todos los trastornos y todos los gastos que supone una mudanza, si no acepto todas sus exigencias y no me entrego a su codicia, como reo al sacrificio?”

Nadie puede dudar, pues, señor presidente, de que la cuestión de los alquileres está planteada en las grandes ciudades del país en términos casi pavorosos; por esta razón los poderes públicos deben preocuparse de inmediato de resolverla, aceptando los proyectos de ley que sean más conducentes a ese fin.

Hay otra situación que debemos contemplar, señores senadores, es la de que ninguna nación como en la República Argentina, los alquileres han llegado a cifras tan altas. Yo me voy a referir a los datos que da en un interesante estudio sobre la cuestión el ingeniero Bunge, datos que no pueden ser puestos en duda por la autoridad que reviste este funcionario público. Según él, en las grandes ciudades de Inglaterra y de Alemania, los precios de la vivienda son nominalmente iguales; los de Francia y Bélgica, menores que en Inglaterra; los de Estados Unidos, el doble de los de Inglaterra y los de Buenos Aires más del doble en las casas de menor espacio, más del triple en las de tres y dos piezas y más del cuádruple en las de cuatro piezas. Estas cifras, señor presidente, son bien reveladoras por sí solas.

Agrega en su estudio el ingeniero Bunge, que antes de la guerra, allá por el año 1912, ya los alquileres eran mucho mayores en Buenos Aires que en las grandes ciudades de Inglaterra, Francia, Alemania y de los Estados Unidos. Sostiene en su trabajo que el obrero argentino paga dos o tres veces más por alquilar que el obrero francés, el alemán, y el inglés. “Cuando en Buenos Aires, dice, antes de la guerra, el alquiler mensual de una pieza era de veinte pesos; el de un departamento de tres piezas, en las grandes ciudades alemanas era de 16 marcos, de 14 francos en Francia, de 9 dólares en los Estados Unidos y de algo menos que una libra en Inglaterra. Teniendo en cuenta la parte de patio y baño que corresponde a cada pieza en Buenos Aires, podríamos comparar el precio de dos piezas en un conventillo nuestro con un departamento de tres piezas en los citados países.

“Un albañil o un herrero, agrega, que ganaba cuatro pesos diarios en Buenos Aires, necesitaba destinar el salario de cinco días de trabajo de cada mes, para pagar el alquiler de una pieza y de diez días para pagar dos. El albañil o el herrero alemán, que ganaba cinco marcos necesitaba destinar tres días de su salario para pagar el alquiler de su casa de tres piezas. El obrero francés de igual oficio necesitaba también tres días de su salario de seis francos para igual cosa, y lo mismo ocurría, más o menos, con los obreros de otros países”.

Aparte de que la carestía de la vivienda crea una situación difícil a las clases media y trabajadora, ella produce consecuencias de orden social, que no pueden escapar a la consideración de los legisladores; esas consecuencias sociales son bien conocidas de los señores senadores y no voy a insistir en ellas. Han sido, por otra parte, indicadas por todas las personas que se han ocupado de estos asuntos: una de las más importantes, — debo necesariamente referirme a ella, por la importancia que reviste, — es el hacinamiento. A medida que sube el alquiler de una casa o de una pieza, el inquilino tiene que reducirse forzosamente, para compensar sus entradas y a este aumento del precio del alquiler, corresponde indefectiblemente una disminución del espacio de la vivienda. La reducción del espacio de la vivienda, se reduce automáticamente a medida que aumenta el alquiler.

Este hecho ha sido comprobado no solamente por los estudiosos, sino por las estadísticas. El Departamento Nacional del Trabajo cuando se ocupó de la cuestión del trabajo a domicilio, hizo una serie de investigaciones acerca de la vivienda obrera y comprobó que el hacinamiento, esto es, el hecho de que en una sola pie-



Abril 21 de 1921

CAMARA DE SENADORES

59a. reunión. 6a. sesión extraordinaria

za habitaran cuatro, cinco, seis, siete y hasta once personas, se produce en Buenos Aires. Tengo a disposición de los señores senadores las estadísticas de dicha repartición, que han sido publicadas en el Boletín Oficial del Museo Social Argentino. En la página 144 del número correspondiente a mayo de 1920 se consignan los siguientes datos: Número de personas que habitan en una pieza: 1 persona, en 41 casos; 2, en 110; 3, en 115; 4, en 102; 5, en 82; 6, en 59; 7, en 49; 8, en 26; 9, en 12; 10, en 8; 11, en 5; 12, en 1, y 15, en 1.

De manera que puede afirmarse que el 80 de cada cien familias de Buenos Aires viven en una sola pieza, y del número de familias que ocupan una sola pieza, según los datos del ingeniero Bunge, el 88 por ciento son obreras. Así, pues, los individuos de la clase trabajadora están condenados al hacinamiento, y todos nosotros sabemos las funestas consecuencias de orden físico y moral que este fenómeno produce entre las personas. Es natural que el Estado, en presencia de estos hechos, debe seguir una política social, la que se ha llamado por algunos autores la "política de la habitación".

En nombre de viejas doctrinas económicas, señor presidente, los poderes públicos no pueden cruzarse de brazos y decir, como los fisiócratas del siglo XVIII: *laissez faire, laissez passer!*. El Estado debe intervenir; y los gobiernos de casi todas las naciones europeas, los gobiernos de muchos estados de Norte América, han intervenido en las relaciones entre locatarios y locadores, dictando leyes de emergencia sobre la vivienda y sobre el alquiler.

En Inglaterra, como lo recordé al principio de esta exposición, se sancionó en 1919, una ley amplísima, que autorizaba a las municipalidades para construir numerosas viviendas y para expropiar casas semejantes al conventillo nuestro, a las cuales dicha ley llamó "viviendas inmundas".

Yo recuerdo, señor presidente, que cuando Jaurés, que desapareció en una hora tan trágica para los destinos de la civilización, visitó esta ciudad, tuve la oportunidad de acompañarlo con el concejal Zacagnini a la Boca, para recorrer varios conventillos. No pudo ser más dolorosa la impresión que recibiera el ilustre demócrata en presencia de los conventillos y de las casas de inquilinato de ese barrio tan populoso, donde habitan considerable número de familias obreras. La emoción hizo que no acertara a encontrar una palabra oportuna para calificar ese estado vergonzoso de nuestra civilización, o tal vez la discreción hizo que no la pronunciara; pero yo leí en sus ojos tan claros y luminosos, que reflejaban la bondad de su espíritu, la condenación de ese régimen so-

cial que obliga a seres humanos a vivir en semejantes condiciones.

En una de las obras dramáticas más notables de Bernard Shaw, un personaje hace la relación de las propiedades que tiene el señor Sartorius, un acaudalado propietario. La comedia se titula *Non olet*. El señor Sartorius ha encontrado el modo de aumentar extraordinariamente sus rentas sin mayor trabajo, habiendo calculado que proporcionalmente a la superficie — dice el personaje de Bernard Shaw, — se puede obtener un alquiler más conveniente alquilando por pieza de lo que se puede alquilando un hotel particular en los barrios más aristocráticos. El señor Sartorius arrienda por semana y por pieza y hasta la mitad de una pieza y de esta manera, con gran buen sentido, ha logrado obtener una cuantiosa fortuna. En cuanto tiene algunos millares de libras esterlinas — agrega el personaje de *Non olet*, — y ha sabido de una casa que existe en un barrio cualquiera, un caserón medio abandonado, a donde es necesario penetrar tapándose las narices, para no sentir los malos olores, el señor Sartorius compra esa propiedad, que va a alquilar por pieza y por semana, donde hay una mortalidad que no desearía seguramente para él. (*Risas*).

Dije en la primera parte de mi exposición, señor presidente, que en Buenos Aires, como en la mayor parte de las ciudades grandes del país, había dos aspectos en esta cuestión de los alquileres, uno, la carestía permanente de la vivienda, y otro el encarecimiento transitorio. Este último es un hecho que tampoco puede ser puesto en duda; lo han comprobado numerosos oradores del Congreso de la Habitación, a que antes hice referencia, entre otros el ingeniero Besio Moreno, ya citado en este informe, quien manifestó que la carestía de la vivienda continuaría todavía en el país y que si se había detenido algo la suba de los alquileres en el mes de septiembre de 1920, era quizás debido, a que se creía que el Honorable Senado prestaría su sanción a los proyectos sobre el abaratamiento de la vivienda, que le había enviado la Honorable Cámara de Diputados.

Esta es también la opinión, señor presidente, del ingeniero Bunge, cuyos estudios he recordado más de una vez en esta exposición. En el trabajo antes citado, declaró que el encarecimiento de la vivienda — no se refiere ya a la carestía orgánica — es un hecho irremediable que se producirá en el país durante cuatro o cinco años. "Lo más grave, agrega, es que el alza de los precios de la propiedad, y de los alquileres pasara más allá del límite obligado

por la baja del poder de compra de la moneda debido a las causas que he anotado hace un momento y que empiezan recién en estos meses a producir sus efectos". (Escribía esto en el mes de junio de 1920). Es necesario que sepamos todos que estamos abocados a un verdadero encarecimiento de la vivienda que se sumará a la carestía orgánica que hemos definido". Para evitar un mayor encarecimiento de los alquileres, para impedir que la situación de los inquilinos sea todavía más dolorosa de la que es hoy en realidad, creo que los poderes públicos deben adoptar soluciones radicales, corresponde que, por lo menos, el Honorable Senado vote los proyectos sobre la vivienda, cuya aprobación aconseja la mayoría de la Comisión de Códigos.

Yo no voy a hacer ahora, señor presidente, un estudio detenido, porque sería tal vez inoportuno, acerca de las causas que han provocado la carestía de la vivienda en Buenos Aires y en las grandes ciudades de la república. Esas causas son de diverso orden, causas generales y particulares, causas artificiales y naturales. Entre ellas podríamos citar la restricción de la edificación, el aumento de la población, la concentración industrial, el urbanismo y el éxodo rural. Hay que señalar también, de una manera especial, el aumento ficticio del valor del suelo, la tasa del interés, la mala distribución urbana, la falta de eficiencia técnica y obrera, la forma misma de la construcción. Y por último, no escapará a los señores senadores que entre esas causas, las puede haber de orden legal y de orden financiero e impositivo.

El ingeniero Bunge considera que la especulación de la propiedad inmobiliaria fomentada inconscientemente por bancos en algunas ocasiones, puede ser considerada como una causa evidente de la carestía de la vivienda. Este es un hecho indiscutible. Otros estudiosos, como el doctor Ruiz Guiñazú, entienden que contribuye a aumentar el alquiler la circunstancia de la falta de edificación, manifestándose en esta materia los efectos de la ley de la oferta y la demanda; pero, en realidad, si bien es cierto que en el último quinquenio ha disminuido en Buenos Aires de una manera notable la edificación, también es cierto que en esos cinco años, como lo establecen las estadísticas publicadas en septiembre de 1920 por el Departamento del Trabajo, se ha notado un pequeño aumento en la edificación con relación a la población. En efecto, según esas estadísticas, resultaría que el aumento de la edificación habría empezado a manifestarse en Buenos Aires el año 1919; fué en 1915 de 1.9 por ciento y en el año indicado del 2 por ciento.

Otra de las causas señaladas por el doctor Ruiz Guiñazú, como determinantes del aumento de los alquileres, de la carestía de la vivienda, sería el fenómeno general de urbanismo y la disminución de la población rural. Según el censo de 1914, la población argentina se precipita hacia las ciudades y pueblos; la población rural ha disminuido en veinte años en un quince por ciento. En la época del segundo censo, 1895, la población rural alcanzaba al 57 o/o de la total; ahora no llega al 42 o/o. Buenos Aires ha aumentado su población en un 137 o/o, La Plata en 202 o/o, y Avellaneda en 269 o/o.

Otra causa de carácter artificial que contribuye a la carestía de la vivienda es la construcción de los edificios costosos para sacar mayor renta. En el concepto capitalista, dice el autor citado, que es un profesor de economía política, el metro de tierra calculado sobre el precio en deasiones de especulación, debe multiplicarse en tantos otros metros de superficie cubierta, superpuesta cuatro y más veces. Una consecuencia natural de esto es el aumento del precio de la locación.

Por fin, hay que tener en cuenta que en Buenos Aires la forma de la edificación de las viviendas contribuye también al encarecimiento de los alquileres. El tipo de casa colectiva, es sumamente reducido en esta capital; la ciudad cuenta tan sólo con 46 edificios de 20 departamentos, 14 de 30, 3 de 40, 2 de 50, y uno de 100, y llegan a 117.215 los edificios que se habitan como una sola casa y a 1390 los que contienen cuatro casas.

Siendo tan complejas y numerosas, como acabamos de ver, las causas que producen la carestía y el encarecimiento de la vivienda, el problema de abaratarla no es tan fácil como puede parecer a primera vista. Por eso es que, en los debates de la cámara de diputados, como en los estudios publicados en las revistas científicas y en las discusiones habidas en el Congreso de la Habitación, se han indicado múltiples y diversos remedios, para solucionar la cuestión de la vivienda en el país. No me he de referir, por cierto, a todos los remedios indicados porque sería entrar a hacer un estudio serio y profundo sobre la política de la habitación, que no es realmente oportuno en este momento. Pero debo manifestar a la honorable cámara que el Congreso de la Habitación, en cuyos debates tomaron parte personas preparadas en todo lo que se refiere a la construcción y problema de la vivienda, se tomó la resolución de que el Museo Social Argentino pusiera en conocimiento del honorable Senado que el congreso había dado un voto en favor de la sanción de la honorable cámara de diputados.

El mismo Congreso de la Habitación entendió que era necesario adoptar otros medios para resolver la cuestión de la vivienda en la República.

Se declaró en favor de que el Estado fomenta el desarrollo de las cooperativas, para facilitar las viviendas a sus asociados; de la expropiación de terrenos baldíos, de la formación de barrios obreros, de la tasa de alquileres, de la obligación de enunciar las fincas vacantes; y, considerando, por otra parte, con toda amplitud esta cuestión, que está relacionada con una serie de problemas sociales y económicos, entendió también que para contribuir al abaratamiento de la vivienda, sería indispensable suprimir los impuestos indirectos, establecer el impuesto sobre el mayor valor del suelo libre de mejoras y exonerar de impuestos de aduana a los materiales destinados a la construcción.

A propósito, me he de permitir recordar a la H. Cámara, que está a estudio de la Comisión de Presupuesto, el proyecto que sancionó la H. Cámara de Diputados sobre medidas fiscales tendientes a conseguir la reducción de los alquileres. Entre las que establece el proyecto indicado, figura la exención del pago de contribución territorial a las casas que se construyan durante un término de cinco años a contar de la promulgación de la ley, y de la exoneración del derecho de importación a los materiales destinados a la construcción. Sería la oportunidad que el Senado se resolviera considerar conjuntamente con los proyectos despachados por la comisión de Códigos, el proyecto a que acabo de hacer referencia.

**Sr. Zabala.** — Ya los ha despachado la comisión.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Pero todavía no han tenido entrada.

**Sr. Zabala.** — No han tenido entrada, pero la tendrán oportunamente, para que pasen al orden del día.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Me alegro mucho de que los haya despachado la comisión.

Es claro que, como lo ha insinuado alguien, y como creo lo ha indicado ya la "Comisión Nacional de Casas Baratas", este problema de la vivienda no podía resolverse sin la construcción de numerosas casas de familia. Pero si esperamos a que fueran construidas sin sancionar estos proyectos, no habríamos hecho nada para remediar la actual situación de los inquilinos, según el presidente de la mencionada comisión, que se necesitarían en Buenos Aires, unas 55.000 habitaciones para que las personas pudieran estar debidamente alojadas, y pudiera con ello obtenerse una rebaja sensible en el precio de la locación. 55.000 habitaciones importan 15.000 ca-

sas, que a 10.000 pesos moneda nacional cada una importa 150.000.000 de pesos. Hay serios inconvenientes para que de inmediato pueda realizarse esta obra. En primer lugar, faltan los recursos económicos, en segundo término, se necesitarían varios años para la construcción de ese número de casas. Entretanto se adoptan otras medidas para resolver la cuestión de la vivienda, es indispensable que el Senado se avoque y resuelva este problema, parcialmente por lo menos, que no espere con los brazos cruzados a que se tome alguna otra iniciativa más radical, bien de parte del Poder Ejecutivo, o bien de parte de algún señor senador, que bien podría ser algún senador radical (*Risas*). Este asunto no puede, no debe quedar para ser resuelto en las calendas griegas.

Es, pues, necesario arbitrar un remedio inmediato aunque sea parcial, y este remedio está en los tres proyectos venidos en revisión. Es claro que, como lo decía al principio de esta exposición, los proyectos de orden legal, por sí solos, no pueden modificar el actual estado de cosas, pero por lo menos van a contener la expoliación de propietarios que especulan con sus propiedades, la avaricia de ciertos individuos que se dedican a la parasitaria profesión de subarrendar. Entonces, pues, es indispensable que el senado vote estos proyectos sin mayor demora, sin perjuicio de que algunos señores senadores tomen la iniciativa, o de que ella venga de parte del Poder Ejecutivo, para resolver el problema de la habitación.

Los proyectos cuya aprobación aconseja la Comisión de Códigos son tres; uno de ellos introduce algunas reformas en el Código Civil, en el título relativo a la locación; otro introduce modificaciones en el Código de Procedimientos Civiles de la Capital, en lo que se refiere al juicio de desalojo; y el tercero es una ley de emergencia que limita por el término de dos años el precio de la locación. Alguno de estos proyectos de carácter permanente, y no transitorio, como el que introduce reformas al Código Civil; pero es que, como acabo de demostrarlo en la primera parte de mi exposición, una cosa es la carestía y otra el encarecimiento de la habitación. La primera es un hecho permanente en el país, y el otro es pasajero, por lo cual no bastan las leyes de emergencia para resolver este doble problema, siendo necesaria la reforma de la legislación de fondo. Y es por eso que no debe detenernos ante el código civil por más que sea la obra de un ilustre juriconsulto, cuando se trata de perfeccionar o mejorar el contrato de locación de casas.

Las reformas fundamentales contenidas en estos proyectos consisten en fijar un *mínimum*

de plazo o término al contrato de locación, cuando ella fuere por tiempo indeterminado; en prohibir que se eleve el precio del arrendamiento en más de un veinte por ciento en los casos de subarrendamiento; en limitar el precio de la locación durante dos años a contar desde la promulgación de la ley y, por último, en la notificación de la demanda de desalojo a los sublocatarios, en los juicios de desalojo contra el inquilino principal.

Estos proyectos se relacionan con lo que los autores modernos llaman el derecho de la habitación. El Código Civil no puede ser, a mi juicio, una barrera contra la consagración de este derecho especial, como lo llama Posada, distinguido autor de derecho público; el Código Civil no puede ser una muralla que contenga la expansión de las relaciones sociales o jurídicas de este pueblo. El derecho no puede ni debe estar cristalizado en los códigos; la ley de la transformación rige tanto para los hechos jurídicos como para todos los fenómenos del universo; una ley cristalizada revela un estancamiento de la sociedad y anuncia su parálisis o su disolución. Y precisamente convendría recordar aquí que, como lo ha demostrado Savigny en una de sus obras más notables, la codificación del derecho romano surge en la época de su decadencia.

El derecho ha de ser dinámico, debe seguir el desarrollo natural de la sociedad; y, por el contrario, los códigos contienen el derecho estático, sin aliento, sin vida. Pretender encerrar para siempre el derecho en las páginas de un código, es tan erróneo, tan ilógico y tan absurdo como procurar contener en un molde el desarrollo corporal de la criatura humana. Hay que romper los viejos moldes jurídicos, hay que reformar o substituir las leyes arcaicas, los códigos anacrónicos, que ya no responden a las modernas relaciones sociales y a los nuevos ideales de justicia y equidad. La estructura económica de una nación determina su superestructura jurídica; las relaciones de la producción y del cambio de riqueza influyen sobre los conceptos jurídicos y sobre las relaciones de derecho, y como aquellas cambian y progresan continuamente, justo es que las leyes sigan el curso de su evolución.

No hay duda que nuestro Código Civil pudo legislar sabiamente la locación de cosas para la sociedad argentina de hace medio siglo, que era una sociedad casi rudimentaria, de una estructura simple, sencillísima, medio colonial todavía; pero así como hubo necesidad, andando el tiempo, de dictar leyes sobre el trabajo, en virtud de las exigencias de la industria, porque eran insuficientes las disposi-

ciones del Código Civil sobre la locación de servicios, así también hay necesidad en estos momentos históricos de sancionar nuevas disposiciones que modifiquen los preceptos contenidos en el mismo código en lo relativo a la locación de cosas, por exigencia de las actuales condiciones sociales y de acuerdo con las modernas ideas del derecho a la habitación.

Ha dicho Posada que este derecho es un derecho especial por su objeto, pero que tiene de común con el derecho social moderno la modificación substancial del derecho civil privado, en el sentido de reconocer y consagrar algunas restricciones al derecho de propiedad por motivos de carácter colectivo, que imponen al Estado funciones tutelares muy complejas.

La propiedad es considerada en estos días, no como un derecho absoluto y sagrado, sino como una función social. En un interesante libro del profesor Charmont, de la Universidad de Montpellier, se hacen consideraciones muy afinadas sobre las restricciones que es indispensable aplicar en algunos casos al derecho de propiedad. Estas restricciones son de dos clases: las unas son inherentes al derecho mismo y son establecidas en el interés de los vecinos; las otras están fundadas en el interés general, en el interés público. La ley, la administración, los tribunales, dice Charmont, han llevado numerosas restricciones al derecho de propiedad: las unas son inherentes al derecho mismo; ellas son la consecuencia de este hecho: que el propietario no está solo en el mundo y es preciso, por lo tanto, tener en cuenta la coexistencia de derechos que se limitan y se comprimen los unos a los otros, dándole a cada uno su parte.

En un estudio del célebre juriconsulto Yhering sobre las restricciones impuestas a los propietarios territoriales en el interés de los vecinos, afirma que la libertad del dueño de casa de hacer todo lo que quiera en ella, crearía una situación imposible: sería el estado de guerra permanente entre los vecinos; y el profesor francés, que acabo de citar, agrega que otras restricciones al derecho de tales propietarios, tienen un carácter más grave: el derecho no está limitado solamente por la existencia de otro derecho de la misma naturaleza; él puede ser perjudicial para el bien general, el interés común. Entonces es modificado o por lo menos subordinado. Este interés inferior por ser una preocupación de seguridad de higiene, de salubridad pública, de defensa nacional, un motivo de orden fiscal, la conservación, el desarrollo de la riqueza pública.

Los proyectos que estoy fundando en esta exposición responden intereses de carácter amplio

y general, a una serie de motivos que justifican su sanción, que hacen necesario limitar o restringir en cierto sentido, el derecho de propiedad, sin que esto importe, realmente, un ataque a ese derecho, que está consagrado de un modo expreso y terminante por la Constitución de la república y que es la base de las sociedades organizadas sobre el sistema capitalista de producción y de distribución de la riqueza.

Los tratadistas que han estudiado el problema de la reforma de la legislatura civil, han llegado a considerar que es necesario introducir un cambio fundamental en este sentido, subordinando siempre el interés egoísta del individuo al interés general de la sociedad. Hay dos estímulos que impulsan la actividad humana: el egoísmo y el altruismo. En las sociedades actuales, por regla general, prima el egoísmo, que se manifiesta en casi todas las leyes civiles.

El juriconsulto alemán que he citado hace algunos instantes, sostiene que el derecho — y eso lo saben perfectamente bien los señores senadores — no tiene un carácter ético, sino que consiste tan sólo en la protección del interés. Y refutando esta concepción de Yhering, otro insigne jurista, fallecido hace pocas semanas, que fué profesor y rector de la Universidad de Viena, Antonio Menger, en sus distintas obras, entre otras, "El derecho civil y los pobres", sostiene que la base del derecho, en vez de ser el egoísmo, como ahora, debe ser la cooperación. Los sistemas del derecho privado que existen en la actualidad — dice — no son, como se cree generalmente, la obra de toda la nación, sino de las clases privilegiadas, quienes los impusieron a las clases desheredadas a través de una lucha de siglos. Pero desde hace varios lustros se ha producido una reacción contra el sistema jurídico que considera al derecho como el protector de los intereses egoístas de los individuos. Hay juristas que quieren reformar la legislación civil sin tocar las bases constitutivas de la sociedad capitalista, autores como Saleilles, Duguit, Salviooli, D'Aguanio y otros inspirados en ideas y principios de cooperación social.

El último de los nombrados, en su célebre libro "La reforma integral de la legislación civil", dice lo siguiente: "Una idea nueva, cuando es la expresión de una nueva y grande necesidad, es bastante por sí sola para determinar un cambio radical en todas las ramas de la legislación. Así sucedió a la época de las doce tablas, cuando la plebe, no pudiendo sufrir más las enormes arbitrariedades de los patricios, reclamó y obtuvo una legislación es-

crita, que le concedía en las relaciones civiles derechos iguales a los del patriciado. Del mismo modo, en la época de la revolución francesa, el principio de la libertad política, proclamado por los filósofos y los juristas, como reacción contra la exorbitancia del poder social y contra toda clase de privilegios, fué el que, después de haber producido aquella tremenda y memorable explosión, introdujo una radical reforma legislativa, mediante la cual los principios de libertad y de igualdad se fueron poco a poco infiltrando tanto en las relaciones públicas como en las privadas, en las personales como en las reales".

Y si en las legislaciones modernas los principios de libertad y de igualdad han conseguido introducirse, parcialmente, al menos, ahora debe procurarse que los grandes principios del altruismo y la cooperación penetren también en los códigos y en las leyes de todas las naciones.

Habrán visto los señores senadores, por esta parte de mi exposición, que yo estoy considerando el problema de la vivienda, con relación al derecho de propiedad, desde un punto de vista general, punto de vista que ha tenido en cuenta la mayoría de la comisión. De manera que, lógicamente, debo dejar de lado consideraciones y argumentos que yo podría hacer desde un punto de vista personal y particular. Muchas de estas ideas, si no todas, las comparte el señor senador por La Rioja, doctor González, quien ha firmado conmigo el despacho de la mayoría de la comisión.

Estas ideas han penetrado en los medios democráticos y conservadores y han sido recogidas por autores y civilistas de distintas escuelas y aun por los hombres políticos de tendencias conservadoras. Precisamente quiero recordar en esta ocasión las palabras que sobre este punto expresó en el Congreso de la Habitación un correligionario del señor senador por Córdoba doctor Roca, que es una persona muy destacada en nuestro medio jurídico y docente, pues es profesor de economía política de la Facultad de Derecho de Buenos Aires y actualmente representa al partido Demócrata Progresista en el Concejo Deliberante de esta ciudad.

Pues bien, mi amigo el doctor Díaz Arana sostuvo en el mencionado Congreso que, si bien estos proyectos no iban a resolver la cuestión de los alquileres, como muchos entienden, él no se oponía a ellos por considerar que atacaban o vulneraban el derecho de propiedad o disposiciones de carácter constitucional. Al contrario, sostenía que estos proyectos eran constitucionales, y afirmó lo siguiente respecto al derecho de propiedad: "No soy un devoto del derecho

de propiedad privada, no lo considero un derecho natural absoluto, intangible. Lo considero como una función social”.

Esta es la doctrina expuesta por el eminente jurista francés León Duguit en el libro que cité en la Honorable Cámara, precisamente el año pasado, al discutirse el proyecto sobre expropiación del azúcar. De manera que no volveré sobre las ideas del profesor francés y continuaré leyendo la opinión de Díaz Arana.

“No es lícito, agrega, refiriéndose al derecho de propiedad, usar de él en contra del interés social, y creo en la necesidad de la intervención creciente del Estado en esta materia, a fin de conformar el ejercicio del derecho de propiedad con el interés social. No creo que sea un derecho absoluto ni aun dentro de la misma ley que así lo define, porque el Código Civil contiene muchas restricciones a ese derecho de propiedad y admite otras que puede imponer el derecho administrativo. Tampoco creo que sea la propiedad privada la forma ideal de usufructo para todos los bienes, porque admito la superioridad de la propiedad colectiva para cierta clase de bienes, como serían por ejemplo, los ferrocarriles o las minas de combustible, u otras, que pudieran ser objeto de un monopolio, por lo menos sino ahora, en un momento inmediato de la evolución social”.

Como decía antes, estas ideas han conseguido penetrar en los medios conservadores, y sólo aquellos que son ultrareaccionarios — y permanecen como impermeables a todo espíritu de reforma, — no comprendiendo cuál es la tendencia de los nuevos tiempos, no aceptan estos principios. En efecto, existe en Bélgica un instituto muy conocido, porque se ha dedicado a estudiar problemas sociales, económicos y jurídicos y sus estudios tienen un real y positivo valor, es el Instituto Solvay, de cuya sección de estudios jurídicos, forman parte profesores de derecho, magistrados y miembros de la Corte de casación. De manera que sus estudios y opiniones no pueden ser tachadas de unilaterales o parciales. Pues bien; hace pocos años, durante la guerra, el Instituto Solvay se ocupó de la cuestión de los alquileres. En Bélgica esta cuestión había llegado a un grado álgido. El instituto examinó un ante proyecto respecto a la conveniencia de reconocer la necesidad de la liberación de los inquilinos en casos de insolvencia.

Se admitió en el ante proyecto este principio, que no figura, por cierto, en ninguno de los proyectos a la consideración de la Honorable Cámara. Se sostuvo por algunos miembros del instituto que la insolvencia del deudor puede ser, en el derecho moderno, como lo ha-

bía sido en el derecho romano y en el derecho medioeval, una causa de la deliberación de las obligaciones. Un miembro de la Corte de Casación, el señor De Heane, redactó la exposición de motivos del anteproyecto, en la cual decía: “A muchos podrá parecer extraño ver buscar en la insolvencia real o presunta del deudor una causa jurídica de liberación, o al menos una causa de dispensa de obligaciones libremente consentidas, y de ver atribuir a una extrema dificultad de ejecución efectos que el derecho común no reconoce sino en el caso de la imposibilidad material y absoluta denominada fuerza mayor”.

Después de hacer una exposición sobre la existencia de esta causa de extinción de las obligaciones, — la insolvencia del deudor, — en el derecho romano, y de expresar las razones por qué desapareció en vísperas de sancionarse el Código Civil francés, indica que es necesario volver a la antigua tradición jurídica, reconociendo esa causa de liberación del deudor del inquilino, mientras duren las consecuencias perturbadoras de la guerra europea. “Hay que hacer, dice, a título provisorio lo que hace el derecho común de las edades precedentes”.

Este espíritu de reforma de la legislación civil, en lo que se refiere a la locación, no ha penetrado solamente en los medio jurídicos y universitarios, sino también en la legislación positiva. Yo no voy a recordar a los señores senadores, porque seguramente las conocerán, todas las disposiciones legales que sobre esta materia se han dictado últimamente en las distintas naciones del orbe, en Inglaterra, en Francia, en España, en Italia, en Bélgica y aún en ciertos estados de Norte América.

En la Honorable Cámara de Diputados, cuando fueron discutidos estos proyectos, se afirmó que las leyes europeas en materia de alquileres no eran sino de moratorias o prórrogas de la locación. Es un error, pues algunas de estas leyes han considerado de manera radical y fundamental la cuestión del derecho a la habitación. No solamente han establecido la moratoria, es decir, la prórroga de la locación por un determinado número de meses o años, con un aumento parcial de los alquileres, o sin aumento ninguno, como lo ha dispuesto la ley italiana, sino que han llegado a tasar los alquileres y a establecer la rescisión del contrato de locación y aún a consignar esa causa a que acabo de referirme, la insolvencia del inquilino, como medio de extinción de las obligaciones de los locatarios, dentro de ciertos límites y condiciones.

Una de las leyes más completas en esta ma-

teria, a la cual debo referirme brevemente, es la ley francesa de 1918. Esta ley autoriza la rescisión del contrato de pleno derecho y sin indemnización a los propietarios cuando el locatario ha muerto frente al enemigo, o cuando ha sufrido una disminución notable y permanente en su capacidad profesional, o cuando la guerra ha modificado su situación en condiciones que resulte evidente que en su nueva situación no podría contratar.

Además, la ley francesa establece reducciones graduales de los alquileres, hasta llegar excepcionalmente a la exoneración total del precio de la locación para los no movilizados que hayan sido privados de ventajas útiles, o del uso de la casa alquilada, o de una notable parte de los recursos, y estatuye comisiones mixtas de locadores y locatarios a objeto de fijar, según las diversas circunstancias, las distintas regiones del país y el importe de los alquileres, el monto de las reducciones. Y, por último, autoriza también la prórroga de la locación para los casos anteriores al 1.º de agosto de 1914 — si mal no recuerdo, — hasta poco después de celebrada la paz.

En Francia, después de sancionada esta ley, los poderes públicos continuaron ocupándose de los problemas de la vivienda y los alquileres; casualmente, según acabo de verlo en un número de "L'Humanité", en el mes de febrero de este año, el Senado votó con algunas modificaciones un proyecto de ley aprobado por la Cámara de Diputados, relativo a los inquilinos no comprendidos en la ley de 1918, para los inquilinos de post - guerra, como se les ha llamado. Por ese proyecto se autoriza también la moratoria por el término de 6 meses como máximo para esos inquilinos, pudiendo los tribunales fijar el aumento del alquiler en una relación que guarde proporción con las nuevas cargas que sufran los propietarios. El Senado ha introducido una modificación en este sentido al proyecto de la Cámara de Diputados, el cual establecía que *majoration*, como dicen los franceses, no podría exceder del 30 o/o de los alquileres vigentes.

Uno de los proyectos a consideración del H. Senado modifica el Código Civil, disponiendo que en los casos de locación por tiempo indeterminado, el locatario tendrá opción para continuar la locación, cuando no hubiere contrato escrito que estipule un plazo mayor de dos años, por el término de un año y medio para las casas, departamentos y piezas de habitación, y por dos años para las casas destinadas al comercio o industrias. No es esta una reforma tan radical, tan grave, tan seria, tan profunda, como aquellas reformas que han si-

do admitidas en las leyes sobre alquileres en algunos países de Europa. Si fuera a ocuparme de esta cuestión detenidamente, podría citar la ley portuguesa del año 1919, para demostrar a los señores senadores que allí se castiga hasta con la pena de prisión por un año a aquellos subarrendadores que cobren por la sublocación un precio mayor que la determinada en contrato de locación. Esa misma ley portuguesa establece la obligación de denunciar las fincas vacantes y obligan a los propietarios a llevar todos los años a los registros respectivos los planos de las casas arrendadas con la lista de los inquilinos y la renta o precio de la locación.

De manera, pues, que no hay que alarmarse porque este proyecto modifique un artículo del Código Civil en lo que se refiere a la locación de casas, para dar estabilidad al contrato de locación, cuando en países tan experimentados como los que acabo de indicar en esta exposición, se han introducido leyes que puedan afectar aparentemente los principios de la legislación civil. Podría decirse, como lo han dicho algunos impugnadores de este proyecto, que no hay necesidad de tocar el Código Civil para establecer la duración mínima en los casos de locación por tiempo indeterminado; podría decirse, que bastaría con sancionar, como se ha hecho en otras naciones, una ley de emergencia, de carácter transitorio.

Pero, yo recordaré, a los señores senadores que en algunos códigos civiles europeos y de las naciones más adelantadas, existen disposiciones análogas a la contenida en el proyecto a que vengo refiriéndome. En efecto, el código civil alemán, que como lo saben todos los señores senadores, fué aprobado después de una serie de profundos estudios y extensos debates y está en vigor desde el año 1900, siendo uno de los más modernos y adelantados, contiene un artículo en el cual se establece que la locación, en caso de que no hubiese contrato escrito, será de un año por lo menos. Así como se establece este plazo mínimo en dicho código, se consignan también otras disposiciones que limitan el derecho a los propietarios en las relaciones entre locadores y locatarios.

Efectivamente, uno de sus artículos dispone que el locatario no podrá subarrendar, sin el consentimiento del propietario; pero lo autoriza a rescindir el contrato en el caso de que el propietario no justificara el motivo para prohibirle el subarrendamiento. "El locatario, dice el art. 549, no tiene el derecho, ni autorización del locador, de dejar a otra persona el uso de la cosa alquilada, especialmente de subalquilarla. Si el locador rehusa la autorización,



el locatario puede denunciar el contrato observando el plazo legal, cuando no exista un motivo serio para negar la sublocación”.

No quiero entrar en consideraciones de otro orden para demostrar que el Código Civil alemán restringe en muchos sentidos los derechos de los propietarios. En nuestro Código Civil, por otra parte, hay una serie de disposiciones que establecen ciertas limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad. Además, una de sus disposiciones fija el máximo de la duración de los arrendamientos: la locación no podrá durar por más de diez años. El doctor Vélez, en la nota al artículo 1505, ha dicho que se ha establecido este límite a la duración del arrendamiento por una razón de “economía social”. Pues si ha existido una razón de esta clase para fijar un máximo al contrato de locación, existe también una razón de carácter social, para determinar el mínimo que debe tener el contrato de locación, asegurando a todos los habitantes del país el derecho a la vivienda, como deben tener asegurado el derecho al trabajo.

No han faltado profesores de derecho civil que, dentro y fuera del Congreso, han observado esta parte del proyecto, sosteniendo que una disposición de este carácter, que da opción al locatario para permanecer un término de un año y medio o dos años, según los casos, en la casa alquilada, cuando no hubiese contrato escrito que estipule un plazo mayor de dos años, importa crear una situación de inferioridad para el propietario y violar la ley de los contratos, que es la igualdad de las partes. Estos profesores, cuya inteligencia está completamente cerrada al espíritu de nuestra época, consideran intangible el Código Civil y entienden que debe existir de una manera absoluta y perfecta la igualdad de las partes cuando se celebran los contratos y se contraen las obligaciones. Pero esta es la ficción, señor presidente, no es la realidad; lo real, lo positivo y lo evidente, es que las relaciones entre propietarios e inquilinos existe, por regla general, una desigualdad análoga a esa desigualdad que existe en las relaciones entre los empresarios y los trabajadores.

Se hace contra esta reforma la misma objeción que se hacía contra la legislación del trabajo, sosteniendo que el Estado, el Gobierno o la ley no debían intervenir en las relaciones entre los obreros y los patrones, amparando o tutelando a los primeros, porque esto importaba violar principios jurídicos consagrados por la experiencia de los siglos. No se escucharon felizmente estas objeciones, ni entre nosotros, ni en otros países, pudiendo más el espíritu pro-

gresista de la reforma que el espíritu retardatario de la reacción, y se llegó a dictar una serie de leyes que constituyen la moderna legislación del trabajo. Pues lo mismo que se ha hecho respecto de las relaciones entre los patrones y los obreros, debe hacerse en lo que respecta a las relaciones de derecho entre los propietarios y los locatarios, y por eso es que tiene razón de ser la modificación del Código Civil en lo que respecta a la locación de cosa, estableciendo plazos mínimos para la duración de la locación, porque no es posible tolerar en silencio y por más tiempo que, aprovechándose de la situación privilegiada en que están los propietarios que especulan con sus bienes raíces, impongan a los inquilinos la ley del más fuerte.

Después de haber afirmado uno de los profesores de derecho civil a que he hecho referencia, en un estudio publicado en uno de los grandes diarios, que la sanción de una reforma semejante importa romper la igualdad de las partes en la celebración de los contratos, sostiene que sería ineficaz para conseguir el bienestar de los inquilinos. Y yo me pregunto: ¿si esta es la opinión de un profesor de derecho que, como si fuera un sacerdote de la legislación, trata de encerrar el Código Civil en el *Sancta sanctorum* para que nadie lo profane, por qué quiere que el Congreso no sancione leyes como estas que vengán a amparar a los inquilinos, defendiéndolos de la expoliación de los propietarios? ¿Es que un Código debe ser insensible a la evolución social, a la marcha de las relaciones económicas?

Un código debe ser una ley viva y no un peso muerto para una sociedad y debe adaptarse al desarrollo espontáneo de las agrupaciones humanas. Si es ineficaz, como dice el profesor a que aludo, la fijación de un plazo mínimo para la locación, porque inmediatamente los propietarios — hecha la ley, hecha la trampa (para eso se prestan muchos abogados)—van a obligar a los locatarios a celebrar contratos escritos por más del término de dos años, lo cual resultaría perjudicial para numerosas personas que no pueden tener domicilio fijo, no tienen porque afligirse los que quieren que no se profanen las páginas del Código, no tienen porque alarmarse. Pero es que, en realidad, esta no será una medida ineficaz, pues va a resolver la situación de millares de inquilinos, al menos por algún tiempo, asegurándoles que podrían vivir en la casa donde habitan actualmente durante un término de un año y medio, a contar desde la promulgación de esta ley, sin que se les aumente el precio de la locación, teniendo así la seguridad del techo.

Abril 21 de 1921

CAMARA DE SENADORES

59a. reunión. 6a. sesión extraordinaria

**Sr. Estéves.** — ¿Me permite una interrupción el señor senador?

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Le rogaría al señor senador que no me interrumpa porque voy a terminar dentro de breves momentos.

En el seno de la Comisión de Códigos, como dije al principio de este informe, un representante de los propietarios hizo una serie de observaciones a estos proyectos, objetándolos de inconstitucionales, porque violaban el principio de la inviolabilidad de la propiedad y limitaban la libertad de los contratos. Este punto fué debatido en la cámara de diputados al tratarse estos proyectos. Me parece que no podemos entrar en este orden de ideas, porque, en realidad, a ningún espíritu sensato escapará que los proyectos no violan de ninguna manera el derecho de propiedad, ni vulneran el artículo 17 de la Constitución Nacional. ¿Que disposición de estos proyectos autoriza al Estado a despojar al propietario de una parte de su propiedad? Ninguna. Lo que hace el Congreso de la Nación, en esta oportunidad, es modificar el Código Civil, para lo cual está facultado en una de las cláusulas del artículo 67 de la Constitución Nacional. El Código Civil debe reglar todas las relaciones de derecho que se refieren, tanto a las personas como a los bienes. Pero decir que estos proyectos son inconstitucionales porque fijan plazo legal para la locación, o porque establecen que durante dos años seguirán los precios de la locación que existían el 1o. de enero de 1920, es como sostener que son inconstitucionales la mar de disposiciones del Código Civil.

Si admitiéramos este criterio, señores senadores, la mitad del Código Civil sería inconstitucional. ¿No sería inconstitucional, con tal criterio, esa disposición del Código por la cual se limita el derecho de propiedad de las personas por cuanto les impide disponer de todos sus bienes para después de su muerte, ya que deben respetar la legítima de sus herederos? ¿No vulneraría, con semejante criterio, el derecho de propiedad aquellas disposiciones que establece la prescripción, no podría considerarse afectado el derecho de propiedad de los acreedores, por la circunstancia de que al cabo de cierto tiempo quedarán extinguidas las obligaciones de los deudores? ¿Y no sería también inconstitucional, con un criterio tan absurdo, aquella disposición que establece que los arrendamientos no pueden durar más de diez años, o aquella otra disposición que limita el derecho de los condóminos para mantener el estado de indivisión? ¿Y no enseñan, igualmente, de admitirse el mismo criterio, las disposiciones que prohíben los derechos de superficie y enfiteusis?

Hay en el Código Civil una serie de disposi-

ciones que restringen o limitan el derecho de propiedad en el interés de los vecinos, por razones de orden público y otros. ¿Acaso esas disposiciones son violatorias de los derechos de propiedad consagrados por la carta fundamental de la República? Seguramente no. Lo mismo podría afirmarse respecto de la libertad de los contratos. Se han hecho argumentos en la Cámara de Diputados, como en los periódicos, como en el seno de la comisión de Códigos por los propietarios interesados, para sostener que los poderes públicos no pueden dar leyes que alteren los efectos de los contratos, también sería entonces inconstitucional el proyecto de ley que dispone que durante dos años, no podía cobrarse por la locación un precio mayor que el que se pagaba el 1o. de enero de 1920.

No hay, señor presidente, en ninguna cláusula de la Constitución Nacional una disposición semejante a la que existe en la Constitución de los Estados Unidos, que prohíbe al Congreso dictar leyes que alteren los efectos de los contratos. Estas son cuestiones de orden público, que no interesan solamente a los propietarios, sino a la mayor parte de los habitantes de la República. Se trata de una cuestión social y, entonces, no hay que considerar tan sólo el interés egoísta de las partes, sino el interés general de la comunidad.

No se alegue tampoco, señor presidente, que estas leyes serán inconstitucionales por tener efecto retroactivo. Se ha pretendido sostener que lo serían. Yo no creo que, en realidad, tenga tal efecto el proyecto que determina el precio de la locación para el futuro, fijándolo durante dos años, a partir de la promulgación de la ley, pues si bien establece que el precio será el que regía el primero de enero de 1920, no impone a los propietarios la obligación de devolver lo que hubiese cobrado de más durante el tiempo transcurrido; al contrario de lo que se establece en un proyecto sancionado por la Cámara de representantes de la República del Uruguay, cuyas disposiciones se han recordado en estos días con motivo de discutir el asunto de los alquileres en la Asamblea legislativa, proyecto que, según voz pública, merecerá la aprobación de la Asamblea, no obstante la oposición del Senado.

Yo tuve ocasión de ocuparme detenidamente de la cuestión de la retroactividad de esta clase de leyes al discutirse en el Senado el proyecto de impuesto al mayor valor del trigo, cuando se trató de aliviar la carestía del pan. No voy ahora, por consiguiente, a hacer sobre este punto una larga exposición, pero debo recordar a los señores senadores que entonces, de acuerdo con la doctrina general sobre esta materia, sostuve que leyes de esta naturaleza,

son leyes de orden público y que pueden tener, por consiguiente, carácter retroactivo.

Además, sostengo ahora que la retroactividad no es cuestión de orden constitucional, sino de carácter simplemente legislativo, porque pertenece a la legislación ordinaria; todo lo relativo a la retroactividad está legislado por el Código Civil, el cual contiene una disposición estableciendo que no hay derechos inexorablemente adquiridos contra una ley de orden público. De manera que, aun teniendo efecto retroactivo esta ley no afectaría ningún principio de la Constitución.

Por otra parte, esta es la jurisprudencia establecida por el más alto tribunal de la Nación. En el debate a que acabo de hacer referencia, cité el caso de José Cafarena contra el Banco Argentino del Rosario de Santa Fe. En ese caso, la Suprema Corte declaró, que "en la Constitución Nacional no se encuentra disposición alguna, como la que contiene la de los Estados Unidos de Norte América, prohibiendo expresamente a los Estados dictar leyes retroactivas *ex post facto*, ni leyes que alteren las obligaciones nacidas de los contratos. Ninguna persona puede tener derechos irrevocablemente adquiridos contra una ley de orden público. La regla que niegue fuerza retroactiva a las leyes, no estando escrita en la Constitución sino en los códigos comunes, es una advertencia hecha a los jueces para la interpretación y aplicación de las leyes, y no una limitación al poder de la legislatura, ni una causa de nulidad para sus disposiciones".

Ha habido otro fallo, con posterioridad a éste, dictado hace pocos años, a propósito de la aplicación de una ley sobre pavimentación en la capital federal, la ley 4173, en el juicio Gregorini Juan A. versus Roqué Juan, en el cual la Corte mantuvo esa jurisprudencia. De manera que no puede hacerse observaciones de orden constitucional contra estos proyectos, como lo ha reconocido la Suprema Corte de los Estados Unidos en estos días. En un telegrama publicado en los diarios de hoy, se anuncia un fallo de ese tribunal declarando que las legislaturas de los Estados podrán sancionar leyes para proteger al pueblo contra los excesos de los propietarios de casas respecto de los alquileres.

El H. Senado puede estar, pues, tranquilo, si vota estos proyectos, como es su deber. Si lo hace, no habrá afectado el derecho de propiedad que consagra la Carta fundamental de la República, por el contrario, habrá contribuido a mejorar la situación de millares de inquilinos que viven en una situación afligente, realmente angustiada y miserable, habrá

contribuido a resolver la cuestión de la vivienda de una manera eficaz y relativa, mientras llegue el momento de resolverla de un modo más radical y completo; y si convierte hoy mismo en ley los proyectos venidos en revisión de la H. Cámara de Diputados, como lo pido en nombre de la mayoría de la Comisión de Códigos, estoy seguro que el Senado habrá merecido el aplauso de la opinión pública de todo el país.

He dicho. (*¡Muy bien! ¡Muy bien! Aplausos en las galerías!*).

— **Sr. Garro.** — Pido la palabra.

Como yo he firmado un despacho en disidencia, necesito exponer al Honorable Senado, aunque con muy pocas palabras, los motivos que me han inducido a asumir esta actitud, separándome de la redacción del despacho de la mayoría.

Yo me doy cuenta exacta, señores senadores, de que mi actitud en este caso me crea una situación hasta cierto punto difícil y desairada. Yo no soy propiamente opositor al anhelo general de que se resuelva a la mayor brevedad este problema de los alquileres; pero si estoy disconforme con algunos de los arbitrios de que se ha echado mano para resolverlo.

Mi situación, indudablemente, es de evidente desventaja: primero, porque no me he cuidado de situarme en la zona puramente simpática o efectiva de esta cuestión; segundo, por la notoria y respetable autoridad de los honorables colegas de comisión, cuya opinión no comparto, y finalmente, porque oponerse en estos momentos a cualquier reforma de nuestras leyes orgánicas elaboradas en nombre de las nuevas orientaciones o en la tendencia de imitar a lo que se hace en otras partes, aunque con ello se disloquen las bases de nuestra organización política, social y económica, importa para algunos espíritus inquietos y movidos, que se dejan deslumbrar por las bellezas del ambiente, algo así como levantar bandera de rebeldía contra las grandes conquistas del progreso, cuando no significa incurrir en el anatema de aquellos que pretenden haber descubierto en la destrucción del pasado, no sé qué misteriosa panacea o fuente de inagotable felicidad para el porvenir de los pueblos.

Pero, entiendo, señor presidente, que cumplo con un deber de lealtad para conmigo mismo y para con el cargo que desempeño, expresando con franqueza y con amplia independencia mi pensamiento, conforme al criterio que me he formado sobre este asunto, que yo reputo tan interesante como delicado; y, pese al temor de catalogarme entre los espíritus estre-

chos que se resisten al empuje de las corrientes modernas, que hoy pugnan por abrirse camino en todas las partes del mundo civilizado.

La disidencia con la mayoría de la comisión, no obedece, como acabo de decir, a que yo resista a que los poderes públicos se avoquen esta cuestión con celo empeñoso y la resuelvan en justicia y equidad, tratando de abaratar la vivienda. No es que yo me haga sordo al clamor público, que traduce un malestar evidente en muchos de los hogares argentinos, ni que me halague la actitud de opositor incommovible e indiferente ante el proceder usurariamente extorsivo de algunos propietarios para con sus inquilinos. No, señores senadores; sería necesario vivir en un mundo aparte del nuestro para no darse cuenta exacta de la situación aflictiva y de la intranquilidad, porque atraviesa, especialmente en la capital, una parte considerable de la población.

Mi discrepancia radica en primer lugar, sin desconocer la delicadeza de sentimientos y elevación de miras de todos aquellos que han aportado sus iniciativas para contribuir a la resolución de este asunto.

Es que yo no creo que para salvar dificultades del momento, para conjurar males pasajeros, por lo mismo que manan de casos extraordinarios, sea necesaria, ni siquiera conveniente la reforma del Código Civil. El alza y baja de los valores es un fenómeno económico tan común en el comercio que, si tratáramos de hacer depender de esos vaivenes o de sus infinitas variaciones, la estabilidad indispensable de aquella ley fundamental, le habríamos cercenado, desde luego, uno de sus principales atributos que la hacen eficaz y respetable.

Yo habría aceptado en el caso ocurrente, prestándole el modesto contingente de mi adhesión a una ley de emergencia, a una ley especial que prorrogue el término de los contratos escritos y verbales, y por consiguiente el mismo propósito que ordena la suspensión del juicio de desalojo como se establece en algunos de los proyectos presentados a la H. Cámara de Diputados. Algo como una ley de moratoria, como se ha hecho en circunstancias especiales para las obligaciones de entregar sumas de dinero, es decir, una medida provisoria que calme la situación angustiosa del momento mientras se restablece el equilibrio y retornamos a la normalidad, por el único camino conducente, en mi concepto, que sería el aumento progresivo de la edificación.

Pero desarticular el organismo jurídico que entre nosotros rige las relaciones privadas de los hombres en su desenvolvimiento regular y permanente, para adptarlo a situaciones del

momento y eventuales, es destruir la armonía y la unidad de que necesariamente debe estar investido ese cuerpo de doctrina. Destruirlo por medio de reformas especiales, por medio de reformas parciales, que obedecen unas veces a concepciones distintas cuando no ceden a influencias del momento o especiales, me parece francamente que esta no es la misión sabia y prudente, especialmente cuando yo creo que sin necesidad de tocar al Código Civil, se ha podido llegar a los mismos resultados. Y no es que mi admiración por la obra inmortal y fecunda del doctor Vélez me conduzca a los extremos de no querer la inmutabilidad de nuestro Código Civil ni que el sea la última expresión de la ciencia cuya reforma no deba intentarse. Como toda obra humana, creo que es susceptible de mejoramiento o perfección, pero si sostengo que para depurarla de los errores que contenga, para modificar su contextura jurídica, amoldándola a las nuevas exigencias de la vida y a las trasformaciones incesantes del progreso, debemos ser muy cautos y prudentes: debemos solicitar la concurrencia y la cooperación de las mentalidades descollantes del país, de los hombres de ciencia, de los maestros en derecho, como lo han hecho todos los pueblos civilizados al elaborar sus leyes fundamentales. Y si ya nuestro Código Civil es anacrónico, como dicen algunos, si él no responde a las aspiraciones de la sociedad en sus múltiples manifestaciones, procedamos a la reforma, pero no encomendemos esta tarea ardua y difícil a la acción peligrosa de la improvisación.

Ahora refiriéndome a otro aspecto de la cuestión alquileres, debo dejar constancia también de mi oposición a la resolución de la H. Cámara de Diputados que la comisión en mayoría aconseja la aceptación de sus proyectos en la parte que se refiere a suspender el efecto de los contratos de arrendamiento de casas, departamentos o piezas, y al aumento del precio de la locación posterior al 1 de enero de 1920.

Sin detenerme a considerar toda la injusticia y la arbitrariedad que a mi juicio tienen estas disposiciones desde el momento que coloca en un mismo plano y mide con la misma vara al locador honesto y honrado que no se apresuró a aumentar el precio de su alquiler, sino cuando así lo ha exigido el mayor costo o encarecimiento de la vida, con aquellos otros, que sin consideración alguna, especulan con la desgracia ajena, sin considerar, tampoco, que esta disposición involucra en un mismo renglón a los palacios suntuosos que pueden pagar los ricos, o al que quiera darse el lujo de habitarlos, como a las casas modestas al al-

cance únicamente de las clases medias o trabajadoras, hacia las cuales se debería desplegar una acción que tuviera solamente en cuenta el beneficiarlas, sin preocuparme tampoco por el momento del valor legal de esta disposición en cuanto afecta la libertad de contratar y el derecho inviolable que todo hombre tiene entre nosotros para disponer de su propiedad. Creo que esta medida, muy lejos de alcanzar los objetivos que la inspiran, solamente ha de contribuir a complicar la situación del presente y ha de reagravarla en proporciones alarmantes para el futuro.

He afirmado esto, señor presidente, porque someter a una tasa legal las utilidades de la producción, limitar el rendimiento que perseguimos con el afán constante del trabajo, significa, a mi modo de ver, suprimir ese vehemente ahínco de las aspiraciones humanas que despierta el espíritu de empresa entre los hombres y que lo incita a los grandes sacrificios y a los mayores esfuerzos: el interés.

El día que la renta de la propiedad urbana no responda al cálculo de sus dueños, ofreciéndoles una remuneración halagadora para el capital invertido, que no se ajuste al desenvolvimiento regular de todos los negocios lícitos, para regirse por el criterio paternal del Estado, ese día, pienso yo, que no habrá quien quiera edificar una sola casa de alquiler, porque, aniquilada la esperanza del provecho, los hombres buscarían en otras actividades una compensación que en ésta ya no encuentran.

Y entonces, señores senadores, la condición de los inquilinos, que hoy nos aflige porque es difícil y precaria, asumiría proporciones verdaderamente pavorosas.

La inmigración o el hacinamiento, con todas esas consecuencias desastrosas que nos acaba de referir el señor senador por la Capital, serán el dilema necesariamente obligatorio para una porción considerable de nuestra población. Mientras tanto, en cambio de este peligro, que es cierto y efectivo, ¿qué ventaja nos suministra la medida a que me refiero, siquiera sea como un alivio pasajero para la situación de los inquilinos? ¿Conseguirá realmente abaratar la vivienda? Yo sostengo que no, señor presidente. El valor de las cosas está fuera del alcance de los decretos y de las disposiciones legislativas, porque se determina y se regula por la ley de la oferta y la demanda y, en tanto existan diez inquilinos que anden detrás de una vivienda o que soliciten una vivienda, me parece que los alquileres se han de mantener en alza, a despecho de todas las leyes, de todas las prohibiciones y de todas las

buenas intenciones que existan para disminuirlas.

Si aceptáramos el temperamento aconsejado por la H. Cámara de Diputados, tendríamos una ley para burlar la libertad de contratar, que solamente habría conseguido colocarse en situación de ser burlada ella misma. El claudesimismo, el artificio, la simulación se encargarían de hacer ilusorias estas disposiciones legales, como lo ha hecho la usura contra todas las previsiones y contra todas las leyes que se han dictado para impedir la elevación del interés del dinero y que dejaron en desuso aquellas disposiciones para impedir la exacción enorme en los contratos de compra-venta.

Se dice que Francia, Bélgica, Italia y otras naciones de Europa han sancionado disposiciones semejantes a las que se indican en los proyectos sancionados por la H. Cámara de Diputados para defender a sus poblaciones del encarecimiento de la vida.

Y bien, señor presidente. Por el hecho de que aquellos países azotados por la guerra más colosal que se conoce, envueltos aún en las consecuencias de la catástrofe que amenaza su propia existencia, apelen a recursos heroicos y supremos, ¿significa que nosotros, por espíritu de imitación, debamos hacer lo mismo? Y aunque así fuera, ¿cómo se explicaría que nosotros pretendiéramos ir mucho más lejos y llegar a extremos a que aquellos países no han querido llegar todavía?

Porque, en verdad, aquellos países han dictado y proyectado leyes de emergencia para resolver estos problemas que hoy tratamos, para impedir el aumento excesivo de los alquileres, o bien para autorizarlos en determinadas circunstancias y en condiciones limitadas; pero no han llegado, como nosotros queremos, a reducir esos mismos alquileres, es decir, retrotraer el valor de los alquileres actuales al valor que tuvieron durante una fecha determinada, que lo mismo que es de dos años, podría ser de cinco, ocho o diez. Han concebido la posibilidad de remediar el mal que nos aqueja por las causas a que me he referido; pero se han guardado bien de destrozar sus códigos fundamentales, que respetan y conservan, como la base de la estabilidad social; han legislado para mejorar una situación anormal, procediendo dentro de legítimas atribuciones, sin que se les pueda hacer el cargo, como entre nosotros puede hacerse, de alterar principios expresamente consignados en nuestra carta fundamental. Algunas de esas naciones, con espíritu de alta previsión, han arbitrado recursos para auxiliar con un tanto por ciento o para reforzar el capital de las instituciones

constructoras de casas modestas, higiénicas y baratas para la población; pero se han cuidado bien de hacer pesar estos arbitrios sobre un gremio determinado, o sobre unos pocos la desgracia o la orfandad de los más.

He aquí, pues, por qué yo no creo que el antecedente que se invoca y que ha servido de eje, me parece, para edificar el proyecto que ha sancionado la H. Cámara de Diputados, y que no puede tener aplicación alguna en Buenos Aires.

Prometí ser breve, señor presidente, y voy a concluir. Tuve el pensamiento, después de haber conversado con algunos señores senadores, de presentar un proyecto de ley en substitución del que aconseja la comisión aceptar, pero como no deseo que se crea que mi actitud responde a retardar este asunto, o a complicarlo, quiero simplemente limitarme a expresar estas ideas en salvaguardia de firmes e indeclinables convicciones.

No tengo nada más que agregar. (*Muy bien! ¡Muy bien! en las bancas.*)

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Si los señores senadores desean proceder a la votación en general, podríamos pasar a un breve cuarto intermedio, lo que someto a su deliberación por si lo estiman oportuno.

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

Para el caso de que algún señor senador hiciera moción de pasar a cuarto intermedio, yo voy a hacer otra moción, y es, que la cámara se constituya en sesión permanente hasta concluir los proyectos a la consideración del orden del día.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — En discusión la moción del señor senador, se va a votar.

**Sr. Zabala.** — No ha sido apoyada.

—Apoyada.

**Sr. Roca.** — Pido la palabra.

Yo entiendo, señor presidente, que este debate no está agotado. Por informaciones particulares de antesala tengo conocimiento de que algunos señores senadores piensan intervenir en el debate, e introducir a la consideración del Senado proyectos de ley en substitución de los que actualmente discute el cuerpo.

Por esta razón, me parece que no procede la moción de sesión permanente, que no sabemos a que extremos llegaría y en qué términos podría colocar al Senado.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — En realidad, señor presidente, la Cámara podría resolver declararse en sesión permanente y esto no obstaría para que cualquiera de los señores senadores pueda intervenir en la discusión hoy o mañana. La sesión permanente no significa que estemos reunidos sin pasar a cuarto interme-

dio. Mi propósito de que la Cámara tome esa resolución, es con el fin de terminar en estos últimos días de sesiones extraordinarias con estos proyectos, en el sentido de que estos proyectos se consideren en una o en otra forma.

Si no prospera esta indicación, haría otra en el sentido de que, a partir desde mañana, celebremos sesiones diarias hasta terminar la consideración de este proyecto.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — ¿Retira la primera moción el señor senador?

**Sr. del Valle Iberlucea.** — No, señor presidente; pero si es rechazada, formularé la otra.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a votar la primera moción del señor senador. Si el Honorable Senado se constituye en sesión permanente hasta la terminación del debate.

—Se vota y resulta negativa.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Contra cuatro votos.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — No sé si ha sido apoyada la otra moción del señor senador.

**Sr. Aybar Augier.** — Apoyada.

**Sr. Presidente.** — Estando apoyada la moción, está en discusión.

Se va a votar.

—Se vota y resulta negativa.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — En el caso de que la H. Cámara resuelva pasar a cuarto intermedio, ¿cuándo se celebraría sesión? Porque no hay días designados en este período extraordinario. Yo hago indicación para que sea mañana.

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

**Sr. Roca.** — Yo hago indicación para que sea en los días normales, de manera que la próxima sesión sería el sábado. Creo, entonces, que no procede la moción del señor senador.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Hay que tener en cuenta, señor senador, que faltan pocos días para que termine el período de sesiones extraordinarias.

**Sr. Roca.** — Pero también hay que tener en cuenta, señor senador, que las sesiones ordinarias deben inaugurarse el primero de mayo y entonces podríamos continuar discutiendo este asunto, pues faltan muy pocos días para esa fecha.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Pero, para entonces habrá caducado el despacho que discutimos.

**Sr. Roca.** — Eso no tiene importancia, porque podría renovarse.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Sí tiene impor-

tancia, señor senador, porque al nombrarse las nuevas comisiones, no podemos saber si ellas mantendrían el actual despacho.

Así es que yo hago indicación para que se celebre sesión mañana.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a votar la moción del señor senador por la capital, para celebrar sesión el día de mañana.

—Se vota y resulta negativa.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a votar ahora la moción del señor senador por Córdoba, para que el senado celebre sesión los días ordinarios, es decir, martes, jueves, y sábados.

**Sr. del Valle Iberlucea.** — Pero, el señor senador por Córdoba había hecho indicación para celebrar sesión el lunes.

**Sr. Roca.** — Mi indicación es para celebrar sesión los días ordinarios; pero esto no obsta para que, en cualquier momento, el H. Senado pueda volver sobre su resolución y, por ahora, podemos continuar sesionando y discutiendo el asunto en debate.

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

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Continúa la discusión del despacho de la comisión de Códigos

**Sr. Melo.** — Pido la palabra.

Pronunciaré muy pocas, después de la exposición hecha por los señores senadores informantes de la mayoría y minoría de la comisión que ha ilustrado suficientemente este debate.

Participo de los propósitos determinantes de los proyectos sancionados por la H. Cámara de Diputados; pero no estoy conforme con el procedimiento adoptado, porque lo reputo ineficaz, atentatorio a leyes fundamentales e inadecuado, y encuentro además que se ha confundido en la reglamentación lo que es materia de derecho civil, con lo que corresponde al derecho procesal, olvidando la jurisdicción de las provincias en lo último. Podría citar como demostración de esto lo que ocurre con el segundo de dichos proyectos; así en él, figura como artículo 2o. uno que encierra reglas de procedimiento, y, sin embargo, está incorporado en proyecto de ley encaminado a legislar sobre el fondo de los contratos de locación o sea sobre materia civil. La ubicación adecuada de ese artículo hubiera sido en el tercer proyecto, y llamo la atención sobre la importancia que esto tiene, dado que tratándose de

normas de derecho procesal, el Congreso ejercita funciones de legislatura local de la capital que en las provincias corresponde a sus legislaturas mientras que, tratándose de legislación de fondo, el Congreso obra en virtud de las atribuciones que le han sido conferidas en el inciso 11 del artículo 67 de la Constitución Nacional para sancionar leyes con vigor en toda la república.

Aparte de lo indicado que ya revelaría que la ley no es fruto de la meditación y del reposo con que debe ser sancionada toda ley, y que este cuerpo ha olvidado lo que en ningún caso debió olvidar, encuentro también que estos proyectos no resuelven el asunto con el criterio amplio de justicia aplicado en los mismos países en guerra. Allí, como lo ha observado muy bien el señor miembro informante por la minoría, no se ha tocado la legislación de fondo y, frente a una situación de emergencia, se ha aplicado un remedio de emergencia, y las medidas adoptadas en los países en que han llegado a sancionarse, porque en algunos casos se ha invocado como ley lo que no ha pasado de proyecto; son medidas transitorias que están destinadas a caducar en el corriente año. En cambio por estos proyectos incorporaríamos como leyes civiles permanentes lo que en los mismos países en guerra no han constituido sino normas de emergencia con una duración tan precaria que, según ya lo dejó expresado, deben tener término en el presente año.

Considero, además, que estos proyectos nada resolverán sobre el fondo de la cuestión, ni remediarán la situación actual y pienso así, porque en esta cuestión existe, ese problema económico a que aludía el señor miembro informante por la minoría; y ese problema económico, sujeto a la ley de la oferta y la demanda, nosotros no lo podremos solucionar con leyes o decretos. Con esta legislación que no provee al aumento de viviendas abriremos un paréntesis, prolongaremos una situación; pero al final del paréntesis, nos encontraremos con el mismo problema, derivado de la falta de vivienda y agravado con la no edificación que se determinará al quitar todo estímulo y toda perspectiva a los propietarios.

Si el problema es motivado especialmente por la escasez de viviendas resulta evidente que con prorrogar los contratos de arrendamiento o locaciones verbales no lo dejaremos resuelto y que la prórroga, como habrá de tener un término, por más que se le amplíe, nos dejará al final, en el mejor de los casos en igual situación.

Por eso es que en todos los países se ha es-



tudiado este asunto en su doble faz, es decir, otorgando prórrogas que no afecten el derecho de propiedad y supriman todo estímulo para edificar y concediendo ventajas a los que edifiquen casas baratas.

Es conocida la historia de las medidas de emergencia en los países en guerra. Se comenzó por acordar prórrogas en los contratos de locación y en lo que se refería al pago de alquileres, a los movilizados e inválidos; después la familia de estos y a los deudos de los que habían fallecido en la guerra, se continuó —siempre dentro del criterio de leyes de emergencia— con disposiciones encaminadas a regular situaciones creadas como consecuencia de la no edificación durante el largo período de guerra, reflejando todas estas leyes de emergencia el doble propósito de poner un remedio transitorio a la escasez de viviendas, y de fomentar el aumento de ellas.

El parlamento francés ha considerado este asunto con ese criterio y así, después de sancionar las leyes de prórroga, iniciadas en 1916, se ha ocupado de la edificación de casas baratas, refiriéndose a esto la sanción del senado de 24 de febrero último de un proyecto sobre préstamos a ese fin y en el parlamento español, que es el último al cual se ha llevado un proyecto de ley con fecha 26 de febrero de 1921, que tengo aquí por delante, también se ha presentado la cuestión en iguales términos, considerándola como problema económico y, por consiguiente, buscándole soluciones dentro de las leyes de la oferta y la demanda, o sea fomentando la construcción de viviendas baratas autorizando al Estado la expropiación venta y aún cesión gratuita de terrenos para construir casas baratas, libertando de tributos a las viviendas destinadas para obreros y de impuestos de sellos a contratos de edificación y llegando en algunos casos hasta garantizar un interés a los capitales invertidos por sociedades cuyos propósitos fueran edificar viviendas para obreros.

La característica común a todas estas leyes y proyectos europeos, es la siguiente: preocuparse de la suerte de los arrendatarios sin recursos o con limitados recursos y comprender únicamente las casas destinadas a viviendas. Por eso es que ellas se refieren a las locaciones de bajo alquiler que no excedan de treinta y cinco libras en Londres, por ejemplo en la ley inglesa, límite que después se elevó a setenta libras; de cuatro mil libras anuales en las grandes ciudades y de 1800 libras en las pequeñas, según el decreto del gobierno italiano de diciembre de 1917; y de 2400 francos anuales en

las ciudades de más de 100.000 habitantes en Bélgica.

Los contratos con altos alquileres que pasen de ese límite fijado, no han sido tocados; se considera que se trata de una restricción a la libertad de contratar, y se procura que esa restricción afecte en la menor medida posible dicha libertad. También en estas leyes se ha tenido cuidado, según lo dejo expresado, de establecer que se refieren a las viviendas destinadas a casas-habitación, y no a las viviendas destinadas al comercio; los ricos, que pueden pagar altos alquileres, y los comerciantes, que han ganado extraordinariamente en estos últimos tiempos, a ellos no les alcanzan los beneficios, pues sólo se busca proteger a las personas de recursos limitados, que son las víctimas de la situación actual.

En las leyes o proyectos, que he tenido oportunidad de compulsar, se provee más amplia y eficazmente que en los despachos de nuestra comisión con relación a medidas encaminadas a impedir las expoliaciones, y maquinaciones, por las cuales se provoque el alza de los arrendamientos y al castigo a los autores y de los intermediarios que especulen con el precio del subarrendamiento y a ello responde uno de los proyectos que presento. Haciendo un paréntesis, haré notar que en el primer proyecto de la comisión comprende el subarrendamiento y no la cesión del arrendamiento; de modo que sancionado, efectuando la cesión del arrendamiento, ajutándose a las disposiciones del código civil y no un subarriendo, quedaría la ley burlada.

No quiero ocupar demasiado la atención del H. Senado, ya que está en el propósito de todos adoptar de inmediato soluciones y sanciones reparadoras, y concretando mis observaciones y reparos y armonizando el pensamiento a que responden los despachos en discusión con garantías esenciales voy a someter a su consideración dos proyectos, en substitución de los primeros que figuran en el despacho, y en cuanto al tercero lo votaré, incorporando a él el art. 2o. del segundo despacho porque, según lo hice notar, se trata de un precepto de derecho procesal, que tiene allí su lugar.

Los proyectos que presento se ocupan únicamente de la faz del asunto sometida a discusión por los despachos y me reservo completarlos con las indicaciones relativas al fomento de la edificación, si es que el despacho pendiente de la comisión da lugar a ellas.

Los proyectos que propongo dicen así:

Artículo 1o. — "En todo contrato de sub-locación o cesión de arrendamiento, cualquiera que sea el monto del alquiler del inmueble, el locatario deberá

hacer constar en los recibos que otorgue a los sublocatarios o cesionarios, el nombre del locador y el precio del alquiler originario sobre el cual, en ningún caso, podrá cobrar más del 20 por ciento."

Este artículo figura como cuarto en el proyecto de despacho y es un artículo incorporado en otras naciones a leyes de emergencia.

El artículo 2.º dice así:

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

También es una disposición incorporada a las leyes de emergencia sancionadas en naciones europeas.

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

Este artículo está tomado del proyecto francés presentado el año último al parlamento.

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

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

Según se nota en este inciso, que contempla la única situación prevista en el despacho, deja la misma sanción que allí se proyecta.

- "c) De arresto de un mes a un año los que incurran en las infracciones previstas en el artículo 3º."

En el proyecto francés está también sometida a la ley penal la infracción castigada en este inciso, que es la más grave, y respecto de la cual nada legislan los proyectos en revisión.

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

Art. 6º. — Comuníquese, etc."

El otro proyecto es el siguiente:

"Art. 1º. — Todos los contratos de locación o sublocación, escritos o verbales, sobre fincas destinadas

a habitaciones, en los que el alquiler no exceda de pesos trescientos moneda nacional mensuales, cuyo término esté por vencer o haya vencido, pero apesar del vencimiento, el locatario continúe ocupando el local, quedarán prorrogados hasta el 31 de julio de 1922."

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

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

Estos artículos figuran en todos los proyectos y leyes de emergencia con una base en cuanto al límite del alquiler mucho más reducida que la que propongo y en todas esas leyes la prórroga está subordinada al pago regular del alquiler y se exige la notificación o declaración del inquilino y en cuanto a la situación contemplada en el inciso 3º del artículo 2º que acabo de leer, la ley inglesa no sólo comprende los casos de excepción, que allí enumero sino que agrega el de que el propietario tenga motivos fundados para ir a vivir a su casa.

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

Este artículo consagra como excepción una situación que ya se ha producido en la Capital con relación a todas las fincas y que se agravará en breve con relación a otras. Es notorio que en 1920 se han elevado los impuestos municipales, casi al doble y, entonces, me parece injusto exigirle al propietario que mantengan su alquiler cuando se le han aumentado las cargas. También es sabido que la Dirección Sanitaria ha ordenado la construcción de cloacas dentro de cierto radio y eso obligará a los propietarios a desembolsos y me parece que es legítimo que se tenga en cuenta igualmente esto y que se adopte la solución que propongo que también está incorporada en leyes de emergencia, permitiendo un aumento de 6 olo, que no es exagerado con relación a tales desembolsos forzosos.

"Art. 4º. — La presente ley se aplicará en la capital de la República y ciudades cuya población exceda de treinta mil habitantes."

Abril 21 de 1921

CAMARA DE SENADORES

59a. reunión. 6a. sesión extraordinaria

Este artículo figura también en las leyes de emergencia sancionadas en naciones de Europa. En las ciudades de cierta densidad de población es donde existe el problema que nos preocupa, y es allí donde debe buscarse resolverlo. En los pueblos pequeños y, especialmente en los pueblos de provincias, la situación es la opuesta, o sea no existe la demanda de casas excediendo las casas a los inquilinos y siendo a veces difícil encontrar quien las ocupe sin otra carga que cuidarlas.

De manera que el hecho frecuente es allí la desocupación de casas, y entonces no debemos dictar una ley que no contemple esa situación, y haga la distinción necesaria.

"Artículo 50. — Comuníquese, etc."

Estos son, brevemente enumerados, los fundamentos de los dos primeros proyectos. En cuanto al tercer proyecto del despacho de la comisión, como ya he expresado, lo votaré, pero lo votaré incorporando como artículo 2o., el artículo 2o. del segundo proyecto, o sea el que establece que "las demandas por desalojo, relativas a fincas urbanas, en la capital federal y territorios nacionales, basadas en la falta de pago del arrendamiento, que estuvieran pendientes en el momento de la promulgación de esta ley, quedarán sin efecto en cualquier estado del juicio, si el demandado abonase, dentro de los quince días subsiguientes, el importe de lo adeudado, más los intereses respectivos y la suma que el juzgado estime para gastos causídicos".

Como se vé, este artículo es de orden procesal como todo el tercer proyecto y me he decidido a incorporarlo porque le atribuyo muchísima eficacia.

Actualmente se tramitan en las distintas jurisdicciones un crecido número de demandas por desalojos que por varias circunstancias no han podido ser resueltas o la sentencia ejecuta-

da; y, entonces, me parece equitativo y urgente hacer alcanzar a los inquilinos que se encuentran bajo tal amenaza, los beneficios de la ley, siempre que se epongán al día como lo establece el proyecto.

Como se vé los proyectos encuadran dentro del propósito del despacho de la mayoría, le aseguran eficacia y lo amplían, no afectan nuestras leyes fundamentales y recogen observaciones hechas en la Cámara de Diputados, y por el miembro informante de la minoría por lo que solicito para ellos el apoyo de mis honorables colegas.

—Apoyado.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Estos proyectos se hará imprimir y repartir a los señores senadores.

**Sr. Iturbe.** — Pido la palabra.

Desearía saber qué disposición ha adoptado el señor presidente con motivo de la presentación de los proyectos por el señor senador por Entre Ríos.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Hacerlos imprimir para repartirlos a los señores senadores.

**Sr. Iturbe.** — Muy bien. Haría moción, entonces, para levantar la sesión, hasta que se cumpla esa disposición del señor presidente.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Se va a votar la moción del señor senador por Jujuy de levantar la sesión.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Presidente** (Villanueva). — Queda levantada la sesión.

—Era la hora 19 y 5.

CARLOS A. CARRANZA.  
Director de taquígrafos.