

NUMERO 4

4.^a Reunión. - 4.^a Sesión del período extraordinario. - 2 de diciembre de 1924

Presidencia del señor **ELPIDIO GONZALEZ**

Senadores presentes: Antille Armando G., Aybar Augier Alberto, Bravo Mario, Caballero Ricardo, Cantoni Aldo, Céspedes Jorge, del Valle Delfor, Gallo Segundo B. Justo Juan B., Larlús Pedro, Luna David, Melo Leopoldo, Mora Olmedo Epifanio, Paz Posse Ramón, Rodríguez Saa Adolfo, Sánchez de Bustamante Teófilo, Saguier Fernando, Soria Fernando M., Soto Pedro Numa, Torino Martín M., Zabalá Carlos.

Senadores ausentes, con aviso: Garro Pedro A., Gómez Ramón, Linares Luis, Llanos Pedro, Patrón Costas Robustiano, Vidal Juan R.

Ministro presente: de justicia e instrucción pública, doctor Antonio Sagarna.

SUMARIO

- 1.—Se lee y aprueba el acta de la sesión anterior.
- 2.—**Mensajes del poder ejecutivo, solicitando acuerdo para confirmar en el cargo de enviado extraordinario y ministro plenipotenciario de la república en Rusia, Finlandia, Polonia y Checoslovaquia, al señor Hilarión D. Moreno; en el de enviado extraordinario y ministro plenipotenciario de la república en Venezuela, al doctor Eduardo Labougle y en el de enviado extraordinario y ministro plenipotenciario de la república en Colombia, al doctor Rodolfo Freyre**
- 3.—**Consideración del despacho de la comisión de códigos, en el proyecto de ley, en revisión, sobre alquileres. Se rechaza, aprobándose el proyecto de ley venido en revisión de la honorable cámara de diputados.**
- 4.—**Mensaje del poder ejecutivo, solicitando acuerdo para confirmar en su cargo de embajador extraordinario y plenipotenciario en misión especial para representar al gobierno argentino en los actos conmemorativos del primer centenario de la batalla de Ayacucho, a su excelencia el señor ministro de guerra, general don Agustín P. Justo.**

—En Buenos Aires, a los dos días del mes de diciembre de 1924, siendo la hora 16 y 5. dice el

1

APROBACION DEL ACTA

Sr. Presidente. — Queda abierta la sesión, con 16 señores senadores presentes.

—Sin observación se lee y aprueba el acta de la sesión anterior.

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

2

MENSAJES DEL PODER EJECUTIVO SOLICITANDO ACUERDOS

—Se lee:

Buenos Aires, noviembre 28 de 1924.

Al honorable senado de la nación.

Tengo el agrado de dirigirme a vuestra honorabilidad, solicitándole el acuerdo correspondiente para confirmar en el cargo de enviado extraordinario y ministro plenipotenciario de la república en Rusia, Finlandia, Polonia

y Checoslovaquia, al señor Hilarión D. Moreno, quien durante el receso fué designado en comisión, en dicho cargo.

Dios guarde a vuestra honorabilidad.

M. T. DE ALVEAR

Angel Gallardo

PROYECTO DE ACUERDO

Artículo 1º — El senado de la nación presta su acuerdo al presidente de la república para trasladar a la legación en Rusia, Finlandia, Polonia y Checoslovaquia, al enviado extraordinario y ministro plenipotenciario señor Hilarión D. Moreno.

Art. 2º — Comuníquese al poder ejecutivo, en respuesta a su mensaje de noviembre de 1924.

Angel Gallardo

Buenos Aires, noviembre 28 de 1924.

Al honorable senado de la nación.

Tengo el agrado de dirigirme a vuestra honorabilidad, solicitándole el acuerdo correspondiente para confirmar en su cargo de enviado extraordinario y ministro plenipotenciario de la república en Venezuela, al doctor Eduardo Labougle, quien durante el receso fué designado en comisión en el cargo expresado.

Dios guarde a vuestra honorabilidad.

M. T. DE ALVEAR

Angel Gallardo

PROYECTO DE ACUERDO

Artículo 1º — El senado de la nación presta su acuerdo al presidente de la república para trasladar a la legación en Venezuela al enviado extraordinario y ministro plenipotenciario, doctor Eduardo Labougle.

Art. 2º — Comuníquese al poder ejecutivo, en respuesta a su mensaje de noviembre de 1924.

Angel Gallardo

Buenos Aires, 28 de noviembre de 1924.

Al honorable senado de la nación.

Tengo el agrado de dirigirme a vuestra honorabilidad, solicitándole el acuerdo correspondiente para confirmar en el cargo de enviado extraordinario y ministro plenipotenciario de la república en Colombia al doctor Rodolfo Freyre, quien durante el receso fué designado en comisión, en dicho cargo.

Dios guarde a vuestra honorabilidad.

M. T. DE ALVEAR

Angel Gallardo

PROYECTO DE ACUERDO

Artículo 1º — El senado de la nación presta su acuerdo al presidente de la república para confirmar en el cargo de enviado extraordinario y ministro plenipotenciario en Colombia, al doctor Rodolfo Freyre.

Art. 2º — Comuníquese al poder ejecutivo, en respuesta a su mensaje de noviembre de 1924.

Angel Gallardo

Sr. Presidente. — Estos mensajes quedan destinados a la comisión de acuerdos, señalándose la sesión del martes próximo, 9 del corriente, para considerarlos.

3

LEY DE ALQUILERES

Sr. Presidente. — Si no hay inconveniente por parte de los señores senadores, se considerará el despacho de la comisión de códigos sobre la ley de alquileres.

— Ocupa su banca en el recinto el señor ministro de justicia e instrucción pública, doctor Antonio Sagarna.

— Se lee:

Honorable senado.

La comisión de códigos ha tomado en consideración el proyecto de ley venido en revisión, por el que se prorroga la ley número 11.231; y, por las razones que dará el miembro informante, os aconseja en substitución de aquél, la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º — Tendrán derecho a un plazo de tres años todos los inquilinos que a la fecha de la sanción de la presente ley no hayan aún ocupado durante tres años la pieza, habitación, casa, departamento o local, etcétera, que actualmente alquilan.

Este plazo se contará para cada inquilino a partir del día en que entró a ocupar la pieza, departamento, casa, local, etcétera.

Durante este plazo no podrán modificarse las condiciones de la locación establecidas por el código civil.

Art. 2º — Los juicios de desalojamiento por terminación del plazo, que se encuentren en trámite, quedarán sin efecto para aquellos demandados que estuvieran comprendidos en el plazo y las condiciones establecidas en esta ley.

Art. 3º — Comuníquese al poder ejecutivo.

Sala de la comisión, noviembre 27 de 1924.

Mario Bravo. — Pedro Llanos.

PROYECTO DE LEY

El senado y cámara de diputados, etc.

Artículo 1º — Prorrógase hasta el 30 de septiembre de 1925, la ley número 11.321.

Art. 2º — Comuníquese al poder ejecutivo.

Dado en la honorable cámara de diputados, en Buenos Aires, a veintidós de septiembre de mil novecientos veinticuatro.

HECTOR S. LOPEZ.

Carlos G. Bonorino.

LEY NUMERO 11.231

Prorrogando hasta el 30 de septiembre de 1924 el término para el vencimiento de los contratos de locación.

El senado y cámara de diputados, etc.

Artículo 1º — Prorrógase hasta el 30 de septiembre de 1924 el término para el vencimiento de los contratos de locación de casas, piezas y departamentos destinados a habitación, comercio e industria, que establece el artículo 1º, inciso b, de la ley número 11.156, * los que quedarán sometidos a las mismas condiciones, excepciones y caducidades que dicha ley prevé.

Art. 2º — Los juicios pendientes de desalojamiento iniciados por haber vencido los plazos que fija el artículo 1º, inciso b, de la ley número 11.156 * quedarán sin efecto por el plazo que determina el artículo 1º de esta ley, una vez promulgada.

Art. 3º — Comuníquese al poder ejecutivo.

Dada en la sala de sesiones del congreso argentino, en Buenos Aires, a 1º de octubre de 1923.

LEY NUMERO 11.156 *

(Artículo 1º, inciso b, a que se refiere la ley número 11.231)

b) Art. 1.507. — Substituirlo por el siguiente: «En la locación de casas, departamentos o piezas, destinadas a la habitación, comercio o industria, cuando no hubiere contrato escrito que estipule un plazo mayor de dos años, se entenderá que el locatario tiene opción para considerarlo realizado por los términos que a continuación se establecen, a pesar de cualquier declaración o convenio que lo limite, sin que durante los mismos puedan alterarse los precios ni las condiciones del arriendo. Esos términos serán: para las casas, piezas y departamentos destinados al comercio o industria, dos años; para los destinados a habitación, un año y medio.

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

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

- 1º Falta de pago de dos períodos consecutivos de alquiler;
- 2º Uso deshonesto de la cosa arrendada o contrarios a las buenas costumbres; uso distinto del que por su naturaleza está destinado a prestar o goce abusivo que cause perjuicio al locador o a los demás sublocatarios, declarados por sentencia judicial;
- 3º Subarriendo de la cosa arrendada cuando hubiere sido prohibido por el locador;
- 4º Ejecución de obras destinadas a aumentar la capacidad locativa de la propiedad o mejora de la misma que importe, por lo menos, un 10 % 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 1º y 2º, el locatario tendrá diez días para el desalojo; en los de los incisos 3º y 4º este plazo podrá ampliarse hasta cuarenta 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 1º y 3º fuere sublocador, los subinquilinos tendrán un plazo de noventa días para el desalojo, contados del mismo modo.

Sr. Presidente. — Está en discusión el despacho de la comisión.

Sr. Bravo. — Pido la palabra.

En la sesión anterior, cuando se sometió a la honorable cámara el despacho de la comisión de códigos, se suscitó un cambio de opiniones entre los señores senadores con respecto al alcance que debía darse a la cuestión en debate, dados los términos del mensaje del poder ejecutivo, incluyendo este asunto en las sesiones extraordinarias.

Se recordó, en esa oportunidad, que dicho mensaje incluía como asunto para las sesio-

nes extraordinarias el relativo a la legislación sobre alquileres, consignando el mensaje, entre parentésis, «ley 11.231». Con este motivo, algunos señores senadores consideraron que era conveniente la presencia del señor ministro de justicia e instrucción pública, cuya opinión contribuiría a aclarar la duda que algunos señores senadores tenían sobre el alcance de las palabras que designan el asunto incorporado a las sesiones extraordinarias por el poder ejecutivo.

Si el señor ministro, aquí presente, desea hacer uso de la palabra, yo no tendría inconveniente en deferir el informe de la comisión para hacerlo tan pronto como él termine.

Sr. Ministro de justicia e instrucción pública. — Pido la palabra.

El poder ejecutivo envió a consideración del honorable congreso, en sesiones extraordinarias, el asunto referente a la ley de alquileres, a esta ley de emergencia que en definitiva se propone la prórroga de los contratos de alquileres. Y lo hizo así por dos razones.

En primer lugar, por que se trataba de una iniciativa parlamentaria a la cual el congreso le había prestado particular interés, como se desprende del despacho y sanción preferente en la cámara de diputados, y del despacho en la honorable cámara de senadores.

En segundo lugar, porque realmente hay un estado de opinión que no es posible desconocer, vinculado a la sanción de esta prórroga de la ley de alquileres.

Como ha dicho el señor senador por la capital, el enunciado entre parentésis «ley 11.231», define claramente a cual de los proyectos de ley se refiere el poder ejecutivo. Porque existe efectivamente otro que se refiere al abarataamiento de la vivienda, sobre el cual hay varias iniciativas parlamentarias y una del poder ejecutivo, y no es a ese al que ha querido referirse el poder ejecutivo, porque no lo cree de la misma perentoria urgencia que la opinión pública atribuye al proyecto de prórroga de los alquileres.

Se suscitó en el honorable senado, en la sesión anterior, una discusión referente a la posibilidad de la prórroga de una ley de plazo vencido. El poder ejecutivo no ha sido extraño a esa preocupación y, al enviar el proyecto de ley, la ha contemplado debidamente. En principio general, es indudable que no hay prórroga de una cosa inexistente; la prórroga implica la continuidad, la supervivencia de una entidad llamada término o plazo que debe existir; cuando ese término o plazo ha fenecido

se renueva, se dicta una nueva ley, un nuevo acto jurídico, un nuevo contrato, un nuevo acto de gobierno tendiente a dar vida a una ley, a un acto o contrato administrativo similar al anterior, pero jurídicamente, estrictamente, no se puede prorrogar aquello que ha dejado de existir.

Las leyes de fondo y forma y los principios generales de derecho establecen eso con claridad.

Las leyes de procedimiento, por ejemplo, establecen que las prórrogas del plazo para los términos procesales deben pedirse dentro del término, antes de su fenecimiento. Pero, justamente en esta exigencia de pedir la prórroga del término antes de su fenecimiento, está, tal vez, la razón explicable del mensaje enviado por el poder ejecutivo, haciendo referencia a una ley cuyo plazo había terminado.

Las leyes exigen que se solicite, que se pida y que se demande la prórroga, pero no exigen que se resuelva, que se falle, qué se haga el pronunciamiento sobre la prórroga.

No es posible, por ejemplo, en los términos procesales exigir que el juez, a quien se le demande la prórroga del plazo o la fijación de día, lo haga el mismo día en que se le solicite dicte la resolución correspondiente. Lo único que exige la ley es que se ponga en movimiento la actividad jurídica encaminada a obtener la prolongación de la ley, del estatuto, etc.

Además, también es un principio jurídico, muy conocido, que los incidentes interrumpen los términos. En el orden procesal es conocido que las excepciones interrumpen el término para contestar la demanda o el de prueba, que la prescripción en el orden civil es interrumpida por la demanda.

Digo estas cosas, que son muy nocionales, para que los señores senadores adviertan que, si el honorable congreso; por iniciativa de la cámara de diputados inició el estudio encaminado a sancionar una prórroga de la ley de alquileres, el poder ejecutivo creyó que esa iniciativa interrumpía el término o, por lo menos, planteaba la situación de la posible prórroga de la ley de alquileres.

Esta es la explicación que yo tengo que dar al honorable senado sobre el mensaje, incluyendo la ley 11.231 al estudio del honorable congreso, en sesiones extraordinarias.

Nada más, señor presidente.

Sr. Bravo. — Pido la palabra.

En la comisión nos planteamos, al iniciar el estudio del proyecto venido en revisión de la

honorable cámara de diputados, la cuestión de forma relacionada con la prórroga de una ley no existente y llegamos a uniformar nuestro pensamiento en el sentido de que no era posible que el congreso sancionara una ley de prórroga dos meses después de haber caducado precisamente la ley que se quiere prorrogar, dándole una vida aparente, completamente ineficaz, a nuestro juicio.

La situación que se crearía para este caso no puede ser comparable a la que tienen en la vida de los procedimientos de tribunal, los incidentes y cuestiones que tienen por objeto suspender la tramitación corriente de los juicios y la vigencia de los términos perentorios.

Es sabido que las leyes actúan en otro sentido: no puede invocarse en este momento, ante los tribunales del país, como un precedente en contra de los derechos y obligaciones que nacen o mueren en virtud de una ley que ha dejado de existir, las iniciativas que se encuentran en trámite en cualquiera de las ramas del congreso.

La ley 11.231, se dijo en la comisión, ha caducado el 30 de septiembre; el congreso no ha dictado ninguna medida que tenga por objeto prorrogar la vida de la ley, y dos meses después de producida su caducidad, convocado el congreso a sesiones extraordinarias, este cuerpo debe considerar el asunto en sí relacionado con la legislación sobre alquileres tal cual lo ha enunciado el poder ejecutivo, para saber si es o no oportuno o conveniente que el congreso sancione una ley igual al proyecto enviado por la cámara de diputados, o si debe dictar una legislación que modifique el proyecto en revisión o que someta a consideración de la otra cámara iniciativas nuevas o, en su defecto, que rechace la iniciativa que está actualmente a su consideración.

Todos estos caminos puede seguir el senado; puede rechazar el proyecto venido en revisión de la cámara de diputados; puede aceptar ese proyecto o puede modificar sus términos, y la comisión, considerando los intereses sociales en juego y los reclamos motivados en algunos casos por el alza intempestiva o excesiva de los alquileres, y en otros, por los vencimientos de los plazos establecidos por la ley, o por haber juicios de desalojo pendientes, creyó, después de analizar los antecedentes que han determinado la sanción de las distintas leyes, que era indispensable que el congreso saliera del régimen de la ley de alquileres vigente hasta la fecha y que dictara otra que tenga por objeto concluir con la situación de emergencia,

para que las relaciones entre inquilinos y propietarios puedan entrar dentro de plazo razonable en el régimen normal establecido o que llegue a establecer la ley de fondo, es decir, el código civil.

El señor ministro ha hecho referencia, explicando el alcance del mensaje del poder ejecutivo, al proyecto que está actualmente a consideración de la cámara, pero ha omitido el señor ministro referirse a una circunstancia que da al asunto una significación particular.

La cámara de diputados instituyó, en las sesiones ordinarias de este año, una comisión encargada de estudiar el problema de la vivienda; esa comisión desarrolló su tarea durante largo tiempo y presentó a la consideración de aquel cuerpo una serie de proyectos, de los cuales uno tiene por objeto prorrogar la ley 11.231 y otro, reformar el artículo 1.507 del código civil, los que fueron sancionados en las sesiones pasadas y remitidos a esta cámara. Todos esos proyectos fueron sancionados como parte de un plan general de legislación relacionada con la vivienda. No fué posible, por razones de tiempo, que la cámara considerara los otros despachos de la comisión y se sancionaron estos dos asuntos, siendo el más importante aquel que contempla las relaciones permanentes entre inquilinos y propietarios y que tiene por objeto ampliar la reforma del artículo 1.507 del código civil, ya reformado en virtud de la ley 11.256. El poder ejecutivo incluye ahora únicamente el proyecto relacionado con la prórroga de la ley 11.231, que no tiene en este momento más importancia que el otro proyecto, que impresiona a la gente, porque ésta no comprende la diferencia entre una y otra ley; porque en la confusión de términos y cláusulas, es más simple que propietarios e inquilinos se sometan a la interpretación de los tribunales. Pero, en realidad, no se ha dictado ni una legislación clara ni una legislación que consultara el problema permanente del inquilino. Tal cual se planteó, en el año 1921, el período de crisis que ya ha terminado, y la legislación que está a consideración del congreso, se proponía salir de la legislación de emergencia para entrar en el campo de las relaciones normales del contrato de locación y en la solución del problema de la vivienda mediante la construcción de viviendas, única forma de eliminar la parte aguda de la cuestión.

En gran parte el poder ejecutivo es el causante de esta situación, porque la primera prórroga de la ley 11.156 se hizo por iniciativa

del poder ejecutivo, desempeñando el ministerio de justicia e instrucción el doctor Marcó.

En el mes de septiembre de 1921, recordarán los señores senadores, el congreso sancionó dos leyes: la ley 11.156 que reformó el artículo 1.507 del código civil, estableciendo de una manera permanente el derecho de los inquilinos al plazo mínimo de año y medio, para casas, piezas y departamentos, y de dos años para los establecimientos industriales y comerciales, cuando los contratos no asignaran un plazo superior.

Era una reforma que tenía una importancia considerable y que iniciaba dentro del código civil, la preparación de la ampliación del término a favor de los inquilinos, término de garantía que tenía por objeto asegurar a los ocupantes de casas ajenas la posibilidad de permanecer en ellas, mientras cumplieran con las condiciones establecidas por la ley.

Se entendió, entonces, que el plazo de año y medio que fijaba el artículo 1.507 del código civil, debía empezar a contarse desde la fecha de la sanción de la ley, y no desde la fecha de la ocupación de la casa por el inquilino, como debía entenderse.

La ley que se votó, era precisamente para dar un derecho mínimo a los inquilinos, de año y medio, dentro de cuyo plazo debía computarse el tiempo que hubiera estado ocupando la casa y el que le faltara para integrar el plazo.

Pero al mismo tiempo que se sancionó la ley de reforma al artículo 1.507 del código civil, se sancionó la ley estableciendo que el precio de los alquileres debía ser el que regía el 1º de enero de 1920, y a esta ley se le dió una vigencia de dos años.

Cuando llegó el mes de marzo de 1923, la ley que fijaba el precio tenía todavía seis meses de duración, y se entendió que la ley que fijaba el término de la locación, había terminado con el año y medio, vencido en marzo de 1923. Entonces, el poder ejecutivo proyectó la prórroga de la ley 11.156, lo que era ampliar el término de año y medio del código civil a dos años, porque entendía el poder ejecutivo que todas las locaciones empezaban a contarse en su año y medio a partir desde el 1º de octubre del año 1921.

El congreso sancionó, en las condiciones conocidas por todos, la prórroga de la ley 11.156. En una palabra, se agregó seis meses más al artículo 1.507 del código civil, como «prórroga de emergencia»; y los inquilinos, que de acuerdo con ese artículo del código

civil tenían derecho a este año y medio cuando ocuparan casas, piezas y departamentos de familia, vinieron a tener seis meses más. entendiéndose, como una interpretación de buen sentido, que ese plazo no podía regir sino para las locaciones iniciadas con posterioridad a la sanción de la ley 11.156; pero de ningún modo el plazo de año y medio, ampliado con seis meses más por la ley de emergencia, debería sumarse como plazo legal a las locaciones que tuvieran ya tres, cinco, diez o veinte años, cuando se sancionó la ley.

En este error se persistió con una gravedad más acentuada en el mes de septiembre de 1923, cuando caducaron la ley 11.157 y la ley 11.202, que prorrogó por seis meses más el plazo a que me he referido.

Cuando venció el plazo fijado por la ley 11.156, en la cámara de diputados surgieron iniciativas para prorrogar la ley de alquileres. La cámara tuvo tres despachos de la comisión y rechazó los tres. Un cuarto proyecto que surgió en la discusión, encontró mayoría suficiente para sancionarlo; fué el proyecto que el senado después aprobó y se convirtió en la ley, 11.231 que prorrogó hasta el 30 de septiembre de 1924 la ya prorrogada ley 11.156.

Lo que ha venido haciendo el congreso, en realidad, es alargar el plazo de la ley 11.156; esa ha sido la consecuencia práctica que daba a los inquilinos una locación firme de año y medio, prorrogada por seis meses más por la ley 11.202, y por un año más por la ley 11.231. Pero entiéndase bien, que la ley que fijó precio al alquiler, con relación al que se abonaba en el mes de enero de 1920, que es la ley 11.157, caducó el 30 de septiembre de 1923, y no fué prorrogada. No es aplicable entonces esa ley a las locaciones iniciadas con posterioridad al mes de septiembre de 1923; no rige, en una palabra, las nuevas relaciones entre inquilinos y propietarios nacidas después de haber caducado esa ley.

Lo único que se mantiene es la disposición del código civil acordando a los inquilinos el año y medio de locación cuando ocupan casas, piezas o departamentos, y dos años cuando ocupen locales para negocios, en las condiciones iniciales de precio.

En esta situación nos encontramos el 30 de septiembre de 1924 con la ley 11.231, sin vigor, y desde hace dos meses con la población de todo el país sin una ley de alquileres.

¿Qué es lo que se desea proteger o amparar mediante la sanción de una nueva ley? Se

desea contemplar la situación de aquellos inquilinos que están apremiados por haber vencidos los plazos legales y han sido demandados por desalojo o aquellos otros que son objeto de aumentos excesivos y extorsivos en el precio de los alquileres. ¿La ley que se dicte deberá proteger a todos los inquilinos existentes en el país y ha de referirse aún a aquellos a quienes han favorecido las leyes 11.156 prorrogada por la 11.202 y 11.231, comprendiéndolos en sus disposiciones más o menos obscuras?

La comisión cree que sólo debe comprenderse a aquellos inquilinos que no han ocupado aun durante 3 años una casa, pieza, departamento o habitación para familia o para un uso de negocio. Y debe fijar esa protección mediante una cláusula tan clara como la enunciada en el proyecto, que no deja lugar a dudas de ninguna naturaleza, que no se presta a las interpretaciones contradictorias a que está sometida la ley de alquileres que ha caducado, para que tanto inquilinos como propietarios sepan que la ley dispone para situaciones claras, precisas y concretas, y no entreguen su situación o sus derechos a la interpretación ocasional o arbitraria que le han dado o puedan darle los tribunales.

Por eso es que la disposición del artículo primero del proyecto que ha formulado la comisión, establece que «tendrán derecho a un plazo de tres años todos los inquilinos, que a la fecha de la sanción de la presente ley no hayan ocupado durante tres años la pieza, habitación, casa, departamento, o local, etcétera, que actualmente alquilan».

Los que tengan, de acuerdo con el artículo primero de la ley, una ocupación que haya durado dos años, en virtud de la ley, tendrán derecho a un año más; los que tengan un mes tendrán derecho a dos años y 11 meses, y los que tengan dos años y once meses tendrán derecho a un mes más, como término, de acuerdo con el artículo primero del proyecto, sin perjuicio de los plazos complementarios que el código civil establece para los casos de desalojo que están fijados, si no me equivoco, en noventa días.

En favor de la sanción de este artículo puedo citar la opinión persistente de la cámara de diputados.

En el año 1923, en el mes de marzo, se prorrogó por seis meses la vigencia de la ley 11.156, que modifica el artículo 1.507 del código civil. La comisión de la cámara de diputados propuso como artículo 3º, del proyecto, una disposición por la que el artículo 1.507 se modificaba elevando a tres años el plazo de año y medio con-

signado en ese artículo, como término mínimo a que tendría derecho a permanecer en la casa que ocupa.

Ese artículo no fué aceptado por la mayoría de la comisión de códigos del senado, y el senado se pronunció también en contra.

Nuevamente, en las sesiones ordinarias, cuando la cámara consideró los despachos de la comisión especial de vivienda, sancionó, como dije hace un momento, dos proyectos: uno elevando a tres años el plazo mínimo a que el código civil da derecho a ocupar a los inquilinos y otro estableciendo la prórroga por un año más de la ley 11.231.

La sanción del despacho que proyecta la comisión comprenderá, pues, a los inquilinos que con toda claridad están enunciados en el artículo primero; no caducarán los contratos de locación en la forma establecida en el proyecto venido en revisión de la cámara de diputados, si es que no es aceptada la iniciativa de la comisión del senado, porque de acuerdo con ese proyecto las relaciones de locadores y locatarios terminarán automáticamente el 30 de septiembre de 1925, y el 1º de octubre de 1925, el concierto de los intereses de los propietarios que pueden establecerse con suma facilidad, puede determinar el alza general de alquileres.

Nuestro proyecto establece la caducidad irregular de los contratos de locación, porque a medida que los inquilinos cumplan los tres años terminará el plazo establecido por esta ley, y entrarán a regir nuevas condiciones de alquileres, de acuerdo con las reglas permanentes fijadas por el código civil.

Los inquilinos que entran a ocupar nuevas habitaciones estarán sometidos por igual al régimen del código civil en su artículo 1.507, y si el senado acepta el proyecto que está a su consideración desde las sesiones ordinarias, porque el poder ejecutivo considera que la reforma del código civil tiene una importancia secundaria frente a la prórroga de la ley de alquileres; si el senado acepta la modificación de la comisión de códigos, al elevar el plazo mínimo de un año y medio a tres años, se habrá completado la reforma de la legislación de fondo, en un sentido altamente beneficioso para la gente que tiene que vivir en casas ajenas; se normalizarán las relaciones entre propietarios e inquilinos y se evitará a los inquilinos los trastornos consiguientes a la elevación inesperada de los precios de la locación y demás situaciones inherentes a su condición precaria. Se traerá la tranquilidad para todos los que ocupen habitaciones y se prepa-

rará con tiempo suficiente el terreno para ampliar, para llevar a término, las iniciativas parlamentarias que están actualmente en trámite y que tienen por objeto solucionar el aspecto fundamental del problema de la vivienda.

Omito referirme, en estas circunstancias, a las consideraciones que podría formular de nuevo con respecto a esta legislación de emergencia sobre alquileres.

Lo hemos dicho los miembros del partido socialista en la cámara de diputados y en esta cámara. No hablo, desde luego, en este momento, como miembro de la comisión de códigos. Tuve oportunidad de exponer en el mes de marzo del año 1923, todas las objeciones de fondo y forma que oponíamos a la legislación de emergencia y las opiniones públicamente expresadas que tenemos con respecto a esta clase de legislación; estas consideraciones fueron repetidas en el mes de septiembre del mismo año, y en la última sesión del senado, el senador Justo, dió en su discurso los fundamentos que nos deciden a preferir la sanción que tiene por objeto reformar el código civil, a la legislación que tiene por objeto prorrogar esta ley de emergencia conocida con el número 11.231.

La comisión de códigos, considera que el senado abandonaría, con la sanción del proyecto que se somete a su consideración, el mal camino de las leyes de emergencia; que con esta ley, podrá salirse ventajosamente de la situación en que el congreso se colocó mediante los errores iniciales, en los que todos tenemos alguna responsabilidad, y que el congreso abordaría, en presencia de la importancia que tienen estas cuestiones, el aspecto de fondo, tratando de sancionar en el próximo período la legislación encaminada a hacer habitaciones para evitar el encarecimiento de la vivienda.

He terminado.

Sr. Mora Olmedo. — Pido la palabra.

Voy a hacer algunas ligeras consideraciones, señor presidente, al proyecto presentado por la comisión. Como ha recordado el señor senador por la capital, la ley 11.156, es una ley de carácter permanente, porque modifica el artículo 1.507 del código civil al establecer que el término mínimo de la locación es de un año y medio para las casas, piezas y departamentos, destinadas a habitación, y de dos años para los locales destinados al comercio, o a la industria.

La ley 11.157 fué — como lo ha recordado también el señor senador — una ley transitoria, de emergencia que estabilizó el precio de esos arrendamientos por el término de dos

años, estableciendo que ese precio debía ser el que se cobraba el primero de enero de 1920.

Al fenecer esa ley de emergencia, en el mes de septiembre de 1923, el congreso sancionó la ley 11.231, por la cual se prorroga hasta el 30 de septiembre de 1924, es decir, del corriente año, no la ley 11.156, sino los contratos de locación de las casas, piezas y departamentos, destinados a habitación, comercio e industria, agregando el mismo artículo primero de la ley 11.231, que esos contratos quedan sujetos a las mismas condiciones, excepciones y caducidades que dicha ley prevé, es decir, la ley 11.156...

Sr. Bravo. — Quizá la lectura completa del artículo primero dará una idea más clara a los señores senadores, porque lo que se prorrogaba hasta el 30 de septiembre de 1924, fué el término para el vencimiento de los contratos de locación, que establecía el artículo primero de la ley 11.156; de modo que lo que prorroga hasta el 30 de septiembre es la legislación de año y medio y dos años, establecida por el artículo 1.507 del código civil, precisamente porque la ley padeció de un error que yo he señalado, al creer que el plazo de año y medio y dos años debía contarse de la fecha de la sanción de la ley.

Sr. Mora Olmedo. — La observación que hace el señor senador no cambia, a mi manera de ver, el concepto que yo enuncio.

Lo que la ley prorrogó, la 11.231, fué el término de vencimiento de los contratos.

Sr. Bravo. — De los contratos que establece el artículo primero de la ley 11.156...

Sr. Mora Olmedo. — Desde luego, porque los contratos de locación están regidos por la ley 11.156, que reformó el artículo 1.507...

Sr. Bravo. — No, señor senador. El artículo 1.507 del código se refiere precisamente a los...

Sr. Mora Olmedo. — Le agradecería al señor senador que no me interrumpiera; y, además, esa me parece una cuestión secundaria.

Lo que me parece, sí, de una importancia capital, es que el artículo primero de la ley 11.231 dice, en su parte final, que «esos contratos quedan sujetos a las mismas condiciones que establece la ley 11.156». ¿Cuáles son esas condiciones? Entre otras, aquella que dice que durante el término de la vigencia del contrato, no se modificará el precio del arriendo.

De manera, entonces, que la ley 11.231, al prorrogar el término del vencimiento de los contratos, implícitamente prorroga la vigencia del precio del alquiler. Estabiliza, por lo tan-

to el precio, porque no se le puede modificar durante el tiempo que rijan los contratos. De manera que los inquilinos que ocupan casas desde antes de septiembre de 1923, han podido seguir gozando del precio que regía desde el 1º de enero de 1920.

Yo no sé, si la cámara de diputados, por un error, prorrogó la ley 11.156 en vez de la 11.157; pero, en mi concepto, está bien hecha la prórroga, porque no solamente continúa la vigencia del término de los contratos, sino que continúan, también, la vigencia de los precios.

Es claro que, en aquellos casos en que los inquilinos abandonan los locales que alquilan, que se disuelve el contrato, y entra una nueva persona a ocuparlos estando ya vencida la ley 11.157, para este nuevo inquilino no rige el precio del 1º de enero de 1920; pero sí rige para el que ocupa la casa desde antes de que venciera la ley 11.157. Y es al propósito de contemplar la situación de esas personas, a lo que responde la ley 11.231. De modo, entonces, que la ley 11.231, no sólo prorrogó el término de los contratos de locación hasta el 30 de septiembre de este año, sino también el precio de los mismos.

Pocos días antes del vencimiento de esos contratos, la cámara de diputados, consideró dos proyectos de ley, como lo ha recordado el señor senador por la capital. Uno que está concebido en estos términos: «Prorrógase hasta el 30 de septiembre de 1925 la ley 11.231. Artículo 2º Comuníquese, etc.». Lleva la firma este proyecto de ley, de los señores diputados Leopoldo Bard, José María Garayalde y del distinguido jurisconsulto doctor Rodolfo Moreno (hijo). Los tres son personas que se han ocupado especialmente de esta cuestión, y no podemos suponer que al proyectar esta ley, que la fundamentan por escrito de una manera sintética y clarísima, hayan hecho una obra tan errada, tan equivocada y tan precipitada como lo sostienen los señores senadores socialistas.

No fué ese el único proyecto que sancionó en la sesión del 22 de septiembre de este año, la honorable cámara de diputados. Sancionó también otro proyecto de ley, por el cual modifica el artículo 1.507 del código civil, es decir, le hace una segunda modificación, porque la ley 11.156 le hizo la primera y se incorporó a nuestra legislación civil lo que se llama la institución jurídica «del término legal de la locación».

Por la ley 11.156, como se ha recordado, se establece que el término mínimo de la locación

es un año y medio en unos casos y dos en otros, plazos que no han tenido ocasión de aplicarse todavía; por este segundo proyecto, ese término se eleva a tres años indistintamente para todos los casos, ya se trate de casas y piezas destinadas para habitación o para industria o comercio. Hace también este proyecto de ley otras modificaciones de importancia, como es aquella en que da como causa para el desalojo, cuando el propietario ha de ocupar la casa él, personalmente.

Pasan estos dos proyectos, sancionados en la cámara de diputados el 22 de septiembre de este año, al honorable senado. El señor senador por Tucumán, doctor Aybar Augier, si no recuerdo mal, hace moción para que se consideren en un día determinado, y esta honorable cámara, en la última de sus sesiones, la del día 30 de septiembre, entra a considerarlo. El señor senador por Jujuy, doctor Zabala, hace moción para que estos asuntos pasen a comisión. Se vota y resulta afirmativa, según consta en el Diario de Sesiones de ese día, página 764. En presencia del resultado de esa votación, se suscita un cambio de ideas entre los senadores, porque algunos manifiestan que ellos han votado por la afirmativa, creyendo que lo único que se destinaba a comisión era el proyecto que modificaba el código civil; entonces, se rectifica la votación haciéndose por partes, y dice el señor presidente, en la página 767: «Se va a votar si se pasa a comisión la ley de prórroga de alquileres».

«Se vota y resulta negativa»: se consigna en la misma página; no pasó a comisión. Continúa el Diario de Sesiones. Sr. Presidente. — «Se va a votar si pasa a comisión el proyecto que modifica la ley 11.156. Sr. Justo. — No es admisible que nosotros pasemos a comisión el buen proyecto y no el malo. Sr. Presidente. — Se va a votar. Se vota y resulta afirmativa». Pasa entonces, el segundo proyecto, el que modifica el código a comisión, y queda para ser considerado por la honorable cámara, el que se refería a la prórroga de los alquileres.

Sr. Bravo. — No se consideró por falta de número...

Sr. Mora Olmedo. — Inmediatamente la cámara entra a tratar el proyecto, y el señor Justo pronuncia un largo y elocuente discurso, como de costumbre.

En esa circunstancia, el honorable senado queda sin quórum. Fenece horas después el período ordinario de sesiones, y dos meses más tarde el poder ejecutivo dicta un decreto, convocando al congreso de la nación a sesio-

nes extraordinarias con el objeto de considerar varios asuntos, entre ellos, el que se menciona en quinto término con estas palabras: «legislación sobre alquileres, ley 11.231».

El señor ministro de justicia, aquí presente, que ha concurrido por resolución de la cámara, siendo yo el autor de la moción, por la que se le invitó, ha ratificado lo que dice el decreto. Se ha incluido la ley que se refiere a alquileres, es decir, expresamente, la ley 11.231. Estando en estas condiciones este proyecto de ley, es decir, el que se refiere a alquileres, la comisión nos presenta el despacho a consideración de la honorable cámara. Antes, en la sesión del 27 de noviembre próximo pasado, el señor senador del Valle, hizo moción para que la cámara se ocupara de este asunto, y terminó diciendo: «Por estas breves consideraciones, hago moción para que una vez que el honorable senado se haya ocupado del proyecto de prórroga del presupuesto hasta el 31 de diciembre del año en curso, se ocupe del proyecto de ley sobre alquileres». Se vota y resulta afirmativa». De modo que, indiscutiblemente, lo que el senado tiene a su consideración, lo que tiene a estudio, lo que el poder ejecutivo ha incluido para ser tratado en estas sesiones, es la ley sobre alquileres.

Sin embargo, la comisión de códigos nos hace un despacho que se refiere a las modificaciones del código civil, porque dice expresamente que el término del contrato durará tres años.

Sr. Bravo. — No, señor senador... Si me permite que lo interrumpa en su discurso...

Sr. Mora Olmedo. — Yo temo siempre las interrupciones del señor senador, que son eficaces, aunque no ahora, porque creo que pisa en un terreno falso.

Sr. Bravo. — No tenga miedo, señor senador.

La comisión de códigos dice en su despacho: «La comisión de códigos ha tomado en consideración el proyecto de ley venido en revisión, por el que se prorroga la ley número 11.231; y, por las razones que dará el miembro informante, os aconseja en substitución de aquél, la sanción siguiente».

Si el señor senador lee el despacho de la comisión y el proyecto de ley venido en revisión de la cámara de diputados, referente al artículo 1.507 del código civil, encontrará inmediatamente la diferencia entre uno y otro. Este es un proyecto también de emergencia que establece los plazos máximos de tres años, porque cualquier proyecto que se haga a base de los existentes o calcados sobre las mismas leyes

nos va a renovar la misma situación, y llegará el año 1925, y el 30 de septiembre de ese año nos encontraremos en la misma situación que queremos remediar.

Sr. Mora Olmedo. — Efectivamente, la diferencia es muy grande, porque la comisión dice al principio de su despacho, que se ocupa de la ley 11.231, pero del articulado resulta que se ha ocupado de todo, menos de lo que dice al principio. Se ocupa del término de la locación, se establece una disposición permanente, una modificación permanente al código civil, y lo que nosotros queremos, lo que tenemos que considerar, señor presidente, es esta ley de emergencia, que es lo urgente, lo que reclama una parte considerable de la población. A eso responde esa ley de prórroga de los alquileres; expresamente lo ha dicho el señor senador, y lo ha dicho también la comisión de la cámara de diputados, al fundar por escrito el proyecto de prórroga de la ley 11.231. Dice expresamente el informe de la comisión: «La ley 11.231, que protege a los inquilinos ocupantes de inmuebles con anterioridad a septiembre de 1921, estableciendo que no se podrá cobrar mayor alquiler que el vigente en enero de 1920, caducó el 30 de septiembre de 1924 y si bien es indudable que la ley de emergencia se aplica cada vez a menor número de casos, pues no comprende ni a los inquilinos de casas nuevas ni a los que se mudan de las habitaciones que ocupaban en 1921, es fuera de duda también que tutela todavía un crecido número de intereses».

La prórroga contempla la situación de numerosos inquilinos que se hallan bajo la protección de la ley 11.157, en virtud de la prórroga sancionada con la ley 11.231, que están pagando el alquiler de enero de 1920, y que concluida esta situación de emergencia van a quedar sin defensa ante la voracidad de los propietarios. Debemos nosotros de mantener esa situación, que el gobierno mismo ha creado mientras el congreso y el poder ejecutivo cumplen la promesa tantas veces hecha de dictar una legislación permanente que nos saque de esta situación, y haga que salgamos de ella, paulatinamente, con paso de plomo.

Bien, señor presidente; decía entonces que, en mi concepto, lo que está bien claro, es que la comisión tenía a estudio solamente el proyecto de ley de modificación al código civil; que la ley de prórroga de los alquileres estaba a consideración del honorable senado. Ahora bien; habiendo sido incluido este asunto por el poder ejecutivo, para ser tratado en las sesiones extraordinarias, el senado podía resolver

si seguía tratándolos sin despacho de comisión, como lo hacía en la sesión del 30 de septiembre último, o si debía pasarlo a comisión, para que ésta se expidiera con mayor acopio de antecedentes y de estudio.

El dictamen que nos presenta la comisión de códigos, se refiere al punto fundamental del segundo proyecto sancionado por la cámara de diputados el 22 de septiembre de 1924, que reforma el código civil; y no es tampoco propiamente ese proyecto, como dije recién, por que en éste se introducen varias modificaciones al artículo 1.507 del código civil, muy importantes, muy dignas de estudio, sobre las cuales la comisión de códigos no nos dice nada.

Sr. Bravo. — La comisión no se ha ocupado de esos puntos, señor senador.

Sr. Mora Olmedo. — Permítame, señor senador. Yo no quiero calificar el procedimiento de la comisión, porque tengo mucho respeto por los señores senadores que la forman. Pero la comisión de códigos nos ha dado una verdadera sorpresa, porque en su dictamen se refiere a la prórroga de la ley de alquileres, y en cambio, en el articulado nos hace una reforma fundamental a la legislación civil, por la que viene bregando el partido socialista, con muy buenas intenciones, quiero creerlo, siendo en la cámara de diputados, el señor diputado Di Tomasso, principalmente, el que viene bregando insistentemente porque el plazo de locación de un año y medio y dos que establece la ley 11.156, se eleve a tres años.

Los señores diputados se han ocupado de este asunto, pero no nosotros, y debemos en consecuencia estudiarlo y considerarlo con calma, aun cuando en principio sea un gran adelanto en la legislación estabilizar la locación por un tiempo dado.

Se la estabilizó por un año y medio y dos años por la ley 11.156, y, antes de aplicar esta reforma, ya proyectamos otra más sin conocer los resultados que aquélla dé en la práctica.

Yo me hago cargo de las razones que aducen los señores senadores socialistas para fundar esta reforma: es necesario dicen, dar estabilidad a la vida del hogar. Eso es muy atendible, pero, también, inmovilizar la propiedad privada, por un término de tres años, es un problema que debemos considerar y estudiar con detenimiento.

Yo creo en realidad que es una verdadera sorpresa — discúlpenme los señores senadores, pues no lo digo con ninguna intención malevolente — el despacho que se nos presenta.

Nos anuncia un asunto y nos despacha otro.

Y sobre esta cuestión, señor presidente, del término de la locación, sobre si ella ha de ser de uno y medio, dos o tres años, no se ha sentido en la opinión pública, ni en este honorable cuerpo, ni se ha exteriorizado por la prensa, la urgencia de ocuparse de ella, por la sencilla razón, como decía, de que no se ha empezado a aplicar la reforma introducida en nuestra legislación. Pero lo que pide y ha pedido la opinión pública, con insistencia, es que se contemple la situación en que quedarán, si no se sanciona la prórroga, los inquilinos que están aún con los alquileres del año 1920; como debe considerarse también la de los propietarios que tienen sus razones para pretender un aumento en esos alquileres, porque no es justo ni equitativo que estén rigiendo los mismos, cuando en general ha aumentado el valor de la vivienda, como asimismo los impuestos.

Creo que es necesario salir de esta ley de emergencia, y encaminarnos a una situación normal, con medidas previsoras que nos saquen de esta situación en forma paulatina y no como resultaría del proyecto que ha presentado la comisión de códigos, que dejaría sin defensa a todos los inquilinos que alquilan casas desde hace más de tres años.

Se ha argumentado en contra del proyecto de ley que discutimos, es decir, de la prórroga hasta el 30 de septiembre de 1925, de la ley 11.231, diciendo que no es posible prorrogar una ley que ya no existe.

Yo encuentro muy atendibles las razones que ha enunciado el señor ministro, sobre los fundamentos del poder ejecutivo para haber incluido la prórroga de la ley de alquileres como asunto a tratar en sesiones extraordinarias, cuando dice que si bien existe un principio general de derecho según el cual no se puede prorrogar una cosa ya fenecida, también hay otro principio que establece que un acto o un hecho jurídico pueden interrumpir un término, o una prescripción, conceptos que pueden aplicarse aquí perfectamente por analogía.

A mí me parece que esta cuestión no tiene mayor importancia y se podría salvar con una nueva redacción de la ley: en lugar de decir, prorrogase la ley tal, podría decirse: los contratos de locación vencidos o a vencer dentro de tanto tiempo tendrán tal duración, regirán hasta tal día, hasta el 30 de septiembre de 1925, por ejemplo, o hasta el 31 de diciembre de 1925, quedando ellos sujetos a las mismas condiciones que establece la ley 11.156.

Sr. del Valle. — La ley de presupuesto, se-

ñor senador, venció el día 26 de noviembre, y la cámara resolvió prorrogarla el día 27 del mismo mes. De manera que no habría nada de extraordinario en votar la ley venida en revisión de la cámara de diputados.

Sr. Bravo. — Esa lógica es aplicable en la administración, pero no lo es en el palacio de justicia.

Sr. del Valle. — Será así según su criterio, señor senador.

Sr. Mora Olmedo. — Pienso, señor presidente, que el precio de los arrendamientos del 1º de enero de 1920, en la capital federal, son exigüos, porque no están en relación con lo que se paga generalmente en estos momentos; podría en el mismo proyecto de ley que estableciera la prórroga, autorizarse un aumento en el precio de esos alquileres, de un 10 ó 20 por ciento; de esa manera se contemplarían también los intereses de los propietarios.

Por estas razones, soy contrario al despacho de la comisión de códigos; y especialmente porque creo que el senado no puede entrar a considerar el despacho de la comisión que se refiere a la modificación del artículo 1.507, del código civil, sino que se debe concretar a sancionar lo que ha sido incluido por el poder ejecutivo, para que fuera tratado en estas sesiones extraordinarias, es decir, la prórroga de la ley 11.231. Y como este asunto está a consideración del senado, porque quedó pendiente en la última sesión ordinaria, debe resolverse si lo considera sin despacho de comisión, o si lo pasa a ésta para su estudio.

Sr. Presidente. — ¿Hace moción el señor senador en ese sentido?

Sr. Mora Olmedo. — Sí, señor presidente.

Sr. Bravo. — Pido la palabra.

El señor senador por San Luis, me parece que parte de un error al creer que la comisión se ha expedido oficiosamente en este asunto. A este respecto, la mesa del senado podría informar al señor senador, en virtud de qué disposiciones el proyecto venido en revisión de la cámara de diputados y que está a consideración del senado, pasó a la comisión de códigos.

Sr. Mora Olmedo. — Yo he leído, señor senador, todos los antecedentes publicados en el Diario de Sesiones.

Sr. Bravo. — Lo que no está en el Diario de Sesiones son las disposiciones reglamentarias que establecen que los proyectos que han quedado en esas condiciones, pasen a estudio de las comisiones respectivas, y es por esa razón que la comisión lo ha despachado.

Sr. Mora Olmedo. — ¿En qué condiciones? ¿Un asunto que empezó a ser tratado y que quedó pendiente por haber quedado sin quórum la honorable cámara, pasa a comisión?

Sr. Bravo. — Pasó a comisión por terminación del período parlamentario. Podría informar el señor secretario de las disposiciones que existen al respecto, para aclarar las dudas del señor senador por San Luis.

Sr. Secretario (Labougle). — Como las comisiones del honorable senado, son anuales, el senado, constantemente, ha resuelto que todo asunto con despacho de comisión que no sea sancionado dentro del período en que se está considerando, vuelva nuevamente a la comisión que lo ha estudiado.

Sr. Bravo. — Y el señor presidente anunció que continuaría tratándose el asunto, tan pronto como las comisiones respectivas se expidieran.

Sr. Justo. — Después de decir que el asunto estaba en comisión.

Sr. Bravo. — Por eso se expidió la comisión y no se tomó oficiosamente la tarea de expedirse.

Por lo que se refiere al contenido del despacho, voy a decir muy pocas palabras para hacer una rectificación al señor senador por San Luis. El despacho no aconseja la modificación del artículo 1.507 del código civil...

Sr. Mora Olmedo. — Pero lo modifica.

Sr. Bravo. — No, señor senador: se trata de la sustitución de un proyecto de emergencia, como es la prórroga de la ley 11.231, por otro proyecto de emergencia. La ley que la cámara de diputados quiere prorrogar hasta el 30 de septiembre de 1925, habla de un año y el proyecto de la comisión habla de tres, estableciendo, con toda claridad y precisión, las condiciones en que estos plazos se deben aplicar.

Es claro que el principio que informa el proyecto despachado por la comisión, es semejante al principio que inspira la reforma aconsejada del artículo 1.507 del código civil; pero ésta no es una reforma del código civil, porque, una vez que haya terminado la vigencia de esta ley, con el último inquilino que tenga los 3 años acordados por el artículo primero, quedará la ley sin efecto.

El honorable senado reformará o no el artículo 1.507, aceptará o no el proyecto venido en revisión de la cámara de diputados, — eso corre, como dicen los abogados, «por cuerda separada» — pero el proyecto de la comisión tiene por objeto reemplazar un proyecto malo

de emergencia, por otro proyecto, de emergencia también, pero que lo consideramos mejor.

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

—Se vota y resulta negativa de 13 votos contra 8.

Sr. del Valle. — Corresponde votar el proyecto venido en revisión de la honorable cámara de diputados.

Sr. Secretario (Labougle). — Artículo primero (sanción de la cámara de diputados), «Prorrégase hasta el 30 de septiembre de 1925, la ley 11.231».

Sr. del Valle. — Pido que la votación sea nominal.

Sr. Justo. — Pido la palabra.

Señor presidente: He hablado extensamente, en distintas oportunidades y lugares, respecto de leyes como ésta, que se va a votar por el honorable senado, de modo que no tendría objeto volver a hacer consideraciones generales al respecto.

Quiero solamente aclarar algunos puntos peculiares de la situación, que van a explicar la actitud de los senadores socialistas.

Quiero hacer notar, desde luego, que esta ley, que va a votarse, no alcanza en sus beneficios a todos los inquilinos, pues todos los que hayan arrendado durante los últimos seis meses, si se trata de habitaciones y durante el último año si se trata de locales para industria o comercio, están ya protegidos por el código civil hasta el 30 de septiembre de 1925 y no recibirán ningún beneficio de esta ley, cuya acción sólo alcanza a esa fecha.

En cambio, esta ley que se proyecta viene a beneficiar a los inquilinos de un tiempo cualquiera, que pueden tener 15 ó 20 años de inquilinos, 8, 9, 10, más de tres años en todo caso, inquilinos a los cuales no alcanzaba el despacho de la mayoría de la comisión de códigos.

Las consecuencias para los inquilinos favorecidos por esta ley, son más o menos las mismas que para los que hubieran sido favorecidos por la otra, sólo que se trata de distintos grupos de inquilinos. Mientras que la ley que ha sido rechazada, protegía o quería proteger a los inquilinos de los últimos tiempos, asegurándoles el local por un año más y la habitación por año y medio más, y preparando así un porvenir apacible y la solución de dificultades; esta ley, que se va a votar ahora por la mayoría del senado, mantiene por un año

la estabilidad de los alquileres, para todos los inquilinos, aun para los más antiguos y que hayan gozado o sufrido cualesquiera condiciones de alquiler.

Sr. Mora Olmedo. — ¿Si me permite el señor senador? El artículo primero, en su segunda parte, dice, que el plazo se contará desde el día en que entre a ocupar la pieza o local; de manera que si los tres años no están vencidos...

Sr. Justo. — Es evidente.

¿El señor senador vuelve a referirse al proyecto que ha sido rechazado?

Sr. Mora Olmedo. — No me refiero a eso.

Sr. Justo. — Estoy haciendo un parangón de la situación para que se comprenda cuál es el sentido de nuestro voto. Nosotros nos hemos propuesto mantener en su situación actual por 12 a 18 meses más a los inquilinos de los últimos tiempos, aplicando en forma transitoria y de emergencia, si se le quiere llamar así, lo que aspiramos a que sea permanente en la ley argentina. No habiéndolo conseguido, señor presidente, no podemos desamparar a los inquilinos que creemos con derecho a la prolongación de su término de locación, aunque se perjudiquen ciertos propietarios por esta mala ley que se dispone a votar el senado. De manera que nosotros también vamos a votar por la afirmativa. Me place reconocer que la opinión conservadora del país se ha manifestado favorable a lo que nosotros creemos una mala ley y ha combatido lo que nosotros creemos una ley buena. La opinión conservadora ha sido partidaria de la ley de emergencia y se ha manifestado en los principales diarios contra la nueva reforma del código civil, en la que nosotros vemos una garantía para todos los inquilinos de hoy y de mañana y una garantía contra las crisis del alquiler, porque es evidente que si se garantiza a todos los inquilinos un plazo algo prolongado a contar del momento en que cada inquilino ocupe un local, se harían imposibles las alzas generales y repentinas del alquiler y se evitarían situaciones como las que nos tienen de año en año en discusiones y debates como éste. De manera que dejamos a cargo de la clase conservadora del país y de la asociación de propietarios de la capital, que ha combatido con encarnizamiento las reformas que nosotros sostenemos por intermedio de «La Prensa», de «La Nación» y de «La Razón», el diario conservador de la tarde, y a cargo de los señores senadores de la derecha y de la izquierda, la responsabilidad en que incurren respecto de la libertad que hay que asegurar

al capital que e invierte en la construcción de casas. Deploramos que esa sea la solución.

Sr. Zabala. — Yo, como conservador, he votado por el despacho de la comisión, porque lo considero mucho más liberal que la ley que se trata de prorrogar. Resulta que una parte de los conservadores somos más socialistas que los mismos socialistas...

Sr. Justo. — Eso es lo que no admito: esto no es socialismo, esto es demagogia, esto es mala política, esto es legislación inconsciente de sus consecuencias económicas.

Sr. Presidente. — Se va a votar el despacho de la cámara de diputados.

Sr. Justo. — ¡Habrà unanimidad, señor presidente!

—Se vota y resulta afirmativa.

Sr. del Valle. — Yo había formulado moción de que se votara nominalmente, señor presidente.

Sr. Melo. — Que se haga constar que la votación ha sido por unanimidad.

Sr. del Valle. — Por unanimidad no, porque el señor senador Zabala, vota en contra.

Sr. Mora Olmedo. — Los conservadores les hemos dado una lección de verdadero socialismo a los socialistas: ¡es esa la verdad indiscutible!

Sr. Justo. — Nosotros hemos votado a favor, por no desamparar a los que creemos necesario proteger.

Sr. del Valle. — He pedido votación nominal.

Sr. Zabala. — El señor senador del Valle hace moción para que se tome la votación nominalmente, señor presidente.

Sr. Presidente. — Se va a proceder a tomar la votación nominalmente.

—Votan por la afirmativa, los señores senadores: Céspedes, Aybar Augier, Caballero, del Valle, Luna, Soria, Antille, Soto, Paz Posse, Torino, Gallo, Saguier, Sánchez de Bustamante, Rodríguez Saa, Mora Olmedo, Bravo, Justo, Melo y Cantoni.

—Por la negativa, los señores senadores Zabala y Larlés.

Sr. Secretario (Labougle). — Han votado por la afirmativa 19 señores senadores, y 2 por la negativa. Votan 21 señores senadores.

Sr. Presidente. — Se va a votar en particular.

—Se vota y aprueba.

Sr. Presidente. — Se va a dar cuenta de un mensaje del poder ejecutivo, que se ha recibido en este momento.

4

MENSAJE DEL PODER EJECUTIVO, SOLICITANDO ACUERDO PARA CONFIRMAR EN SU CARGO DE EMBAJADOR EXTRAORDINARIO Y PLENIPOTENCIARIO, PARA REPRESENTAR AL GOBIERNO ARGENTINO EN LOS ACTOS CONMEMORATIVOS DEL PRIMER CENTENARIO DE LA BATALLA DE AYACUCHO, A SU EXCELENCIA EL SEÑOR MINISTRO DE GUERRA, GENERAL DON AGUSTIN P. JUSTO.

—Se lee:

Buenos Aires, diciembre 2 de 1924.

Al honorable senado de la nación.

Tengo el agrado de dirigirme a vuestra honorabilidad solicitándole el acuerdo correspondiente para confirmar en su cargo de embajador extraordinario y plenipotenciario en misión especial para representar al gobierno argentino, en los actos conmemorativos del primer centenario de la batalla de Ayacucho, a su excelencia el señor ministro de guerra, general don Agustín P. Justo, quien fué designado a ese efecto, por decreto del poder ejecutivo de fecha 31 de octubre próximo pasado.

Dios guarde a vuestra honorabilidad.

M. T. DE ALVEAR.

Angel Gallardo.

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º — El senado de la nación presta su acuerdo al presidente de la república, para nombrar embajador extraordinario y plenipotenciario en misión especial, al general don Agustín P. Justo, para que represente al gobierno argentino en los actos conmemorativos del primer centenario de la batalla de Ayacucho.

Art. 2º — Comuníquese al poder ejecutivo en respuesta a su mensaje de diciembre de 1924.

Angel Gallardo.

Sr. Presidente. — Queda destinado a la comisión de acuerdos, señalándose la sesión del martes próximo, 9 del corriente, para considerarlo.

Si no se hace uso de la palabra, queda levantada la sesión.

—Es la hora 17 y 25.

A. VIDAL DOMINGUEZ.

Director del cuerpo de taquígrafos.