

SEPTIEMBRE 22 DE 1924

42.^a REUNION - 29.^a SESION ORDINARIAPRESIDENCIA DE LOS DOCTORES MARIO M. GUIDO, HECTOR S. LOPEZ
Y ERNESTO CLAROS

DIPUTADOS PRESENTES: Acosta Abel, Adaro Estéban P., Albarracín Belisario, Aldazábal Máximo, Alfonso Felipe S., Alvarado Manuel Rómulo, Alvarez José Luis, Alvarez Hayes Justo, Amado y Videla D., Amuchástegui José A., Andreis Fernando de, Bard Leopoldo, Bausch Daniel, Belisle Ricardo, Boatti Ernesto C., Bordabehere Enzo, Bottinelli Juan B., Bunge Augusto, Carballo Raúl, Carbó Romeo, Castellanos José D., Ceballos Rodolfo, Claros Ernesto, Coca Joaquín, Correa José A., Cristobo Gumersindo L., Culaciati Miguel J., Díaz Miguel P., Dickmann Adolfo, Dickmann Enrique, Emparanza Francisco, Ferreyra Andrés (hijo), Ponrouge Guillermo, Gancedo Alejandro (hijo), Garayalde José M., García Tuñón Eduardo, González José Antonio, González Iramain Héctor, Goñi Blas, Goyri Emilio M., Gschwind Otto C., Güerci Luis, Guido Mario M., Iturraspe Cabot F., Lagos Joaquín, Landaburu Laureano, Lencinas José H., Liceaga Fermín, López Héctor S., Loustau-Bidaut Pedro, Marcó Cipriano F., Meabe Raimundo R., Miguez Edgardo J., Molinari Diego Luis, Molinas Luciano F., Monteverde Luis, Moreno Pedro A., Moreira Alejandro E., Muzio Agustín S., Olaso Ezequiel S., Olmedo Cortés Luis, Núñez José A., Núñez Pedro R., Oddone Jacinto, O'Farrell Juan A., Oyhanarte Raúl F., Padilla Ernesto E., Pena José L., Peña Solano, Pérez Leirós Francisco, Pinto Manuel (hijo), Pintos Angel, Poggi Juan F., Rapallini Martín, Remedi Juan F., Revol Pedro, Rincci Roberto J., Rodríguez Alfredo, Rodríguez Jorge Raúl, Romero Luciano, Romero Day Franck, Ruiz Manuel S., Saccone Romeo David, Sánchez Carlos A., Sánchez Elia Angel, Sánchez Loria Horacio, Siri Emilio P., Siri Obdulio F., Spinetto Alfredo L., Subiza Pascual, Sullivan Guillermo, Tamborini José P., Texier José M., Tolosa Edmundo, Toledo Antonio B., Tomaso Antonio de, Torre Lisandro de la, Trucco Rómulo B., Uriburu Francisco, Vásquez Juan C., Vega Abraham de la, Verduga José M., Vergara Valentín, Walther Adolfo, Zurueta Tomás. DIPUTADOS AUSENTES, CON LICENCIA: Alvarado Manuel Ramón, Aragón José M., Canale Pedro, Cárcano Ramón J., Ceballos Mariano P., De Miguel Benito, Duffy Eduardo N., Gallardo Manuel, Gnecco Manuel F., Grau José M., Lillia Fernando C., Martínez Francisco V., Moreno Rodolfo (hijo), Patrón Costas Néstor, Quirós Herminio J., Rueda Pablo A., Solari Felipe C., Sussini Miguel; DIPUTADOS AUSENTES, CON AVISO: Cafferata Juan F., Davel Ricardo J., Ferri Jorge, González Calderón J. A., Martínez José María, Meyer Oscar C., Newell Claudio S., Peña Manuel, Rocca Manuel. DIPUTADOS AUSENTES, SIN AVISO: Aráoz Miguel A., Arce José, Barbich M. José, Barceló Alberto, Beguiristain Manuel, Bréard Eugenio E., Carbone Luis A., Centeno Dionisio E., Correa Francisco E., Costa Ignacio J., Errecart Juan A., Francioni Isaac, Gatti J. Agustín, Gómez Víctor M., Herráiz Pascual, Lloveras Ventura, Martínez José Heriberto, Pastor Reinaldo A., Sánchez Sorondo M. G., Santa María Arturo, Saravia Pablo.

SUMARIO

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

2.—Asuntos entrados.

I.—Mensaje y proyecto de ley del poder ejecutivo, por el que se abre un crédito suplementario al departamento de justicia e instrucción pública, por la suma de 65.000 pesos.

II.—Comunicaciones del honorable senado.

III.—Comunicaciones oficiales varias.

IV.—Despachos de comisión.

V.—Peticiones particulares.

VI.—Proyecto de ley del señor diputado **Bausch**, sobre creación de viveros en la provincia de La Rioja.VII.—Proyecto de ley del señor diputado **Vergara**, sobre reformas a la ley orgánica de la armada, en la parte relativa a pensiones.VIII.—Proyecto de ley del señor diputado **Aldazábal**, sobre construcción de un puerto en San Pedro.IX.—Proyecto de ley de los señores diputados **Marcó** y **Texier**, sobre creación de una escuela de

artes y oficios en la ciudad de Concepción del Uruguay.

- 3.—Concédese licencia para faltar a sesiones a los señores diputados Alvarado (M. Ramón), Cárcano, Ceballos (M. P.), Gallardo, Gnecco, Lillia, Martínez (F. V.), Moreno (R.), Quirós y Rueda.
- 4.—Asunto entrado.

X.—Proyecto de ley del señor diputado Saccone, sobre creación de la autoridad minera.

- 5.—Se resuelve insertar en el Diario de Sesiones, por moción del señor diputado Molinari, una petición del centro de estudiantes.
- 6.—Proposiciones de varios señores diputados relacionadas con la labor de la honorable cámara.
- 7.—Se rechaza la moción del señor diputado Rodríguez (J. R.), para considerar inmediatamente el despacho de la comisión especial del problema de la vivienda, relativo a prórroga de la ley de alquileres.
- 8.—Apruébase la moción del señor diputado Tomaso para tratar en sesión permanente los despachos de la comisión especial del problema de la vivienda y el despacho de la comisión de legislación del trabajo sobre reformas a la ley de jubilaciones 11.289.
- 9.—Se aprueba una moción del señor diputado Saccone, para pasar a la orden del día.
- 10.—Moción, rechazada, del señor diputado Dickmann (A.), relativa al orden en que deben tratarse los despachos de la comisión especial de la vivienda.

11.—Consideración y aprobación del despacho de la comisión especial del problema de la vivienda en el proyecto de ley de prórroga de la ley de alquileres número 11.231.

12.—Consideración y aprobación del despacho de la comisión especial del problema de la vivienda en el proyecto de reforma de la ley 11.156, en cuanto modifica el artículo 1.507 del código civil.

13.—Consideración del despacho de la comisión especial del problema de la vivienda, en el proyecto de ley sobre

denuncia obligatoria de locales desocupados.

14.—Manifestaciones en minoría.

—En Buenos Aires, a veintidós de septiembre de 1924, siendo la hora 16, ocupan sus bancas en el recinto los señores diputados, en quórum legal.

1

ACTA

Sr. Presidente (Guido). — Queda abierta la sesión, con asistencia de 84 señores diputados en el recinto.

—Los señores diputados Rodríguez (J. R.), de la Vega, Spinetto y Pinto solicitan la palabra.

Sr. Presidente (Guido). — Oportunamente les será concedida la palabra, señores diputados.

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

—A indicación del señor diputado Núñez (J. A.) se suprime la lectura del acta y se da por aprobada.

2

ASUNTOS ENTRADOS

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

I

Buenos Aires, septiembre 19 de 1924.

Al honorable congreso de la nación:

La insuficiencia de las partidas que el presupuesto general vigente asigna al museo de historia natural, hace que esta institución no pueda desarrollar normalmente sus actividades.

Las colecciones arqueológicas, de paleontología, etcétera, así como todo el valioso material reunido en el museo, enree de instalaciones adecuadas para su exposición, clasificación y estudio.

votaron en la votación nominal anterior.

Sr. Spinetto. — Pediría que se invitara a los señores diputados que están en la casa, haciéndoles presente que se les está esperando.

Sr. Presidente (Guido). — Precisamente, a la presidencia acaba de llegarle el informe de que dichos señores diputados vendrán inmediatamente.

—Después de unos momentos de espera:

Sr. Saccone. — Señor presidente: hago moción de que esperemos diez minutos más a los diputados impersonalistas, pues no podemos estar esperando indefinidamente. Si ellos no se interesan por las leyes de alquileres y por los inquilinos, ¡en buena hora! Ya tendrán las sanciones correspondientes en materia electoral.

—Se continúa llamando.

Sr. Molinari. — ¡Es una falta de seriedad! Hace un cuarto de hora que suena la campana.

Sr. Presidente (Guido). — ¿Propone el señor diputado que se levante la sesión?

Sr. Molinari. — No, señor presidente. Parece que tuviera apuro la presidencia por levantar la sesión...

—Sigue llamándose para formar quórum.

Sr. Saccone. — Le podíamos preguntar al señor diputado Amuchástegui, que en este momento acaba de entrar, si sus amigos van a venir al recinto.

Sr. Amuchástegui. — Sí, van a venir.

Sr. Saccone. — ¿Cuándo?

Sr. Amuchástegui. — Dentro de dos minutos. Han estado reunidos en bloque.

Sr. Fonrouge. — ¿Cuántos, señor diputado?

Sr. Amuchástegui. — No los he contado.

Sr. Presidente (Guido). — No siendo necesario votar la moción del señor

diputado, porque ningún señor diputado solicita la palabra, se votará la moción del señor diputado Dickmann.

Sr. Molinari. — Correspondería votar en general primero, y luego...

Sr. Dickmann (A.). — No complique el señor diputado.

Sr. Molinari. — No complique nada. Es el trámite parlamentario.

Sr. Dickmann (E.). — Hemos propuesto alterar el orden. Que se vote.

Sr. Tamborini. — Estamos en sesión permanente y tenemos la seguridad de que se van a tratar todos los despachos. No hay, pues, inconveniente en que se traten en su orden.

Sr. Dickmann (E.). — Nosotros pedimos que se altere el orden. Lo más corto es votar a favor o en contra, pero en seguida.

Sr. Presidente (Guido). — Se va a votar si se altera el orden de los despachos.

—Se vota y resulta negativa contra 39 votos. Votan 84 señores diputados.

11

LEY DE ALQUILERES

(Orden del día número 16)

Honorable cámara:

La comisión designada para el estudio del problema de la vivienda ha considerado los siguientes proyectos sometidos a su examen: Bard: construcción de viviendas — Bard: fijación del precio de los alquileres — González Calderón: reglamentación de los alquileres — Dickmann (Adolfo): impuesto a las casas, habitaciones o locales desocupados — Toledo: limitación de alquileres y fomento de la edificación — Garayalde: depósitos en garantía de alquileres — Cafferata: casas baratas para maestros — Catalán: precio de los alquileres — Catalán: banco nacional de habitaciones populares — Pinto: préstamos hipotecarios para viviendas a los empleados nacionales y municipales — Mensaje y proyecto de ley del poder ejecutivo; régimen de locación de inmuebles — Garayalde y otros: autorización al Banco de la Nación para adquirir y cons-

truir casas destinadas a viviendas de sus empleados — Bard: prórroga de la ley 11.156 y régimen de locación — Pinto: denuncia de desocupación de fincas en la capital; y, por las razones que dará en su informe, aconseja a vuestra honorabilidad la sanción del siguiente:

PROYECTO DE LEY

El senado y cámara de diputados, etc.

Artículo 1º — Prorrógase hasta el 30 de septiembre de 1925 la ley número 11.231.

Art. 2º — Comuníquese, etc.

Leopoldo Bard. — Rodolfo Moreno (hijo). — José M. Garayalde.

Sr. Presidente (Guido). — En consideración.

Sr. Bard. — Pido la palabra.

En el deseo de ahorrar tiempo a la honorable cámara, la comisión ha informado por escrito. Podría leerse por secretaría el informe.

Sr. Molinari. — Está en todas las bancas. Que se suprima la lectura.

Sr. Bard. — Cumpló con el deber, como presidente de la comisión...

Sr. Rodríguez (J. R.). — Pido que se inserte ese informe a continuación del despacho, en el Diario de Sesiones.

Sr. Presidente (Guido). — Es lo que corresponde, por otra parte.

Sr. Rodríguez (J. R.). — Pero no se hace generalmente.

Sr. Presidente (Guido). — Se hará en esta oportunidad.

Sr. Rodríguez (J. R.). — Muy bien.

Sr. Presidente (Guido). — En esta presidencia nunca ha dejado de hacerse.

FUNDAMENTOS

El problema de la vivienda, que se presentaba cada vez con caracteres más perentorios, motivó la atención de varios legisladores que presentaron proyectos de ley destinados a crear regímenes permanentes o a solventar las situaciones creadas con soluciones de emergencia.

La comisión de legislación general, a la cual habían sido destinadas diversas iniciativas, presentó en 1920 a la consideración de la cámara, dos despachos, cuya discusión se

inició en la sesión del 29 de julio de dicho año.

Los antecedentes que se tuvieron en cuenta para esos despachos fueron los proyectos de los diputados Rodolfo Moreno (hijo) y Pedro T. Pagés, José P. Tamborini, Andrés Ferreryra (hijo), Víctor M. Molina, Delfor del Valle, Ricardo Percyra Rozas y José L. Rodeyro.

La mayoría de la comisión, que aconsejaba la sanción de esos despachos, estaba formada por los doctores Mora y Araujo, Rodeyro y de Tomaso, mientras que la minoría, que también presentó dos proyectos, se encontraba constituida por el doctor Arturo M. Bas. El diputado Nicolás A. Avellaneda, por fin, aconsejaba algunas modificaciones al despacho en minoría propiciado por el doctor Bas.

Esos despachos dieron lugar a la sanción de las leyes números 11.156 y 11.157.

La primera de ellas tiene carácter permanente y debe incorporarse al código civil al cual modifica. La segunda era de emergencia y debía regir hasta dos años después de su promulgación. Como ésta tuvo lugar el 19 de septiembre de 1921, su vigor terminó el 19 de septiembre de 1923.

La referida ley de emergencia estableció en el artículo 1º que desde su promulgación y durante dos años, no podría 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 del que se pagaba el 1º de enero de 1920.

En cuanto al artículo 2º se refería a las demandas de desalojo.

Antes de vencerse el término establecido en la ley número 11.157 se presentaron dos iniciativas tendientes a su prórroga. La primera, del diputado doctor Leopoldo Bard, y la segunda del poder ejecutivo, cuyo proyecto acompañando al mensaje fué subscripto por el exministro doctor Celestino I. Marcó.

La mayoría de la comisión de legislación general formada por los diputados Rodeyro, de Tomaso y Catalán, aconsejó la sanción de dos despachos y la minoría, constituida por los diputados O'Reilly y Bordabehere presentó otros dos. La cámara inició la consideración del asunto en la sesión del 17 de septiembre de 1923, y en la sesión siguiente, celebrada el 18 de septiembre del mismo año rechazó todos los despachos presentados por la comisión de legislación aprobando el proyecto del doctor Bard, base de la ley núme-

ro 11.231. Esta ley prorrogó hasta el 30 de septiembre del corriente año 1924, el término para el vencimiento de los contratos de locación.

Entre las leyes número 11.157 y número 11.231 existía una diferencia fundamental. La primera de esas leyes estabilizó los alquileres durante dos años estableciendo que no podría cobrarse mayor canon que el que se pagaba el 1º de enero de 1920, de manera que si un inmueble se desocupaba, el nuevo inquilino se encontraba amparado por el alquiler legal. En cambio la ley número 11.231 al prorrogar solamente los contratos de locación, estabilizó el canon durante un año más para los ocupantes de los inmuebles, pero si éstos se cambiasen, los nuevos no estarían amparados por el beneficio y el propietario podría concertar el precio con toda libertad.

Con respecto a las casas que se edificasen durante la vigencia de las leyes de emergencia, éstas no tomaron ninguna medida, de manera que para las habitaciones nuevas regían los principios generales antes establecidos y se contaba con la plena libertad para contratar.

La ley número 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, caduca 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.

El problema de la habitación se mantiene como tal, y sin desconocer que se ha edificado mucho en la ciudad de Buenos Aires y que se encuentran en vías de terminación barrios enteros, las nuevas construcciones no alcanzan todavía a satisfacer las necesidades que siente la población. De aquí que sea necesario dictar leyes que faciliten la edificación, ya en franco aumento, con un carácter permanente para que sus efectos se hagan sentir en todo momento y la crisis conocida desaparezca y no vuelva, si es posible, a reproducirse.

Pero mientras el congreso dicte ese estatuto, conviene que los intereses actuales no se desamparen y que por última vez se prorrogue la actual ley de alquileres, tal como fué dictada y con su mismo alcance.

La comisión no se habría creído con autoridad para aconsejar este procedimiento, sino a base de presentar también, como lo hace, el proyecto de ley permanente y orgánica que propicia y el cual requerirá un estudio más detenido por parte de la cámara.

—(Véase al final de la sesión el anexo a la orden del día número 16, que contiene todos los antecedentes sobre el problema de la vivienda y la encuesta realizada por la comisión).

Sr. Dickmann (E.). — Pido la palabra.

A pesar del apremio de los señores diputados, es sin embargo conveniente no apurarse demasiado...

Sr. Bard. — ¿Me permite el señor diputado?

Lo mismo que he dicho respecto al despacho número 1 voy a decir respecto del segundo. Así lo hemos resuelto, con la conformidad del propio señor diputado de Tomaso.

Sr. Dickmann (E.). — Los apuros en asuntos de esta naturaleza inducen muchas veces a la cámara a cometer errores, como ha sucedido el año pasado con la prórroga de la ley de alquileres.

El señor diputado Fonrouge ha hecho algunas observaciones en su exposición anterior y me ha pedido algunas aclaraciones a los conceptos por mí vertidos. Deseo, pues, dárselas.

Lo que va a votar ahora la honorable cámara — fíjense bien los señores diputados — no es la prórroga de la 11.157, como tampoco la ha votado el año pasado, por una inadvertencia y por el excesivo apuro. La ley 11.157, que fijaba los precios de locación, con la base de los precios del primero de enero de 1920, ha caducado hace un año. Lo que se ha prorrogado el año pasado es la reforma al código civil, artículo 1.507; lo ha inmovilizado por un año para todos los inquilinos, dándoles estabilidad por un año más en los precios. No existe, pues, la ley de emergencia; existe la reforma del código civil.

Sr. Fonrouge. — Importa poco que sea la ley de emergencia o el código civil.

Sr. Dickmann (E.). — Importa mucho.

Sr. Rodríguez (J. R.). — Está confundido el señor diputado. La comisión le va a aclarar oportunamente.

Sr. Dickmann (E.). — Permítanme los señores diputados que termine mi exposición, y si después algún diputado quiere aclarar, que lo haga.

Tiene interés esta observación porque el señor diputado Fonrouge dijo que rigen todavía los precios del 1º de enero de 1920.

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

Sr. Dickmann (E.). — Sí, señor.

Sr. Fonrouge. — No se han podido aumentar los contratos y, en consecuencia, si regía una prórroga anterior, que ahora se trata de ampliar, la situación evidentemente es la misma.

Sr. Dickmann (E.). Como la ley de emergencia que inmovilizaba los precios ha caducado, la ley 11.231, que prorrogó por un año la ley 11.156 ha creado la siguiente situación: al abandonar los inquilinos una casa, los nuevos inquilinos ya no gozan del límite establecido al precio de acuerdo con el que regía el 1º de enero de 1920, rigiendo para el nuevo inquilino el libre convenio entre las partes.

Sr. Fonrouge. — Se pueden quedar.

Sr. Dickmann (E.). — He leído con mucha atención los fundamentos por escrito del despacho número 1 y ha llamado mi atención la claridad y precisión de sus términos. Supe después que habían sido redactados por el doctor Moreno, cuya competencia jurídica es por todos reconocida. Esos fundamentos son muy precisos al respecto, y su autor dice que la ley de emergencia alcanza cada vez a un número más reducido de inquilinos, porque como éstos se van mudando, los nuevos inquilinos ya no gozan del beneficio de la misma.

Sr. Fonrouge. — Pueden quedarse.

Sr. Remedi. — Pero si se van...

— Ocupa la presidencia el vicepresidente primero de la honorable cámara, doctor Héctor S. López.

Sr. Dickmann (E.). — Nosotros hemos creído — de ahí nuestra insistencia, a la que la cámara no ha respondido, votando en contra — que ya que se trata de inmovilizar por una nueva ley la reforma del código civil, conviene más bien ampliarla por tres años y no por uno, puesto que en uno y otro caso el despacho número 1, que discutimos, y el número 2 que en seguida discutiremos, se refieren al código civil y no a la ley de emergencia 11.157, que hace un año caducó. Pero ya que la cámara no ha querido acompañarnos con su voto, votaremos porque se inmovilice por un año más el artículo 1.507 del código civil, y esperamos que la cámara nos acompañará a ampliarlo después por tres años. Tendrá así un doble trabajo, votando primero por uno y después por tres.

Sr. Molinari. — Esa no fué la explicación que nos dió el mismo señor diputado.

Sr. Dickmann (E.). — Se cumplirá así la profecía del señor diputado por Santa Fe. Estoy seguro de que si hubiéramos colocado al honorable senado en la disyuntiva de aceptar la reforma del artículo 1.507 del código civil ampliándolo por tres años, o desahuciar a los inquilinos, posiblemente el honorable senado aceptaría la ampliación por tres años; pero si le damos opción entre votar por un año o por tres, el honorable senado tal vez opte por un año.

Los señores diputados de la mayoría brindan, pues, al senado la oportunidad de votar por la reforma más restringida.

Por eso, señor presidente, nos vemos obligados, a pesar nuestro, como dijo antes un diputado del sector socialista, a votar esta ley restrictiva y pedir luego su ampliación.

Sr. de Tomaso. — Pido la palabra.

Para precisar bien el alcance que la comisión ha dado al proyecto que se discute.

Yo no he firmado ese proyecto, señor presidente; pero he aprobado, como miembro de la comisión, los funda-

mentos por escrito, cuya redacción se encargara a uno de sus miembros.

El proyecto que se está discutiendo no tiene nada que hacer con la ley 11.157, que ya ha caducado. Para algunos señores diputados, la confusión se ha producido por este hecho. En septiembre de 1921 se votaron dos leyes: la 11.156, de carácter permanente, y la 11.157, que era una ley de emergencia. La ley 11.157 se refería al precio del alquiler e inmovilizaba por dos años, a contar de esa fecha, el precio de los alquileres que regían al primero de enero de 1920, y tenía carácter general. La ley permanente 11.156 modificó el artículo 1507 del código civil, estableciendo que cuando no había contrato escrito superior a dos años, debía entenderse que el inquilino tenía derecho a habitar en la casa un año y medio, si se trataba de habitación, o dos si se trataba de comercio o industria; es decir, la ley creaba la institución jurídica del término legal. A pesar de cualquier convención en contrario, el inquilino tenía derecho a vivir, en las condiciones pactadas con el propietario, un año y medio o dos años en el inmueble alquilado.

Ahora, como era necesario establecer desde qué fecha, para esa clase de locación y para la que no tuviera contrato escrito superior a dos años, empezaba a correr el término legal de un año y medio o dos años que la ley creaba, en un artículo final, que puede ser considerado transitorio o de forma, se dijo: El término legal a que se refiere tal artículo empieza a correr desde la fecha. Y es así cómo de la fecha corren dos términos: uno de la ley de carácter permanente, que se refiere al tiempo de locación por el cual puede estarse en el inmueble alquilado, y otro, el que se refiere al precio creado por la ley 11.157, cuyo término se produce con la caducidad mecánica de la propia ley.

La ley de prórroga 11.231, lo que ha hecho es prorrogar por un año más el término legal de locación a que se refiere la ley permanente y modifi-

catoria del código civil, número 11.156, y lo que este proyecto de la mayoría de la comisión propone es prorrogar por otro año más el término de esa locación, es decir: aquel al cual se refiere la ley 11.156, de aquel que no se hubiera pactado por escrito y por término superior a dos años. No se refiere al precio sino incidentalmente en cuanto el precio es una de las tantas condiciones del contrato de locación, pero queda bien entendido que este proyecto nada tiene que hacer con la ley 11.157, que ha caducado y a la cual, por eso mismo, no se refiere tampoco la ley 11.231.

Ahora, la cuestión de cuál era el precio que debía pagarse por estas locaciones que se prorrogaban, es una cuestión que no contempló el legislador y que se ha discutido en los tribunales y de la cual ya hay un criterio establecido y es innecesario que la cámara se ocupe de ello. No podría, por otra parte, ocuparse porque para hacerlo tendría que hacer revivir por una disposición especial una ley de emergencia, la 11.157, que ha caducado por haber expirado el término para el cual se dictó.

Con estas declaraciones y el texto tan claro y preciso y los fundamentos escritos que han sido aprobados por todos los miembros de la comisión, me parece que quedará perfectamente establecido el alcance jurídico legal de esta ley a los efectos de su aplicación, si la honorable cámara la votara.

Nada más.

Sr. Presidente (López). — Se va a votar en general.

—Se vota y resulta afirmativa, aprobándose igualmente en particular el artículo 1º.

Sr. Padilla. — Deseo hacer constar mi voto en contra.

Sr. Güerci. — Que conste también el mío.

Sr. Presidente (López). — Se hará constar.

Sr. Amadeo y Videla. — Pido la palabra.

Para proponer un artículo 2º a la ley.

Ha sido expuesta con toda claridad e inteligencia, como lo hace siempre el señor diputado Dickmann, la situación de los propietarios de casas; y debo declarar, para tranquilidad de la cámara, que no tengo ni una propiedad en Buenos Aires.

Sr. Saccone. — Yo en ninguna parte.

Sr. de Tomaso. — Con las palabras que ha dicho el señor diputado, adivino su pensamiento. La cuestión que suscita, y que es muy interesante, está contemplada en la modificación de un inciso que propone la comisión en el segundo despacho...

Sr. Bard. — Inciso c), segundo despacho.

Sr. de Tomaso. — ...que resuelve el caso de cuando el propietario quiere ocupar personalmente la casa.

Sr. Sánchez Loria. — La adivinación no puede llegar hasta que nosotros sepamos lo que propone el señor diputado.

Sr. Amadeo y Videla. — No es así, señor diputado. Si la cámara tiene un minuto de paciencia con un diputado que no abusa de la palabra, me explicaré.

Voy a proponer un artículo 2º, que tiende a sujetar al verdadero parásito que siempre existe, o sea al intermediario, que disfruta de todas las ventajas sin ningún riesgo, sin exponer ningún capital, extorsionando al consumidor y al productor; en este caso al locatario, que arrienda una propiedad para arrendar y ganar una diferencia explotando al que ha edificado la casa y al que necesita habitarla.

Con estas breves palabras, porque creo que debemos ganar el tiempo perdido — ya lo he manifestado en otra oportunidad, en la que no se supo interpretar lo que mis palabras quisieron expresar —, voy a proponer el siguiente artículo 2º: «No corresponden los beneficios de la presente ley a aquellas personas que arrienden casas o departamentos al objeto de subarrendarlos».

Me parece que es un agregado que se impone, porque beneficia al inquilino

y al propietario, evitando ganancias de un tercero, en perjuicio de ambos.

Sr. Bard. — Pido la palabra.

El punto de vista que ha señalado el señor diputado por Buenos Aires está establecido en el artículo 1.583 del código civil, reformado por la ley 11.156, que establece lo siguiente: Agregar como segundo y tercer párrafo: «En los subarriendos de las propiedades a que se refiere el primer apartado del artículo 1.507, será nula toda convención que importe elevar en más de un 20 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».

Con ese artículo, claro y preciso, el agregado que propone el señor diputado por Buenos Aires es innecesario y hasta perjudicial.

Sr. Presidente (López). — Se va a leer el artículo propuesto.

Sr. Secretario (Zambrano). — El señor diputado Amadeo y Videla propone como artículo 2º: «No corresponden los beneficios de la presente ley a aquellas personas que arrienden casas o departamentos con objeto de subarrendarlos». La comisión no acepta.

Sr. Dickmann (E.). — Pido la palabra.

La excelente intención del señor diputado Amadeo y Videla quedaría malograda si la cámara aceptara el artículo por él propuesto.

El señor diputado hablaba de los intermediarios, que son, como el decía, parásitos que se colocan entre el productor, en este caso el propietario, y el inquilino. ¿Qué resultado daría la sanción de este artículo? Que los sublocadores tendrían que aumentar el precio de la locación porque no les alcanzarían los beneficios de ésta y lógicamente tendrían que recargar a los inquilinos.

Yo acompañaría al señor diputado en un artículo que suprimiera los

subarrendadores. Considero que el menor trabajo que puede hacer un propietario es administrar él mismo su propiedad; es su obligación social.

Sr. Saccone. — Los propietarios ausentes no podrían hacerlo.

Sr. Dickmann (E.). — No podemos defender a los propietarios que consumen sus rentas en el extranjero. Ellos sabrán lo que deben hacer y para eso hay administradores.

No obstante la buena intención del señor diputado, la aplicación de un artículo como el que propone, daría resultados contraproducentes. Por eso lo votaremos en contra.

Sr. Amadeo y Videla. — Yo mantengo mi proposición, no obstante los argumentos aducidos, y pido que se vote.

Sr. Presidente (López). — Se va a votar el agregado propuesto por el señor diputado Amadeo y Videla.

Sr. Molinari. — Yo voto en contra, porque ya está contemplado el caso.

— Resulta negativa.

Sr. Presidente (López). — Queda sancionado el proyecto.

Sr. Saccone. — Esto es empezar a hacer labor constructiva.

Hago indicación de que esta sanción se comunique al senado en el día.

— Asentimiento.

12

LOCACION DE INMUEBLES

PROYECTO DE LEY

El senado y cámara de diputados, etc.

Artículo 1º — Modifícase la ley 11.156 en la siguiente forma:

«a) Subsistir los dos primeros párrafos del apartado b), artículo 1º (artículo 1.507 del código civil) por el siguiente:

«En la locación de casas, departamentos, piezas o locales, cuando no hubiera contrato escrito que estipule

un plazo mayor de tres años, se entenderá que el locatario tiene opción para considerarlo realizado por el término de tres años, a pesar de cualquier declaración o convenio que lo limite, sin que durante los mismos puedan alterarse los precios y las condiciones del arriendo».

b) Substituir el inciso 4º del apartado b) del artículo 1º (artículo 1.507 del código civil) por el siguiente:

«Ejecución de obras destinadas a aumentar la capacidad locativa de la propiedad en un veinte por ciento del valor asignado al inmueble para el pago de la contribución directa».

c) Agregar en el apartado b) del artículo 1º (artículo 1.507 del código civil) el siguiente inciso 5º:

«Cuando el propietario pida la cosa arrendada para ocuparla personalmente».

d) Reemplazar en el apartado b) del artículo 1º (artículo 1.507 del código civil), penúltimo párrafo, las palabras «reedificación o mejoras» por las siguientes: «la ejecución de obras u ocupación personal del propietario».

e) Reemplazar en el apartado b) del artículo 1º (artículo 1.507 del código civil), último párrafo, las palabras «incisos 3º y 4º» por las siguientes: «incisos 3º, 4º y 5º».

Art. 2º — Comuníquese, etc.

Leopoldo Bard. — Rodolfo Moreno (hijo). — Antonio de Tomaso. — José M. Garayalde.

FUNDAMENTOS

La ley 11.156, que modificó algunos artículos del código civil en el título sobre contrato de locación, y especialmente el artículo 1.507, incorporó a nuestra legislación civil la institución jurídica del «término legal de locación», en beneficio del inquilino. El propósito del legislador, que tuvo en cuenta las modalidades de nuestro medio social, fué dar al inquilino de casas para habitación, comercio o industria una relativa estabilidad. Proprietarios e inquilinos pueden desde entonces pactar la locación tan libremente como antes, estableciendo las condiciones del