

La Habitacion Popular

BOLETIN
DE LA
COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS



LEY 9677

Número 9

Buenos Aires

Diciembre de 1935

COLABORADORES

Dr. CARLOS M. COLL
Dr. JUAN F. CAFFERATA
Ing. CARLOS WAUTERS
Ing. BENITO CARRASCO
Prof. NICOLAS ROSSI
Dr. NICOLAS LOZANO
Dr. JOSE ANTONIO MONZON
Arq. ERNESTO E. VAUTIER
Sr. BENJAMIN F. NAZAR ANCHORENA
Dr. AMADEO E. GRANDI
Dr. ROMULO B. TRUCCO
Dr. LEONIDAS ANASTASI
Dr. ALEJANDRO RUZO
Dr. GREGORIO ARAOZ ALFARO
Dr. CARLOS J. RODRIGUEZ
Dr. ANGEL ACUÑA
Dr. GERMINAL RODRIGUEZ
Ing. ICILIO CHIOCCI
Ing. ARCADIO AVENDAÑO
Dr. FLORENTINO F. BUSTOS
Tte. CORONEL FELIX RODRIGUEZ LOZANO
Dr. RUFINO COSSIO (HIJO)
Tte. CORONEL RAUL L. MARINE
Dr. FRANCISCO PADILLA
Ing. JOSE ALFONSO PERALTA
Dr. MARCELO CORNEJO TORINO
Dr. ANTONIO ORTELLI
Dr. DANIEL GONZALEZ PEREZ
Dr. MIGUEL DE LOS RIOS
Ing. ADRIAN GARCIA DEL RIO
Dr. EMILIO B. FLORES
Dr. SEVERO VERA
Sr. SANTIAGO J. ORTEGA
Dr. OSVALDO LOUDET
Dr. AGUSTIN J. GHIGLIANI
Dr. L. S. ROWE
Ing. CESAR A. TREBINO

Dr. ALFREDO O. RAFFO
Ing. LUIS BAZAN
Dr. ERNESTO RESTELLI
Arq. ALEJANDRO CHRISTOPHERSEN
Sr. ENRIQUE UDAONDO
Dr. ROMULO AMADEO
Dr. MIQUEL SUSINI
Arq. ALEJANDRO E. MOY
Dr. PEDRO MARTORELL
Gral. EDUARDO WEISS
Sra. CARMEN S DE PANDOLFINI
Dr. ALEXANDER W. WEDDELL
Dr. ADELQUI CARLOMAGNO
Prof. JUAN PABLO DIAZ GOMEZ
Dr. VICENTE FIDEL LOPEZ
Sra. M. DORA M. DE LUCHIA PUIG
Monseñor Dr. FERMIN E. LAFITTE
Dr. MARIANO R. TISSEMBAUM



La HABITACION POPULAR

BOLETIN OFICIAL DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS
PUBLICACION BIMENSUAL

Buenos Aires, Diciembre de 1935

Número 9

Dr. G. FERNANDEZ BASUALDO
Director
Vocal de la C. N. de C. B.

JAVIER BONIFACIO
Secretario de la C. N. de C. B.

SUMARIO

REDACCION

Función Política de la Ley 9677.
Por el Ing. Juan Ochoa.

COLABORACION

Conceptos Sobre la Ley 9677.
Por Monseñor Dr. Fermín E. Lafitte,
Arzobispo de Córdoba.

La Vivienda.

Un Nuevo Derecho de Orden Público.
Por el Dr. Mariano R. Tissebaum,
Profesor de Legislación del Trabajo
de la Universidad del Litoral

Casas con Alma.

Por la Sra. Carmen S. de Pandolfini.

Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular.

Juicio del Señor Ministro de Relaciones Exteriores de la República Oriental del Uruguay, Dr. José Espalter.

Visita a los Barrios de la Comisión Nacional de Casas Baratas por el Arzobispo de Buenos Aires, Monseñor Doctor Santiago Luis Copello.

PRECEDENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS

Antecedentes Legislativos Argentinos.

Contratos de Venta y Promesas de Venta de Bienes Inmuebles.
Mensaje y Proyecto de Ley del P. E. de la Provincia de Mendoza por el que se manda Construir Casas Colectivas para Obreros y Empleados Modestos del Estado.

Sugestiones al Proyecto de Ley, Formuladas por la Comisión Provincial "Ad Honorem", de la Comisión Nacional de Casas Baratas, en la Provincia de Mendoza.

Aprobación del Proyecto de Ley por la H. Cámara de Diputados de la Provincia de Mendoza.

Mensaje y Proyecto de Ley del P. E. de la Provincia de San Luis, por el que se manda Construir 15 Casas para Obreros, Jornaleros y Empleados.

Conclusiones del Estudio Practicado por la Comisión Provincial "Ad Honorem", de la Comisión Nacional de Casas Baratas, en la Provincia de San Luis, que Versa Sobre la Vivienda y Otros Puntos Afines de Interés.

**Legislación de la República Oriental del Uruguay.
Enajenación de Inmuebles a Plazos. Ley 8733.**

ACTUALIDAD

Aniversario de la Promulgación de la Ley 9677.

Actos Realizados y Juicios Periodísticos.

Notas de Redacción.



La HABITACION POPULAR

Diciembre de 1935

Número 9

Dirección y Administración: Maipú 1220

REDACCION

Función Política de la Ley 9677

Por el Ing. Juan Ochoa

Terminada la conmemoración del XIXº. aniversario de la promulgación de nuestra Ley — celebrada auspiciosamente dentro de la sencillez y modestia que correspondía — cabe destacar: la consecuencia y coordinación de los hombres que tuvieron la responsabilidad de su cumplimiento, en las distintas comisiones que se sucedieron; el franco apoyo y estímulo de la prensa nacional; y la oportunidad con que se ha concretado el proyecto de reforma de ella, como resultante de la experiencia y sugerencias despertadas en los veinte años de su vigencia.

Es conveniente anotar también la eficacia y justeza de las conclusiones votadas—en lo que a nuestra ley se refiere—por la Sección “Urbanismo Social” de la Conferencia Nacional de Asistencia Social celebrada en el año 1933; pues así como la referente a la reforma de nuestra Ley ha sido atendida por nuestra Comisión — con el proyecto elevado al señor Ministro del Interior en el mes de Setiembre — la referente al concurso de la prensa ha tenido su consagración evidente, en las publicaciones de los diarios y revistas de la Capital Federal y Provincias que reproducimos en una sección de este Boletín como homenaje de reconocimiento a dichos órganos de publicidad y como aportes de juicio y antecedentes para los que siguen con empeñoso interés el desarrollo del problema de la vivienda popular.

Constatamos con íntima satisfacción que nuestra iniciativa de constituir “Comisiones Provinciales y Territoriales”, que cooperen en la misión de nuestra Comisión Nacional, ha sido oportuna y necesaria, como se comprueba por el comentario de la prensa del interior, con la aceptación de los cargos por hombres de prestigio, que han expresado su complacencia y decisión de cumplir empeñosamente la misión, y las trascendentales iniciativas de los Gobiernos de Mendoza y San Luis, así como por las manifestaciones que nos hicieran gobernantes, periodistas y hombres dirigen-

tes del interior, de que el problema de la vivienda popular es eminentemente nacional, y que es necesario un plan con ese carácter para que en las provincias puedan adoptarse medidas que no sean resistidas.

Más aún, penetrando en la entraña de nuestra Ley, destacamos su valor eminente de "asistencia social", considerando, mejor, apuntando, algunos aspectos que ella presenta — "la solidaridad", la "cultura popular", la "previsión social", "el anhelo de nuestra población por la posesión de la casa propia" exteriorizado en la difusión de la "venta de terrenos por mensualidades" — y que en los últimos meses han sido objeto de publicaciones en la prensa en general y de ratificaciones por parte de los beneficiarios de nuestra Ley.

Por manifestaciones de americanos eminentes, publicadas en las páginas de este Boletín, hemos visto que el problema de la "vivienda popular" es de vital importancia para los nuevos pueblos de América — como lo ha sido y es para los viejos pueblos de Europa, — cuyos hombres más destacados lo incluyen entre las más trascendentales obras de gobierno, aplaudiendo y propiciando la celebración del "Congreso Panamericano de la Vivienda Popular" sancionado por la "Conferencia Panamericana", celebrada en la ciudad de Montevideo el año 1933, a iniciativa de la Delegación Argentina.

Y, finalmente, en lo que al interés inmediato de nuestra acción se refiere, grato nos es declarar que la precariedad económica que castiga a algunos beneficiarios de la ley, declina notoriamente como se comprueba por el mejoramiento de la percepción de la renta de la Comisión; lo que de acentuarse y perdurar le permitirá mayores realizaciones en lo que a los aspectos constructivos y de cooperación se refiere.

Frente a estas comprobaciones — con un gran misticismo, que es, al decir de un escritor contemporáneo, en esencia, intuitivo — nos permitimos afirmar que "en la solución del problema de la vivienda popular radica la gran política que reclama el pueblo".

La consagración del "derecho a la vida" — que acotara oportunamente nuestro ex-Presidente Dr. Carlos M. Coll — en su doble aspecto del "alimento" y del "bienestar" que emerge de la posesión de la habitación higiénica, confortable y digna, factor concurrente a la formación del hogar y la refirmación de la familia — célula vital de la sociedad — debe primar sobre todo otro derecho o preocupación de orden civil y económico, puesto que éstos en verdad, no son más que emergencias o derivados de aquél.

Por ello es que nos permitimos esperar de la opinión pública—dignamente representada por la prensa, con su enorme poder de difusión — dé a esta cuestión toda la importancia y trascendencia que tiene.

Por ello nos atrevemos a exhortar a nuestros dirigentes e intelectuales que, con la autoridad de que los inviste su preparación y notoriedad, dediquen a este asunto sus mejores preocupaciones; convencidos de que no se puede vivir de espaldas al pueblo sino frente a él, mezclándose con él para auscultar sus verdaderos y más primordiales reclamos, a fin de escucharlos y satisfacerlos.

Séanos permitido — apoyados en la superior e impersonal finalidad de nuestra Ley, en nuestra no participación personal en las luchas ardientes, a veces, de la afiliación partidaria — recordar a los partidos políticos que por encima de los compromisos partidarios, que por arriba de programas más o menos amplios y a veces unilaterales y muy por arriba de las simpatías o desinteligencias, está la función social que les corresponde ejercitar: función concretada en el postulado “el bienestar del pueblo”, mandato supremo conferido al Estado y a la Democracia, llamada a elegir los ciudadanos que hayan de desempeñar las funciones de gobierno.

Podrá discreparse en la forma de gobierno, en la forma de elección, en los hombres a elegir, en el tipo y forma del intercambio comercial o económico que pueda dar las mejores soluciones, etc. — que son medios cambiantes y circunstanciales. — pero en lo que no puede disentirse, en lo que se debe coincidir — buscando siempre la más amplia y armónica concordancia—es en el cumplimiento de la más eminente, fundamental y permanente función social del Estado y de los partidos políticos: “crear” para el individuo, repetimos, un estado de bienestar que asegure su salud física y la formación de sus descendientes en condiciones tales que superándose día a día — por la cultura superior del espíritu — en la bondad que nace de las virtudes hogareñas, sigan, sin desfallecer, en procura del progreso, que si para el individuo es perfeccionamiento, para la sociedad es unión, armonía, recíproca y estrecha colaboración.

El gran cariño e interés que tenemos por la Ley de Casas Baratas no nos ofusca ni obsesiona, por las razones que expusimos en otra oportunidad, al extremo de dar a su finalidad una trascendencia que no le corresponda; es el planteamiento reflexivo del problema que ella viene a resolver, es la observación de su raigambre en la entraña social y la meditación serena e impersonal de sus derivaciones o consecuencias, la que nos lleva a afirmar que la base primaria del bienestar del pueblo radica en asegurar para cada

familia el hogar higiénico, confortable y digno, caldeado por el amor, estructurado por el respeto y la tolerancia y alentado por la alegría.

Ello ha de conseguirse por la efectividad de la “solidaridad social”, que debe ser base común de los programas de cualquier agrupación o partido que aspire a la dirección de la vida colectiva porque radica en la esencia de la naturaleza humana y, como lo dijimos en otra oportunidad, emerge del mandato del Maestro Divino “amaos los unos a los otros...”

Si un concepto egolátrico de la vida, si perversiones derivadas de contemplarla solo en su sector material, debilitaran, si no han debilitado ya esa solidaridad, indispensable al equilibrio y estabilidad de la sociedad, será necesario que el Poder Público la recuerde y hasta la imponga, en base a los reclamos de la opinión pública representada por los partidos políticos.

Cabe reproducamos, como reafirmación autorizada de los conceptos que venimos de expresar, manifestaciones pertinentes contenidas en “**Una investigación sobre la Habitación Barata en la Ciudad de Méjico**”: “La sustitución de los tugurios por habitaciones adecuadas no debe ser asunto de propaganda política, sino problema de realizaciones eficaces, adaptadas a los males que se pretenden curar....”; “la política de la vivienda popular es una **política de sacrificios**: sacrificio de la vanidad personal y del bombo político; sacrificio fiscal al eximir de impuestos esta clase de habitaciones; sacrificio de clase al imponer cargas a los ricos en beneficio de los pobres; sacrificios económicos....”

Permitiéndonos agregar, por nuestra parte, que esta política concordante de abnegación y sacrificios ha de redituarse para nuestro pueblo el ciento por uno, porque al exaltar el valor humano, en lo que tiene de más noble y superior, reafirmará un estado de concordia, armonía y unión que todos los argentinos anhelamos sincera, integral y honradamente.

* * *

Entretanto “La Habitación Popular” ha de persistir en la acción emprendida por el pedido insistente — oportuno et inoportuno — de colaboración en sus páginas de pensadores y escritores, sin distinción de colores políticos o situación en la vida, y prestando sus mejores esfuerzos a la preparación y celebración de la “Conferencia Nacional de la Vivienda Popular”, propiciada por la Comisión Nacional de Casas Baratas, porque al par que nos hará conocer el verdadero estado de la vivienda popular en el país y preparará la condigna representación de la República en el Congreso Panamericano, de que hicimos referencia, será un factor eficientísimo para intensificar el interés y preocupación general por el fundamental problema.

COLABORACIÓN

Conceptos Sobre la Ley N.º 9677

Por el Excmo. Señor Arzobispo de Córdoba,
Monseñor Doctor Fermín E. Lafitte

La prosperidad de la Nación se apoya sobre el núcleo que la forma: la familia, y ésta se consolida y afirma, cuando rectamente constituída, puede contar con la seguridad material del propio hogar.

La sanción de la Ley 9677, señala uno de los actos legislativos argentinos de mayor trascendencia social, al haber puesto al alcance de los empleados y trabajadores modestos, el beneficio de la casa-habitación, cuya posesión, segura y fácil, habría de permitirles el acrecentamiento de muchos otros bienes físicos, espirituales y morales, indispensable a toda familia humana constituída.

Es fuerza considerar, que con la palabra "familia", expresamos el contenido más profundo y noble, al indicar, que nacida del amor recto, la familia se desenvuelve y se consume en el amor. De ese sentimiento deberá salir aquella energía vital, que de unidad a los pensamientos, actividad y perseverancia en el trabajo, base de progreso en la institución familiar. De ahí deriva, que todo lo que amenaza disminuir el amor mutuo, disminuye por igual el espíritu de familia, así como lo que contribuye a consolidar, depurar y embellecer aquel amor, acrecienta y hace más perfecto, también, aquel espíritu. Amenaza del primero, es la miseria; defensa y seguridad, del segundo, es toda legislación social que amparando y protegiendo al hogar, le permite su normal evolución.

Si la familia bien comprendida, es una institución religiosa y moral, ella también puede ser considerada como la primera sociedad económica. En ninguna parte, en efecto, la privación de trabajo será más desastrosa, porque en ninguna otra parte, el principio de solidaridad de intereses alcanza una aplicación más pronta y completa.

Todo lo que toca a la familia, alcanza indirectamente a la Patria, ya que la primera es instrumento de progreso social de la segunda, que, solamente logra su verdadera prosperidad, así que ha defendido a la familia, de su decadencia o de su dispersión.

El crecimiento vertiginoso de nuestros grandes centros de población, trajo a numerosas familias argentinas menesterosas, dificultades graves y

de solución tan urgente, que fueron advertidas por el espíritu observador, cristiano y patriota, del prestigioso legislador por Córdoba, el Dr. Juan F. Cafferata, quien con esa oportunidad que es característica del sociólogo realizador, y la perseverancia que da el convencimiento sobre lo que es verdadero bien para la República, propició y defendió aquella Ley 9677, cuyo mejor elogio después de sancionada, lo han tejido durante los veinte años que lleva de vigencia, los numerosos hogares por ella protegidos, como una garantía de bienestar colectivo.

A la Comisión Nacional de Casas Baratas correspóndele la satisfacción y el mérito de realizar seguidamente el pensamiento generoso contenido en la Ley benéfica, tarea, en verdad, que en juicio unánime ha cumplido con verdadera inteligencia, abnegación y patriotismo.

Quiera Dios, que el desarrollo de su fecunda labor alcance de día en día proporciones más vastas, para que se cumpla el voto magnánimo del mismo benemérito propiciador de la Ley 9677, formulado en sus palabras: “Que resuelto uno de nuestros grandes problemas, se haya contribuído eficazmente a la consolidación de la familia, a la dignificación de la sociedad, al engrandecimiento de la Nación”.

Córdoba, Diciembre 14 de 1935.



LA VIVIENDA

UN NUEVO DERECHO DE ORDEN PUBLICO

Por el Dr. Mariano R. Tissembaum

I. Un nuevo orden jurídico-social. — II. Determinantes que surgen de la vida anormal. — III. Acción de la Oficina Internacional del Trabajo. — IV. El "Patronato de Política Social Inmobiliaria del Estado", de España. — V. El derecho a la vivienda. — VI. La vivienda es también un problema de la cultura. — VII. Ampliación de la ley 9.677.

I

Intimamente vinculado a las nuevas nociones con que se encara la cuestión social en el orden jurídico, se halla el relativo a la vivienda, especialmente la de carácter popular u obrera.

El absolutismo de los derechos privados, fundado en el dogmatismo individualista, que por afirmar el predominio de la libertad individual, consagra paradójicamente en el hecho real, el sistema del desamparo del hombre, resulta en nuestra época evidentemente anacrónico frente a la realidad social.

Nuevas nociones de orden jurídico-social, desplazan el predominio excluyente del interés individual, y, respondiendo al concepto objetivo de la solidaridad, clara y precisa, en razón de contemplar la vida humana integral, fijan los derechos de la misma, en cuanto tienden a consagrar la plenitud del ejercicio de los atributos fundamentales de su naturaleza.

La vivienda, como el aire, como la alimentación, como el trabajo, como la asistencia, como la vida en general, constituyen los nuevos derechos sociales, que, escapan de la esfera del derecho privado y estructuran los nuevos principios jurídicos de orden público.

El sentimiento humano de la solidaridad, base de los vínculos sociales, genera y consolida el nuevo aspecto del derecho social que tiene su raigambre entroncada en la misma vida de la comunidad y de la que surge con caracteres imperativos, porque son esenciales a la normal subsistencia del medio.

Fundamentalmente, circunstancias de orden económico, a la que se han agregado otros aspectos, han planteado con evidente crudeza, el problema de la jornada, de los salarios, de las labores insalubres, del trabajo femenino, de la explotación industrial infantil, etc.

Y así como estas consecuencias verdaderamente inhumanas, que, al decir de Gide, constituyen el tributo que paga la humanidad por el desarrollo de su progreso, originaron en su oportunidad la justa reacción, tanto del Estado como de la propia sociedad, así también el problema de la vivienda popular, por sus derivaciones anormales con relación a la vida de la familia, determina idéntica actitud en defensa de uno de los derechos fundamentales de la subsistencia humana.

II

Fué necesario que la vida social revelara en las clases indigentes una verdadera patología, acusada por síntomas alarmantes al través de las estadísticas de mortalidad, de morbilidad, de pobreza fisiológica, del desarrollo de las enfermedades, y del grave aspecto moral de la promiscuidad, para que surgieran las indispensables medidas de profilaxis social, que impone el imperativo de la salud pública.

Destaca la doctora Paula López, de la Oficina Internacional del Trabajo, una grave consecuencia del problema de la habitación vinculado con el desarrollo del niño. “Muchos médicos — dice (1), — han puesto de relieve la influencia nefasta de la superpoblación de la vivienda sobre la propagación de las enfermedades, y principalmente, la tuberculosis. En cuanto a la mortalidad, recordaremos a título ilustrativo que un estudio efectuado por la Oficina de la Infancia del Departamento de Trabajo de los Estados Unidos, demostró que, en las viviendas que contaban dos o más personas por habitación, las defunciones infantiles eran dos veces y media más elevadas que en aquellas en que el número de personas no excedía de las habitaciones disponibles”.

En nuestro país, el Dr. Gregorio Aráoz Alfaro, también ha señalado las consecuencias nefastas de la promiscuidad, en punto a la propagación de las enfermedades infecciosas y califica con verdadera certeza a las habitaciones sanas, confortables, alegres, como el “mejor antídoto contra las enfermedades” (2).

III

La Oficina Internacional del Trabajo, viene realizando estudios intensivos del problema de la habitación, especialmente en cuanto se refiere a la vivienda obrera, que es el aspecto que más ha puesto de relieve la necesaria intervención oficial.

(1) **Paula López.** “La crisis económica y la salud pública”. (Véase Revista Internacional del Trabajo, 2ª Epoca. (Madrid). Volumen X, N°. III, año 1934, pág. 232.

(2) **Gregorio Aráoz Alfaro.** “La importancia de la habitación en la lucha contra la tuberculosis”. (Véase “La Habitación Popular”, N°. 8, año 1935.

Dada la evidente internacionalidad del problema, y a los fines de promover una acción universal, metódica y semejante, encaró previamente el estudio de los métodos de la estadística, para poder uniformar científicamente sus observaciones y adoptar en base a ellas las conclusiones de una precisa y exacta política estatal sobre la vivienda popular (3).

Un interesante estudio analítico se realiza en la obra “Les problèmes du logement en Europe, depuis la guerre” (4), que luego se completa con relación a los Estados Unidos mediante la obra “Les conditions de logement aux Etats-Unis” (5), y en la que se destaca la labor realizada por el organismo nacional, la “United States Housing Corporation” en pro de la vivienda.

Las conclusiones de esta última obra se precisan en los siguientes términos: “Los Estados Unidos, han lentamente evolucionado de una reglamentación puramente sanitaria, concerniente a la iluminación, a la capacidad de aireación de los locales, la distribución de agua, y la evacuación de residuos, a una reglamentación de las leyes, a la interdicción de los desalojos de los locatarios, a la exoneración fiscal y a una política de construcción por intermedio de empresas municipales de tipo cooperativo (6).

Con posterioridad, la Oficina Internacional del Trabajo edita en el año 1931 otra obra “La politique du logement en Europe. La Construction d’habitations a bon marché” (7) en la que se estudia la acción oficial de los poderes públicos, tanto en el aspecto de la financiación de las construcciones de las viviendas populares, ya sea por medio de créditos, subsidios, etc., como en el relativo a los estímulos oficiales que se concretan en la exoneración fiscal de todos los impuestos, en la cesión de terrenos que se destinan a tales efectos, etc., etc.

Próximamente el tema de las viviendas obreras, será inscripto en el orden del día de una de las Conferencias Internacionales del Trabajo que deberá realizarse en Ginebra, tal como así se resolviera en la XVI Conferencia Internacional realizada en el año 1932, al encomendar al Consejo de Administración del citado organismo, el examen de la oportunidad de inscribir el citado tema, previo los estudios especiales que deberán integrarse a los fines de sancionar un convenio o recomendación.

(3) **Bureau International du Travail.** “Les Methodes de la Statistique de l’habitation”. (Etudes et Documents. Serie N., N° 13).

(4) **Bureau International du Travail.** (Etudes et Documents. Serie G., N° 1°).

(5) **Bureau International du Travail.** (Etudes et Documents. Serie G., N° 2,

(6) **Bureau International du Travail.** (Etudes et Documents. Serie G., N° 2, p. 55).

(7) **Bureau International du Travail.** (Etudes et Documents. Serie G., N° 3.

IV

Todos los países, tanto de América como de Europa, han encarado dentro de la acción político-social del Estado, el problema de la habitación, sancionando leyes especiales que tienden a fomentar e intensificar las construcciones de viviendas, orientadas con un sentido económico, al par que contemplen los aspectos de la higiene y salubridad, ya sea mediante las casas individuales o colectivas, como así también, consagrando principios de protección jurídica.

De toda la legislación comparada que a tal efecto puede citarse, cabe destacar la que rige en España con motivo de las últimas reformas implantadas en el año 1934.

En substitución del "Instituto para fomento de la pequeña propiedad", se creó en España en el año 1931 el "Patronato de Política Social Inmobiliaria del Estado".

Surgió este organismo respondiendo a la nueva orientación social del gobierno español y según se afirma, constituirá el citado Patronato, el antecedente inmediato del "Instituto del Urbanismo", el que comprenderá en una forma amplia y completa todo el problema social de la vivienda, como el de las ciudades.

El "Patronato de Política Social Inmobiliaria del Estado", ha sido reorganizado institucionalmente con fecha 10 de Marzo de 1934 y de acuerdo a las nuevas reformas, se amplían sus funciones originarias y se determina la constitución de la Junta que tiene a su cargo la dirección del mismo.

Fundando la nueva reforma, dice el gobierno español, en el decreto que suscribe el actual presidente Niceto Alcalá-Zamora, lo siguiente, y que constituye el propósito determinante de la labor del Patronato: "Necesitando el país de una intensa política inmobiliaria que, a la vez que promueva e intensifique el trabajo en los diversos ramos de la construcción, pueda llevar, tanto a las urbes como a los pueblos rurales una mejora inmediata de la habitación y de las condiciones higiénicas que la rodeen, se juzga preciso la existencia de un organismo que acometa obra tan necesaria y amplia, dando principio a su labor por la ordenación y codificación de lo legislado sobre la materia y la propuesta de las modificaciones y ampliaciones que tal legislación pueda necesitar" (8).

Dos funciones se le asignan al Patronato mencionado: a) de estudio y asesoramiento, y, b) de carácter ejecutivo.

La primera función se lleva a cabo mediante una tarea de estudio sobre el urbanismo, su legislación oportuna, a los fines de impulsar la cons-

(8) Anuario de Legislación Social del Ministerio de Trabajo, Sanidad y Previsión (España). Tomo 1, año 1934, pág. 134.

trucción y coordinar la acción del Estado, Municipios y particulares. Debe informar o asesorar al Ministerio de Trabajo, Sanidad y Previsión (el Patronato depende del mismo) las cuestiones relativas a las concesiones, anulación o modificación de beneficios y aplicación de sanciones derivadas de la aplicación de la política social inmobiliaria.

La función ejecutiva se lleva a cabo mediante la contratación o ejecución de obras de construcción; la recaudación de cuotas e intereses de todos los préstamos que por edificación realiza el Estado, en casas baratas, económicas, militares, de funcionarios, etc.; la administración de las fincas embargadas o adjudicadas al Patronato, la de seguir los procedimientos de apremio con motivo de los préstamos del Estado, etc., etc. (9).

Interesa consignar la organización de la Junta que dirige el "Patronato de Política Social Inmobiliaria del Estado", dado su carácter de tipo representativo-funcional.

Preside la misma el Director General de Acción Social del Ministerio del Trabajo e integran la junta como vocales; el Jefe de los Servicios de Política Social Inmobiliaria del citado Ministerio; un representante del Ministerio de Hacienda; un representante del Ministerio de Obras Públicas; un representante del Colegio de Arquitectos; un representante agrónomo; un representante médico de la Dirección de Sanidad, dos representantes obreros, uno propuesto por el Consejo de Trabajo y otro por la Federación obrera local del ramo de edificación; un representante de la Unión de Municipios; un representante del Instituto Nacional de Previsión; un representante de la Federación de Cooperativas de Casas Baratas; un representante de la Caja de Ahorros; un representante de la Intervención General de la Administración del Estado, y el secretario con voz y voto.

V

Se observa que, la legislación en general evoluciona con respecto al derecho de habitación, desde la faz inicialmente sanitaria, hasta la de carácter jurídico con relación al concepto del derecho de propiedad.

Tal evolución responde evidentemente al proceso de adaptación de las últimas leyes al nuevo espíritu del derecho, que surge del medio social y que generan los principios coactivos en beneficio de la colectividad.

Y es precisamente en las conferencias nacionales o congresos internacionales donde se plasma la formación social del derecho, y que se evidencia en las resoluciones o fundamentos de sus declaraciones.

En nuestro país, la Conferencia Nacional de Asistencia Social, realizada en Buenos Aires en el año 1933 fijó principios de orden higiénicos, sociales y económicos, con relación al problema de la vivienda, y se expidió en base a

(9) Obra citada, pág. 284.

ellos por una mayor acción integral del Estado, el que actualmente realiza una limitada función, por ley 9.677.

Idénticos conceptos pueden formularse de las conclusiones adoptadas por la VII Conferencia Internacional Americana reunida en Montevideo en Diciembre de 1933 y por la que se resolvió convocar a un "Congreso Panamericano de la Habitación Popular" que deberá considerar el "Problema de la Vivienda Popular en sus aspectos higiénico, económico y social".

Es el "derecho a la vivienda" que invade el derecho hasta ahora absoluto de la propiedad, o bien, califica y fija el contenido del mismo. "La propiedad no es, — dice León Duguit, — (10), el derecho subjetivo del propietario; es la función social del tenedor de la riqueza".

Respondiendo a estos principios, en Francia, se piensa sancionar por el parlamento, lo que se da en llamar "la carta de la habitación" que vendría a constituir el estatuto jurídico-social del derecho a la vivienda.

Numerosas leyes dictadas en nuestro país consagran ya algunos aspectos del derecho a la vivienda en cuanto aseguran una mayor estabilidad a los locatarios de los predios urbanos o rurales.

Las disposiciones de la ley N°. 11.156, tanto en relación al beneficio legal del plazo mínimo de la locación, como en cuanto al precio de los alquileres, responden a estos principios que han sido declarados de orden público. Igualmente la ley 11.627, sobre arrendamientos agrícolas, impone la restricción del derecho absoluto de propiedad, en cuanto determina un plazo mínimo de carácter legal imperativo de la locación.

Y la protección legal se hace al mismo propietario en ciertos casos, cuando usa el inmueble como vivienda propia. La ley N°. 11.173 (hogar ferroviario), la N°. 11.137, (ahorro postal) declaran la inembargabilidad de los inmuebles. Idéntica disposición de inembargabilidad se encuentra en la ley N°. 10.284 (ley del hogar).

Para estos casos, lo que no ha podido proteger el derecho individual de la propiedad, lo protege el derecho social de la vivienda, revelando con ello su característica de orden público, y consagrando en la norma jurídica positiva, el concepto doctrinario de la propiedad función social.

En otros países el "derecho a la vivienda" determina normas jurídicas de acción positiva y ellas asumen el carácter de obligación exigible. Tal es lo que dispone la "Ley Federal de México" del año 1931, en el artículo 111, tercer apartado, con relación a la vivienda para obreros.

La disposición citada que constituye una norma obligatoria de orden público dice: "Son obligaciones de los patrones:... III). Proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar

(10) León Duguit. Las transformaciones generales del derecho privado desde el Código de Napoleón, pág. 151.

rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. Si las negociaciones están situadas dentro de las poblaciones y ocupan un número de trabajadores mayor de cien, los patrones deberán cumplir con la obligación que les impone esta fracción. El Ejecutivo Federal y los de las entidades federativas, en su caso, atendiendo a las necesidades de los trabajadores, a la clase y duración del trabajo, al lugar de su ejecución y a las posibilidades económicas del patrón, fijarán las condiciones y plazos dentro de los cuales éste deba cumplir con las obligaciones a que se refiere esta fracción”.

VI

El problema de la vivienda, no sólo se concreta a una simple acción de sanidad, de reglamentación, o de criterio legal. Importa también un aspecto de la cultura, en cuanto contribuye a elevar el concepto de acción y de vida humana.

Es indiscutible la influencia espiritual que una vivienda propia, higiénica, confortable y atrayente ejerce sobre el hombre. La apreciación, relativa va de suyo, de estas situaciones, según el medio de vida y radio de acción de las personas, constituye un determinante de su conducta, tanto en el hogar como en la sociedad. Estas circunstancias se observan con más elocuencia en la vida del obrero, ya sea en la zona urbana como en la rural.

En la Universidad Nacional del Litoral, se contempló el problema de la vivienda, al través del Instituto Social de la misma, órgano que asume la dirección y coordinación en el estudio de los problemas sociales, de la cultura y en la realización de la extensión universitaria.

Respondiendo a tales objetivos, y orientado el Instituto por el doctor Juan Alvarez, hasta el año 1933, se realizó una intensa campaña en pro de la mejora de la vivienda. Se distribuyeron gratuitamente millares de planos y modelos de construcción de viviendas modestas, pero confortables, atractivos e higiénicas, con el propósito de, al decir del Dr. Alvarez (11) “despertar en la población la idea de vivir en la casa propia, higiénica y bonita”, para cambiar el “penoso y lamentable espectáculo de esos ranchos y casillas de lata o cajones viejos, que tanto afean hoy nuestras ciudades y tan graves peligros representan para la higiene pública y privada”.

El ingeniero Carlos A. Niklison, actual director del Museo Social, sección del Instituto Social que tomó a su cargo el estudio y difusión del tema de la vivienda, integrando la acción anteriormente desarrollada, ha organizado un concurso de anteproyectos para viviendas mínimas, con el objeto de interesar a técnicos constructores en el estudio del problema de

(11) Universidad N. del Litoral. Memoria del Instituto Social, pág. 33.

la habitación barata, rural como urbana. El programa que fija las bases del concurso tiene en cuenta, no sólo “la faz distributiva, racional y funcional”, sino también “el factor económico”.

Sobre la base de este concurso, se hará luego una publicación especialmente dedicada por la Universidad del Litoral, como una contribución al “problema de la vivienda modesta”.

VII

Desde distintas fuentes se encara el problema de la vivienda. Todos contribuyen a que este aspecto de la vida social se afronte con las características que el orden público exige.

La actividad individual, concentrada como fuerza social de producción en nuestra época ha generado el derecho colectivo, que no constituye una expresión abstracta, sino que es el resultado de la retribución y protección al esfuerzo colectivo que plasma el bienestar social.

El “derecho a la vivienda”, surge a la vida jurídica social con estas características, y su consagración como el amparo que institucionalmente debe acordársele, constituye la resultancia de la elaboración de un derecho que tiene la fuerza vital que caracteriza a toda formación orgánica.

Respondiendo a estos principios, es evidente que la ley N^o. 9.677 de Casas Baratas debe ser ampliada, tanto en la zona de acción, como en las directivas sociales del amplio problema de la vivienda, integrado con el del urbanismo, lo cual llevará lógicamente a instituir un instituto más vasto con jurisdicción en toda la República, desde que, el problema de la habitación popular es de orden nacional.

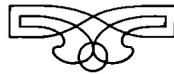
Con estas directivas, el P. E. de la Nación, en el mensaje del proyecto de ley que sobre “Asistencia y Previsión Social” remitiera al Congreso el 27 de Agosto de 1934, al dar los fundamentos del capítulo proyectado sobre el “Urbanismo Social”, dice: “Esta ciencia, que traduce la reacción producida en los países más adelantados contra el régimen de la anarquía imperante en las construcciones, levantadas con espíritu arbitrario a veces, y con afán de lucro siempre, ha dado ya numerosos principios que han de tenerse en cuenta, si se quiere evitar los perjuicios que para la salud pública en primer lugar, y, para la estética subsidiariamente, ocasiona el crecimiento de las poblaciones urbanas”.

Respondiendo a tales objetivos, se establecen en el citado capítulo algunos principios jurídico-sociales, uno de los cuales llega hasta restringir o prohibir la venta fraccionada de baldíos para edificaciones si el lugar respectivo fuere insalubre.

•

La disposición proyectada consagra el predominio del derecho social de la vivienda sobre el derecho individual del propietario, fijando en tal sentido normas de evidente orden público.

El proyecto mencionado debería completarse, mediante la creación y organización de un Instituto Nacional del Urbanismo, que tuviere a su cargo el desarrollo y la ejecución de tales principios evidentemente fundamentales para la sociedad.



Casas con Alma

Por la Sra. Carmen S. de Pandolfini

La Casa. He aquí una palabra que al parecer tan sencilla, encierra un mundo de significación moral, sentimental.

Me refiero a la **Casa con alma**, es decir, al hogar de dulces afecciones, oasis del hombre en la tierra desierta de cariños verdaderos. Esa casa que no la forman solamente los techos y las paredes sino que en cada ámbito, en cada entrada y salida de ella, parecen que respiran corazones. Ese rincón o enorme palacio que guarda nuestros santos amores!

¡Hogar! Resumen de cuanto en dignidad, virtud, bondades y encantos abriga el hombre para resguardo de él. Por eso es que las casas que se construyen para obreros, tienen además del don material de su baratura, algo inconmensurable en grandeza de amor.

El trabajador cansado, la mujer tras fatigas diarias, vuelven al hogar al caer la noche, y las ventanas, torres, puertas, patios, parecen adquirir para ellos —en fantasía piadosa— miles de brazos que los esperan para estrecharlos en el amor de los amores: el de la familia. Y como por un milagro de la Voluntad Divina, los fatigados miembros de la obrera y de su compañero, se extienden en suave alivio de plácido bienestar a la vista sola de esa mole, pequeña o grande, como hecha con venas, sangre, latidos de vida afectuosa y santa.

Hogar es una morada de piedad y de consuelo, y los que por razones crueles del destino lo perdieron, miran con pena, desde lejos, como parias, las paredes donde se siente el calor de familia y las ventanas que reflejan niños, abuelos, esposos, y donde las llamas de la chimenea o el fuego de la cocina, indican que allí se mantiene el bendito calor que nutre el cuerpo y el alma y que no son manos mercenarias las que avivan las llamas, sino manos de ternura que pertenecen a la madre, a la hija, a la hermana.

Felices los que sienten que tienen no solamente casa sino hogar, y que a la hora del descanso está allí la hirviente sopa que conforta, servida con sonrisa amable, con encanto sin igual. ¡Hogar! ¡No tiene el léxico bastantes expresiones para explicar su celestial ventura, su fuerza y su virtud!

A él lleva el hombre sus alegrías y sus penas. Cuando algún naufragio de sus esperanzas y de sus ambiciones lo arrojan hacia las peñas hiriéndolo malamente, vuelve al hogar para el bálsamo curativo. ¡No cabe duda!

Larga es la jornada, espinoso el camino de aquel que tiene que buscarse la vida por fuerza y sin dinero... Pero, como compensación suprema, se levanta para él como un signo de poder, amor, resignación y alegría, el dulce hogar; y aunque lejano lo lleva en su retina, y cuando sus fuerzas se van gastando recuerda esta comodidad o la otra del hogar acogedor, confortativo, amoroso.

Allí está el cariño de los suyos que le hará recuperar la lozanía, las energías, que lo reconciliarán con los pinchazos y asperezas del humano roce, del rico con el pobre, del que paga con el que trabaja... Y así en todo, desde la salita amable y adornada por manos suaves, hasta la despensa surtida de economía, que es casi abundancia entonces. Y está el rincón de música, porque para el pobre que tiene hogar de amor y buena Fe, puede haber goces de los que Dios da a todos en su sabiduría infinita. Y si no hubiese ni sala, ni música —por extremada pobreza— está el amor que promete, infunde esperanzas, y la paciencia que en el hogar cultiva quien lo sostiene con inagotable fervor.

Y un día, el muy pobre, mucho, tendrá también sus comodidades, porque con cuatro paredes únicamente, pero que sean **Hogar** llega el hombre, y la mujer perseverante, a poseer mayor extensión en la casa, porque desde el principio tuvieron el capital milagroso del amor y de la unión. Nadie que disfruta de una casa con paredes de ternura y ventanas de esperanza, es pobre sin remedio.

El que tiene palacios y nada de hogar en ellos, se siente solo, desesperado y se va a la calle a buscar fingidos afectos, atenciones artificiales; y como huérfano de toda dulzura no goza ni experimenta el bien de su riqueza. Sólo en el hogar hay dicha en este mundo, y para ganar el otro únicamente los que cultivan sus virtudes lo consiguen. Sin hogar, las tentaciones y los peligros arrastran al hombre a los precipicios más hondos...

Las cárceles están llenas de pobres pecadores que no tuvieron hogar! Por eso, ese rincón que llamamos nuestra casa, lo es, porque la adquirimos con algo de mucho más valor que el dinero: con el cariño familiar, que es la bendición de la vida!



Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular

JUICIOS DE HOMBRES PUBLICOS AMERICANOS

Del Señor Ministro de Relaciones Exteriores de la República
Oriental del Uruguay, Dr José Espalter.

Sería un escándalo para nuestra civilización que no llegara en perentorio plazo a positivos resultados, los esfuerzos destinados a resolver el problema de la vivienda barata.- Sería un escándalo acaso mayor que no resolver el problema de la desocupación, es decir, del hombre que busca trabajo para sustentarse y no puede encontrarlo.

Plinio el joven nos ha traído los acentos de aquellas legiones romanas, cuyos soldados desmovilizados ya, vagaban sin encontrar asilo seguro.

"Mienten los generales, decían que nos llevan a la muerte para defender nuestros hogares y las tumbas de nuestros antepasados y nos halagaban con el título pomposo de señores del mundo. Tienen las fieras algún rincón escondido donde guarecerse y echarse, pero los señores del mundo no tienen un pedazo de tierra donde reclinar la cabeza".

Y así nosotros también, no podríamos jactarnos de las maravillas de nuestros progresos, si no asegurásemos el techo y el pan alcanzado por el trabajo y en todo caso por la asistencia del Estado, a todos nuestros compatriotas y a todos los habitantes que hayan venido honradamente a establecerse en nuestro suelo.

La vivienda es el complemento necesario de la humana personalidad.-

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'José Espalter', written in a cursive style.

~~José Espalter.~~
Ministro de Relaciones Exteriores



El Señor Arzobispo de Buenos Aires, Monseñor Dr. Santiago Luis Copello
Primer Cardenal Argentino, Visitando los Barrios de la Comisión Nacional
de Casas Baratas - Setiembre de 1935.

Precedentes Nacionales y Extranjeros

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS ARGENTINOS

Contratos de Venta y Promesas de Venta de Bienes Inmuebles ⁽¹⁾

PROYECTO DE LEY DE LOS DIPUTADOS MANUEL
Y CARLOS CARLES

Sesión del 6 de Junio de 1910.

(Diario de Sesiones. Cámara de Diputados. Año 1910.
Tomo I, pág. 109/18).

El Senado y la Cámara de Diputados, etc.

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º — No tendrá efecto alguno entre partes desde los 30 días de la promulgación de esta ley, los boletos de venta, libretas o cualesquiera otros títulos provisorios en que se venda o prometa vender bienes inmuebles, sino cuando estén firmados en cada caso por la persona a cuyo nombre conste inscripto el dominio del bien inmueble en el respectivo Registro de la Propiedad, o por persona apoderada al efecto en escritura pública por el dueño de los bienes.

Art. 2. — Los boletos, libretas y títulos provisorios, expedidos de conformidad a lo dispuesto en el artículo anterior, no tendrán tampoco efecto contra terceros, sino cuando sean inscriptos en el Registro de la Propiedad de la provincia y sección o departamento que corresponda a la situación del inmueble que es objeto del acto o contrato.

Art. 3º — En los mencionados actos o contratos, cuando todo o parte del precio del inmueble vendido o prometido vender haya de abonarlo el comprador en pagos de vencimiento sucesivo o periódico, se cumplirán por el vendedor las condiciones siguientes:

- 1º Presentar al comprador un certificado del Registro de la Propiedad a que corresponde el inmueble, sobre el estado del dominio de éste y sobre exención de embargos o inhibiciones del vendedor.

(1) La publicación de estos antecedentes obedece al propósito que tiene la Comisión Nacional de Casas Baratas de construir casas del tipo de la Ley 9677 en terrenos de particulares, a cuyo efecto, ha elevado recientemente al P. E. un proyecto de reformas a dicha Ley, con la facultad pertinente a tal fin. Para que el propósito se cumpla sin tropiezo, auspiciamos en nuestro Boletín se dicte la Ley que ampare al pequeño propietario de terrenos y, por otra parte, se llenará así un vacío bien sentido en nuestra legislación general, evitando con ello el despojo y la venta usuraria.

2º Si el inmueble forma parte de una extensión de terreno que el vendedor subdivide y vende o promete vender fraccionada, éste deberá también entregar al comprador la constancia de haber sido inscripto en el mismo Registro de la Propiedad el plano de la subdivisión, que será previamente aprobado en lo que se refiere al trazado de calles por la Municipalidad, en cuya jurisdicción esté situado el bien, y se le entregará una copia de él, firmada como se expresa en el Art. 1º de esta Ley.

Art. 4º — En los casos a que se refiere el Art. 3º, si del certificado del Registro de la Propiedad resultase la existencia de algún gravamen hipotecario, el vendedor obtendrá la conformidad del acreedor hipotecario para la subdivisión, así como para concurrir a la cancelación total o parcial del gravamen, cuando le sea exigido, en las condiciones convenidas para la venta o promesa de venta.

Esta conformidad debe resultar del mismo instrumento en que se constituye el gravamen, o de acto por separado en escritura pública o en instrumento privado que, conforme a las leyes, tenga fecha cierta contra terceros.

Art. 5º — Si del certificado resultasen embargos o inhibiciones en los mismos casos del artículo 3º, el vendedor obtendrá igualmente la conformidad de los embargantes o inhibientes con las condiciones de la venta y con su concurrencia al levantamiento de los embargos o inhibiciones cuando le sea requerido.

Esa conformidad debe probarse como la de los acreedores hipotecarios en el caso del artículo anterior.

Art. 6º — En el Registro de la Propiedad a que corresponda el inmueble hará inscribir el vendedor las constancias de la conformidad de los acreedores en los casos a que se refieren los dos artículos precedentes.

La inscripción de dicha conformidad produce efectos aun contra los acreedores supervivientes del vendedor; los cuales, aún en casos de tercerías de mejor derecho entre ellos o en los de concurso voluntario o necesario del vendedor, quedan obligados respecto de los compradores en las mismas condiciones que el vendedor y los acreedores que prestaron la conformidad para la inscripción.

Art. 7º — Es permitido en las ventas y promesas de ventas a que se refiere la presente ley, el pacto comisorio entre el comprador y el vendedor; por el cual se declare rescindido en favor de éste el contrato, con pérdida de lo pagado por el comprador, en casos del no pago del precio en el término y forma convenidos. Pero el pacto comisorio no podrá exceder, en tiempo, de la cuarta parte de lo asignado en cada contrato para el pago total del precio; y se entenderá fenecido el pacto comisorio en cualquier tiempo en que el vendedor tenga recibida la cuarta parte del precio total expresado en el acto o instrumento del contrato.

Art. 8º — Todo boleto, libreta o título provisorio de venta o promesa de venta de bienes inmuebles, cuyo precio haya de ser pagado total o parcialmente a plazos, será otorgado en doble ejemplar: el comprador quedará con el que le firmen el vendedor o su apoderado, y el vendedor con el que le será firmado por el comprador. Si en la venta hubiesen intervenido corredor o rematador público, éstos firmarán en ambos títulos como apoderados del vendedor cuando intervengan como tales y como interventores de la operación en ejercicio de su propia función en los demás casos.

Si el comprador no supiera firmar, bastará que en el ejemplar del vendedor firmen el rematador o corredor, cuando hayan intervenido, y además dos personas como testigos de conocimiento del comprador y testigos de la operación, prefiriéndose en los casos de venta múltiples por subdivisión, que dichos testigos sean del número de los compradores.

Art. 9º — Los pagos que se efectúen a cuenta del precio, en las épocas fijadas por los contratos, o anticipadamente serán anotados y firmados por el vendedor o quien tenga el poder para cobrar, en la libreta o título del comprador y por éste en la libreta o título de aquél.

Si el comprador no supiera firmar estará obligado a apoderar en escritura pública a persona que anote los pagos en el título o libreta del vendedor. Este poder será inscripto en el Registro de la Propiedad como anotación del contrato a que corresponda y podrá ser revocado y nuevamente otorgado por el comprador cuantas veces quiera, a condición de inscribir la revocación y el nuevo otorgamiento.

Si los cobros del precio los encargase el vendedor al rematador que haya intervenido en la venta o a algún establecimiento matriculado como Banco, éstos llevarán un registro especial de dichos cobros, rubricados por el Juez de Comercio, cuyos asientos harán fé en los casos y condiciones establecidas por la Ley para los registros de los corredores; y las anotaciones de pagos hechas por ellos en las libretas del comprador y del vendedor producirán efectos entre éstos como si estuviesen firmados por ellos mismos, salvo siempre su acción contra el rematador o el Banco en los casos de negligencia o dolo en las anotaciones.

Art. 10. — Cuando en el contrato exista el pacto comisorio y el incumplimiento por el comprador se haya producido en las condiciones de tiempo y de pago que causen la rescisión del contrato, el vendedor o quien lo represente, podrán ocurrir directamente al Registro de la Propiedad presentando su libreta o título a efecto de que se cancelen sin más trámite y bajo la responsabilidad del Jefe de aquella sección del Registro las anotaciones relativas al contrato rescindido.

Art. 11. — Cuando no se haya convenido el pacto comisorio, o si los efectos de éste hubieran finalizado de conformidad con el Art. 7º de esta Ley, el vendedor deberá pedir al Juez de lo civil la declaración de la rescisión del

contrato por incumplimiento superviniente del comprador. La jurisdicción corresponde al Juez de la situación de los bienes.

Será Juez necesario de este procedimiento, dentro de la jurisdicción territorial, cuando se trate de fracciones de un mismo inmueble vendidas de una vez, en remate, o sucesivamente con procedencia de un mismo título y sujeción al mismo plano de subdivisión, el Juez que haya prevenido en el conocimiento del primer caso ocurrido.

El procedimiento será sumario.

El acreedor presentará el título o libreta donde consten los pagos, de conformidad con las disposiciones de la presente ley.

El Juez, sin trámite alguno, verificando si la inejecución del contrato por el comprador resulta del título, ordenará la venta del inmueble en remate público, con la base de lo adeudado, más los intereses y gastos. El acreedor podrá modificar, sólo en cuanto al plazo, acordándolo mayor, las condiciones del primitivo contrato de venta.

El auto que se dicte ordenando la venta y nombrando rematador, será con citación del comprador, el cual sólo podrá oponer, en el plazo de la citación, la excepción de pago presentando el título o libreta con las anotaciones correspondientes, o la de consignación en el Banco destinado a los depósitos judiciales, acompañando la respectiva boleta.

Si la propiedad se vendiese por un precio mayor que la base, el excedente, después de cubiertos los gastos, será mandado consignar por el Juzgado a nombre y orden del interesado en el Banco que corresponda.

La escritura de venta, si hubiera de hacerse o el otorgamiento del nuevo instrumento de venta a plazos en su caso, los hará el Juzgado con la concurrencia del vendedor o su apoderado.

Si la propiedad no pudiera venderse por la base, el Juzgado dictará nuevo auto declarando la rescisión del contrato y mandando cancelar en el Registro de la Propiedad las anotaciones respectivas.

Art. 12. — El plazo en los actos y contratos que son objeto de esta Ley se entiende siempre en favor del comprador y renunciable por éste.

El comprador podrá en todo tiempo exigirle al vendedor la escrituración definitiva del dominio del inmueble, ofreciendo el pago del saldo del precio con el descuento del interés judicial entonces vigente, si no se hubiera establecido tipo en el contrato, calculado sobre la mitad del tiempo que falte para el vencimiento integral del plazo de la venta.

Si el vendedor no quisiera o no pudiera escriturar por ausencia, incapacidad, fallecimiento o por cualquiera otra causa, el comprador podrá ocurrir directamente al Juez competente, que lo será en todos los casos, aún en el de juicio universal de concurso o testamentaría, el designado en el Art. 11 de la presente ley.

El comprador presentará el título o libreta donde consten los pagos efectuados.

El Juez pedirá por oficio al Registro de la Propiedad el certificado sobre las inscripciones relativas al estado del dominio y a la libertad del vendedor, así como las referentes al contrato «sub iudice».

Y si hallase todo en forma, resolverá mandando que se proceda a la escrituración por el vendedor, o quien represente entonces sus derechos, con plazo de 15 días desde la ejecutoria del auto.

Este será notificado al vendedor o quien lo represente en su respectivo domicilio y por medio de oficio al Juzgado a que corresponda en los casos de juicio universal.

El término de 15 días será ampliado conforme a la distancia, según las reglas del Código de Procedimientos vigente en el lugar de situación de los bienes.

El auto que ordena la venta será recurrible dentro de los primeros 5 días por vía de reposición ante el Juez que lo dictó y subsidiariamente por apelación a la cámara o tribunal competente para la segunda instancia. Ambos recursos se presentarán y fundarán en un solo escrito. El recurso será en relación y se fallará dentro de los 5 días de elevado los autos al tribunal o cámara que conozca de la apelación.

Con el recurso presentará el recurrente la libreta o título provisorio correspondiente al vendedor y cualquier otro documento en que funde el recurso. Su domicilio para los efectos del juicio será en la misma oficina del Juzgado.

En ningún caso se abrirá este procedimiento a prueba, y los autos otorgando el recurso, citando para sentencia y confirmando o revocando por la Cámara, se notificarán en las mismas Secretarías a los interesados presentes o por notas a los que no comparecieron.

Art. 13. — Si el vendedor o quien lo represente no otorgase la escritura en el plazo establecido, al simple acuse de rebeldía y sin admitirse excusa en contrario, será mandado otorgar y registrar de oficio por el Juzgado, previa consignación del saldo del precio por el comprador en calidad de depósito judicial a la orden del Juzgado.

Este comunicará por oficio, en los casos de juicio universal, al Juez que corresponda, la consignación efectuada.

En los demás casos, el vendedor o quien lo represente quedará notificado en Secretaría como se expresa en el artículo anterior.

Verificada la escrituración, el Juzgado comunicará al Banco depositario que la consignación quedará a nombre del vendedor o del Juez a quien corresponda y oficiará al Registro para la cancelación de las inscripciones relativas al contrato ultimado.

TITULO II

DEL REGISTRO DE LOS ACTOS Y CONTRATOS QUE SON OBJETO DE ESTA LEY

Art. 14. — Los Registros de la Propiedad establecerán, dentro de los treinta días de la promulgación de esta Ley, una sección especialmente destinada a los registros y anotaciones de los actos y contratos a que ella se refiere.

Art. 15. — El propietario de un inmueble que desee efectuar su venta o compromiso de venta en pago de plazos periódicos o sucesivos, cuando estos contratos hayan de ser documentados por instrumentos privados de cualquier clase que sean, presentará una exposición al Registro de la Propiedad a que corresponda por su situación aquella finca, manifestando:

- 1º La descripción exacta del inmueble individualizándolo para su inscripción en el Registro, si no acompañase el título registrado.
- 2º Si la venta hubiese de ser en fracciones presentará dos copias firmadas por él y por perito patentado del plano de división o subdivisión, con sujeción al cual hará las ventas.
- 3º El registrador mandará agregar la solicitud y una de las copias del plano e inscribirá el inmueble en el registro especial antes expresado.

Art. 16. — Conjuntamente, expedirá el registrador al interesado un certificado acreditando:

- 1º Las condiciones actuales del dominio de aquel inmueble con mención de los gravámenes, cargos o derechos que lo restrinjan o afecten.
- 2º Las condiciones personales del propietario en cuanto a la libre disposición sobre aquel bien.
- 3º Igualmente le devolverá con anotación del Registro la copia del plano de división o subdivisión cuando haya de hacerse.

Art. 17. — El registrador, cuando existan gravámenes o restricciones del dominio o el vendedor tenga embargos o inhibiciones, le advertirá que no puede proceder a la enajenación que se propone, sino en las condiciones de los Arts. 4º, 5º y 6º de la presente Ley y le pondrá nota de ellos en los certificados y planos a que se refiere el artículo precedente.

Art. 18. — Efectuada la venta o promesa de venta, el registrador inscribirá los títulos, boletos, libretas o cualesquiera otros instrumentos privados que le fueren presentados si llenan las condiciones de la presente Ley.

Si existen limitaciones del dominio o trabas de la disponibilidad por el propietario, no inscribirá título alguno, si no se hubiese hecho previamente la inscripción a que se refiere el Art. 6º.

No inscribirá título ninguno si no se presentase también a inscribir su duplicado.

Si el comprador no supiese firmar, exigirá antes de hacer inscripción del título, que se otorguen y presenten a la inscripción los poderes a que se refiere esta Ley.

Art. 19. — Le incumbe al registrador inscribir las rescisiones por simple efecto del pacto comisorio en los casos a que se refiere el Art. 10 de la presente Ley.

En esos casos recogerá y archivará la boleta, libreta o título que le presentase el vendedor o quien lo represente al solicitar la inscripción de la rescisión del contrato.

Art. 20. — El propietario que una vez hecha la inscripción a que se refiere el Art. 15 de esta Ley desista de efectuar la venta en las condiciones enunciadas, será admitido a cancelar la inscripción presentando solicitud al respecto y devolviendo los certificados a que se refiere el Art. 16.

Art. 21. — El registrador de la propiedad hará las observaciones que correspondan, relativamente a las inscripciones y cancelaciones ordenadas por los Juzgados en los casos a que se refiere esta Ley.

Pero si los Juzgados insistiesen en sus mandatos, los cumplimentarán sin más observación, dando cuenta al superior que corresponda.

TITULO III

DE LOS REMATADORES

Art. 22. — Todo rematador público a quien le sea encargada la venta en remate público de algún bien inmueble cuyo precio hubiera de ser pagado total o parcialmente a plazos, exigirá del vendedor el cumplimiento de las condiciones siguientes:

- 1º Depósito en su poder del título de propiedad del inmueble.
- 2º El certificado del Registro de Propiedad a que se refiere el inciso 1º, artículo 3º de la presente Ley.
- 3º El plano de división o subdivisión, cuando corresponda, a que se refiere el inciso 2º del mismo artículo.
- 4º En los casos de existencia de gravámenes o de restricciones a la libre disponibilidad por el vendedor, las constancias y su inscripción, a que se refieren los Arts. 4º, 5º y 6º de la presente Ley.
- 5º Si los actos o contratos han de ser documentados por simples instrumentos privados, un poder por el vendedor, en escritura pública para otorgar él mismo los boletos, libretas o títulos provisorios que documenten las ventas.

Art. 23. — Los rematadores llevarán un libro registro rubricado por el Juzgado de Comercio, además de los de su contabilidad, para inscribir en él, por orden rigurosamente cronológico, todos los asientos relativos a las ventas a plazos que son objeto de la presente Ley.

Cuando ellos sean los encargados del cobro de los pagos sucesivos por el vendedor, los rematadores harán consignar en ese mismo registro los cobros que efectuasen, además de documentar a los compradores y vendedores, como se expresa en el Art. 3.

Art. 24. — El rematador que haya efectuado en remate público las ventas a que se refiere la presente ley, podrá ser simultáneamente apoderado del comprador y del vendedor para los cobros y los pagos y sus anotaciones de pago en los títulos de ambos, estando conformes con sus libros y documentación, surtirán efecto contra ambos.

Art. 25. — En los casos de venta en remate público, el rematador es el obligado a efectuar en las condiciones de la Ley la inscripción de los títulos provisorios, libretas o boletos.

La presentación de estos documentos al Registro la efectuará dentro de los tres días de cumplidas por el comprador las condiciones del remate; y una vez inscriptos los títulos no podrá demorar su entrega cuando le sean requeridos, por ningún motivo ni a pretexto de ninguna compensación de gastos con el comprador o vendedor.

TITULO IV

DISPOSICIONES PENALES

Art. 26. — El rematador que contraviniera a las disposiciones de la presente ley será penado sin perjuicio de la responsabilidad criminal cuando el hecho tenga el carácter de delito, y sin perjuicio de la responsabilidad civil para con los damnificados, con el retiro de su título y la cancelación de su matrícula por tres años la primera vez; y si nuevamente fuere rehabilitado, la segunda infracción causará inhabilitación perpétua para el cargo de rematador y para el ejercicio del comercio, así como para el desempeño de funciones públicas.

Art. 27. — En igual pena incurrirán los registradores de la propiedad por las infracciones a las disposiciones de esta Ley, siendo su inhabilitación para toda función pública durante dos años la primera vez, y perpétua cuando rehabilitado cometiere nueva infracción, sin perjuicio de las responsabilidades criminales o civiles a que la infracción pueda dar lugar.

Art. 28. — El vendedor que de acuerdo con el registrador o el martillero o engañando a uno u otro pusiera en venta bienes propios o ajenos contraviendo a las disposiciones de la presente Ley, será penado como reo del delito de defraudación, sin perjuicio de las indemnizaciones civiles que correspondan.

Art. 29. — Todos los delitos de contravención a la presente ley son de acción pública, pero los damnificados tienen derecho a constituirse por medio de apoderado común como parte civil en el juicio, demandando conjuntamen-

te la pena y la indemnización y concurriendo a las diligencias del sumario desde su iniciación.

Art. 30. — Serán jueces competentes para conocer de estos delitos, los del crimen de la jurisdicción en que haya sido cometido el delito; es decir, los de la situación de los bienes en los casos de registradores, y los del lugar donde se haya efectuado la venta en los casos de rematadores, y vendedores.

En casos de ventas de distintos tiempos y lugares, la competencia quedará fijada por el orden del tiempo en la iniciación de la causa, siendo competente el juez que previno en el conocimiento de la causa primeramente iniciada.

TITULO V

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 31. — Las personas que hubieren celebrado actos y contratos de venta o promesas de venta de bienes raíces, documentados en instrumentos privados de cualquier naturaleza hasta los 30 días de la promulgación de la presente ley, podrán acogerse a las condiciones de ella en las condiciones siguientes:

- 1º Estando de acuerdo el comprador y el vendedor, presentarán una solicitud de inscripción al Registro de la Propiedad, acompañando el título de propiedad del primero o individualizándolo en la solicitud por el número y fecha de su inscripción. Presentarán igualmente el plano de subdivisión cuando haya sido hecha, y el doble título provisorio, libreta o boleto que ha de servir en lo sucesivo al comprador y vendedor puestas al día en ellos las anotaciones de pagos hasta la fecha de la presentación. Si alguno de ellos no supiere firmar, constituirá apoderado e inscribirá el poder.

Hechas las anotaciones correspondientes, les serán devueltos a los interesados sus documentos respectivos.

- 2º No habiendo acuerdo para la inscripción entre el vendedor y el comprador, éste podrá presentar por sí mismo o por apoderado su título provisorio y un ejemplar del plano impreso o en tinta, que haya servido para la venta; y si ésta hubiera sido hecha en remate, el plano será firmado obligatoriamente por el rematador que la hubiere efectuado, certificando haber procedido con autorización del vendedor y dando el nombre y domicilio de éste, si le fuere conocido.

El Jefe del Registro hará la inscripción de estos documentos con carácter de provisional, y mandará citar al vendedor para comunicarle la petición de inscripción por el comprador y oír las razones de su negativa a dicha petición.

De la exposición del vendedor, el registrador levantará acta que suscribirá el vendedor, y por su negativa, o por no saber firmar, haciéndose constar una u otra circunstancia, con dos testigos de probidad y domicilio conocido bajo la responsabilidad del registrador. Este expedirá testimonio del acta para el comprador en todo caso y para el vendedor si la pidiere, certificando su conformidad con el original en el libro destinado a dichos actos.

Si se lograra avenencia entre el comprador y el vendedor, la inscripción se hará enseguida con carácter definitivo, como en el caso del inciso 1º de este artículo.

No habiendo tal avenencia, el comprador podrá ocurrir al Juzgado civil o criminal que corresponda, según la jurisdicción declarada en esta Ley, a ejercer sus acciones contra el vendedor.

De la inscripción provisoria se pondrá, sin embargo, nota marginal en la que corresponda al título del vendedor y se tendrá presente como inhibitoria para disponer, hasta la resolución definitiva del caso en juicio o por avenencia directa de los interesados.

Art. 32.— En todos los casos de ventas múltiples por subdivisión o fraccionamiento efectuadas antes de quedar vigente esta Ley, la inscripción efectuada primeramente en el Registro, se inscribirá como matriz o principal, y las sucesivas se harán por la sola presentación de los títulos provisorios y poderes en los casos de avenencia, o por la sola presentación de los compradores en los casos de desacuerdo con el vendedor.

Art. 33.— Los actos y contratos de venta o promesa de venta de bienes inmuebles otorgados en instrumentos privados anteriormente a la vigencia de esta Ley, aunque las ventas hayan sido hechas en remate público, que no sean presentados a la inscripción, surtirán entre comprador y vendedor los efectos a que haya lugar según las leyes generales, y respecto de terceros, valdrán como y en los casos en que pueden afectar, a los simples instrumentos privados.

Art. 34.— Las disposiciones de la presente Ley no afectan a las ventas efectuadas antes de su vigencia, en los remates decretados por orden de los jueces; pero en lo sucesivo, y en los remates judiciales, si las ventas fueren a plazo y no hubieren de ser escrituradas de inmediato, se regirán en cuanto a la inscripción y a sus efectos, por las disposiciones de la misma.

La jurisdicción competente en los casos de remate judicial será siempre la que haya intervenido en las ventas.

Art. 35.— El Poder Ejecutivo reglamentará las funciones de los registradores de la propiedad en la Capital y territorios de jurisdicción federal con relación a las disposiciones de esta Ley.

Art. 36.— Comuníquese al Poder Ejecutivo.

C. Carlés — M. Carlés.

Sr. Carlés (C.). — Sr. Presidente:

Las leyes no tienen por objeto contradecir a las costumbres; y cuando esto es olvidado por los legisladores, la Ley fracasa siempre en la tarea de sobreponerse y vencer a las costumbres. Procede esto de que la costumbre es siempre la expresión fidedigna de una necesidad general que busca y encuentra su satisfacción en aquellos hábitos que produce, inculca y vigoriza en la masa de la población.

La principal tarea del legislador, es por lo tanto, la de observar y razonar acerca de las costumbres del pueblo para el cual legisla; y, como fruto de su observación, legislar en el sentido de la costumbre misma, encauzándola e impulsándola al modo que se encauzan y dirigen a un fin benéfico las aguas de los torrentes y de los ríos.

La práctica de ofrecer en venta parcelas de bienes raíces, fraccionamiento de propiedades mayores, facilitando su adquisición por medio del pago del precio en cuotas anuales, semestrales, trimestrales o mensuales, y documentando esta clase de actos por medio de instrumentos privados, es ya generalísima en la República Argentina.

Se ha observado que esa clase de documentación se presta a todo género de irregularidades y aún de fraudes porque el Código Civil no da al documento privado valor alguno contra terceros sino desde que él adquiere fecha cierta. De este modo, las ventas a plazo documentadas como acabamos de expresar, carecen de eficacia contra un acreedor hipotecario preexistente a la venta, y aún contra los acreedores hipotecarios o quirografarios posteriores en las fechas de sus créditos a las ventas mismas. Estos acreedores pueden, en cualquier momento, desapropiar al vendedor ejecutándole o concursándole; el vendedor mismo puede entregar directamente sus bienes por adjudicación en pago en caso de deudas legítimas.

Puede el vendedor hasta enajenar de nuevo en una sola escritura lo que anteriormente se ha comprometido a vender fraccionado y a cuenta de cuyo precio ha recibido algunas o muchas cantidades. En todos esos casos los compradores burlados, defraudados y hasta robados a mansalva, no tienen sino acciones judiciales que ejercitar contra el supuesto vendedor; acciones que serían eficaces si la justicia de instrucción no hubiese declarado en muchos casos que, esos actos no son delitos; y si a su vez, la justicia civil no hubiese declarado en otros, conforme a circunstancias especiales de los expedientes, que no había acciones de reembolso, sino acciones posesorias o acciones de reivindicación, o viceversa, que no había acciones posesorias ni de reivindicación, sino simplemente de reembolso, o lo que es todavía peor, acciones a efecto de demandar del vendedor el otorgamiento de una escritura pública para dar fuerza de alguna cosa al boleto.

Si han sido muchos los abusos perpetrados en este desamparo judicial de los burlados compradores, habla muy alto en favor de la honestidad general

de nuestras costumbres, el hecho de que los abusos no hayan sido muchísimo más numerosos y con caracteres más repugnantes .

Esto se ha debido sin duda alguna a la circunstancia de que la costumbre ha impuesto también que estas ventas se efectúen casi exclusivamente en remate público; y los rematadores en general, con excepciones que confirman la regla, han impuesto condiciones de seriedad a los actos en que han sido llamados a intervenir.

Legislar en favor de lo que tiene de bueno la costumbre y en contra de los abusos que en la costumbre van introduciendo la informalidad y el fraude, he aquí, en síntesis, el objeto del presente proyecto de Ley. No abolir las ventas a plazos y ni siquiera entorpecerlas sino reglamentarlas, documentarlas civilmente, vigorizarlas, en una palabra: este es el medio escogido para realizar el propósito de la ley.

Art. 1º — Desde los 30 días de la promulgación, quedan sin efecto alguno, aún entre partes, los instrumentos privados de venta o promesas de venta, que se otorguen, cuando no sean firmados personalmente por el vendedor o por persona que tenga su poder al efecto, mediante escritura pública.

Esta disposición rige a todos los actos de esa clase, ya sea el precio pagadero al contado o ya a plazos; ya intervenga corredor o rematador o ya intervenga directamente el vendedor.

Todo boleto, libreta o papel ha de firmarlo el vendedor o su apoderado al efecto, sin lo cual no obliga a éste.

Se evitarán con esto el sinnúmero de cuestiones litigiosas fundadas en simples boletos, y se evitarán las resoluciones caóticas de la jurisprudencia.

Art. 2º — Para que los múltiples instrumentos privados a que se refiere el artículo precedente puedan tener efecto civil contra terceras personas, establece el artículo 2º que deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad.

Esta inscripción respeta y confirma la disposición del Código Civil respecto al modo de adquirir fecha cierta los instrumentos privados; pero a la vez que confirma el principio, lo restringe en cuanto a su aplicación práctica al establecer que solamente la inscripción en el Registro de la Propiedad sea la forma admisible cuando se trata de instrumentos privados que afectan al dominio de los bienes inmuebles.

Se facilita el acceso al Registro para dichos efectos.

Art. 3º — Cuando en estas ventas por instrumento privado se trata de pagar el precio por cuotas de vencimiento periódico, y especialmente cuando se trate de ventas por fraccionamiento o subdivisión de un inmueble, la ley en proyecto establece condiciones que tienden a prevenir las dificultades arriba indicadas.

En todo caso de ventas a plazos, hágase o no la subdivisión de un inmueble, el vendedor está obligado a justificar ante el comprador su dominio y la exención de trabas o prohibiciones personales para disponer de sus

bienes. El vendedor debe obtener del Registro los certificados correspondientes, para que puedan inscribirse en él la venta a plazos.

Si además se trata de fraccionamiento, debe tomarse razón en el mismo registro de la forma convenida para efectuarlo, y el vendedor deberá documentar al comprador por medio de una copia del plano inscripto en el Registro.

Arts. 4º a 6º — Al tratar de estas operaciones, puede ocurrir que el bien inmueble tenga algún gravamen o que el vendedor mismo tenga personalmente alguna restricción para disponer de sus bienes.

La hipoteca no priva al dueño de enajenar el bien hipotecado. Este principio del Código Civil debe ser mantenido y respetado. Se trata de un contrato en instrumento público, inscripto en el Registro, con valor pleno contra todos los adquirentes del inmueble. No pudiéndose, pues, atacar a ese principio, hay que conciliar en el caso los intereses divergentes. Para este fin se establece que en esos casos, se obtendrá la conformidad del acreedor hipotecario; y si no, se desistirá de la venta.

Igual cosa se hará cuando el vendedor tenga afectada su facultad de disponer, por la preexistencia de embargo o inhibiciones. En tales casos, puede convenir a los acreedores del vendedor concurrir con su buena voluntad a facilitar la venta, buscando en ello un modo de cobrarse.

Si concurren, habrá fraccionamiento en su caso o venta a plazo sin fraccionamiento. Si se niegan será forzoso desistir de la operación intentada.

Si en uno u otro caso hay avenencia entre el vendedor y sus acreedores, la venta a plazos o por subdivisión se inscribe; esa inscripción que da fecha cierta al contrato contra todos, fija definitivamente la situación del vendedor relativamente al comprador o compradores, con relación a todos los acreedores supervinientes, aún en el caso de concurso o de juicio universal de sucesión. El concurso y la sucesión son continuadores de la persona del vendedor y obligados a respetar los actos de éste, tomándolos como estén al sustituirse la masa de acreedores o hereditaria a la persona del vendedor.

Art. 7º — Se refiere al pacto comisorio. Hay quienes pretenden que éste sea radicalmente eliminado y totalmente prohibido en contratos de esta clase.

¿Por qué? Fuera de que no hay razón de principio que oponer a la legitimidad de dicho pacto, la prohibición del pacto comisorio resultaría en la práctica un golpe mortal asestado al movimiento de las ventas de propiedades por cuotas mensuales.

Se debe tutelar al comprador en esta clase de operaciones; pero se debe protección también al interés legítimo de los vendedores.

Especialmente en las ventas de bienes fraccionados que se efectúan por medio del remate público, los gastos de la operación de subdividir y rematar, agregados a las disminuciones de área vendible por razón de fraccionamiento, representan un fuerte quebranto inicial para los vendedores; quebranto que no queda resarcido con el pago inmediato de dos, tres o cuatro cuotas que se acostumbra pedir a los compradores al subscribir los boletos.

Si por lo tanto, sin pasar de esas cuotas, declarase el legislador que dicho contrato es enteramente firme y que no puede rescindirse sino previa una declaración judicial de incumplimiento en cuya obtención el vendedor gastaría un tiempo y un dinero de los que nadie le resarciría, las ventas a plazos por pequeñas cuotas tendrían que ser abandonadas o poco menos por los vendedores.

Entre el extremo de prohibir el pacto comisorio y el otro extremo de permitirlo sin límite, dejándolo actuar como una expoliación al comprador que habiendo pagado a veces la mitad o las tres cuartas partes del precio, se ve desposeído por un vendedor implacable, bajo la invocación de la mora o del incumplimiento, entre esos extremos está el justo medio de permitir y a la vez limitar el pacto comisorio.

El proyecto lo permite, estableciendo que, en duración, no excederá de la cuarta parte del tiempo del contrato, es decir, en sesenta cuotas mensuales, 15 meses; en ochenta mensualidades, 20; y veinticinco en cien; y además, que en cualquier tiempo, aunque sea el día mismo de la venta en que el comprador haya entregado el 25 % del precio, el pacto comisorio quedará extinguido.

Creemos haber dado un justo término medio.

Arts. 8º y 9º — Admitido y limitado el pacto comisorio, viene a resultar una necesidad de primer orden la documentación autenticada de los pagos hechos por los compradores a los vendedores.

A satisfacer esa necesidad se dirigen los artículos 8º y 9º del proyecto de ley; el primero establece las condiciones que ha de llenar el boleto, libreta o título provisorio; el segundo la forma en que se han de hacer los asientos de los pagos parciales o cuotas de precio.

Se ha establecido que cuando éstas sean percibidas de cuenta del vendedor, por el rematador que efectuó la venta o por algún establecimiento bancario, las anotaciones de estos intermediarios produzcan efecto entre los interesados, salvo la responsabilidad civil o criminal de dichos intermediarios, pero en general las anotaciones de pagos deben ser hechas por los interesados mismos o por apoderados en forma. Reglas especiales se ponen para los casos en que los interesados, especialmente los compradores, no saben firmar.

Arts. 10 y 11. — Cuando hubiere pacto comisorio, podrán ocurrir dos casos: si el comprador dejare de efectuar los pagos convenidos; si esto ocurre durante el tiempo en que es permitido el pacto, la rescisión del contrato se opera de pleno derecho, “ex contractu”. En esos casos el examen de las circunstancias del acto, especialmente si los pagos han sido documentados como lo previene esta ley, será sencillísimo. El registrador mismo, con los documentos que le lleve el vendedor y que recogerá y archivará a los efectos de la comprobación, cancelará la inscripción del respectivo contrato. Viene así el registrador a ser juez de derecho sobre circunstancias de hecho perfectamente comprobadas, y en un caso en que no hay base para litigio.

Cuando el incumplimiento se produce después de vencido el límite del pacto comisorio, el incumplimiento por parte del comprador debe ser llevado a conocimiento del juez.

¿A qué juez? Ha parecido lo mejor, por ser lo más conveniente, que la competencia sea determinada por la situación del inmueble: aunque los remates de tierras en la Pampa o en Jujuy hayan sido hechos en Buenos Aires las inscripciones de esos actos estarán en los Registros de Propiedad correspondiente a la situación de los bienes. El juez local tiene a la mano esos registros; su jurisdicción debe ser preferida por esa circunstancia, a fin de establecer un procedimiento rápido y eficaz.

El procedimiento mismo se ha simplificado: el juez verificará si el incumplimiento está comprobado, y con sólo eso, ordenará la venta del inmueble por cuenta del comprador y con citación de éste. La citación se hará en el domicilio constituido en el título mismo que se le presente al Juzgado.

Si la venta no cubre la deuda, el contrato se rescinde en beneficio del vendedor, quien abonará los gastos del procedimiento.

Si se vendiese por mayor precio que la deuda y gastos, el excedente pertenecerá al comprador, y se consignará a su nombre y orden.

Las escrituraciones las hará el Juzgado.

En el Registro de la Propiedad se harán las inscripciones respectivas.

Arts. 12 y 13. — Estos artículos se refieren al caso contrario; es decir, al caso en que los vendedores son compelidos por los compradores a cumplir los contratos.

Se modifica el principio general establecido por el Código Civil para las obligaciones a plazo, según el cual la presunción legal es que el plazo se establece en beneficio del acreedor como del deudor. En esta clase de contratos la presunción legal, concorde por otra parte con el hecho, será que el plazo se establece en beneficio del comprador y es renunciable por éste en todo momento. El comprador puede pedir la escrituración en cualquier tiempo.

La jurisdicción que se fija es como en los casos de las acciones del vendedor, la jurisdicción local; el procedimiento es rápido. El recurso de apelación permitido, pero a decidirse en término breve.

El procedimiento respeta, sin embargo, la esencia del juicio: permite defenderse, pero no chicanear.

A los jueces toca imponer el respeto de la Ley, respetándola ellos mismos, al ajustarse a sus términos breves, no demorando las causas.

Arts. 14 a 21. — Legislan la función de los registradores de la propiedad en relación con las disposiciones de esta Ley.

Su comentario está en su misma letra; y el objeto de esas disposiciones queda explicado en lo que se lleva expuesto anteriormente.

Arts. 22 a 25. — Legislan relativamente a los rematadores y se limitan a exigir de éstos su cooperación profesional a los fines de la misma ley.

Arts. 26 a 30. — Contienen las sanciones penales de esta ley, ya contra los rematadores, ya contra los registradores de la propiedad, ya contra los vendedores que infrinjan sus disposiciones. Las penas contra los primeros, es decir, contra los intermediarios, son puramente de inhabilitación profesional, temporal o perpétua; si las infracciones constituyen delitos, las penas de inhabilitación serán accesorias de las que les correspondan por falsedad, defraudación, etc. En cuanto a los vendedores, la infracción a las disposiciones de esta Ley, se considerará siempre defraudación, la cual será siempre tentativa o delito consumado, y variable en grado, dentro de una u otra calificación, conforme a las leyes generales.

La jurisdicción criminal que se declara competente es la del lugar donde ha sido consumado el delito; y en caso de varios tiempos y lugares, la precdencia de cualquier juez en el conocimiento del primer delito denunciado.

Arts. 31 a 35. — Legislan de un modo transitorio acerca de los contratos que son objeto de la presente ley y hayan sido celebrados antes de su vigencia.

El principio general es que las leyes no tienen efecto retroactivo; ese principio es afirmado y respetado en el Art. 33, declarando que los contratos anteriores valen lo que antes valían.

Pero, desde que esta ley tiene por fin remediar para lo futuro los abusos crecientes en esta materia, es conveniente permitir que los contratos anteriores puedan acogerse a sus disposiciones, cuando los otorgantes quieran inscribirlas. Habiendo conformidad para la inscripción, el caso, no ofrece dificultad.

Cuando no haya acuerdo para la inscripción (dificultad que vendrá casi siempre por la parte del vendedor), se le acuerda al comprador el derecho de pedir la intervención del registrador con propósito inicial de obtener la avenencia y de dejar comprobada la desavenencia de un modo auténtico.

Comprobada la desavenencia el registrador inscribe provisoriamente el contrato que se le presenta y esa inscripción no produce otro efecto sino el de inhibir al vendedor para disponer del inmueble o fracción a que se refiera la desavenencia, hasta resolución judicial o contractual del caso.

Por último, hay que exceptuar las ventas hechas de orden judicial y que a veces también se efectúan a plazos y por cuotas mensuales; si en estas ventas la escritura se otorga enseguida, no hay lugar a comprenderlas en la ley; pero si otorgasen simples libretas o boletos, tampoco habría razón para no comprenderlas en la ley.

En cuanto a la reglamentación de esta ley, el Poder Ejecutivo tendrá que hacer la que corresponda al funcionamiento de las nuevas secciones del Registro de Propiedad que se establecen.

Sería de desear, además, que dichos registros se descentralizaran; la ley misma impone para su debido funcionamiento que los registros se localicen en el asiento de la jurisdicción judicial correspondiente a la situación de los bienes.

Por juez de situación de los bienes debe entenderse que no se elimina el fuero federal, cuando él sea procedente: el juez local en el sentido de esta ley, el provincial o federal al cual por otros motivos corresponda conocer del asunto por razón de la nacionalidad o de la vecindad de las personas.

—Pasa el proyecto a la Comisión de Legislación.

* * *

Este proyecto fué REPRODUCIDO por el Diputado Dr. Carlos Carlés en el año 1912.
(Diario de Sesiones, Cámara de Diputados. Año 1912. Tomo II, págs. 234/43).

* * *

DESPACHO DE LA COMISION DE LEGISLACION

Sesión del 17 de Septiembre de 1913.
(Diario de Sesiones, Cámara de Diputados. Año 1913. Tomo III, págs. 334/57).

Ocupa su asiento en el recinto el señor Ministro de Justicia e Instrucción Pública, doctor Carlos Ibarguren

A la Honorable Cámara de Diputados:

Vuestra Comisión de Legislación ha estudiado el proyecto de ley sobre contratos de venta y promesas de venta de bienes inmuebles presentado en las sesiones del año anterior por el señor Diputado Carlos Carlés, y, por las razones que dará el miembro informante, os aconseja su sanción en la siguiente forma:

Sala de la Comisión. Agosto 18 de 1913

Julio A. Roca (h.). — Arturo M. Bas. — Vicente C. Gallo. — Guillermo Rothe. — A. C. Escobar. — A. L. Palacios. — J. Sánchez Viamonte.

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º.— La enajenación de inmuebles en lotes dividiendo el precio en más de doce cuotas de pago sucesivo, queda sometida, como forma esencial para su validez, a los requisitos y condiciones de la presente ley.

DE LA SUBASTA PUBLICA

Art. 2º.— Todo propietario de inmuebles que deban ser vendidos en subasta pública, en la forma del artículo anterior, solicitará previamente su inscripción en la oficina de la propiedad de la jurisdicción del mismo, en un

registro especial que se denominará « Ventas a Plazos », acompañando a la vez el plano de la subdivisión.

Art. 3º — Practicada la inscripción que coloca al inmueble bajo el régimen de esta ley, se expedirá por el Registro un certificado en que consten las condiciones del dominio y las personales del propietario, en cuanto a la disponibilidad de su derecho, y que emanen del mismo registro.

Art. 4º — Ninguna venta del carácter expresado podrán efectuar los martilleros públicos sin que se encuentren cumplidos los siguientes requisitos en el momento de la subasta :

- a) Depósito en su poder del título de propiedad del inmueble; y certificado a que se refiere la anterior disposición, juntamente con el plano de la subdivisión o indicación del lugar donde se encuentra depositado el primero.
- b) En los casos de existencia de gravámenes o de restricciones a la libre disponibilidad por el vendedor, las constancias a que se refiere el artículo 16 de la presente ley.
- c) El poder suficiente en favor del martillero, para vender, en el caso de que el propietario ausente no firmare en persona las boletas de la enajenación.

Art. 5º — En el acto del remate los martilleros otorgarán a nombre de cada uno de los compradores boletos indicativos de la operación, firmados por ellos o por los propietarios en su caso, consignando los nombres del vendedor y comprador, ubicación, extensión y límite del lote o lotes vendidos, precio de venta y forma de su pago.

Un escribano de registro autenticará con su firma y sello en cada boleta la firma de los contratantes y sus apoderados.

Art. 6º — Los rematadores llevarán un libro de registro rubricado por el juzgado de comercio, además de los de su contabilidad, para suscribir en él, por orden rigurosamente cronológico, todos los asientos relativos a las ventas a plazos, que son objeto de la presente ley.

Cuando ellos sean los encargados del cobro de los pagos sucesivos por el vendedor, los consignarán en el mismo registro.

Art. 7º — Dentro de los tres días hábiles siguientes al de la venta, deberán presentarse por el martillero al Registro de la Propiedad, los boletos a que se refiere el artículo 5º para su inscripción como título de venta a plazos, de acuerdo a la presente ley, y a los efectos del artículo 9º de la misma.

Art. 8º — La inscripción del inmueble de acuerdo al artículo 2º, sometiendo al régimen de la ley de « Ventas a Plazos », inhabilita al propietario para su enajenación en otra forma que no sea la que en la misma se expresa, salvo lo dispuesto en el artículo 15.

Art. 9º — La inscripción de los boletos, verificada en el término de ley crea en beneficio del comprador derecho preferente respecto de terceros, con efecto retroactivo al día de la operación.

Art. 10. — Si la inscripción se verificó después de vencido el término del artículo 7º surtirá sus efectos contra terceros embargantes o inhibientes, sólo desde la fecha de aquélla, sin perjuicio de las responsabilidades en que incurriese el martillero por la falta de oportuna anotación.

Art. 11. — Se producirá la cancelación de la inscripción establecida por el artículo 7º:

- a) Por la inscripción de la venta como título definitivo.
- b) Por resolución convencional en instrumento auténtico.
- c) A mérito de la resolución judicial que lo disponga.
- d) En los casos específicamente determinados en la ley.

DE LAS VENTAS PARTICULARES

Art. 12. — Todo propietario que pretenda enajenar particularmente lotes de bienes inmuebles, en los términos del artículo 1º de esta ley, sólo podrá hacerlo previo cumplimiento de las formalidades de los artículos 2º, 3º y 16 en su caso; y consignando en el título particular de la operación, las enunciaci-ones del certificado del registro, y demás circunstancias especificadas en el artículo 5º para las ventas en pública subasta.

Como en el caso de esta última, y en igual forma, un escribano de registro o juez de paz en su defecto, autenticará las firmas de los contratantes al pie del documento que consigne la operación.

Art. 13. — Son a cargo del vendedor y bajo idéntica responsabilidad por daños, las obligaciones impuestas al martillero por el artículo 7º, siendo aplicables a los contratos particulares de « ventas a plazos » las disposiciones establecidas respecto a las que se realicen en subasta pública, en cuanto a la inscripción y cancelación en el registro y sus efectos.

Art. 14. — Si el comprador no supiera firmar deberá hacerlo otra persona a su ruego y las firmas autorizadas de conformidad al artículo 12.

DISPOSICIONES COMUNES

Art. 15. — El propietario que desista de vender su inmueble en las condiciones de esta ley, lo expresará por escrito al Registro de la Propiedad, devolviendo el certificado a que se refiere el artículo 3º, para que en su mérito se cancele la inscripción y quede la propiedad en condiciones de libre enajenación.

Art. 16. — No podrán efectuarse en subasta pública ni bajo forma particular enajenación de inmuebles colocados bajo el régimen de la ley de venta a plazos, cuando constando del certificado del registro que se encuentran hipotecados o embargados, no se acredite con documento auténtico la conformidad del acreedor hipotecario o embargante para la subdivisión como también para concurrir a la cancelación total o parcial del gravamen, cuando le sea

exigido en las condiciones convenidas en la operación de « ventas a plazos ». Dicha constancia se subscribirá en el registro juntamente con el testimonio de la venta y tendrá eficacia contra los sucesores del acreedor o terceros interesados.

Art. 17. — Los pagos que se efectúen a cuenta del precio, en las épocas fijadas por los contratos o anticipadamente, serán anotados y firmados: por el vendedor o su apoderado en una libreta que debe entregar al comprador; y por éste último o su apoderado, en libreta de igual numeración que debe conservar el vendedor.

Dichas libretas, como igualmente las firmas de los vendedores o apoderados que los respresenten en el acto de la enajenación, se registrarán, juntamente con el título de la operación, poniéndose en las primeras por el oficial público, la constancia correspondiente.

Art. 18. — A la simple presentación por el comprador de la libreta registrada en que se consigne cualquier pago de los vencimientos periódicos, deberá hacerse por el encargado del registro la anotación correspondiente en relación a la cuota a que ella se refiere. Si la simple confrontación de firmas ofreciere dudas al registrador, éste podrá exigir la prueba de su autenticidad. Las anteriores anotaciones con carácter de instrumento público harán plena fe a todos los efectos de la presente ley.

Art. 19. — Cuando no se hubiere convenido pacto comisorio, o si los efectos del mismo hubieran finalizado de conformidad a las disposiciones de esta ley, por haberse abonado más del 20 por ciento del precio, el vendedor podrá, o bien dar por rescindido el contrato, devolviendo al comprador el excedente de aquél, o solicitar la venta judicial del inmueble, la que se decretará en juicio sumario contradictorio. En el último de los casos, una vez cubierto el saldo del precio debido al vendedor y abonados los gastos del juicio, el excedente, si lo hubiere, será entregado, o consignado a la orden del comprador.

Art. 20. — El comprador podrá en cualquier tiempo obtener el título definitivo en las condiciones de esta ley, pagando o consignando el saldo de las cuotas adeudadas aunque no fueren vencidas, con el descuento, por las últimas, del interés corriente en el Banco de la Nación para las operaciones de ese carácter.

Art. 21. — Cuando se hubiere abonado la totalidad del precio, el Registro de la Propiedad, a solicitud del comprador y vendedor, otorgará el testimonio correspondiente, en que se consigne la operación realizada que acrediten los títulos de los artículos 5º y 12, con la constancia del íntegro pago del precio. Se anotará también en él la cancelación del título provisorio y el número y registro de inscripción del título definitivo, que lo coloca bajo el régimen ordinario del dominio. Dichas constancias surtirán los efectos de la escritura pública a los fines de la transferencia del dominio en favor del comprador.

Art. 22. — Si el vendedor se negare a solicitar la expedición del testimonio a que se refiere el artículo anterior, lo hará el juez, a solicitud del comprador y sin más requisito que el informe del registro sobre la inscripción de la venta y el pago total de su precio. Los gastos de estos procedimientos serán a cargo del vendedor.

DEL PACTO COMISORIO

Art. 23. — Es permitido, en las ventas a que se refiere la presente ley, el pacto comisorio entre el comprador y el vendedor, por el cual se declare rescindido en favor de éste el contrato, con pérdida de lo pagado por el comprador. Pero el pacto comisorio no podrá exceder de la quinta parte del tiempo asignado a cada contrato para el pago total de las cuotas periódicas y se entenderá fenecido en cualquier tiempo en que el vendedor tenga recibida la quinta parte del precio total expresado en el instrumento del contrato.

Art. 24. — Cuando en el contrato exista el pacto comisorio, y la falta de cumplimiento de las obligaciones por parte del comprador se haya producido en las condiciones de tiempo y pago que causen la rescisión del contrato, el vendedor o quien lo represente podrá ocurrir directamente al Registro de la Propiedad, refiriéndose a las constancias del mismo para que se cancelen, sin más trámite, las anotaciones relativas al contrato rescindido.

DISPOSICIONES PENALES

Art. 25. — Se declaran fraudulentas y punibles ante la ley penal:

- a) Las enajenaciones hechas por el vendedor que conocía la existencia de una inhibición o embargo, en el período comprendido entre el informe del registro y la realización de la venta.
- b) Las enajenaciones hechas por él mismo, sin hallarse en condiciones de transferir la posesión al comprador.
- c) La solicitud del vendedor de que se anote la cancelación del título provisorio en los términos del artículo 24, o del comprador para la anotación de pagos de acuerdo al artículo 17, cuando se valieran al efecto de afirmaciones o documentos falsos, para obtenerlos.
- d) La negativa del vendedor a consignar en la libreta el pago de cuotas que le ofrezca el comprador, si con ello le irroga un perjuicio a este último.
- e) Todo acto que con perjuicio de los contratantes o de terceros, determine anotaciones o cancelaciones indebidas en el registro.

Art. 26. — Sin perjuicio de las demás responsabilidades de orden civil o penal en que pudieran incurrir los martilleros, escribanos, registradores o con-

tratantes de acuerdo a las leyes comunes, serán pasibles de una multa de 1.000 a 5.000 pesos, y de inhabilitación por cinco años, en caso de reincidencia, los martilleros que realicen operaciones, infringiendo las disposiciones de la presente ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 27.—Dentro del término de 60 días podrá realizarse la inscripción en el registro de « ventas a plazo », de enajenaciones de fecha anterior y de la naturaleza a que se refiere la presente ley, quedando sujetas a sus disposiciones, siendo necesario al efecto que lo soliciten de común acuerdo los interesados, en los términos de los artículos 12 y siguientes de la presente ley.

Art. 28.—Esta ley comenzará a regir el 1° de Enero de 1914. El P. E. Nacional reglamentará la forma y condiciones de los informes y testimonios a solicitarse y expedirse en lo que se refiere a las oficinas de registro de la capital y territorios nacionales, y gestionará con los gobiernos de provincia la uniformidad de procedimientos y de formas para la aplicación de la presente ley.

Art. 29.—Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Julio A. Roca (h.). — Arturo M. Bas. — Alfredo L. Palacios. — Vicente C. Gallo. — G. del Barco. — Guillermo Rothe. — J. Sánchez Viamonte.

Sr. Presidente. — Está en discusión en general el despacho que se ha leído.

Sr. Bas. — Pido la palabra.

A nombre de la comisión de legislación, cábeme el honor de informar a la honorable cámara su despacho relativo a la venta de inmuebles a plazo, al expedirse en un proyecto del señor diputado por la capital, doctor Carlés.

Lo avanzado del período parlamentario, y los múltiples asuntos que reclaman la atención de la cámara, han de hacer que, dentro de lo que permiten las exigencias de aclarar los conceptos de una legislación nueva y fundamental para el país, limite mi exposición a las ideas características de esa ley, llamada, en mi entender a producir beneficios incalculables, desde que, si bien es cierto que es original en su contexto, lo es precisamente, porque tiende a reglamentar una forma también peculiar de transferencia de la propiedad en nuestro país, que, al estimular la subdivisión de la tierra, ha propendido extraordinariamente a nuestro progreso.

Coloco, desde luego en el terreno de los hechos indiscutidos e indiscutibles todo lo que se refiere a los graves inconvenientes del latifundio, en contraste con las ventajas de la subdivisión de la tierra para levantar el hogar del obrero o la pequeña chacra del cultivo intensivo.

Y considerando como de igual evidencia todos los inconvenientes que se han producido por los fraudes y la forma en que se ha hecho en este país la transmisión de la propiedad, en virtud de ventas de lotes a plazo, me he de referir a los fundamentos generales de la ley.

Me permito, desde luego, llamar especialmente la atención de la cámara sobre ella, ya que, en mi sentir, viene a garantizar lo que he de llamar el **ahorro argentino**, porque bien saben los señores diputados que nuestro obrero no conoce otra forma de colocar su reducido ahorro sino en pequeñas propiedades, a diferencia del extranjero que lo hace en las cajas de los bancos.

Me veo, pues, en la necesidad de volver a pedir disculpa a la honorable cámara, si he de extenderme más de lo que deseara para precisar perfectamente los principios de esta ley, porque ella modifica los actuales de la legislación civil sobre la materia, en lo que se refiere a la transmisión de la propiedad inmobiliaria, y entiendo que es deber de una comisión cuando aborda la resolución de problema de esta trascendencia, fijar netamente los conceptos que están llamados, quizá a servir de base de interpretación por los tribunales que los apliquen.

Desde la tradición, ya sea material o ficta, de los romanos, exigida en forma especial para la adquisición de la propiedad inmueble, hasta el sistema más moderno, o sea la ley Torrens, de la espiritualización del dominio, es un hecho indiscutible que la legislación ha seguido un camino si bien lento, progresivo siempre, en el sentido de la simplicidad de la forma para la transmisión del dominio. Me bastaría recordar, por ejemplo, nuestro mismo código, que habiendo tomado por modelo la ley romana, en lo que se refiere a la transmisión de las propiedades inmobiliarias, si bien exige el título y la tradición, considera que la última se opera cada vez que, a la fecha del título, el ocupante se encuentra sin contradictor que se oponga a sus pretendidos derechos.

Y si de nuestra legislación pasamos, por ejemplo, al código de Napoleón, nos encontramos con que, según él, la venta queda perfecta y la propiedad adquirida de pleno derecho por el comprador con relación al vendedor, una vez que han convenido en el precio y en la cosa.

Vemos, pues, dentro de ese concepto, que la tradición es una consecuencia del contrato y no una parte esencial en su perfección como en la legislación argentina.

Este sistema es también el que adopta la novísima legislación en materia civil, en España, Italia, Suiza y Alemania.

Y si en lo que se refiere a la tradición, o sea, uno de los elementos de la transmisión del dominio, es tan fundamental la evolución que se nota en la legislación, no es menos significativo lo que encontramos en lo que al título se refiere.

Bien saben los señores diputados que el sistema formulista de los romanos era inflexible en esta materia; y quizá inspirándonos en este concepto,

nosotros exigimos, como parte esencial para la trasmisión del dominio, la escritura pública de formas solemnes, que, juntamente con la tradición constituyen elementos esenciales del contrato.

En la moderna legislación, se ha simplificado grandemente lo que se refiere al título para la adquisición de los bienes inmuebles. Y así vemos, por ejemplo, que el código de España sólo exige un documento público, que en las legislaciones italiana y suiza, sólo se establece la inscripción del instrumento público o del privado auténtico en los registros; nos encontramos también con que en la legislación alemana únicamente se exige la inscripción de la voluntad de las partes en el registro público de propiedad; y, por fin, llegamos a la ley del Brasil, aplicada todavía con mayor amplitud en Australia, que determina que puede establecerse un registro especial en el que se inscribirán los títulos, para ser transmitidos de acuerdo al principio de la ley Torrens, que, como saben los señores diputados, es la trasmisión por simple endoso de documentos auténticos emanados del registro, en que consta la fisonomía y las condiciones del inmueble.

La comisión, señor presidente, cuando ha entrado a estudiar este asunto, a su juicio de tanta importancia, ha considerado que la armonía entre las instituciones fundamentales del estado es una condición esencial para su mayor prestigio y para su mejor aplicación. Y dentro de ese criterio ha mantenido, en lo que se refiere a la venta de inmuebles a plazos, los dos elementos actuales para la trasmisión de bienes inmuebles: el título y la tradición. Pero con esta diferencia fundamental: en lo que al primero se refiere, ha substituído la escritura pública por una serie de inscripciones auténticas en un registro oficial, registro en donde debe constar: el acto constitutivo del derecho real, el cumplimiento de las diferentes condiciones que determinan que ese título, provisorio en un principio, se ha convertido en título definitivo; y, por último, las anotaciones de los pagos parciales, que permitan, en un momento dado, conocer las condiciones del contrato, su fisonomía y la posibilidad de exigir por cada una de las partes los derechos y obligaciones que surgen en el régimen de la presente ley.

En esta forma, señor presidente, al suprimir la escritura pública para la trasmisión de los bienes inmuebles, aparte de que no se disminuye absolutamente ninguna de las garantías que dicho contrato exige, se obtiene mayor facilidad y mayor economía, que, demás está decir, en esta clase de contratos, importa una indiscutible ventaja.

Aparte de esta forma especial en la nueva legislación, tenemos otras modificaciones no menos importantes ni menos eficaces, como ser la que se refiere a la constitución del derecho real desde el instante mismo en que el contrato se realiza.

Me parece que sería inútil entrar a demostrar a la honorable cámara los incalculables beneficios que significa la constitución del derecho real desde el origen de la operación, ya que esto implica que no sólo el vendedor no po-

drá nuevamente transferir derechos sobre el mismo inmueble, sino que los terceros no podrán gravarlo con embargos ni de cualquiera otra manera.

En el régimen actual las ventas a plazos — que, como bien sabe la honorable cámara, se realizan por regla general por instrumento privado para ser reducido a escritura pública una vez pagada la totalidad del precio, — se encuentran en realidad regidas por los artículos 1184 y 1187, si mal no recuerdo, del código civil; son obligaciones consideradas únicamente como de hacer escritura pública, que no transfiere ningún derecho real al comprador y que, en caso de incumplimiento, no se traducen en la entrega de la cosa, sino en su simple resolución en daños y perjuicios.

En estas condiciones, aparte de los perjuicios y de los inconvenientes graves que surgen por la falta de constitución de un derecho real desde el instante mismo de la operación, en realidad la ley no interpreta la intención de las partes al celebrar el contrato. Quien adquiere un inmueble para pagarlo por mensualidades o en cualquier otra forma, para recibir la escritura después de haber cumplido sus obligaciones, no tiene el pensamiento de que al vendedor se imponga tan sólo una obligación de hacer: su voluntad es que en caso de incumplimiento, no se traduzca en daños y perjuicios, sino en la entrega de la cosa objeto del contrato.

Por otra parte, yo no encuentro que aún dentro del régimen actual del código civil hubiere inconvenientes en que, en caso de que el vendedor no quiera otorgar la escritura pública, se haga por orden judicial la inscripción correspondiente, o bien, se otorgue dicha escritura por el juez, como en los casos de concursos, o de juicios sucesorios, etc.

Tenemos, entonces, que, por este nuevo régimen que se crea para las ventas a plazos, aparte de la supresión de la escritura pública, existen otras dos ventajas: la constitución de un « derecho real » desde el primer momento, y, por otra parte, que el contrato llegará a ser lo que fué la intención de las partes, sea cuál fuere la voluntad del vendedor.

Sin duda el código civil, en lo que se refiere a la primera de las cuestiones, a la falta de reconocimiento de un derecho real a favor del comprador, ha sido lógico dentro del principio que, considerando a la escritura pública como esencial al contrato, no podía acordar ningún derecho real al comprador mientras esa escritura no se hubiera otorgado al cumplirse totalmente las obligaciones por el mismo: pero la comisión también ha sido lógica al aconsejar lo contrario. ¿Por qué? Porque, dentro del régimen de este proyecto no hay ventas privadas, propiamente, sino ventas en subasta pública, o ventas particulares, pero unas y otras como actos auténticos, acreditados por la firma de un escribano que los autoriza; y, por consiguiente, cuando la comisión acepta la constitución de un derecho real desde la iniciación, es porque existe un acto auténtico, que se puede inscribir en el registro, acto que, desde luego, acuerda un derecho real, con todas las ventajas fundamentales a que me he referido.

Otro de los conceptos, también básico, de la nueva legislación, es el que se refiere al pacto comisorio.

Como bien saben los señores diputados, el código civil autoriza a las partes para celebrar el contrato de compra-venta estableciendo diferentes pactos que pueden modificar las reglas generales fijadas por él, siempre que no se opongan a disposiciones de orden público, y, entre ellas, la celebración del pacto comisorio, o sea la facultad de que el contrato se rescinda por falta de cumplimiento de una de las partes.

Aplicando esta disposición, nos encontramos con que la venta de lotes a plazos, por mensualidades, se ha realizado en nuestro país estableciendo el pacto comisorio en condiciones realmente perjudiciales para la clase proletaria, al punto que puede decirse que constituyen una verdadera explotación, consignándose el pacto comisorio por la falta de pago de una sola de las mensualidades en cualquier momento del contrato, lo que significa la pérdida total de los derechos y de las entregas hechas por el comprador.

Fácilmente se comprende lo que constituye este nuevo sistema de ventas a plazos. Como he dicho anteriormente y vuelvo a repetir, importa, a mi juicio, la garantía del « ahorro argentino », y por eso debemos protegerlo, principalmente.

Por regla general, el pobre que se encuentra en buenas condiciones económicas en un momento dado, compra una propiedad a pagar por mensualidades. Pasan dos, tres, cuatro años, colocando allí los ahorros que realiza, a base, muchas veces, del hambre y la sed de sus hijos; y cuando llega al fin, al quinto año, la falta de cumplimiento de una sola de esas obligaciones, de una mensualidad solamente, significa para él la pérdida total de sus derechos.

Pues bien, señor presidente: estas condiciones de hecho que son peculiares al sistema en que se realizan en nuestro país las ventas a plazos, porque, como he manifestado, es una institución propia, genuinamente nacional, hacían necesario atenderla y reglarla; y de ahí que el proyecto que informo a nombre de la comisión dispone que el pacto comisorio pueda establecerse, pero con esta limitación: que dicho pacto comisorio tendrá lugar y podrá aceptarse la rescisión del contrato y la pérdida de las cantidades entregadas, sólo cuando ellas, no hayan pasado del veinte por ciento; una vez pagado éste, la ley no autoriza el pacto comisorio con los efectos indicados, y regla las condiciones del contrato.

La comisión ha aceptado el veinte por ciento teniendo en cuenta que, tratándose de este género de ventas a plazos, que implican gastos de división y de otro género para el vendedor, era necesario que se le garantizase en alguna forma, en compensación de estas ventajas que obtiene el comprador en la venta de terreno en condiciones tan favorables; lo que, por otra parte significa evitarle al vendedor gastos y demoras que traen aparejados siempre un juicio en que forzosamente tiene que resultar él perjudicado.

Ahora bien: cuando los pagos han pasado de un veinte por ciento, la ley regula perfectamente las condiciones del contrato, en el que ya no cabe el pacto comisorio, y establece que el vendedor tendrá derecho, o bien, a quedarse con el veinte por ciento, entregando el saldo al comprador; o bien a ejecutar la propiedad, y en caso de que hubiera excedente con relación a lo que se le debe, cobrarse lo adeudado y lo demás entregarlo al comprador.

Estos son los lineamientos y conceptos fundamentales de la nueva legislación, que como he dicho, modifican también las reglas a que ha respondido hasta ahora la transmisión de la propiedad de acuerdo con la legislación civil.

Ahora, entrando ya a la forma en que esta modificación de la idea fundamental se realiza, voy a expresarla en cuatro palabras, para no fatigar la atención de la honorable cámara.

Desde luego, se establece la inscripción de la propiedad que se quiere vender en las condiciones de esta ley, en un registro, o mejor dicho, en una sección especial del Registro de la Propiedad, y, una vez hecho eso, el propietario no puede enajenar su propiedad en otras condiciones, a menos que voluntariamente la retirara.

A primera vista, pudiera creerse que esta disposición encierra una restricción del derecho de propiedad, garantido por la constitución; pero no hay tal, señor presidente.

En primer lugar, la propiedad se inscribe voluntariamente, y voluntariamente, se retira; pero mientras no ha sido retirada del registro, en las condiciones en que ha sido inscripta, puede realizarse únicamente la venta, sea de una parte o del todo, dentro de las condiciones de esta ley, porque se establecen principios especiales, efectos retroactivos en las inscripciones, que perturbarían fundamentalmente el concepto de aquélla si la enajenación pudiera realizarse de acuerdo a las reglas comunes para la transmisión de la propiedad.

No es para nosotros una novedad, por otra parte, esto de que el país pueda colocar propiedades bajo un régimen especial. El Brasil nos ha presentado el ejemplo, en una ley del año 1890, que autoriza a los particulares a inscribir en una sección especial del registro, para someterlas al régimen de la ley Torrens, todas las propiedades que quieran, estableciendo además, que las propiedades del estado, deberán inscribirse dentro de ese régimen.

No es una novedad tampoco lo que antes recordaba, refiriéndome ya a otro pensamiento enunciado, de que el título se otorgue por voluntad de la ley cuando el vendedor no quiere hacerlo personalmente; y así tenemos, por ejemplo, el caso de la ley Suiza, que ha empezado a regir el primero de Enero de 1912, el que establece terminantemente que cuando el vendedor no quisiera otorgar la escritura, una vez que el contrato se hubiera realizado, el juez ordenará la inscripción por el ministerio de la ley.

Establece luego el proyecto que informo, principios adecuados en lo que se refiere a la forma de inscripción, como el efecto retroactivo de la transmisión de la propiedad hasta la fecha del título, teniendo en cuenta que se

autoriza un plazo para hacer la inscripción. Bajo este punto de vista, la comisión ha tenido en cuenta el sistema hipotecario establecido por el código civil.

En lo que respecta a la forma de anotación de los pagos, por medio de una libreta doble, con inscripciones debidamente autorizadas por el mismo registro, la comisión ha tenido en cuenta, al formular esta legislación, el sistema de cheques bancarios.

Después la ley, como he dicho anteriormente, no establece ni acepta las ventas propiamente privadas, dentro de este régimen. Establece las ventas en subasta pública y las ventas particulares, pero siempre en documentos auténticos, para lo que, en uno como en otro caso, la voluntad de los contratantes debe ser autorizada por un escribano. La razón de esta disposición la he expresado anteriormente.

La ley, para poder acordar un derecho real al comprador, determina la inscripción de estos actos en el registro público, y en ningún caso, podría permitirse la inscripción en el registro público para otra clase de actos no auténticos.

Aparte de esto, se establecen diversas disposiciones penales que tienden a la mejor eficacia y garantía del régimen creado.

Por lo demás, no quiero ocupar mayormente la atención de la honorable cámara, reservándome para la discusión en particular, poder proporcionar todas las explicaciones que se consideren oportunas.

Pero, vuelvo a repetir: ésta ha de ser una de las leyes que realmente han de producir enormes beneficios al país, y creo que su sanción reportará también un gran prestigio al congreso, porque, a la vez que reglamenta con criterio de verdad una forma de transmisión de inmuebles en nuestro país, garantiza la eficacia del contrato, interpreta la voluntad de las partes, salva el ahorro del obrero y beneficia también al propietario, desde que al ofrecer mayores garantías, atraerá mayor número de compradores.

Entrego, pues, a la honorable cámara este despacho, esperando que ha de prestarle su sanción, y permitiéndome pedirle, al propio tiempo, que, en cuanto sea posible, trate de no hacer modificaciones, desde que se refiere a una legislación orgánica, cuya eficacia, por consiguiente, depende, toda, de la unidad de sus disposiciones. (¡Muy bien! ¡Muy bien!).

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

Presento a la honorable cámara mi respetuoso saludo en esta oportunidad, que es la primera en que me cabe la honra de traer la palabra del poder ejecutivo.

Durante el corto tiempo transcurrido desde que me hice cargo del ministerio de justicia e instrucción pública, he asistido con asiduidad a algunas de vuestras comisiones, honorable cámara, y me ha sido muy satisfactorio tratar con los señores diputados de asuntos interesantes para la justicia, la instrucción pública y la legislación general del país. He sido testigo de la labor

y de la consagración de vuestras comisiones, en cuyo ambiente cordial y sereno, exento de pasiones y de pequeños intereses, se han estudiado proyectos como el que ahora está a la consideración de la honorable cámara, presentado por el distinguido diputado doctor Carlés...

Sr. Carlés. — ¡Muchas gracias!

Sr. ministro de justicia e instrucción pública.— ... y que reputo de trascendencia para el desenvolvimiento del país.

Este proyecto se vinculará a la colonización de nuestro territorio, que ha de acogerse, estoy seguro, al régimen que él crea, puesto que ampara y garantiza los intereses de una gran masa de población que invierte sus ahorros en la adquisición de lotes pagaderos a largos plazos, generalmente por mensualidades; y es por esto que el señor doctor Bas, distinguido miembro informante de la comisión, considera estas transacciones como vinculadas fundamentalmente al ahorro argentino; ampara y garantiza también los intereses de los propietarios que fraccionan y enajenan sus campos y terrenos; afecta cuestiones de orden jurídico relacionadas con la transmisión de los bienes inmuebles, con el registro y publicidad de estos actos jurídicos y con los efectos de ese registro y de esa publicidad con respecto a las partes y con relación a terceros. Se trata de una ley de fondo que complementa el código civil y que será aplicable en todo el territorio de la república.

Este proyecto, por otra parte, sanciona, organiza y controla legalmente costumbres y operaciones muy difundidas y ya arraigadas en el comercio de nuestra vida social.

El poder ejecutivo lo ha estudiado con la atención que él merece, como ministro de justicia me ha sido muy satisfactorio concurrir al seno de la comisión de legislación, y presta por mi intermedio su pleno apoyo al despacho de la comisión.

El señor miembro informante doctor Bas, que es un caracterizado universitario y un ilustrado jurista, ha explicado con nitidez las razones que inspiran el proyecto y los efectos de sus disposiciones. Poco o nada podría agregar yo al muy interesante informe del doctor Bas. Además, el tiempo de que dispone la cámara es precioso y debo ser y seré muy sobrio en palabras.

El poder ejecutivo apoya esta ley, porque ella viene a satisfacer una necesidad social. Creo, señor presidente, que las leyes de fondo, las instituciones orgánicas de nuestros códigos, sólo deben ser modificadas y transformadas cuando el país reclame su reforma, cuando ellas llenen un vacío y respondan a una exigencia colectiva. De lo contrario, las leyes son perturbadoras y caen llenando el campo de maleza estéril.

Es por esto que el poder ejecutivo, desde el primer momento, ha apoyado este proyecto, al que no puede hacérsele la objeción que acabo de formular contra las leyes inoportunas.

Es notorio el fenómeno de la considerable subdivisión de la propiedad que ha ocurrido en estos últimos tiempos, sobre todo en lotes urbanos. Se han

pareclado terrenos en los suburbios, se han creado villas, se han improvisado barrios, y aún se han iniciado muchas colonias vendiéndose sus lotes a largos plazos.

Una estadística del registro de la propiedad podrá explicar a la cámara la importancia de los intereses que afecta este proyecto.

En los años 1909, 1910 y 1911 se han inscripto ventas de lotes sin edificio, valor menor de 5.000 pesos, en número que llega a 31.623, que han comprendido 9.503.000 metros cuadrados, por un valor de 64.187.000 pesos, sólo en la capital federal.

Es notorio que todos estos lotes menores de 5.000 pesos han sido enajenados pagándose su precio en largas cuotas por mensualidades. El obrero y el empleado cuyo anhelo es hacerse propietarios, han invertido, pues, en esta forma sus ahorros.

Las ventas por mensualidades resultan convenientes para el comprador, para el vendedor y de interés para la sociedad, que obtiene mediante esta forma una subdivisión fácil, la transformación de baldíos en barrios poblados, que trae el bienestar para el proletario y el empleado que se hacen propietarios, y que hasta desarrolla el espíritu de iniciativa y de cooperación social, exteriorizado cada vez más en sociedades de fomento constituídas en los suburbios por los vecinos adquirentes de lotes.

Pero, desgraciadamente, so capa de tales negociaciones se han cometido también muchos abusos; enajenaciones falsas, transmisión de derechos que el enajenante no tenía, transmisiones de lotes hipotecados o embargados, y abusos también muy grandes, como los ha señalado el señor doctor Bas en lo que se relaciona con el pacto comisorio. Tales engaños eran favorecidos por la falta de una legislación especial.

Las transacciones a que este proyecto se refiere deben contemplarse bajo un doble punto de vista: bajo el punto de vista de la seguridad en la transacción y situación personal del enajenante con relación a la disponibilidad de su derecho, del punto de vista de la publicidad del acto transmisorio, y bajo el punto de vista del pacto comisorio, para evitar sacrificios al comprador y para fomentar y asegurar los derechos del vendedor.

Nuestro código civil, como es bien sabido, exceptuando el sistema hipotecario, ha creado un régimen deficiente, en lo que se refiere a la publicidad y transmisión de derechos reales. Nuestro código ha seguido el sistema del derecho romano de la tradición, que no significa publicidad. La tradición es equívoca, es insegura, es fugaz, y hasta actos ocultos valen por tradición, como ser la tradición « brevi manu », autorizada por nuestro código en el artículo 2387, el « constituto posesorio » autorizado por nuestro código en el artículo 2462, inciso 3º, que no significan, absolutamente, publicidad.

Bien; es cierto que la validez de las transmisiones requiere también la escritura pública establecida por el artículo 1184, que prueba haberse realiza-

do el acto causa de la transmisión; pero es menester por nuestro código, de todas maneras, la tradición.

El único registro creado por nuestro código que da publicidad a los derechos reales, se limita al registro de hipotecas, que por los artículos 3149 y 3150 alcanza a producir efecto contra tercero desde el día en que se otorga la obligación hipotecaria, si la inscripción es hecha dentro del plazo de seis días; pero esto es sólo para la hipoteca.

El derecho de propiedad no está, pues, amparado desde este punto de vista: sólo existe la tradición. Los registros locales y el registro nacional vigente en la capital y territorios nacionales, en virtud de leyes locales, sólo dan efecto a las transmisiones desde el momento de la inscripción, y la inscripción no suple la tradición quedando en pie lo dispuesto en el artículo 677 del código civil, en virtud del cual el acreedor de la cosa no adquiere un derecho real antes de la tradición de la misma.

Debemos ir, pues, nosotros a que la inscripción surta el efecto de la tradición y la reemplace; y este proyecto prepara el camino y ya lo establece con relación a los inmuebles, que se enajenan conforme al sistema que nos ocupa.

Este proyecto establece, pues, una base de seguridad de publicidad y de facilidad en la transacción. El régimen creado no es un régimen artificial, no es un sistema improvisado: aprovecha instituciones existentes, aprovecha el Registro de Propiedad, el registro de hipoteca y lo aplica a estas transacciones.

Por otra parte, el doctor Bas ha explicado con mucho detalle y con mucha precisión las facilidades que este proyecto establece con relación a los títulos, a la escrituración, y las garantías que da para el pacto comisorio.

Creo, honorable cámara, que este proyecto debe ser sancionado; es una ley necesaria; defiende considerables intereses, fomenta y ampara el fraccionamiento de la propiedad, favorecerá y facilitará la colonización del país.

He dicho. (¡Muy bien! ¡Muy bien!)

Sr. Carlés. — Pido la palabra.

Empezaré por dar la bienvenida al señor ministro, que en una forma tan discreta se ha iniciado en esta casa...

Sr. ministro de justicia e instrucción pública. — ¡Muchas gracias!

Sr. Carlés. — ... y a presentar mis parabienes al señor miembro informante, por el crudito informe que ha hecho, que concuerda, en sus fundamentos jurídicos, con los de orden social y económico que ha dado el señor ministro y con los que han informado mi iniciativa.

Este proyecto llena un vacío del código civil, vacío explicable, porque las ventas de terrenos por mensualidades son una de las últimas manifestaciones de nuestro progreso.

En las ventas de terrenos por mensualidades, se ha encontrado la forma más eficaz de resolver el grave problema de los latifundios, conciliando los respetables intereses privados con las exigencias del progreso y desarrollo ge-

neral. La inercia de los terratenientes no resiste al incentivo de fáciles y lucrativas subdivisiones.

Se estimula el ahorro, aún en las clases obreras, por la atracción de la valorización constante de la propiedad argentina.

¡El comprador sabe que con un mínimo sacrificio diario, hecho a cualquiera de sus pequeños vicios, acumula la reducida mensualidad que lo hará propietario, al poco tiempo, de un terreno que valdrá varias veces más que el importe insensible y virtuosamente ahorrado!

¡Con positivos beneficios de todo orden, se encauzan dos deficiencias características de nuestra modalidad ambiente: nos enseña a ser ahorrativos ante las perspectivas optimistas que satisfacen nuestras alegres y sanas ilusiones!

Las leyes no tienen por objeto contradecir a las costumbres; y cuando esto es olvidado por los legisladores, la ley fracasa siempre en la tarea de sobreponerse y vencer a las costumbres. Procede esto de que la costumbre es siempre la expresión fidedigna de una necesidad general que busca y encuentra su satisfacción en aquellos hábitos que produce, inocular y vigoriza en la masa de una población.

La principal tarea del legislador, es por lo tanto, la de observar y razonar acerca de las costumbres del pueblo, para el cual legisla; y como fruto de su observación, legislar en el sentido de la costumbre misma, encauzándola, e impulsándola, al modo que se encauzan y dirigen a un fin benéfico las aguas de los torrentes y de los ríos.

La práctica de ofrecer en venta parcelas de bienes raíces, fraccionamiento de propiedades mayores, facilitando su adquisición por medio del pago del precio en cuotas anuales, semestrales, trimestrales o mensuales, y documentando esta clase de actos por medio de instrumentos privados, es ya generalísima en la República Argentina.

Quedan sin efecto alguno, aún entre partes, los instrumentos privados de venta o promesa que se otorguen, cuando no sean firmados personalmente por el vendedor o por persona que tenga su poder al efecto mediante escritura pública.

Esta regla rige a todos los actos de esa clase, ya sea el precio pagadero al contado, o ya a plazos; ya intervenga directamente el vendedor.

Todo boleto, libreta o papel ha de firmarlo el vendedor o su apoderado al efecto, sin lo cual no obliga a éste.

Se evitará con esto el sinnúmero de cuestiones litigiosas fundadas en simples boletos, y se evitarán las resoluciones caóticas de la jurisprudencia.

Para que los simples instrumentos privados a que se refiere la regla precedente puedan tener efecto civil contra terceras personas, deberán ser inscriptos en el Registro de la Propiedad.

Esta inscripción respeta y confirma la disposición del código civil respecto al modo de adquirir fecha cierta los instrumentos privados; pero a la vez

que confirma el principio, lo restringe en cuanto a su aplicación práctica al establecer que solamente la inscripción en el Registro de la Propiedad sea la forma admisible cuando se trata de instrumentos privados que afectan al dominio de los bienes inmuebles.

Se debe facilitar, pues, el acceso al registro para dichos efectos.

Cuando en estas ventas por instrumento privado se trate de pagar el precio por cuotas de vencimiento periódico, y especialmente cuando se trate de ventas por fraccionamiento o subdivisión de un inmueble, la ley en proyecto establece condiciones que tienden a prevenir las dificultades indicadas.

En todo caso de ventas a plazos, hágase o no la subdivisión de un inmueble, el vendedor está obligado a justificar ante el comprador su dominio y posesión, y la exención de trabajos o prohibiciones personales para disponer de sus bienes. El vendedor debe obtener del registro los certificados correspondientes, para que pueda inscribirse en él la venta a plazos.

Si además se trata de fraccionamiento, debe tomarse razón en el mismo registro de la forma convenida para efectuarlo, y el vendedor, deberá documentar al comprador por medio de una copia del plano inscripto en el registro.

Al tratar de estas operaciones puede ocurrir que el bien inmueble tenga algún gravámen o que el vendedor mismo tenga personalmente alguna restricción para disponer de sus bienes.

La hipoteca no priva al dueño de enajenar el bien hipotecado. Este principio del código civil debe ser mantenido y respetado. Se trata de un contrato en instrumento público, inscripto en el registro, con valor pleno para todos los adquirentes del inmueble. No pudiéndose atacar a ese principio, hay que conciliar en el caso los intereses divergentes. Para este fin se establece que en esos casos, se obtendrá la conformidad del acreedor hipotecario; y si no, se desistirá de la venta.

Igual cosa se hará cuando el vendedor tenga afectada su facultad de disponer, por la preexistencia de embargos o inhibiciones. En tales casos puede convenirles a los acreedores del vendedor concurrir con su buena voluntad, a facilitar la venta, buscando en ello un modo de cobrarse.

Si concurren, habrá fraccionamiento o venta a plazos sin fraccionamiento. Si se niegan, será forzoso desistir de la operación intentada.

Si en uno u otro caso hay avenencia entre el vendedor y sus acreedores, la venta a plazos o por subdivisión, se inscribe; esa inscripción, que da fecha cierta al contrato contra todos, fija la situación del vendedor relativamente al comprador o compradores, con relación a todos los acreedores supervivientes, aún en caso de concurso o de juicio universal de sucesión. El concurso y la sucesión son continuadores de la persona del vendedor y obligados a respetar los actos de éste, tomándolos como estén al subsituirse la masa de acreedores o hereditaria a la persona del vendedor.

Esta ley en discusión, también se refiere al pacto comisorio. Hay quienes pretenden que éste sea radicalmente eliminado y totalmente prohibido en contratos de esta clase. ¿Por qué?

Fuera de que no hay razón alguna de principio que oponer a la legitimidad de dicho pacto, la prohibición del pacto comisorio resultaría en la práctica un golpe mortal asestado al movimiento de las ventas de propiedades por cuotas mensuales.

Se debe tutelar al comprador en esta clase de operaciones; pero se debe protección también al interés legítimo de los vendedores.

Especialmente en las ventas de bienes fraccionados que se efectúan por medio del remate público, los gastos de la operación de subdividir y rematar agregados a la disminución de área vendible por razón del fraccionamiento, representan un fuerte quebranto que no queda resarcido con el pago inmediato de las tres o cuatro cuotas que se acostumbra a pedirles a los compradores al suscribir los boletos.

Si, por lo tanto, sin pasar de esas cuotas, declarase el legislador que dicho contrato es enteramente firme y que no puede rescindirse sino previa una declaratoria judicial de incumplimiento, en cuya obtención el vendedor gastaría un tiempo y un dinero de los que nadie le resarciría, las ventas a plazos por pequeñas cuotas tendrían que ser abandonadas, o poco menos, por los vendedores.

Entre el extremo de prohibir el pacto comisorio y el otro extremo de permitirlo sin límite, dejándolo actuar como una expoliación al comprador que habiendo pagado a veces la mitad o las tres cuartas partes del precio, se ve desposeído por un vendedor implacable bajo la invocación de la mora o del incumplimiento; entre esos extremos, está el justo medio de permitir y a la vez limitar el pacto comisorio.

El proyecto de ley lo permite, estableciendo que, en duración no excederá de la quinta parte del tiempo del contrato; es decir, en sesenta cuotas mensuales, doce meses, en ochenta mensualidades, diez y seis, y veinte en cien; y además que en cualquier tiempo, aunque sea el día mismo de la venta en que el comprador haya entregado el 20 por ciento del precio, el pacto comisorio quedará extinguido.

Creemos haber dado un justo término medio.

Admitido y limitado el pacto comisorio, viene a resultar una necesidad de primer orden la documentación autenticada de los pagos hechos por los compradores a los vendedores.

A satisfacer esa necesidad se establecen las condiciones que ha de llenar el boleto, libreta o título provisorio; la forma en que se han de hacer los asientos de los pagos parciales o cuotas de precio.

Se ha observado que esa clase de documentación se presta a todo género de irregularidades y aún de fraude; porque el código civil, no da al documento privado valor alguno contra terceros sino desde que él adquiere fecha cier-

ta. De este modo, las ventas a plazos documentadas como acabamos de explicar, carecen de eficacia contra un acreedor hipotecario, preexistente a la venta, y aún contra los acreedores, hipotecarios o quirografarios, posteriores en la fecha de sus créditos a las ventas mismas. Estos acreedores pueden, en cualquier momento, desapropiar al vendedor ejecutándole o concursándole; el vendedor mismo puede entregar directamente sus bienes por adjudicación en pago, en casos de deudas legítimas.

Puede el vendedor hasta enajenar de nuevo en una sola escritura lo que anteriormente se ha comprometido a vender fraccionado y a cuenta de cuyo precio ha recibido algunas o muchas cantidades. En todos esos casos, los compradores burlados, defraudados y hasta robados a mansalva, no tienen sino acciones judiciales que ejercitar contra el supuesto vendedor: acciones que serían eficaces si la justicia de instrucción no hubiese declarado en muchos casos que esos actos no son delitos; y si a su vez la justicia civil no hubiese declarado en otros, conforme a circunstancias especiales de los expedientes que no había acciones de reembolso, sino acciones posesorias o acciones de reivindicación, o viceversa, que no había acciones posesorias ni de reivindicación, sino simplemente de reembolso, o lo que es todavía peor, acciones a efecto de demandar del vendedor el otorgamiento de una escritura pública para dar fuerza de alguna cosa al boleto.

Si no han sido muchos los abusos perpetrados en este desamparo judicial de los burlados compradores, habla muy alto en favor de la honestidad general de nuestras costumbres, el hecho de que los abusos no hayan sido muchísimos más numerosos y con caracteres más repugnantes.

Esto se ha debido, sin duda alguna, a la circunstancia de que la costumbre ha impuesto también que estas ventas se efectúen casi exclusivamente en remate público; y los rematadores en general, con excepciones que confirman la regla, han impuesto condiciones de seriedad a los actos en que han sido llamados a intervenir.

Cuando las cuotas sean percibidas de cuenta del vendedor, por el rematador que efectuó la venta o por algún establecimiento bancario, las anotaciones de estos intermediarios producen efecto entre los interesados salvo la responsabilidad civil o criminal de dichos intermediarios, pero en general, las anotaciones de pago deben ser hechas por los interesados mismos o por apoderados en forma. Reglas especiales se ponen para los casos en que los interesados, especialmente los compradores, no saben firmar.

Cuando hubiere pacto comisorio podrán ocurrir dos casos si el comprador dejare de efectuar los pagos convenidos; si esto ocurre durante el tiempo que es permitido el pacto, la rescisión del contrato se opera de pleno derecho, « ex contractu », en estos casos, el examen de las circunstancias del acto especialmente si los pagos han sido documentados como lo previene esta ley será sencillísimo. El registrador mismo, con los documentos que le lleve el vendedor y que recogerá y archivará a los efectos de la comprobación, cancelará la ins-

inscripción del respectivo contrato. Viene así el registrador, a ser juez de derecho sobre circunstancias de hecho perfectamente comprobadas, y en un caso en que no hay base para litigio.

Cuando el incumplimiento se produce después de vencido el límite del pacto comisorio, el incumplimiento por parte del comprador, debe ser llevado a conocimiento del juez.

Hay sanciones penales en esta ley, ya contra los rematadores, ya contra los registradores de la propiedad, ya contra los vendedores que infrinjan sus disposiciones. Las penas contra los primeros, es decir, contra los intermediarios, son puramente de inhabilitación profesional, temporal o perpétua: si las infracciones constituyen delitos, las penas de inhabilitación serán accesorias de las que le correspondan por falsedad, defraudación, etc. En cuanto a los vendedores, la infracción a las disposiciones de esta ley, se considera siempre defraudación, la cual será siempre tentativa o delito consumado, y variable en grados, dentro de una u otra calificación, conforme a las leyes generales.

La jurisdicción criminal competente es la del lugar donde ha sido consumado el delito; y en caso de varios tiempos y lugares, la precedencia de cualquier juez en el conocimiento del primer delito denunciado.

Se legisla de un modo transitorio acerca de los contratos que son objeto de la presente ley y hayan sido celebrados antes de su vigencia.

El principio general es que las leyes no tienen efecto retroactivo: ese principio es afirmado y respetado, declarando que los contratos anteriores valen lo que antes valían.

Pero desde que esta ley tiene por fin remediar para lo futuro los abusos crecientes en esta materia, es conveniente permitir que los contratos anteriores puedan acogerse a sus disposiciones, cuando los otorgantes quieran inscribirlos. Habiendo conformidad para la inscripción, el caso no ofrece dificultad.

Cuando no haya acuerdo para la inscripción (dificultad que vendrá casi siempre por la parte del vendedor), se debe acordar al comprador el derecho de pedir la intervención del registrador con propósito inicial de obtener la avenencia y de dejar comprobada la desavenencia de un modo auténtico.

Legislar en favor de lo que tiene de bueno la costumbre y en contra de los abusos que en la costumbre van introduciendo la informalidad y el fraude: he aquí, en síntesis, el objeto del presente proyecto de ley. No abolir las ventas a plazos, y ni siquiera entorpecerlas, sino reglamentarlas, documentarlas civilmente, vigorizarlas en una palabra: este es el medio escogido para realizar el propósito de la ley. (¡Muy bien! ¡Muy bien!).

Sr. Presidente. — Se votará en general el despacho de la comisión.

—Se vota, y resulta afirmativa.

Sr. Presidente. — Está en discusión en particular.

Sr. Bas. — Hago moción para que todo artículo que no se observe se dé por aprobado.

Sr. Presidente. — Así se hará.

—Se aprueban los artículos 1º a 4º, inclusive.

Sr. Rolón. — Pido la palabra.

Para someter a la consideración de la cámara una observación que se refiere a esta disposición de autenticar por medio de un escribano cada boleta.

Sr. Carlés. — Ya lo dice aquí, al final.

Sr. Rolón. — Me parece que va a ser muy difícil que un escribano pueda concurrir a cada remate. Es una dificultad que se opone a la operación, porque el escribano no puede autenticar sino firmando la boleta. De manera que obligaría a tener un escribano en cada remate.

Sr. Bas. — Exactamente, señor. Eso es lo que se ha propuesto la ley. Y no veo que exista dificultad, porque hay que darse cuenta de que no se trata de labrar una escritura pública, sino simplemente de autenticar las firmas. Y hay una circunstancia especial, para que este requisito sea indispensable. Se trata de dar a este acto el carácter de autenticidad del instrumento público; y teniendo en cuenta que el martillero puede revestir, según la misma ley, el carácter de apoderado del vendedor, es necesario la presencia de una tercera persona, de un funcionario distinto, que autentique esa firma. Por lo demás, como digo, no se trata de labrar una acta o escritura pública.

Sr. Rolón. — Para autenticar el acto, conforme al artículo 7º, basta que esas boletas sean inscriptas o se tome nota de ellas en el Registro de la Propiedad. De manera que así estaría todo garantizado.

Sr. Bas. — Pero no podemos ordenar la inscripción de actos que no sean auténticos. Esa es la razón que ha determinado esta disposición.

Sr. Presidente. — ¿Mantiene el señor diputado su observación?

Sr. Rolón. — Sometía a la comisión esta simple observación. Pero si ella no la acepta...

Sr. Bas. — Lamento no poder aceptar.

—Se aprueba este artículo, así como los siguientes hasta el 8º.

—En discusión el artículo 9º.

Sr. Peña. — Pido la palabra.

Para hacer una indicación de orden. En asuntos de esta naturaleza no se puede improvisar; de ahí que los señores diputados que lo hayan estudiado y quieran hacer observaciones las puedan formular a la sola enunciación del artículo.

Podría, entonces, en vez de repetirse esta lectura fatigosa, leerse sólo el número de los artículos.

Varios señores diputados. ¡No! ¡No!

Sr. Peña. — ¡Pero sí! ¡Por qué no pueden hacerse observaciones improvisadas respecto de un proyecto de esta naturaleza!

Sr. Presidente. — Si no hubiera oposición, así se hará.

—Asentimiento.

Sr. Rolón. — Pido la palabra.

Me refiero al artículo 9º, que acaba de leerse, y que modifica substancialmente disposiciones del código, creando preferencias entre los compradores, por el sólo hecho de la inscripción, mientras que por las disposiciones de nuestro código, cuando una misma cosa se vende a diferentes personas, la preferencia se establece por la posesión.

Quiero someter también esta consideración a los señores diputados.

Sr. Bas. — Voy a complacerme en contestar al señor diputado.

El artículo 9º del proyecto ha sido redactado tomándose por base el sistema hipotecario, según manifestación anterior; y, dentro del régimen hipotecario establecido por el código civil, se reconoce el derecho de la preferencia al acreedor hipotecario, cualquiera que sea la fecha de la inscripción, siempre que sea dentro del término de ley con relación a la fecha en que la escritura misma se realiza.

Esta es la razón que ha tenido la comisión para redactar el artículo en la forma que lo ha hecho, aplicando, como he dicho, el sistema y el concepto del derecho civil para el régimen hipotecario.

Sr. Rolón. — La observación estaba en que el código dice otra cosa.

Sr. Bas. — Precisamente; y por eso he dicho que esta ley viene a modificar disposiciones actuales del código civil.

—Se da por aprobado el artículo en discusión.

Sr. Secretario Zambrano. — Artículo 10.

Sr. Avellaneda. — Creo que deben leerse los artículos. Es lo menos que se puede pedir, habiéndose ya suprimido la votación.

Sr. Presidente. — Si no hay inconveniente, así se hará.

—Sin observación son aprobados los artículos 10 a 18, inclusive.

—En discusión el artículo 19.

Sr. Fonrouge. — Pido la palabra.

Me voy a permitir observar este artículo, en virtud de las razones que paso a exponer.

En ninguna de las disposiciones del proyecto se establece de una manera terminante que el comprador entra en posesión del terreno desde el principio, pero debemos suponer que es así, por el espíritu que domina todo este proyecto, y, además, porque en una de las disposiciones penales se establece que se considerará fraudulenta la venta en caso de que el vendedor no estuviera en condiciones de dar la posesión del terreno al comprador.

Partiendo de la base de que en muchos casos los compradores van a entrar en posesión inmediata de lo que han comprado, bien puede suceder que una vez pagado el veinte por ciento, como establece el proyecto, hayan hecho alguna edificación en el lote, con esa impaciencia justa del que se hace propietario. Y bien: con arreglo a este artículo se da al vendedor — en caso de que por cualquier circunstancia haya el comprador incurrido en mora — el

derecho para rescindir la venta sin mayor obligación que devolver al comprador el excedente a que se refiere el artículo.

Esto no me parece justo. Me parece que lo que convendría establecer es que, cuando el comprador ha pagado el veinte por ciento, adquiere la propiedad y en tal caso, el derecho del vendedor se reduciría a poder ejecutarlo para el pago del remanente.

Me permito proponer a la comisión una modificación en este sentido.

Sr. Bas. — Pido la palabra.

La comisión siente no poder aceptar la modificación que propone el señor diputado, y creo que con la explicación que voy a dar quedarán salvadas completamente sus justísimos escrúpulos.

Cuando esta ley establece las formas en que se reglan las relaciones del contrato de compra-venta, no modifica en manera alguna los principios fundamentales de la legislación civil en otras de sus partes, y por tanto, en el caso que nos presenta el señor diputado, de que el comprador hubiera hecho mejoras en el inmueble, no puede de ninguna manera entenderse que queda modificado por las reglas que fija este proyecto, sino que se encuentra regido por las disposiciones generales de la ley civil relativas a las mejoras.

Lo que propone el señor diputado, no puede ser aceptado por la comisión, por una razón muy atendible. Obligar al vendedor a la ejecución cuando el comprador ha pagado más del veinte por ciento del precio de adquisición, es irrogarle perjuicios enormes, que en forma alguna benefician al último; mientras que por el sistema de este proyecto, ninguno de los contratantes sufrirá mayor perjuicio: si el vendedor resuelve quedarse con la propiedad, devolviendo el excedente del veinte por ciento, nos colocamos en el caso de que el comprador no hubiera pagado el precio, en los términos en que se autoriza el pacto comisorio; y si resuelve ejecutar, tampoco va a sufrir absolutamente ningún perjuicio el comprador, por cuanto él recibirá el saldo del precio que resulte, en caso de que por suba de la propiedad hubiera obtenido mayor valor que lo adeudado; pero no podemos dejar al vendedor, por el hecho solo de faltar el comprador a su obligación; sin garantías, perjudicando al que de buena fe vendió dentro de un sistema perfectamente claro y cumplió sus obligaciones.

Creo — vuelvo a repetir — que, de acuerdo con lo que dije al iniciar mi exposición, el señor diputado puede estar tranquilo en lo que atañe a las mejoras. Esta ley no rige en lo que a ellas se refiere; eso está legislado en las disposiciones vigentes del código civil, que es perfectamente aplicable en todas las disposiciones que no se opongan a éstas.

Sr. Fonrouge. — Pido la palabra.

He penetrado perfectamente bien el espíritu de esta ley. Indudablemente, ella consulta con mucho juicio todo lo que se refiere a los intereses del vendedor y a los del comprador. Pero, en este artículo, el señor miembro informante de la comisión, por una razón de doctrina, viene a autorizar un con-

trato leonino, al dejar al propietario la opción entre la ejecución judicial o quedarse con el bien, devolviendo las cuotas pagadas en lo que excedan del 20 por ciento. Porque puede mediar la circunstancia, no ya de la edificación, sino del mayor precio; puede mediar la circunstancia de que ese propietario muriese después de haber pagado más del 20 por ciento, o que por fuerza mayor haya tenido que dejar de pagar. Si muere, por ejemplo, y deja hijos menores, es necesario iniciar la testamentaria. Si ha mediado una circunstancia cualquiera, como una inundación, un caso de fuerza mayor, la ley establece que es un medio de justificar la falta de cumplimiento de una obligación.

No es posible, entonces, que en esta forma draconiana se establezca la opción a favor del vendedor, sin distinción ninguna, sin ninguna consideración para el pobre comprador, que ha tomado posesión de su bien, ha edificado en él; o, aún suponiendo que no haya hecho nada, a vista y paciencia del vendedor la tierra puede haber mejorado de precio por razón del tiempo transcurrido y esta disposición sería realmente una injusticia.

El señor diputado, para ser lógico con una doctrina del código en materia de tradición, olvida otro principio más fundamental, que no es sólo del código, sino de la más absoluta moral: que nadie puede enriquecerse con lo ajeno; y tal cosa podría suceder, porque la avaricia es algo que siempre provoca las malas acciones en los hombres, y es necesario que el legislador lo tenga muy en cuenta.

Bien es cierto que hay que velar por el interés del propietario; pero igualmente hay que velar por el interés del pequeño adquirente, que también es un importante factor en la sociedad; y ese adquirente, por este artículo, queda expuesto al despojo más inaudito, por la avaricia y por la impudicia, porque, dejando al vendedor la opción de rescindir el contrato, aun devolviendo las cuotas que excedan del vigésimo, pero quedándose con la propiedad y con su valor por razón del tiempo transcurrido, o con el mayor precio representado por los trabajos que el comprador haya realizado, el artículo establece una injusticia.

Por estas razones, voy a votar en contra del artículo en discusión.

Sr. Bas. — Pido la palabra.

Desde luego, debo rectificar en absoluto el concepto con que ha calificado el señor diputado estas disposiciones y estos principios, lamentado que no haya tenido la oportunidad de presentarlas en una forma que amoldara más con los principios filantrópicos que parecen inspirar su criterio en materia de legislación. Pero me parece que la disposición del artículo está perfectamente encuadrada dentro del concepto de justicia y dentro también de los propósitos fundamentales de la ley que se proyecta.

El señor diputado, para argumentar, se ha puesto en el caso de que la propiedad comprada haya subido extraordinariamente de valor, en cuyo caso, dejar que al comprador se le prive del 20 por ciento tan sólo, es favorecer enormemente al vendedor.

Yo le preguntaría al señor diputado, ¿cuál sería la situación que le crearía a ese vendedor que ha cumplido todas las obligaciones que surgen del contrato, que ha entregado la propiedad en tiempo y libre de gravámenes, a un comprador que ha faltado en absoluto a las suyas, cuando después de haber pagado el 20 ó el 25 por ciento resulta que deja de solventar las cuotas sucesivas porque la propiedad ha bajado y ya no le conviene? Ese vendedor que ha cumplido religiosamente con todas sus obligaciones se encuentra precisado a hacer una ejecución costosa, a gastar más de lo que vale la propiedad, precisamente porque al comprador no le conviene. . .

Sr. Fonrouge. — O no ha podido. ¿Por qué no se pone el señor diputado en el caso en que el comprador no haya podido?

Sr. Bas. — Me pongo en los dos casos. Me pongo en el caso en que el precio haya bajado o subido.

Entonces, me coloco en una situación equidistante, y le digo al vendedor: Usted tiene el derecho de quedarse con el 20 por ciento, que representa los gastos que son indispensables en este género de operaciones para la subdivisión de la tierra, para la inscripción, etc., y entregue Vd. el resto al comprador. Eso es lo único que representa sus gastos.

Y, en cambio, le digo también: Si usted quiere seguir la ejecución a su sola costa, si la propiedad ha subido, como era el caso presentado por el señor diputado, hágalo; no se perjudica tampoco al comprador, desde el momento que cobrará la diferencia de precio, pudiendo también satisfacer las obligaciones para con el vendedor.

De esta manera hemos satisfecho plenamente los justos derechos del vendedor, y al propio tiempo no fomentamos las especulaciones, ni la falta de cumplimiento en los convenios, cuando la propiedad haya bajado y ya no le convenga al comprador cumplir con sus compromisos.

Sr. Fonrouge. — Pido la palabra.

Voy a proponer, para el caso de que el artículo no fuese votado en la forma que lo propone la comisión, que se suprima de él la segunda parte, que vendría a ser lo siguiente: «o bien dar por rescindido el contrato, devolviendo al comprador el excedente de aquél».

De manera que pediría que se votara en dos partes: primera, hasta las palabras: «el vendedor», y después, desde «solicitar la venta» hasta el final del párrafo, como segunda parte.

Sr. Presidente. — Se va a votar la primera parte del artículo, tal como lo propone la comisión, hasta la palabra «vendedor».

—Se vota, y resulta afirmativa.

Sr. Presidente. — Se va a votar la segunda parte.

Sr. Carlés. — ¡Que se vote como lo ha despachado la comisión!

Sr. Fonrouge. — Yo he pedido que se vote por partes.

Sr. Presidente. — Sí, señor, se está votando en esa forma.

Sr. Anchorena. — ¿Pero nó se va a votar el artículo tal cual lo ha propuesto la comisión, primero?

Sr. Fonrouge. — Yo he pedido que se vote por partes.

—Se vota la segunda parte del artículo, tal como lo propone la comisión, y resulta afirmativa; quedando igualmente aprobado el final del artículo.

—Se dan por aprobados los artículos 20 a 23.

—En discusión el artículo 24.

Sr. Fonfouge. — Pido la palabra.

Voy también a observar este artículo.

Creo que es sumamente grave atribuir al jefe del Registro de la Propiedad funciones judiciales. Por más que el propósito de la ley en favor de los propietarios sea muy loable, debe también tener en cuenta a los compradores.

Esta función que da el artículo, es esencialmente de juez. Si ha incurrido el comprador en la pérdida por razón del pacto comisorio, es necesario que haya un juez que lo declare, y no es posible que lo sea el jefe del Registro de la Propiedad.

Puede mediar la circunstancia de la fuerza mayor; y la fuerza mayor, vuelvo a decir, es una causa eximente, que para nada tiene en cuenta el artículo, siendo de un carácter que no puede apreciar tampoco el jefe del Registro de la Propiedad, porque es del resorte de la justicia.

Puede establecerse una forma sumaria, para substanciar el caso; pero de él debe conocer la justicia.

En este sentido, pido que se modifique el artículo, estableciéndose que el vendedor podrá ocurrir directamente, no al Registro de la Propiedad, sino al juez, el que resolverá, sumariamente si se quiere, para que se mande hacer lo que en el artículo está consignado.

Sr. Bas. — Pido la palabra.

Lamento de nuevo no poder acceder a la indicación del señor diputado, porque encuentro que la disposición está perfectamente encuadrada dentro de la estructura general del proyecto y porque, por otra parte, no ofrece peligro de ningún género, ya que el régimen de la ley descansa sobre la base de la inscripción de las cuotas de pago en registros auténticos y garantidos.

De manera que cuando el vendedor vaya con su título al Registro de la Propiedad manifestando que no existe el pago del 20 % y que, por consiguiente, se ha puesto el deudor en condiciones de dejar sin efecto el contrato, lo que él hace es invocar ante el Registro de la Propiedad un documento auténtico, que consta en la misma oficina.

Por otra parte, esto no es una novedad. Me permitiré recordar algo que me viene a la memoria; el caso de los documentos hipotecarios cuando se trata de una inscripción. Es sabido que en el caso de una deuda garantizada en

esta forma, la ley autoriza al deudor para que, una vez verificado el pago, ocurra al Registro de la Propiedad a hacer la respectiva cancelación.

Por lo demás, es preciso que el señor diputado tenga en cuenta lo que significa, habiéndose pagado dos, tres o cuatro cuotas solamente, obligar al vendedor a acudir a los tribunales y hacer un juicio para que se deje sin efecto el contrato, ocasionándole los perjuicios consiguientes.

Tenemos, como digo, establecido en la Ley la inscripción de las cuotas; y así el jefe del Registro de la Propiedad no va a resolver nada como juez, sino a basarse en un hecho simple, en un documento insospechable. ¿Consta este hecho o no consta? Es todo lo que tiene que saber.

Sr. Fonrouge. — ¿Me permite una pregunta?

Sr. Bas.— Las que quiera, señor diputado.

Sr. Fonrouge. — ¿En qué condiciones estaría un comprador si hubiese fallecido dejando hijos menores?

Sr. Bas. — Sabe el señor diputado...

Sr. Fonrouge. — ¿Qué resolverá el jefe del registro en ese caso?

Sr. Bas. — Por nuestro régimen civil, a toda persona que fallece y que no tiene representante legal, la ley establece la forma en que esa persona debe tener su personería, ya sea por medio de sus padres, tutores o curadores.

Por consiguiente, el caso que propone el señor diputado no ofrece ninguna dificultad dentro del sistema actual, y, por lo demás, aparte de las condiciones que acabo de indicar, la ley establece, en el artículo 25, penalidades severísimas, considerando como un delito el acto de que concurra una persona a solicitar la inscripción de un título o la cancelación del mismo sin que se encuentren reunidas las condiciones establecidas por la ley.

Tenemos, entonces, el instrumento público de la anotación del registro y la pena que establece la ley para los que la infrinjan; y además necesitamos la simplicidad en este caso, para no hacer que la legislación sobre las ventas a plazos, por los perjuicios que se le irroguen al vendedor, ya que en general ella tiene por propósito favorecer al comprador, vaya a tener un resultado contraproducente, haciendo imposible la transmisión de la propiedad en esta forma.

—Sin otra observación, se aprueba el artículo en discusión así como los artículos 25, 26 y 27.

—En discusión el artículo 28.

Sr. Castillo. — Pido la palabra.

Voy a proponer a la comisión un agregado, que reputo necesario para la buena aplicación de la ley.

El señor miembro informante y el señor ministro de justicia e instrucción pública han manifestado, con razón, que esta ley importa una derogación de disposiciones vigentes del Código Civil; pero como hay personas y aún magistrados de criterio ilustrado, que no siempre creen que una ley especial puede derogar las leyes de fondo, sería conveniente, para evitar interpretaciones

diversas en los tribunales de toda la República, que se ponga un artículo adicional que diga lo siguiente: « Las disposiciones contenidas en la presente ley, derogan todas las disposiciones del Código Civil que se opongan a ellas ».

Sr. Bas. — Acepta la comisión.

Sr. Avellaneda. — Yo creo que bastan las palabras del señor diputado por Catamarca para que no haya necesidad de poner esa cláusula. Una ley deroga otra.

Varios señores diputados. — ¡No! ¡No!

Sr. Bas. — La comisión acepta el agregado.

Sr. Presidente. — Se colocará el artículo al final.

—Se aprueba el artículo 28.

Sr. Secretario Zambrano. — Como artículo 29 entraría el propuesto por el señor diputado Castillo, que dice: « Las disposiciones contenidas en la presente ley derogan todas las disposiciones del Código Civil que se opongan a la misma ».

—Sin observación, se aprueba el artículo 29, así como el 30, antes 29.

Sr. Presidente. — Queda sancionado el proyecto.

Habiendo quedado la Cámara sin quórum, la invito a pasar a cuarto intermedio.

—Así se hace, siendo las 6 y 40 p. m.

* * *

Sesión de Noviembre 5 de 1913.

(Diario de Sesiones, Cámara de Diputados, Año 1913/14
Tomo IV, pág. 69).

Moción

Sr. Carlés. — Pido la palabra.

Antes de que la Cámara quede sin quórum, voy a pedir a los señores diputados tengan la deferencia de acompañarme en la moción que voy a formular.

Sabiendo que no se ha comunicado todavía la minuta que la Cámara votó en la sesión anterior, pidiendo al Poder Ejecutivo la inclusión...

Varios señores diputados. — Ya se ha resuelto.

Sr. Carlés. — No; es un nuevo asunto que voy a indicar que se solicite al Poder Ejecutivo lo incluya entre los que deben tratarse en las sesiones de prórroga.

Deseo que se incluya en esa minuta el asunto relacionado con la venta de inmuebles a plazos. La sanción de esta Cámara está pendiente de la deliberación del Honorable Senado, pero no puede, éste, tomar en consideración el

asunto, debido a que no ha sido incluido en el decreto de prórroga. La necesidad de que se dicte esa legislación ha sido puesta de manifiesto en esta Honorable Cámara, al tratarse el despacho favorable que en mi proyecto presentó la comisión.

En esa oportunidad, dije que ese proyecto llena un vacío del Código Civil, vacío explicable, porque las ventas de terrenos por mensualidades son una de las últimas manifestaciones de nuestro progreso.

En las ventas de terreno por mensualidades, se ha encontrado la forma más eficaz de resolver el grave problema de los latifundios, conciliando los respetables intereses privados con las exigencias del progreso y desarrollo general. La inercia de los terratenientes no resiste al incentivo de fáciles y lucrativas subdivisiones.

Se estimula el ahorro, aun en las clases obreras, por la atracción de la valorización constante de la propiedad argentina.

¡El comprador sabe que con un mínimo sacrificio diario, impuesto a cualquiera de sus pequeños vicios, acumula la reducida mensualidad que lo hará propietario, al poco tiempo, de un terreno que valdrá varias veces más que el importe insensible y virtuosamente ahorrado!

¡Con positivos beneficios de todo orden, se encauzan dos deficiencias características de nuestra modalidad ambiente: nos enseña a ser ahorrativos, ante las perspectivas optimistas que satisfacen nuestras alegres y sanas ilusiones!

Las leyes no tienen por objeto contradecir las costumbres; y cuando esto es olvidado por los legisladores, la ley fracasa siempre en la tarea de sobreponerse y vencer a las costumbres. Procede esto de que la costumbre es siempre la expresión fidedigna de una necesidad general que busca y encuentra su satisfacción en aquellos hábitos que produce, inculca y vigoriza en la masa de una población.

La principal tarea del legislador es, por lo tanto, la de observar y razonar acerca de las costumbres del pueblo para el cual legisla; y como fruto de su observación, legislar en el sentido de la costumbre misma, encauzándola e impulsándola, al modo que se encauzan y dirigen a un fin benéfico las aguas de los torrentes y de los ríos.

La práctica de ofrecer en venta parcelas de bienes raíces, por el fraccionamiento de propiedades mayores, facilitando su adquisición por medio del pago del precio en cuotas anuales, semestrales, trimestrales o mensuales, y documentando esta clase de actos por medio de instrumentos privados, es ya generalísima en la República Argentina.

Se ha observado que esa clase de documentación se presta a todo género de irregularidades y aún de fraude; porque el Código Civil no da al documento privado valor alguno contra terceros, sino desde que él adquiere fecha cierta. De este modo, las ventas a plazo documentadas como acabo de expresar, carecen de eficacia contra un acreedor hipotecario preexistente a la ven-

ta, y aún contra los acreedores hipotecarios o quirografarios, posteriores en la fecha de sus créditos a las ventas mismas. Estos acreedores pueden, en cualquier momento, desapropiar al vendedor, ejecutándole o concursándole; el vendedor mismo puede entregar directamente sus bienes por adjudicación en pago, en caso de deudas legítimas.

Puede el vendedor hasta enajenar de nuevo en una sola escritura lo que anteriormente se ha comprometido a vender fraccionado y a cuenta de cuyo precio ha recibido algunas o muchas cantidades. En todos esos casos, los compradores burlados, defraudados y hasta robados a mansalva, no tienen sino acciones judiciales que ejercitar contra el supuesto vendedor, acciones que serían eficaces si la justicia de instrucción no hubiese declarado en muchos casos que esos actos no son delitos; y si a su vez la justicia civil no hubiese declarado en otros, conforme a circunstancias especiales de los expedientes, que no había acciones de reembolso, sino acciones posesorias o acciones de reivindicación; o viceversa, que no había acciones posesorias ni de reivindicación, sino simplemente de reembolso; o lo que es todavía peor, acciones a efecto de demandar del vendedor el otorgamiento de una escritura pública para dar fuerza de alguna cosa al boleto.

Si no han sido muchos los abusos perpetrados en este desamparo judicial de los burlados compradores, habla muy alto en favor de la honestidad general de nuestras costumbres, el hecho de que los abusos no hayan sido muchísimos más numerosos y con caracteres más repugnantes.

Esto se ha debido, sin duda alguna, a la circunstancia de que la costumbre ha impuesto también que estas ventas se efectúen casi exclusivamente en remate público; y los rematadores en general con excepciones que confirman la regla, han impuesto condiciones de seriedad a los actos en que han sido llamados a intervenir.

Legislar en favor de lo que tiene de bueno la costumbre y en contra de los abusos que en la costumbre van introduciendo la informalidad y el fraude: he aquí, en síntesis, el objeto del presente proyecto de ley. No abolir las ventas a plazos, y ni siquiera entorpecerlas, sino reglamentarlas, documentarlas civilmente, vigorizarlas, en una palabra: este es el medio escogido para realizar el propósito de la ley.

Estos fundamentos de orden jurídico, económico y social, determinan la necesidad de dar al país, con urgencia, la legislación del caso, y la que, como lo saben los señores diputados, está pendiente del Honorable Senado, el que para tratarla es indispensable que el asunto sea incluido por el Poder Ejecutivo en la prórroga.

Con tal objeto formulo mi moción.

—Apoyada, se vota esta moción y es aprobada.

* * *

PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO DR. RODOLFO MORENO (h.)

Sesión de Junio 19 de 1916.

(Diario de Sesiones, Cámara de Diputados. Año 1916.
Tomo I, pág. 393).

VENTA DE INMUEBLES POR MENSUALIDADES

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — A continuación del Art. 1356 del Código Civil, se intercalarán las siguientes disposiciones:

CAPITULO II bis

De la venta de inmuebles en fracciones y a plazos.

Art. 2º — Cuando el precio de los inmuebles vendidos en fracciones, deba ser satisfecho en mensualidades u otros plazos regirán bajo sanción de nulidad las reglas siguientes:

- 1ª El título deberá ser anotado previamente en el registro nacional o provincial respectivo según la situación del bien. Esta anotación deberá ser hecha si el inmueble se encontrare libre de todo gravamen y su propietario en condiciones de disponer del mismo. Exceptúase el caso en que la propiedad estuviese hipotecada y el acreedor o acreedores hipotecarios manifestaren su conformidad aceptando la división de la hipoteca entre los compradores de fracciones y renunciando al derecho de perseguir el pago del crédito contra todo el inmueble. En este caso el gravamen se dividirá proporcionalmente entre los diferentes lotes y el comprador de cada uno responderá por su parte de deuda.
- 2ª El instrumento que entregue el vendedor al comprador del lote o lotes deberá ser inscripto en el registro antes mencionado dentro del término de seis días de su expedición. Este término podrá ampliarse en razón de la distancia, por los decretos reglamentarios, no pudiendo en ningún caso exceder de un mes.
- 3ª El tenedor de un instrumento inscripto podrá, una vez cumplidas por su parte las condiciones del contrato, reclamar a la otra el cumplimiento del mismo y la escrituración. Esta deberá efectuarse por el vendedor y en su defecto por el juez.

Art. 3º — Cuando hubieren conflictos de intereses entre compradores de lotes y terceros que tuviesen créditos contra el vendedor del inmueble, se observarán las reglas que se expresan a continuación:

- 1ª El comprador que tuviere instrumento inscripto tiene preferencia sobre cualquier tercero acreedor para que se le escribiera la fracción adquirida, una vez llenadas las condiciones del contrato.
- 2ª Los acreedores del vendedor que obtuvieren contra el mismo anotaciones de embargos o inhibiciones posteriores a la fecha de la expedición del instrumento inscripto no pueden hacer efectivos sus derechos sobre la fracción vendida, y sólo podrán ejercitarlos sobre las mensualidades o cuotas a satisfacerse por el comprador.
- 3ª Los acreedores del vendedor pueden ejercitar todos sus derechos en las formas ordinarias sobre la parte del inmueble que no hubiere sido enajenada, a pesar de la anotación referida en el artículo primero.

Art. 4º — Queda prohibido en esta clase de ventas el pacto comisorio a favor del vendedor.

Art. 5º — En la primera edición oficial que se hiciera del Código Civil se insertarán con su numeración correlativa los artículos 2º, 3º y 4º de la presente ley.

Art. 6º — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Rodolfo Moreno (hijo).

Sr. Moreno (hijo). — Señor Presidente:

Nuestro Código Civil define la compra venta en el artículo 1323, diciendo que es un contrato por el cual una parte se obliga a transferir la propiedad de una cosa a otra persona, que se compromete a pagar por la misma un precio cierto en dinero.

El contrato, que es consensual, queda concluído en los términos expresados por el consentimiento de las partes, pero únicamente como promesa, pues para que se transfiera el dominio se hace necesaria la tradición y la escritura pública (artículos 2540, 2558, inciso 4º, 2385, 1010 y 1218, inciso 1º del Código Civil).

Ordinariamente las formas que deben seguir al acuerdo concertado entre las partes, se llenan con rapidez. El comprador tiene interés en adquirir la cosa y el vendedor en percibir su precio: de manera que apresuran las entregas respectivas y suscriben la escritura pública previas las formalidades a llenarse en los registros creados para garantizar el dominio.

El comprador entrega su dinero cuando suscribe el instrumento que lleva formas ineludibles y se garantiza contra terceros por la anotación del testimonio en el registro; y el vendedor entrega el objeto vendido cuando ha recibido el precio o ha asegurado su pago con garantías a su satisfacción.

La Ley civil proporciona a uno y otro defensas y seguridades, no siendo por deficiencias de la misma, sino por causas derivadas de los contratantes o de los contratos, que se producen en determinados casos lesiones de intereses respetables.

Pero cuando debe transcurrir un término largo entre la fecha del contrato consensual, que es promesa de entrega y de escritura por una parte y de pago de precio por la otra y aquella del cumplimiento de las formalidades que lo consuman, las reglas ordinarias del código no proporcionan garantías a los que compran creyéndose amparados por una legislación inexistente.

Cuando el Código Civil se proyectó y promulgó, esas formas nuevas de venta no se habían producido, siendo por eso natural que no se hubiesen previsto. Pero presentadas éstas, es deber del legislador aceptar una imposición de la costumbre y proporcionar seguridades a operaciones lícitas y convenientes que hoy se encuentran en pleno desamparo.

Me refiero a la conocida operación de venta de lotes o fracciones por mensualidades o a plazos.

El que vende, propietario de una extensión más o menos grande, que divide para enajenar, no transfiere a su comprador la propiedad, ni le escritura el lote. Se limita a darle un documento, generalmente una libreta, donde constan las condiciones del contrato y en el cual se deja también constancia de las mensualidades o cuotas que se van abonando.

Terminado el pago del precio o satisfecha una gran parte del mismo, surge la obligación de escriturar, cosa que ocurre generalmente años después de suscripto el contrato de compra venta, o más bien, la promesa de contrato.

Cuando la operación se hace al contado o a plazos con transferencia del bien y gravamen del mismo, a los efectos de asegurar el saldo del precio, la escritura se otorga en un tiempo corto que no hace probable una alteración en la situación de los contratantes. Pero cuando la escritura debe extenderse mucho tiempo después de suscripto el instrumento privado, es fácil que las situaciones se hayan alterado y que el vendedor, con el precio ya recibido, no se encuentre en condiciones de cumplir con sus obligaciones hacia el comprador.

Esto puede ocurrir, no sólo cuando el vendedor opera de mala fe, sino aún cuando procede con los más honestos propósitos.

El caso más frecuente es el de hipoteca.

Una persona es propietaria de un inmueble que se encuentra hipotecado o compra un bien para revenderlo, hipotecándolo, a fin de asegurar el pago del saldo del precio. Escriturado a su nombre con el gravamen referido, fracciona y enajena a diversas personas que adquieren los lotes y reciben una libreta con su respectivo contrato, que es una promesa. Los compradores se obligan a su vez a satisfacer el importe en mensualidades.

Pero las provisiones del vendedor no se realizan y por cualquier causa, aun cuando ha recibido y recibe las cuotas de sus compradores, no cumple con su obligación hipotecaria. El acreedor ejecuta y vende el bien arrastrando a todos los tenedores de lotes que, sólo conservan un derecho ilusorio contra su vendedor, generalmente insolvente.

La acción eriminal que puede tenerse en algunos casos, produce en el mejor de los supuestos el castigo del culpable, pero no el resarcimiento del daño al inocente.

Puede ocurrir que el vendedor de mala fe grave el bien después de vendidos los lotes para obtener dobles beneficios y puede suceder también que con o sin culpa uno o más acreedores lo ejecuten y aún que sea llevado al concurso civil o a la quiebra. En este último caso, los compradores de lotes se quedarían sin terreno y sólo con un derecho a la devolución del porcentaje en el dividendo que correspondiera de acuerdo a la cantidad entregada a cuenta del precio.

Es corriente que los vendedores de lotes o fracciones, para producir en los compradores la sensación de la propiedad, ofrezcan junto con el documento privado, libreta u otro cualquiera, la posesión del lote, cosa que no hace variar la situación jurídica del adquirente. En muchos casos el comprador a quien se entrega el lote edifica o mejora el terreno, encontrándose cuando sobreviene el desastre del vendedor con que nada le pertenece y sólo tiene pleitos en perspectiva.

La venta de inmuebles en fracciones es conveniente, no sólo porque contribuye a la división de la tierra y a facilitar su adquisición por los que no tienen capitales que les permitan obtener grandes extensiones, sino porque proporciona una colocación segura al ahorro del pobre.

El capitalista no compra en esas condiciones, pues no le conviene adquirir fracciones pequeñas, aun cuando el pago sea aliviadísimo. El capitalista es generalmente vendedor o especulador, que aspira a realizar diferencias, aprovechando del dinero de los trabajadores, que no pueden por razones económicas y en los casos corrientes, aspirar a hacerse propietarios de otra manera que por medio del ahorro en efectivo para comprar, una vez reunidos los fondos, o por medio de la entrega de la mensualidad, que le proporciona la ventaja de la entrega inmediata de la tierra y del aprovechamiento de la valorización producida con su mismo trabajo.

Pero la ley civil vigente, calculada para otras operaciones, no proporciona seguridades con relación a esta alcancía del obrero, que adquiere confiado en la publicidad y en la opulencia del vendedor, para verse desilusionado y defraudado al término del contrato, después de años de trabajo y hasta de privaciones.

Es necesario garantizar esas operaciones y tutelar esos intereses, propiciando además la división de la propiedad y el acreamiento de la tierra al trabajador, dando a todos un pedazo en este país de grandes extensiones, donde se presenta el absurdo de habitantes sin un metro de terreno y habitantes con el dominio exclusivo de miles de hectáreas.

A eso tiende mi proyecto, que garantiza al comprador el fruto de su ahorro contra el posible fraude del vendedor, y aún contra el cambio de sus

condiciones, asegurando con nuevos preceptos las formas nuevas del contrato de compra-venta .

Puede afirmarse por lo demás que esta Ley ha sido impuesta por la costumbre, siendo uno de los casos en que el hecho ha determinado su necesidad.

Para llegar a los fines propuestos, he proyectado tres artículos, pues el 1º y el 5º son de forma, colocando esas disposiciones dentro del Código Civil en el título correspondiente al contrato de compra-venta.

Determino en primer lugar las condiciones que deben llenarse bajo sanción de nulidad en las ventas de fracciones a plazos o por mensualidades, estableciendo que el título deberá ser anotado preventivamente en el Registro de la Propiedad, si estuviese libre de todo gravamen.

La anotación del título en ese registro nacional o provincial, según el lugar en que se encuentre el inmueble, asegura al comprador del lote dos cosas esenciales: primera, que el bien se encuentra libre de todo gravamen y, segunda, que su propietario, se halla en condiciones de enajenarlo.

Como el comprador recibe una constancia al verificar la operación, generalmente una libreta, se autoriza en el proyecto la inscripción de ese instrumento en el registro, quedando desde la fecha de la expedición de ese instrumento que se inscribe, afectado el lote al cumplimiento del contrato.

Ningún acreedor del vendedor podrá embargar esa fracción ni requerir su venta para obtener el pago de sus créditos. El comprador, haya obtenido o no la posesión, tiene preferencia sobre todo acreedor del vendedor y conserva sobre el bien objeto del contrato un derecho perfecto. Una vez cumplidas por su parte las condiciones concertadas nadie puede discutirle su derecho a la escritura, la que deberá serle otorgada por el juez en defecto del vendedor.

El Código Civil ha sido interpretado por la jurisprudencia en el sentido de que se resuelve en daños y perjuicios la falta de cumplimiento del deber de escriturar, considerado como obligación de hacer.

De manera que si el vendedor no escritura y el comprador demanda, después de un pleito siempre largo, se condena al primero a cumplir el contrato o sea a escriturar. Pero si éste no lo hace una vez vencido el término, se abre un nuevo pleito de daños y perjuicios, que es ilusorio, cuando el vendedor carece de responsabilidad.

Entiendo que para inspirar confianza y arraigar operaciones, es preciso suprimir litigios; y por eso establezco, modificando las reglas ordinarias, que el comprador requerirá la escritura y el juez la otorgará en defecto del obligado, cerrando la puerta al pleito de los daños y perjuicios y entregando la cosa a quien la compró, que es el propósito perseguido.

De acuerdo con las reglas enunciadas en los artículos 2º y 3º del proyecto, el juez deberá, para otorgar la escritura, disponer sin otros trámites el levantamiento de todos los obstáculos que se opusieren a la misma, librando al Re-

gistro de la Propiedad donde consten embargos o inhibiciones los oficios respectivos.

Como esa es materia de reglamentación y de criterio judicial, no se ha colocado en el proyecto un precepto que no tendría razón de ser en una ley de fondo.

La excepción que se establece con relación a los inmuebles hipotecados, cuando el acreedor se encuentra conforme, se explica por sí misma y no requiere comentarios.

Aun cuando las reglas consignadas en el artículo 2º son bastante precisas, he creído oportuno concretar las relaciones entre los terceros acreedores del vendedor y los adquirentes de lotes, para que no puedan producirse dudas y no se invoquen los preceptos generales sobre privilegios de que el Código se ocupa.

Y he establecido por fin que es prohibido el pacto comisorio a favor del vendedor para evitar una explotación usuraria, que consiste en convenir el pacto resolutivo para cualquier momento en que el comprador deje de abonar una cuota, lo que permite al vendedor cuando el primero se atrasa, quedarse con la cosa y con el precio o gran parte del mismo.

Los artículos proyectados aseguran la realización del contrato de compra venta a plazos y en fracciones bajo verdaderas garantías, y permiten al que carece de fortuna adquirir sin las eventualidades de una pérdida, como sucede en la actualidad, sin legislación especial que tutele intereses tan respetables.

—Pasa el proyecto a la comisión de códigos.

* * *

Este proyecto fué REPRODUCIDO por su autor en el año 1918 — Junio 26 — (Diario de Sesiones, año 1918. Tomo I, páginas 664/667), agregando a sus fundamentos las siguientes consideraciones:

Sr. Moreno (hijo). — Señor Presidente:

En la sesión del 19 de Junio de 1916 presenté un proyecto de ley, que reproduzo, proponiendo modificaciones al Código Civil en lo relativo a la venta de terrenos en fracciones y en mensualidades. Después de presentada esa iniciativa, he podido comprobar la existencia de nuevos casos cuyas consecuencias desastrosas para el pequeño ahorro se evitarían con una ley previsoras.

Las operaciones de compra por mensualidades se hacen por personas que carecen de fortuna y que ahorran sirviendo la cuota convenida. Son casi siempre personas ignorantes, que al recibir la libreta y sobre todo la posesión, creen tener la propiedad. Cuando terminan de pagar, están seguros de haber adquirido, y es en ese momento, cuando suelen producirse los desengaños. Los vendedores de mala fe, que no se han desprendido del título y que mantienen el derecho pleno, han podido hipotecar y aún vender, y muchas veces, cuando el momento de escriturar ha llegado, el comprador comprueba que no tiene nada y que ha sido víctima de una maniobra.

La venta por mensualidades, que facilita las adquisiciones y la subdivisión de la tierra, tuvo en cierto momento una gran importancia. Hoy ha decaído grandemente y una de las causas se encuentra en la falta de garantías que ha desacreditado esas operaciones. Pretendo, con el proyecto, que reproduzco con sus fundamentos, evitar las defraudaciones y asegurar operaciones convenientes.

--Destínase a la comisión de códigos.

* * *

Reproducido nuevamente en el año 1922 (Agosto 10).
(Diario de Sesiones. Año 1922. Tomo III, páginas 10/13).

* * *

PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO ALEJANDRO CARRASCO

Sesión de Agosto 14 de 1916.

(Diario de Sesiones, Cámara de Diputados. Año 1916.
Tomo II. págs. 1275/77).

El Senado y Cámara de Diputados, etcétera.

Artículo 1º — En los contratos de ventas de inmuebles, por lotes o fracciones, cuyo precio haya de pagarse por cuotas, deberán cumplirse para su celebración y validez los requisitos siguientes:

- a) El propietario del inmueble deberá inscribir previamente su título de propiedad en el registro público que corresponda por su ubicación, acompañando un certificado de abogado o escribano de la matrícula, sobre la legitimidad del título, y un plano de ubicación y división de los lotes, con la superficie de cada uno. El plano deberá ser firmado por un ingeniero o agrimensor y tratándose de terrenos urbanos, visado por la municipalidad local.
- b) En las libretas o certificados provisorios de venta que en cada caso debe entregar el vendedor a los compradores, se consignará copia de las diligencias a que se refiere el inciso anterior; y cada operación que se realice será anotada, también, en el registro en el término de seis días.

Art. 2º — Los inmuebles inscriptos de acuerdo con el artículo anterior no podrán ser afectados con ningún gravamen y los que se constituyan no tendrán valor en contra de los compradores que hubieran inscripto sus boletas provisorias.

Art. 3º — En caso de quiebra o concurso del propietario vendedor, y en los casos de ejecución en general, los acreedores del vendedor no podrán llevar su acción sobre los lotes vendidos e inscriptos.

Art. 4º — Los compradores que hubieran pagado cuotas equivalentes, por lo menos al 20 % del precio total, tendrán derecho a rescindir el contrato perdiendo lo pagado, cualquiera que sea la cantidad. En estos contratos queda prohibido el pacto comisorio a favor del vendedor.

Art. 5º — Es irrenunciable lo dispuesto en el artículo anterior, cuyo texto deberá formar parte, obligatoriamente, de todos los contratos y certificados provisorios.

Art. 6º — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Alejandro Carrasco.

Sr. Carrasco. — Señor Presidente:

El desarrollo que en los últimos años ha tomado el negocio llamado de venta de terrenos por mensualidades, ha puesto de relieve la necesidad de establecer reglas que fijen y defiendan los derechos de los compradores.

La prensa del país, en diversas ocasiones, ha demostrado los procedimientos dolosos a que se prestaba la falta de una legislación racional; y en esta Cámara el distinguido señor diputado por Buenos Aires, don Rodolfo Moreno, ha sintetizado elocuentemente en los fundamentos de su proyecto presentado en la sesión del 19 de Junio, las razones que justifican como indispensable en la hora actual una nueva legislación sobre esta clase de ventas.

Mi proyecto y el del doctor Moreno coinciden en sus líneas generales y se inspiran en los mismos propósitos. Por esto no he de repetir los argumentos ya expuestos por mi colega por la Provincia de Buenos Aires, y sólo he de limitarme a poner en conocimiento de la Honorable Cámara los motivos determinantes de las nuevas exigencias que propongo en los incisos a) y b) del artículo 1º y especialmente en lo que se refiere al artículo 4º.

La compraventa por cuotas y en lotes a grandes plazos importa, por lo común, una operación realizada entre un capitalista empresario de grandes negocios, o un terrateniente adinerado, por una parte, y un obrero, un empleado o un pequeño comerciante, por la otra. Para éstos es una forma de ahorro y encarna la posibilidad de realizar un anhelo siempre acariciado: el de alcanzar el hogar propio; para los vendedores es una simple especulación, y muchas veces una forma socorrida de disimular una usura.

No es extraño, pues, que mientras los compradores buscan en la adquisición de un lote por mensualidades una íntima y noble satisfacción, los vendedores agoten los recursos, aun los menos lícitos, para atraer y convencer a los interesados sobre las ventajas del negocio.

Al exceso de recomendaciones y de reclame sigue, naturalmente, la exageración y la inexactitud dolosa en los datos referentes a la propiedad en venta, a la bondad o legitimidad del título, a su ubicación precisa y a las mejoras urbanas que benefician el terreno: calles abiertas, tranvías eléctricos, servicios sanitarios, etcétera.

Los compradores suscriben siempre las boletas provisionarias con absoluta ignorancia de las condiciones legales del título del vendedor, y casi siempre, también, sin antes ver el terreno que compran, confiados en la verdad de lo que afirman los prospectos y por la razón, apreciable para ellos, de que otros muchos compradores hicieron antes la misma operación.

Por esto la inscripción en el registro general, que afirmaría la responsabilidad ulterior de los vendedores, asegurando la tradición efectiva de las cosas en las fechas del cumplimiento del contrato, no sería suficiente para evitar el engaño posible, con relación a las otras circunstancias anotadas; y si bien la obligación que el proyecto impone, de inscribir igualmente un informe de letrado o escribano sobre la legitimidad del título y un plano de ubicación y superficies no imposibilita el fraude, por lo menos le crea una dificultad, porque es lógico pensar, por honor de nuestros profesionales, que no han de ser cómplices y bajo su firma en la consumación de un engaño.

Menos será posible el engaño si para las ventas de terrenos suburbanos — la mayor parte de las veces ofrecidos como núcleos de un barrio nuevo, con calles, avenidas, plazas y solares destinados a edificios públicos — se exige la certificación de las municipalidades o comunas respectivas.

Estos requisitos, por otra parte, no afectan en lo más mínimo ni dificultan la contratación de los negocios de ventas por mensualidades y, al contrario, contribuirán, a mi entender, a su mayor prestigio.

Pero ocurre que siendo para los compradores, como lo hemos dicho, en la mayor parte de los casos, esta clase de operaciones más que un negocio una forma plausible de ahorro, contratado en épocas propicias, de abundancia de trabajo y de dinero, puede, sin embargo, convertirse por causas imprevistas en motivo de infortunio y desesperación, cuando, modificadas las condiciones económicas del comprador, el ahorro, por falta de trabajo, se hace imposible, y a pesar de todo, el vendedor exige y aprieta para que se cumpla el contrato.

En tales casos los compradores, que han sido hábilmente engañados, con una cláusula del contrato por la que aparentemente podían rescindirlo, se ven perseguidos y ejecutados en sus recursos mínimos indispensables al sostenimiento de sus comercios y de sus familias.

El rigor de los vendedores es sin piedad, y es inútil que el comprador ofrezca perder lo que tiene ya pagado, por mucha que sea la cantidad, por la rescisión del contrato, porque esta solución jamás es aceptada. El vendedor ejecuta y el comprador debe pagar.

Opino, señor Presidente, que, dada la naturaleza de estos contratos y los factores y circunstancias que intervienen en su constitución, el estado debe mediar en defensa de los grandes intereses sociales comprometidos, en las personas de los compradores, obreros, empleados, industriales y pequeños comerciantes que cultivan el ahorro y hacen la riqueza nacional y cuya suerte merece un mayor cuidado que la de los terratenientes y empresarios de la especulación.

La ley debe en estos casos defender a los compradores y conciliar sus intereses con el de los vendedores, de tal modo que no afecte a éstos sino tanto como la justicia lo exija, para salvar a aquéllos, y de tal manera, que la celebración de esta clase de contratos no se haga imposible por efectos de la ley misma.

Asegurar a los vendedores en los casos de inexecución del contrato, en el peor de los casos, por lo tanto, el 20 por ciento de las mensualidades o cuotas, equivale, sin duda alguna, a una utilidad sobre el capital empleado de más de 40 por ciento, porque es bien conocido que el precio de venta por mensualidades es siempre muy superior al precio real al contado en la fecha del contrato.

Si en los momentos actuales existiese una disposición similar a la del artículo 4º del proyecto, habría beneficiado a millares de compradores que se ven sometidos a los vendedores y perseguidos y embargados.

No creo que una disposición como la propuesta afecte tampoco, ni menos paralice, la realización de esta clase de contratos. Las ventas por lotes y a grandes plazos se harán siempre; son operaciones de usura y de épocas buenas; y mientras el bienestar económico es permanente, nadie se acuerda de un mal negocio, ni cree haberlo hecho. En cambio, soportar en época de crisis y de dificultad de trabajo una obligación interminable, es realmente, para el obrero trabajador y honesto, para el comerciante humilde, una carga de cumplimiento imposible.

El vendedor ha ganado ya el 30, 40 ó 50 por ciento del capital empleado, en el peor de los casos.

Debe conformarse y dejar que el deudor, libre del peso del contrato y de sus preocupaciones, se entregue tranquilo a la labor, a sus negocios.

La sanción del artículo 5º habría impuesto una limitación saludable a la libertad de contratar en exclusivo beneficio de intereses superiores, análoga, por lo demás, a muchas otras que se consignan en nuestras leyes civiles y especiales.

—Pasa el proyecto a la comisión de legislación.

* * *

Este proyecto fué REPRODUCIDO por su autor en Julio 17 de 1918. Diario de Sesiones. Cámara de Diputados. Año 1918. Tomo II, pág. 320, con el siguiente agregado:

Sr. Carrasco. — Señor Presidente.

En la sesión del 10 de Agosto de 1916, presenté un proyecto de ley sobre venta de inmuebles por mensualidades que ha caducado por razón de la ley Olmedo.

Como los motivos determinantes de la reforma propuesta son substanciales y de carácter permanente, no obstante la paralización transitoria de las operaciones a que se refiere, considero de suma utilidad su sanción y lo reitero con los fundamentos que en aquella fecha tuve el honor de exponer a la honorable Cámara.

Me permito indicar la conveniencia de que sea destinado a la misma comisión que estudia el proyecto análogo del señor diputado, doctor Rodolfo Moreno (hijo).

* * *

PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO BERNARDO SIERRA

Sesión de Julio 5 de 1933.

(Diario de Sesiones, Cámara de Diputados. Año 1933.
Tomo II, págs. 20/22).

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — Intercálase a continuación del artículo 1356 del Código Civil las siguientes disposiciones:

CAPITULO II (bis)

De la venta de inmuebles en fracciones y a plazos

Art. 2º — En los contratos de ventas de inmuebles por lotes o fracciones, cuyo precio haya de pagarse por cuotas, deberán cumplirse para su celebración y validez los requisitos siguientes:

- a) El propietario del inmueble deberá inscribir previamente su título de propiedad en el Registro Público que corresponda por su ubicación, acompañando un certificado de escribano de registro únicamente sobre la legitimidad del título, y un plano de ubicación y división de los lotes con la superficie de cada uno, firmado por un ingeniero o agrimensor, y, tratándose de terrenos urbanos, visado por la Municipalidad local.
- b) Esta anotación deberá ser hecha si el inmueble se encontrase libre de todo gravamen y su propietario en condiciones de disponer del mismo.

Exceptúase el caso de que la propiedad estuviese hipotecada y el acreedor o acreedores hipotecarios manifestaren su conformidad, aceptando la división de la hipoteca entre los compradores de fracciones y renunciando al derecho de perseguir el pago del crédito contra todo el inmueble.

En este caso el gravamen se dividirá proporcionalmente entre los diferentes lotes y el comprador de cada uno responderá por su parte de deuda.

- c) En las libretas o certificados provisorios de venta que en cada caso debe entregar el vendedor a los compradores, se consignará copia de las diligencias a que se refiere el inciso anterior, y cada operación que se realice, será anotada también en el registro en el término de seis días.

Art. 3º — Los inmuebles inscriptos de acuerdo con el artículo anterior no podrán ser afectados con ningún gravamen y los que se constituyan no tendrán valor en contra de los compradores que hubieran inscripto sus boletas provisorias.

Art. 4º — Cuando hubiese conflictos de intereses entre los compradores de lotes y terceros que tuviesen créditos contra el vendedor del inmueble, se observarán las reglas que se expresan a continuación:

- 1ª El comprador que tuviere instrumentos inscriptos, tiene preferencia sobre cualquier tercer acreedor para que se le escribiera la fracción adquirida, una vez llenadas las condiciones del contrato.
- 2ª Los acreedores del vendedor que obtuvieren contra el mismo anotaciones de embargos o inhibiciones posteriores a la fecha de expedición del instrumento inscripto, no pueden hacer efectivos sus derechos sobre la fracción vendida y sólo podrán ejercitarlo sobre las mensualidades o cuotas a satisfacerse por el comprador.
- 3ª Los acreedores del vendedor pueden ejercitar todos sus derechos en las formas ordinarias sobre la parte del inmueble que no hubiere sido enajenada, a pesar de la anotación referida en el artículo 1º.

Art. 5º — Los compradores que hubieren pagado cuotas equivalentes, por lo menos al 25 % del precio total, tendrán derecho a rescindir el contrato perdiendo lo pagado, cualquiera que sea la cantidad.

Aun cuando se haya establecido en esta clase de contratos el pacto comisorio a favor del vendedor, se entenderá fenecido en cualquier tiempo en que el vendedor tenga recibido el 25 % del precio total expresado en el contrato de venta.

Art. 6º — En la primera edición oficial que se hiciere del Código Civil se insertarán con su numeración correlativa los artículos 2º, 3º, 4º y 5º de la presente ley.

Art. 7º — Comuníquese, etc.

Bernardo Sierra. — Roberto J. Noble.

Sr. Sierra. — Señor Presidente:

Hay nuevas formas de ventas, que cuando el Código Civil se proyectó y promulgó, no se conocían mayormente. De ahí que no se hayan previsto en la legislación positiva que ahora rige. Me refiero a la difundida operación

de compraventa de lotes o fracciones de terreno por mensualidades o a plazos. Se hace el contrato consensual, se suscribe el instrumento privado y la escritura se extiende mucho tiempo después. En este período de tiempo es cuando nacen las nuevas situaciones, en muchos casos el vendedor no puede cumplir con su obligación de escriturar. Por este proyecto se quiere reglamentar la venta de inmuebles cuando se vendan en fracciones y su precio deba ser satisfecho por mensualidades u otros plazos.

En estas ventas se entrega generalmente al comprador un documento o libreta, donde constan las condiciones del contrato y en el cual se anotan las mensualidades o cuotas que se van abonando. Aunque el vendedor no opere de mala fe en muchos casos, no es posible escriturar dadas las diversas situaciones que pueden presentarse. Que el vendedor tenía una hipoteca y no cumple con su obligación de pagarla, siendo ejecutado por el acreedor, pudiendo llegarse a la venta del bien total, a pesar de que el mismo pudo ser fraccionado y vendido con libreta a muchos compradores. Que el vendedor grave el bien después de vendidos los lotes y también lo ejecuten. Que aparezcan inhibiciones o embargos imposibles de levantar en muchos casos por la naturaleza del crédito que los motivó. Estas y otras situaciones pueden presentarse agravadas todavía por el hecho de que en muchos casos el comprador tiene la posesión del lote y edificó sobre el mismo.

El doctor Rodolfo Moreno, siendo diputado, presentó en la sesión del 19 de Junio de 1916 un proyecto de ley proponiendo modificaciones al Código Civil en lo relativo a la venta de terrenos en fracciones y en mensualidades. Dicha iniciativa y otra análoga del diputado Alejandro N. Carrasco, presentada en la sesión del 14 de Agosto de 1916, sirvieron de base para que la Comisión de Códigos de la Cámara de Diputados se expidiera el 24 de Julio de 1919, aconsejando la sanción del proyecto de ley, cuyo articulado ahora reproduzco. Desco hacer notar que el mismo doctor Moreno, con fecha 10 de Agosto de 1922, reprodujo el despacho de la Comisión del año 1919 que figuraba como asunto 3 de la orden del día número 89 y que ha caducado en razón del tiempo transcurrido.

Decía el doctor Moreno, al reproducir su iniciativa, lo siguiente: « Las operaciones de compras por mensualidades se hacen por personas que carecen de fortuna y que ahorran sirviendo la cuota convenida. Son casi siempre personas ignorantes que al recibir la libreta y sobre todo la posesión, creen tener la propiedad. Cuando terminan de pagar, están seguros de haber adquirido y es en ese momento cuando suelen producirse los desengaños. Los vendedores de mala fe, que no se han desprendido del título y que mantienen el derecho pleno, han podido hipotecar y aun vender y muchas veces, cuando el momento de escriturar ha llegado, el comprador comprueba que no tiene nada y que ha sido víctima de una maniobra ».

La iniciativa que ahora presento con la firma de otros compañeros de sector, tiende precisamente a incorporar al Código Civil de nuestro país un conjunto de disposiciones que, evitando defraudaciones, asegure operaciones honestas y convenientes.

Bernardo Sierra.

—A la Comisión de Legislación General.

* * *

CAMARA DE SENADORES

Sesión de Agosto 18 de 1934.

(Diario de Sesiones, Cámara de Senadores, Año 1934,
Tomo I, pág. 859).

PROYECTO DE LEY DEL SENADOR LAURENCENA

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Art. 1º — Los contratos que tengan por objeto la transferencia de un inmueble, en que se haya estipulado el pago del precio a plazos, se regirán por esta ley, cualquiera sea la denominación y forma jurídica que les hayan dado los contratantes. Quedan comprendidos los contratos de locación en que, en el mismo o en acto separado, se estipule un contrato de compraventa en el que la amortización del precio esté involucrada en el alquiler.

Art. 2º — Dichos contratos podrán celebrarse por documento privado, certificadas las firmas por un escribano o juez de paz y deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad de la jurisdicción a que corresponda el inmueble.

Art. 3º — Desde la inscripción del contrato, el adquirente será considerado como dueño de la cosa en relación a terceros y al fisco, y serán de su cuenta el pago de los impuestos, contribuciones y tasas y los gastos de conservación y mantenimiento de la casa.

Art. 4º — En caso de demanda de terceros contra el vendedor sólo podrán ejecutarse los derechos y acciones que el contrato le confiera o hacerse efectivas las condenaciones sobre los alquileres, amortizaciones e intereses debidos por el adquirente de acuerdo con el contrato.

Art. 5º — Si el vendedor fuere condenado a la restitución de la cosa, en demanda reivindicatoria, no se rescindirá el contrato y el reivindicante podrá optar entre tomar a su cargo la continuación del contrato o el pago del precio de la cosa, por el vendedor, con las indemnizaciones, en ambos casos, a que haya lugar en derecho en razón del perjuicio sufrido.

Art. 6º — Podrá estipularse válidamente, bajo pena de rescisión del contrato:

- 1º Que el adquirente deberá habitar personalmente la casa o explotar en persona y por su cuenta el inmueble, si se tratara de un fundo rural.
- 2º Que deberá darse a la casa o campo un destino determinado, o prohibirse determinadas formas de destino, como el subarriendo de habitaciones, el establecimiento de comercios, etc.
- 3º Que el adquirente no podrá transferir el contrato o sus derechos al mismo, sin previa aceptación del vendedor, salvo la transmisión hereditaria.
- 4º Tratándose de un terreno urbano, que el adquirente deberá edificar dentro de un plazo determinado y que la construcción deberá reunir determinadas condiciones.
- 5º Que la falta de cumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará derecho al vendedor a demandar la rescisión del contrato.

Art. 7º — El vendedor estará obligado a otorgar título definitivo, constituyendo hipoteca en garantía del saldo del precio, una vez que esté amortizado el 50 % del valor de venta o integrada igual proporción de las acciones, bonos o títulos afectados a su pago. El saldo de precio se continuará amortizando en la forma estipulada en el contrato.

Si las condiciones establecidas en el artículo 6º hubieran sido estipuladas por todo el plazo del contrato, ellas continuarán obligando al adquirente y a sus sucesores universales o particulares, hasta la cancelación definitiva de la hipoteca, y su incumplimiento dará causa a la rescisión del contrato.

Art. 8º — La falta de pago de los intereses de la cuota de amortización o de lo estipulado para la integración de las acciones, bonos o títulos, será causa de rescisión del contrato, hasta estar amortizada o integrada la mitad del precio o de las acciones, bonos o títulos afectados al contrato, cuando la mora sea:

- a) De tres meses, si se trata de casas o terrenos urbanos, y su pago se efectuara por mensualidades.
- b) De un período, si el pago se efectuara por trimestre o períodos mayores.
- c) De un año, siempre que se trate de fundos rurales, y cualquiera sea el período de pago de los intereses y amortización

Estando amortizado e integrado el 50 % del precio o valor de las acciones, bonos o títulos afectados, el vendedor sólo tendrá derecho a ejecutar por el cobro del saldo adeudado.

Art. 9º — En cualquier estado del juicio de rescisión por falta de pago, el adquirente podrá hacerlo cesar pagando el importe de las cuotas vencidas, los intereses punitivos convenidos, que en ningún caso podrán exceder del 10 % anual, y los gastos y costas del juicio continuando en vigencia el contrato en las condiciones originarias.

Art. 10. — Producida la rescisión del contrato, por cualquier causa, deberá restituirse al comprador las cantidades entregadas en concepto de amortización o integración de las acciones, bonos o títulos afectados, y el valor de las mejoras necesarias o útiles que hubiere realizado y quedarán a beneficio de la propiedad, hasta un valor máximo del 10 % del precio, con deducción de los intereses adeudados hasta el día de la restitución de la casa, del importe de las reparaciones necesarias que haya que efectuar, y de cualquier otra condenación impuesta en la sentencia.

Art. 11. — En las ventas de inmuebles a plazos, realizadas en remate o privadamente, las condiciones atribuídas a los mismos y que puedan influir en su valor, en anuncios difundidos en volantes, circulares o prospectos, por correspondencia, o en los diarios, o por cualquier otro medio de publicidad, formarán parte del contrato, aunque no se mencionen en él. La falsedad de los enunciados contenidos en dichos anuncios, será causa de rescisión del contrato, con obligación del vendedor de restituir todo lo percibido, por cualquier concepto, con intereses, y de indemnizar los daños y perjuicios causados al comprador.

Art. 12. — El adquirente de un inmueble a plazos, podrá anticipar el pago del precio o de una parte no inferior a la cuota del período del pago estipulado en el contrato y el vendedor no podrá negarse a recibirlo. Pero el pago no podrá imputarse a cuenta del precio, si hubiera intereses vencidos u otras obligaciones emergentes del contrato.

Art. 13. — En los contratos en que el pago de precio se hubiera estipulado en forma de un servicio fijo durante un cierto tiempo, sin establecerse lo que corresponde a amortización y a interés, se considerará que si ha sido celebrado con un interés del 7 % y la amortización que resulte, en forma acumulativa, a efecto de determinar el precio de la cosa y la cantidad amortizada.

No podrá invocar esta disposición a su favor, el vendedor que en los anuncios, correspondencia o en el contrato, haya expresado que la venta se realiza sin interés. En tal caso se considerará que todo lo pagado es amortización.

Eduardo Laurencena.

FUNDAMENTOS

Señor Presidente :

La venta de inmuebles a plazos se rige por las disposiciones generales de los artículos 566 a 573 del Código Civil, y algunas otras especiales contenidas en los títulos referentes al pago y a la compraventa.

Estas disposiciones han resultado notoriamente deficientes, en los últimos años, al acentuarse el proceso de subdivisión de los terrenos suburbanos, pro-

vocado por la expansión de las grandes ciudades y la de las propiedades agrícolas, en algunas zonas rurales del país.

Los contratos de venta han adoptado formas variadísimas, no sólo en cuanto a la denominación jurídica que le dan las partes, sino también en cuanto a las condiciones a que se supedita el nacimiento, la subsistencia y la rescisión del contrato y en cuanto a la forma de pago del capital y los intereses. Y en muchos casos, las disposiciones del Código Civil resultan inapropiadas, insuficientes o de dudosa aplicación, lo que ha originado frecuentes abusos de parte de vendedores y compradores, ha producido innumerables injusticias y provocado numerosos y perjudicados pleitos.

A subsanar estos inconvenientes tiende el proyecto que presento, y cuya orientación y principales disposiciones creo conveniente fundamentar.

I. — Cualquiera sea la naturaleza jurídica que las partes atribuyan a un acto y la denominación que le den, es indudable que cuando ese acto tiene por objeto final la transferencia del dominio de un inmueble, mediante el pago de un precio, se está en presencia de un contrato de compraventa, aunque se le disimule bajo la apariencia y forma de una locación, aunque no aparezca clara la fijación de un precio o se oculte bajo el nombre de alquiler, aunque se le califique de simple « promesa de venta », etc.

Por el artículo 1º del proyecto, todos esos contratos quedan sometidos a sus disposiciones, atendiendo exclusivamente al fondo de la negociación y con prescindencia de las formas externas que les hayan dado los contratantes.

II. — Aunque el contrato se celebre por documento privado — como lo autorizan las disposiciones actuales y lo mantiene el proyecto — se autoriza su inscripción en el Registro de la Propiedad, y desde ese momento el adquirente es considerado como dueño del inmueble, con relación al fisco y a terceros. (Artículos 2º y 3º).

En las provincias, ya numerosas, en que los impuestos territoriales son progresivos, con relación a la extensión o al valor de las propiedades, esta prescripción es muy importante. Cuando se lotea una gran propiedad, de alto precio, el fisco no reconoce las transferencias hasta la escrituración definitiva de la propiedad y, en consecuencia, los compradores por boleto privado, continúan gravados con el impuesto que proporcionalmente corresponde a la propiedad en conjunto. Así, por ejemplo, una propiedad de 5.000 hectáreas paga un impuesto territorial del 1 %. Dividida y vendida en 50 lotes de 100 hectáreas, a cada uno de estos lotes correspondería el pago de un impuesto del 0,5 %, pero como la transferencia por boleto privado no es reconocida como transmisión de dominio, continúan pagando el 1 %, como si el latifundio originario subsistiera.

Con relación a terceros, el efecto de la inscripción del contrato, es el de darle mayor eficacia, garantiendo su validez. En casos de demanda contra el vendedor, los terceros sólo pueden hacer efectivas las condenaciones im-

puestas sobre el saldo de precio y sus intereses en las condiciones estipuladas en el contrato, principio jurídico que se hace extensivo a los casos de demanda reivindicatoria.

III. — Las circunstancias especiales bajo las cuales se efectúa generalmente el loteo de terrenos suburbanos o de campos destinados a la agricultura, induce a establecer en los contratos ciertas obligaciones cuyo incumplimiento o violación, por los compradores, es causa de rescisión de la venta.

Por ejemplo, al planearse la formación de un barrio de residencia para familias, es común establecer condiciones especiales sobre el plazo, la forma y características de la edificación que ha de levantarse en el terreno: sobre limitación en el establecimiento de negocios y prohibición de determinados destinos; sobre formación de jardines y espacios libres, etc. Como estas condiciones aparecen como restricciones al dominio, su cumplimiento ofrece resistencias y provoca cuestiones judiciales que es conveniente evitar. Sin embargo, esas condiciones son perfectamente legítimas, porque forman parte de un plan, bajo el cual se realiza la venta, y que no puede perturbar un adquirente, que libremente las ha aceptado y debe cumplirlas. Como característico, podría citarse el caso de una empresa que tuvo grandes dificultades para evitar el establecimiento de un lenocinio, en un barrio de familias.

En la zona rural, atento a las características de nuestra población agrícola, su rutina, su frecuente ignorancia sobre los mejores métodos de cultivo, su resistencia a innovaciones, la tendencia de muchos a especular con la tierra, y a abandonarla cuando encuentra oportunidades favorables, es explicable y perfectamente admisible, que el vendedor establezca en el contrato ciertas condiciones sobre métodos, forma y clase de unos cultivos y limitación de otros; sobre plantaciones de frutales y forestales; sobre explotación granjera anexa; sobre trabajo personal del comprador y su familia; prohibición de arriendo; sobre construcción de poblaciones, alambrados, pozo, etcétera, porque todas esas condiciones tienen una relación directa con la capacidad del comprador-agricultor para cumplir el contrato, puesto que su solvencia depende principalmente del resultado de su trabajo, y éste de la forma en que realice la explotación de la chaera.

Una de las cláusulas que más resistencia ofrece es la prohibición de transferir el contrato (salvo el caso de transmisión hereditaria), sin aceptación del vendedor. Y esta cláusula es inobjetable, sin embargo, especialmente en la venta de fundos agrícolas, porque las condiciones personales del adquirente, su responsabilidad, su capacidad para el trabajo y la de su familia, sus conocimientos, conducta y cualidades morales, son circunstancias determinantes del contrato formalizado por el vendedor. Por otra parte, el acreedor no puede estar obligado a aceptar el cambio de deudor.

El artículo 6º del proyecto contempla esta situación y la resuelve.

IV. — La forma de pago del precio es uno de los puntos principales, en

esta clase de contratos, y se han adoptado en la práctica formas variadísimas; pero que pueden clasificarse en dos grandes grupos, a saber:

- 1º Los contratos que establecen el precio del inmueble, su forma de amortización y el tipo de interés, o que establecen los datos necesarios para determinar el precio, la amortización y el interés, mediante cálculos sencillos; y,
- 2º Los que establecen servicios o cuotas globales periódicas, durante un plazo determinado, sin ningún otro dato que permita determinar el precio real, la amortización y el interés que han servido de base a la negociación.

En el primer caso las condiciones del contrato no ofrecen ninguna dificultad, y la liquidación del interés de los contratantes, al producirse la rescisión, es sencilla y fácil de practicar.

No ocurre lo mismo con los contratos del segundo grupo. La ocultación del precio amortización e interés estipulados, hace que la liquidación del contrato sea casi imposible y quede librada exclusivamente a la buena fe del vendedor, que con sólo establecer un precio e interés arbitrarios y una fórmula de amortización adecuada a sus propósitos, anula el capital amortizado del adquirente. La ley debe intervenir en tales casos, para impedir los abusos y es lo que hace el artículo 13, del proyecto, estableciendo que debe tomarse como base el interés del 7 % a los efectos de la liquidación. Con ese dato, el monto del servicio y el plazo establecido, puede determinarse, sin dificultad, la amortización y el precio.

Es frecuente el caso en que los vendedores al establecer la cuota o servicio periódico, expresan que la venta se hace «sin interés». Se trata de impresionar a compradores inexpertos, que creen pagar el precio neto del terreno, cuando en realidad el interés está involucrado en el servicio, pero la ley no puede amparar ese género de habilidades que encierran un engaño y por eso el proyecto establece que en esos casos, se considera que el servicio total constituye amortización de precio.

V. — En esta clase de ventas, es frecuente atribuir a los terrenos condiciones que no son reales, con el objeto de conseguir una clientela que hace fe en los anuncios, cuya exactitud no puede verificar personalmente, lo que da origen a muchos abusos y a veces a verdaderas estafas.

El proyecto (artículo 11), resuelve que el contenido de los anuncios, que puede influir en el precio del inmueble, forma parte del contrato, y en consecuencia, que la falsedad de sus enunciados, es causa de rescisión del contrato de venta, imponiendo al vendedor la obligación de restituir todo lo percibido, con intereses, y a indemnizar los perjuicios causados.

Tales son las disposiciones principales del proyecto, cuya sanción llenaría un vacío existente en nuestra legislación civil.

Eduardo Laurencena.

—A la Comisión de Legislación.

**MENSAJE Y PROYECTO DE LEY DEL PODER EJECUTIVO DE LA
PROVINCIA DE MENDOZA, A LA H. LEGISLATURA POR EL QUE
SE MANDA CONSTRUIR CASAS COLECTIVAS PARA OBREROS Y
EMPLEADOS MODESTOS DEL ESTADO**

Mendoza, Setiembre 19 de 1935.

A la Honorable Legislatura de la Provincia

En cumplimiento de un propósito enunciado con anterioridad a la asunción del mando de la Provincia, me dirijo a V. H. para someter a su consideración el adjunto proyecto de ley, destinado a crear un pueblo de casas colectivas, para albergue decoroso de los obreros y empleados modestos del Estado, sus municipalidades y de los jubilados y pensionados de la Provincia.

La migración

La civilización contemporánea ha estimulado la migración rural hacia las ciudades. El hombre de campo se dirige a las grandes urbes, donde espera mejorar su suerte, ante la amplitud de horizontes que el nuevo escenario le presenta. Deja la gleba por considerarla, en buena parte, inferior y se orienta hacia el taller, la oficina o el mostrador, en busca de un tipo de vida que le permita gozar de las satisfacciones que brinda la ciudad. A más de esta migración rural, que nutre incesantemente las colmenas ciudadanas, se registra la intensificación de las grandes industrias, en las que el proletario se convierte en unidad opaca de esa falange compacta de operarios concentrados en las zonas suburbanas. Es el obrero típico, de vida doliente y de pocas satisfacciones. Es el jefe de la familia humilde, que lucha esforzadamente por el pan cotidiano.

La concentración de estas masas humanas en las grandes urbes, ha seguido una progresión acelerada. En los Estados Unidos, donde en 1820 había solo un 5 o/o de habitantes urbanos, se ha llegado actualmente a 85 o/o. En nuestro país, la población rural se ha multiplicado por 4 desde 1869, pero la población urbana se ha multiplicado por 14, según constata el arquitecto Vautier. En Mendoza, puede notarse la concentración de los habitantes en torno del centro urbano que forma la capital. Si bien ésta, en su perímetro legal, solo cuenta con 80.000 habitantes aproximadamente, no puede desconocerse que existe una unidad vital —económica sobre todo— entre el municipio y una amplia zona circundante que comprende Godoy Cruz, Luján, Guaymallén y Las Heras. Suburbios prósperos o suburbios modestos, son la radiación de muchas personas, que tienen en la capital y sus alrededores su ocupación habitual.

La vivienda popular

La concentración urbana trae aparejado al ineludible problema de la vivienda popular. El obrero en general no gana lo suficiente como para comprar la casa propia, y el empleado común vive generalmente al día en esa numerosa clase media, que tampoco puede pensar con seguridad en ahorro para la vivienda propia. Como resultado lógico, proliferan el conventillo y el rancho, exponentes de la miseria y de la injusticia social. El hacinamiento del conventillo trae dolorosas consecuencias sobre la salud física y moral de las nuevas generaciones. El primero en estudiarlas fué el Dr. Rawson, quien, en un memorable trabajo, decía del obrero que habita en el conventillo: “el aire que ese desgraciado aspira al penetrar en sus pulmones, en su sangre, en su cerebro, en todos sus órganos, el veneno que está suspendido en el impuro medio que lo rodea. En lugar de reposo, sufre las perniciosas influencias que resultan de estas causas, que debilitan sus funciones y su vida”. Si esto podía decirse en el siglo pasado, qué no cabría afirmar en los tiempos actuales tan caracterizados por el hacinamiento en las grandes ciudades y sus consiguientes influencias sobre la salud de la población... El Dr. Juan F. Cafferata, que merece bien del país por sus trascendentales iniciativas sociológicas, afrontó el problema con su proyecto sobre construcción de casas baratas, sancionado en 1915 como ley N.º 9677. “La inmoralidad, el alcoholismo, la prostitución, y la degradación”, que, al decir del Dr. Cafferata, eran los males aportados por la mala vivienda, serán contenidos por el bienestar que produce un hogar estable y feliz. La casa propia es ese ideal de dicha. Mientras no se pueda realizar tal anhelo, habrá de acudir al albergue confortable y económico, que proporcione el Estado a los componentes más humildes de la comunidad.

La acción estatal

El fomento de la vivienda popular suele ser realizado por tres procedimientos: a) acción privada, como la que realizan en Buenos Aires los socialistas con la “Cooperativa El Hogar Obrero”, la asociación católica con sus casas colectivas, y algunos grandes establecimientos industriales; b) acción mixta, mediante subsidios y préstamos oficiales a las iniciativas particulares, como se registra en Alemania, Inglaterra, Francia y Estados Unidos; c) acción estatal, como la dispuesta por la ley argentina 9677, las cordobesas 195, 2915 y 2974; el decreto-ley N.º 308 de Chile, y las leyes argentinas y uruguayas sobre préstamos hipotecarios para edificación, y lo que en grande escala se realiza en Rusia, Alemania y otros países. El Estado moderno entiende que debe cumplir una función social ineludible en favor de las clases menos afortunadas y decide su intervención directa en la construcción de viviendas populares.

Casa individual o casa colectiva

Pero entonces se presenta esta disyuntiva: ¿se ha de construir casas individuales o casas colectivas? Teóricamente la respuesta se inclinaría hacia las casas individuales. Prácticamente, la decisión favorece a las casas colectivas. La casa individual satisface, en teoría, el ideal del hogar propio, confortable e independiente. Pero no está al alcance de todos, por lo que no es una solución social. En una acción estatal amplia debe tenerse en cuenta, precisamente, el mayor alcance de la misma, el mejor aprovechamiento de los recursos invertidos y la más perfecta dotación de los barrios obreros. Las desventajas de la casa individual para los barrios obreros, son: una casa individual: a) cuesta indiscutiblemente más que un departamento de iguales comodidades y la misma superficie cubierta en una casa colectiva; b) exige mayor extensión de terreno, de calles, de arbolado, de servicios sanitarios, etc., lo que la eleva de costo; c) presenta la descentralización de los servicios generales, como serían los campos de deportes, pileta de natación, escuela, casa-cuna, proveeduría, consultorio médico, etc.; d) no tiene posibilidad económica para calefacción y agua caliente; e) en consecuencia, a mayor costo, mayor alquiler; f) y por último, a mayor alquiler, menor alcance para los obreros y empleados modestos.

En cambio, la casa colectiva presenta estas ventajas: a) menor costo; b) alquiler inferior; c) menos terreno para mayor número de habitantes; d) centralización de todos los servicios generales; e) provisión de calefacción y agua caliente; f) facilidad de control administrativo.

El profesor Bunner ponía este ejemplo: "Una ventaja de los grandes bloques unitarios sobre la edificación individual, dividida en un sinnúmero de lotes de diferentes medidas y tamaños de edificación, está en que la primera permite disponer de grandes patios comunes, por los cuales se persigue una buena iluminación de las viviendas; patios que sirven como espacios libres de reposo y de juego. En un ejemplo de un proyecto de dos mil viviendas, que se me había confiado recientemente en Viena, se pudo disponer el trazado de la población de acuerdo con las nuevas tendencias urbanistas, a pesar de que ya se había previsto una distribución basada en el antiguo sistema rectangular de manzanas. Por razones de economía, he mantenido solamente una calle ya rebajada y una gran depresión existente en el proyecto definitivo, destinándose esta última a un gran patio de juego, en cuyo centro está dispuestas una "Haus der Jugend", escuela-hogar de juventud, con salas de clase, gimnasio, kindergarten, etc. Entre las largas filas de casas están dispuestos pequeños jardines para familias de numerosas proles".

La experiencia en el orden nacional va aconsejando el abandono del sistema individual. El arquitecto Vautier señalaba "la creciente preferen-

cia del público por la casa colectiva”, dotada de “asociación”, de los servicios modernos. Y agregaba la orientación que había de imprimirse a la obra de la Ley 9677:

“De hecho, entre nosotros, hoy solo son las casas colectivas las que ofrecen mayores probabilidades de aprovechar las ventajas de la “asociación” y llegar así, no sólo a la economía de costo, sino también a la economía de explotación.

“Deberá, pues, optar la Comisión entre las casas colectivas con sus servicios organizados en común, o una evolución en el criterio para el trazado de los barrios de casas individuales, asociándolas colectivamente para ciertos servicios, como pueden ser: agua caliente, calefacción, cloacas, aguas corrientes etc. y en algunos casos, dotando al barrio de servicios públicos, lavaderos, cocinas, nursery, garage, etc.”.

En mi viaje a Europa pude apreciar la última enorme difusión de las casas colectivas en diversos países, muy particularmente en Alemania. Berlín presenta la barriada de la Baugesellschaft y Hamburgo todo un pueblo compuesto por más de cien manzanas edificadas de acuerdo a dicho sistema.

La iniciativa del P. E.

Demostrada la necesidad de afrontar el problema de la vivienda popular y establecida la solución más acreditada y más moderna, el P. E. se decide a propiciar la construcción de un pueblo de casas colectivas en el municipio de la capital o sus adyacencias. Efectuado el estudio previo por la Dirección de Arquitectura, se formula un plan destinado a construir 14 bloques de casas colectivas, en las que se proveerá de albergue decoroso a unas 3.000 personas. La higiene, el confort y la cultura están previstos en el adjunto proyecto y en los planos correspondientes en confección. El destino de las casas colectivas se fija para los obreros y empleados modestos del Estado y de sus municipalidades, con aleanee para los jubilados y pensionados de la provincia.

Las características

El proyecto comprende la construcción de un pueblo para 3.000 habitantes aproximadamente, en un block de 14 casas colectivas, con 727 departamentos en total, independientes, incluyéndose la construcción de calles, veredas, jardines, parques de juego para niños, gimnasio y pileta de natación, casa-cuna, consultorio médico, etc., consultando los últimos dictados y orientaciones más modernas del urbanismo y la técnica constructiva. Como núcleo estará el Departamento Mínimo. Se construirán 727 departamentos, independientes entre sí, con estructura antisísmica de hormigón armado, mampostería de ladrillo armado, instalación de calefacción y agua caliente central, lavadero mecánico, luz eléctrica y artefactos eléc-

trios instalados, baño y cocina con artefactos y accesorios instalados, obras sanitarias, ventanas y celosías metálicas, puertas de madera terciada, cielos rasos de yeso, pisos de madera y mosaico, roperos, armarios y bibliotecas embutidos, amueblamiento completo con camas, sillas y mesas.

Habrán tres tipos de departamentos, con uno, dos y tres dormitorios, con capacidad para tres a siete camas y con living-room, donde podrá habilitarse una cama más.

Las estadísticas del Departamento Nacional del Trabajo estiman que el término medio de los componentes de las familias obreras es de alrededor de 4 personas, dato que se ha tenido en cuenta para la distribución de las categorías.

Se repartirán los 727 departamentos de los tres tipos en edificios independientes de planta baja y dos pisos altos, con una superficie cubierta para cada edificio de 3.000 mc., repartidos 1.000 mc. en cada uno de los tres pisos.

Siendo el término medio de la superficie cubierta de los departamentos, alrededor de 55 m², cada edificio constará aproximadamente de 53 departamentos, cuya distribución en cada piso está, así como el proyecto completo, a estudio de la Dirección de Arquitectura de la Provincia.

La superficie cubierta total será alrededor de 40.000 m².

Cada edificio estará separado de los otros por veredas-jardines y amplias calles y el conjunto rodeado por cuatro calles principales.

Se construirá también un pabellón de administración con consultorio médico y casa-cuna, para que las madres que trabajan puedan dejar los niños bajo una vigilancia técnica; local para la instalación de calderas y tanques para el servicio de instalación de calefacción y agua caliente central, lavadero mecánico, parque de juego para niños, gimnasio y pileta de natación, jardines, etc.

Se calcula que la separación entre los edificios será lo bastante amplia para permitir el asoleamiento de los mismos y parte de las calles en cualquier época del año, en forma tal que todos los locales se iluminarán y ventilarán directamente al exterior, dándose a cada uno la justa orientación y dimensión de ventanas, de acuerdo a su destino.

Cálculo del costo

Este tipo de edificación, completamente standard hasta en sus mínimos detalles, empleando materiales nacionales y de preferencia de Mendoza, salvo los que por no fabricarse en el país deban importarse del extranjero, construyéndose en conjunto todo el block de los edificios, con materiales, mano de obra, planos y dirección por la Dirección de Arquitectura de la Provincia, puede realizarse a un costo que oscilará alrededor de 70 pesos

el m2. cubierto edificado, o sea, que los 40.000 m2. de superficie, a \$ 70, importarán alrededor de \$ 2.800.000 m|n., acogiéndose a los beneficios de la Ley Nacional 9677.

Como se invertirá la cantidad de \$ 3.000.000, los \$ 200.000 restantes se distribuirán en forma global de la siguiente manera:

Para el pabellón de administración, casa-cuna, etc.	\$	40.000.—
„ gimnasio, pileta de natación, plaza, etc.	„	80.000.—
„ veredas-jardines	„	30.000.—
„ amueblamiento	„	50.000.—
		Total
	\$	200.000.—

En consecuencia, el cálculo del costo del pueblo de casas colectivas, completamente edificado y listo para la locación, sería de \$ 3.000.000 m|n., en cuyo valor no se incluye el costo del terreno, por considerar que el gobierno puede conseguir por donación las hectáreas necesarias, por cuanto sería un ventajoso negocio para el donante, dada la extraordinaria valorización que experimentarían los terrenos adyacentes.

La Ley Nacional N°. 9677 sancionada en el año 1915, creando la Comisión Nacional de Casas Baratas, estimula en todo orden y concede extraordinarios beneficios para la construcción de casas económicas, individuales o colectivas, siendo de mencionar lo que se detalla en el art. 10, que dice: “Los materiales empleados en la construcción de las casas que contrate la Comisión, estarán exentos de los derechos e impuestos que gravan la importación”. La misma franquicia se acuerda a los materiales empleados en la construcción de casas baratas, individuales o colectivas para obreros o empleados, por sociedades que tengan ese objeto”, etc., etc.

Aparte de la gran reducción en el costo de la obra ejecutándola en un solo block, también contribuye a su mayor economía el hecho de que la red de obras sanitarias y eléctricas sea solamente una para la gran masa de edificación.

Por las razones expuestas y por otras que sería largo enumerar, se llega a la conclusión de que el precio de \$ 70 el m2. de superficie cubierta edificada, es perfectamente razonable, y aún se podría prever que en la realidad bajara de esta suma, cuando se proceda a la licitación pública de las obras.

Alquileres

El canon de arriendo de \$ 30 a 50 mensuales, según categoría del departamento, es perfectamente razonable, de acuerdo a las condiciones, sueldos y salarios del personal administrativo y obrero de Mendoza. Puede, en consecuencia, fijarse una renta anual de \$ 380.000 y destinarse alrededor

de \$ 50.000 anuales para administración, mantenimiento, etc., y para cubrir probables locatarios morosos, sin necesidad de disminuir la renta líquida, con los que se asegura la exacta financiación de la misma.

Financiación

Para abordar este plan, es más seguro y factible, por estar dentro de las atribuciones provinciales, una financiación directa en base al crédito de la provincia. Se ha preferido, pues, la emisión de "Títulos de deuda pública interna", llamados "Títulos de edificación colectiva", hasta la suma de \$ 3.300.000 m/n. para hacer frente con el saldo a los quebrantos de cotización, etc. Gozarían de un interés anual de 5 o/o, pagadero por trimestres vencidos y del 5 o/o de amortización anual acumulativa, pagadera por semestres también vencidos, los que serían rescatables por compra en mercado abierto o licitación, cuando estuvieren bajo la par, y por sorteo cuando estuvieren a la par o sobre ella. Para responder a esta emisión, estaría el crédito general de la Provincia y el producido de la locación de las casas colectivas.

Solución económica

La financiación que propicio ante V. H. tiene la ventaja de su practicabilidad, gracias a la solvencia de la Provincia y al prestigio reconquistado en el mercado de valores, por hechos que sería redundancia enumerar. Pero, aparte de eso, el plan representa una solución económica ideal: no implica gasto alguno para la provincia, ya que los servicios de intereses y amortizaciones serían cubiertos por el alquiler de las casas colectivas, al punto de que en 15 años estaría pagada la obra y cancelados los títulos, sin que el Estado hubiere desembolsado un solo centavo. En una palabra: la obra se costearía a sí misma. En cuanto a los terrenos, no cabe dudar que serán dados en donación por sus dueños, en vista de la valorización que este pueblo aportará a la zona vecina. En caso negativo, se efectuaría la expropiación.

La organización

En el adjunto proyecto de ley, se concreta el Poder Ejecutivo a solicitar de V. H. la autorización correspondiente a la emisión de los títulos y a la realización de las obras, de acuerdo a las líneas generales expuestas. Una vez sancionada esa autorización, acudiré a V. H. para someterle el plan definitivo de administración con su organización correspondiente que asegure el éxito de esta iniciativa, que tanta trascendencia social ha de tener para esa meritoria y nutrida falange de servidores del Estado, que por ella, han de encontrar albergue digno, económico y confortable.

Al someter a vuestra consideración este proyecto de ley, cumplo con uno de los principales puntos del programa electoral que sostuviera como candidato a la gobernación de la provincia, en solidaridad de ideales y propósitos con el Partido Demócrata Nacional y fuerzas cívicas concordantes, y propicio una solución económica y factible, para el problema de la vivienda popular, que debe preocupar al Estado moderno.

Dios guarde a V. H.

Firmado: GUILLERMO G. CANO. — Frank Romero Day. — Enrique L. Day. — E. A. Pontis.

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Mendoza, sancionan con fuerza de

LEY:

Art. 1º. — Autorízase al P. E. para construir, dentro del Departamento de la Capital o sus adyacencias, un pueblo de casas colectivas, para habitación de obreros, empleados modestos del Estado y sus municipalidades y de jubilados y pensionados de la Provincia.

Art. 2º. — Dicho pueblo constará de un grupo de 14 casas colectivas como mínimo, y cada casa estará formada por departamentos independientes, distribuidos en tres categorías, determinadas por el número de personas que deban habitarlas.

Art. 3º. — La construcción de los edificios será de estructura antisísmica de cemento armado, con calefacción y agua caliente centrales, lavadero mecánico, luz eléctrica y artefactos eléctricos instalados, baño y cocina con artefactos y accesorios instalados, obras sanitarias, ventanas y celosías metálicas, puertas de madera terciada, cielo-rasos de yeso, piso de madera y mosaico, roperos, armarios y bibliotecas embutidos y amueblamiento completo con camas, sillas y mesas.

Art. 4º. — La capacidad total del grupo de casas colectivas será para albergue de 3.000 personas, aproximadamente.

Art. 5º. — El pueblo de casas colectivas constará de amplias y arboladas calles, veredas, jardines, parques de juego para niños, gimnasio, pileta de natación, casa-cuna, consultorio médico y demás exigencias modernas del urbanismo y de la técnica constructiva.

Art. 6º. — En las construcciones y trabajos se dará preferencia a los materiales nacionales y, especialmente, a los de Mendoza y a la mano de obra local.

Art. 7º. — Declárase de utilidad pública y autorízase la expropiación de los terrenos que el P. E. considere necesarios para la construcción del pueblo, en cuya adquisición podrá invertir hasta \$ 2.000 por hectárea. El P. E., no obstante dicha facultad, procurará obtener la donación de los terrenos para este objeto.

Art. 8º. — Los departamentos de las casas colectivas serán dados en arriendo a los obreros y empleados modestos del Estado, sus municipalidades y a los jubilados y pensionados provinciales. El P. E. dictará los reglamentos adecuados para establecer el precio y tiempo de la locación y el cobro del alquiler con la garantía de los sueldos, jornales, jubilaciones o pensiones de los locatarios.

Art. 9º. — Queda expresamente prohibida la locación destinada a despachos de bebidas y a cualquier otro fin de naturaleza incompatible con la residencia familiar.

Art. 10. — El P. E. propondrá oportunamente a la H. Legislatura el sistema de administración de las casas colectivas que estime más eficaz, con su organización correspondiente.

Art. 11. — Los gastos que demande el cumplimiento de esta ley se harán con títulos de deuda pública interna, que el P. E. queda autorizado a emitir, abjo la denominación "Títulos de edificación colectiva", hasta la suma de \$ 3.300.000 m|n. Los títulos serán del 5 o|o de interés anual, pagaderos por trimestres vencidos y del 5 o|o de amortización anual acumulativa pagadera por semestres también vencidos, los que serán rescatables por compra en mercado abierto o licitación cuando estuvieren bajo la par y por sorteo cuando estuvieren a la par o sobre ella. Quedan especialmente afectadas como garantías de los títulos las sumas que se recauden por alquileres de las casas colectivas, a más de la responsabilidad general de la Provincia, a cuyo efecto el P. E. adoptará las medidas conducentes a asegurar esa garantía especial.

Firmado: **Frank Romero Day.** — **Enrique L. Day.** — **E. A. Pontis.**

* * *

SUGESTIONES AL PROYECTO FORMULADAS POR LA COMISION PROVINCIAL "AD HONOREM" DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS EN DICHA PROVINCIA QUE INTEGRAN LOS DOCTORES: CARLOS A. PITHOD, LUIS J. CARRER E INGENIERO EDMUNDO ROMERO

Mendoza, Noviembre 8 de 1935.

Al Sr. Presidente de la Comisión de Legislación Social de la H. Cámara de Diputados, Dr. Edmundo Correas. — S|D.

Los suscriptos, miembros de la Comisión Provincial de Casas Baratas, se complacen en dirigirse a Ud. haciendo llegar a la H. Cámara algunos puntos de vista sobre el proyecto de construcción de casas colectivas para obreros y empleados modestos del Estado.

Ellos se basan en la experiencia recogida por la Comisión Nacional de la ley 9677, y en propósitos de contribución patriótica al mejor resultado de la iniciativa.

El proyecto elaborado por el Poder Ejecutivo de la Provincia representa un eficaz aporte a la solución económica del problema de la vivienda popular. Pero no contempla ampliamente el aspecto social de la cuestión.

La importancia y extensión de las obras a realizar y capitales a invertir, que según tenemos entendido, serán ampliados por la Legislatura, hacen procedente las objeciones que formulamos. Tales circunstancias obligan a tener en cuenta todos los aspectos en la ley a dictarse.

Es indiscutible que la verdadera solución del problema se consigue construyendo "casitas independientes para vender", en lugar de "colectivas de departamentos para alquilar".

Distinguidos estadistas y sociólogos argentinos votaron la siguiente conclusión en la primera Conferencia de Asistencia Social, realizada el 15 de noviembre de 1935 en Buenos Aires: "La Comisión Nacional de Casas Baratas dará preferencia a la construcción de "casas individuales" para vender y las casas colectivas sólo se construirán en las zonas céntricas de aquellas ciudades cuya población exceda de cincuenta mil almas".

El Relator de la ponencia, Ingeniero Juan Ochoa, al fundarla dijo:

"Es urgente que las familias más necesitadas posean una casa higiénica, barata y propia que proteja su salud física y moral. El problema de la vivienda no es sólo de carácter higiénico y económico, sino también moral.

¿Cómo no ha de ser así, si la "casa individual independiente", mucho más si es propia, concurre a la consolidación del hogar en todo lo que tiene de elemento básico para la estructuración estable y debidamente equilibrada de la sociedad?

Notad también — agregó — que "la aspiración de la casa propia e independiente existe latente en nuestra población como lo destacó el Dr. Coll al referirse a la inscripción de aspirantes a los "departamentos" y "casas individuales" construídos por la Comisión Nacional de Casas Baratas; pues si para los departamentos se inscribieron postulantes en la proporción del 25 por ciento, para las casas individuales lo hicieron en la proporción del 75 por ciento. Más aún, puedo informaros que en el último sorteo del "Barrio Rawson", en plena crisis de dinero, de 92 favorecidos del sorteo para los departamentos, sólo 37 se acogieron al beneficio. En cambio, de 74 favorecidos con "casas individuales independientes en ven-

ta", todos se acogieron al beneficio. Dato que no necesita mayor comentario".

Dentro de esta orientación social, la conferencia recomendó, además, la ventaja de evitar barrios de pobres o de ricos exclusivamente, porque en razón de "ideal innato de dignidad o igualdad social, no se desea una barriada que denuncie una inferioridad colectiva", en el aspecto aparente, se entiende.

Pensóse con un sano y bien sentido patriotismo, que en la vida de inevitable y necesaria convivencia social no deben existir diferencias de clases y sí, en cambio, una franca solidaridad en la tarea común.

Hay que edificar, pues, casas de obreros y empleados modestos en distintos lugares de la ciudad.

El proyecto debe modificarse y disponer la construcción mixta de viviendas individuales y colectivas. Las primeras se levantarán en el perímetro suburbano, donde haya espacios libres, y las segundas en el centro de la ciudad.

Sería muy peligroso buscar una economía en la construcción, despreciando factores tan estimables, unos por su índole moral y otros porque se basan en los gustos y modalidades de nuestra población.

El "sueño de la casa propia", constituye su característica. Lo demuestra la prosperidad creciente de los loteos y la subdivisión de la tierra.

Levantar en un radio distanciado del centro comercial y educacional y de las diversiones, una gran barriada de catorce casas colectivas para una clase determinada de asalariados o empleados, puede significar una inversión ociosa de dinero.

Al principio la novedad, la atracción de los nuevos y relucientes apartamentos, dará población para gran parte o todos los departamentos. Pero después de algún tiempo habrán casas con menos de la mitad de los locales ocupados, donde no convendrá ni surtir la calefacción central. Es lógico pensar así. Una familia numerosa que habita un lugar retirado, necesita gastar en medios de movilidad, otro tanto del valor que paga por alquiler. La escuela del barrio — si se habilita — no podrá competir con los establecimientos tradicionales, ni el salón de espectáculos menos.

Por eso las casas colectivas deben levantarse en el centro de la urbe. El Gobierno de Mendoza tiene terrenos apropiados, por ejemplo, la Quinta Agronómica en la parte Este.

En resumen, la Comisión opina que conviene adoptar un sistema mixto, dando preferencia **a las casas individuales para vender.**

Durante la tercera sesión del comité de la sección Urbanismo social, el Profesor Pedro B. Franco expresó este concepto: "Dar viviendas sanas a las clases media y obrera, es una necesidad impostergable. Suprimir la

lobreguez, el hacinamiento y la promiscuidad; eliminar el conventillo y el rancho, mucho es. Pero no es todo: Es menester que retorne el hogar, el culto del hogar”.

“La casa o el departamento de alquiler, a pesar de la luz, el aire, el gas y la electricidad, la calefacción central y demás comodidades, no dicen nada al alma de los que ahí habitan. Se cambia de casa y siempre es lo mismo. Podrá haber hasta lujo, pero falta la intimidad, no se posee estabilidad para hoy, ni seguridad para mañana. Esto, que podríamos llamar nomadismo civilizado, constituye quizás el factor principal de la disgregación de la familia”.

El Ingeniero Carlos Wauters ha emitido su opinión en igual sentido: “Es de toda evidencia que la **colectiva** realiza un ideal económico, pero no social completo: La promiscuidad del tradicional conventillo subsiste, aunque en menor grado. La **individual**, en cambio, satisface al social”, aunque fracasa en cuanto al económico por falta de educación popular sobre el cumplimiento de sus obligaciones con el Estado.

Pero en el caso del proyecto que nos ocupa no existe ese inconveniente, desde el momento que las casas serán adjudicadas a personas rentadas por el Gobierno,, o las Municipalidades, quienes retendrán los importes correspondientes. Todo depende de una reglamentación adecuada y selección de los candidatos. Muchos obreros por su ancianidad y escasos jornales deben excluirse como adquirentes de propiedades. Sería una mala inversión de sus ahorros, cuando el contrato no está combinado con un seguro, al estilo del hogar ferroviario.

Por último, conviene advertir que la técnica permite actualmente obtener una señalada economía haciendo casas individuales asociadas en la provisión de ciertos servicios que encarecen la construcción, como ser, agua caliente, calefacción, cloacas, aguas corrientes, servicios públicos de lavadero, nursery, garages, etc.

Todo esto importa reducción apreciable del costo y economía en el uso. Se obtienen las ventajas buscadas para la sociedad desde el punto de vista moral y en el aspecto edilicio.

En efecto, como consecuencia de esta asociación de las casas individuales desaparece casi totalmente el argumento relativo a las ventajas del menor costo de las colectivas, sobre lo cual se hace tanto hincapié al discutir la cuestión.

Ninguno de los factores que se dice encarecen el costo de la habitación, son forzosamente inherentes a la casa individual. No hay tampoco necesidad de llevar el pavimento de costo uniformemente elevado hasta el frente de cada propiedad, ni es indispensable construir veredas a cada costado de dichos pavimentos, ni hacer cierre de material en los linderos. “Todo es-

to es producto de la rutina, que hoy, tendencias más modernas del trazado y construcción de poblaciones, procuran modificar'' (Ver el estudio del Arquitecto Ernesto E. Vautier en el Boletín de la C. N. de Casas Baratas, N.º. 3, noviembre de 1934).

No debemos, pues, renunciar a la posibilidad de construir con iguales erogaciones que las casas colectivas, distintos barrios-jardín, de casas individuales, en todos los rumbos de la ciudad, donde las pequeñas villas, o "cottages", o ambientes de líneas modernas, den un aspecto amable y pintoresco, separadas las casitas entre sí por cereos vivos, con salidas a la calzada por senderos bordeados de césped y flores, cuidados por los mismos propietarios.

Debemos puntualizar, finalmente, otro aspecto importante que atañe a las condiciones sociales del problema. Los obreros y empleados del Estado y las Municipalidades que adquieran en propiedad las casas adjudicadas, por ese sólo hecho obtienen una garantía de estabilidad en sus cargos, pues, nadie más interesado que el empleador en la permanencia del adquirente en la ocupación que le permite abonar las cuotas mensuales. Tal finalidad no se conseguirá con las casas colectivas.

En cuanto a los capitales que se inviertan, por medio de venta de las casas se obtiene el reintegro paulatino. Por el sistema del alquiler, son capitales que se destruyen.

Es un placer para esta Comisión dejar constancia de la oportunidad y mérito del proyecto presentado por el Poder Ejecutivo y la ampliación propuesta en esa Comisión para extender los beneficios a la campaña, donde se debe llegar a la construcción de casas en parcelas apropiadas para la instalación de granjas familiares.

Ningún obstáculo práctico impide que tanto en la ciudad como en los departamentos, se edifique en terrenos de propiedad del empleado u obrero, cuya humilde condición le imposibilita realizar mejoras de aliento.

En definitiva, proponemos en el articulado de la ley las siguientes modificaciones:

Art. 1.º. — Autorízase al Poder Ejecutivo para construir dentro del Departamento de la Capital y en los Departamentos, casas de viviendas individuales y colectivas para habitación de obreros, empleados modestos del Estado y municipales y de jubilados y pensionados de la Provincia. Las primeras podrán levantarse en el perímetro suburbano de las poblaciones y las segundas en la zona céntrica de la Capital.

Se dará preferencia a la construcción de casas individuales independientes para vender, ya sea con espacios libres destinados o adquiridos por la Provincia a tal efecto, o en terrenos pertenecientes a los interesados.

En la campaña, según las circunstancias, se construirán casas apropiadas para explotación de granjas familiares.

Art. 10.—El Poder Ejecutivo propondrá oportunamente a la H. Legislatura el sistema de venta y administración que estime más eficaz, con su organización correspondiente. En el primero se combinará con pólizas de seguro, similares al del Hogar Ferroviario y la casa vendida formará parte del bien de familia inembargable.

Saludamos a V. H. con nuestra distinguida consideración.

* * *

**APROBACION DE LA HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS DE LA
PROVINCIA DE MENDOZA AL PROYECTO DE LEY DEL P. E. SOBRE
CONSTRUCCION DE BARRIOS DE CASAS BARATAS .**

CAPITULO I

Casas colectivas de arriendo

Art. 1º. — Autorízase al Poder Ejecutivo para construir dentro del Departamento de la Capital o en sus adyacencias, barrios de casas colectivas, destinadas para dar en arriendo como habitación de empleados modestos, obreros, pensionados y jubilados públicos.

Art. 2º. — En el caso de no haber interesados suficientes de los previstos en el artículo anterior, podrá darse departamentos en locación a empleados, obreros, jubilados y pensionados particulares, mediante las garantías que establezcan los reglamentos respectivos.

Art. 3º. — Dicho barrio constará de un grupo de 14 casas colectivas como mínimo, y cada casa estará formada por departamentos independientes, distribuidos en tres categorías, determinadas por el número de personas que deban habitarlas.

Art. 4º. — La construcción de los edificios será de estructura antisísmica con calefacción de agua caliente centrales, lavadero mecánico, luz y artefactos eléctricos, baño y cocina con artefactos y accesorios instalados, obras sanitarias, ventanas y celosías metálicas, puertas de madera terciada, cielo raso de yeso, pisos de madera y mosaicos, roperos, armarios y bibliotecas embutidas, y amueblamiento con camas, sillas y mesas.

Art. 5º. — La capacidad total del grupo de casas colectivas será para albergue de 3.000 personas aproximadamente.

Art. 6º. — El barrio de casas colectivas constará de amplias y arboladas, calles, veredas, jardines, parques de juego para niños, gimnasio, pileta de natación, casa-cuna, consultorio médico, salón de actos públicos y demás exigencias modernas del urbanismo y de la técnica constructiva.

Art. 7º. — A los efectos de los artículos anteriores autorízase al P. E. a emitir títulos de la Deuda Pública Interna, que se denominarán “Títulos

de Edificación de Casas Colectivas”, hasta la suma de \$ 4.000.000, con interés no mayor del 6 o/o anual, pagadero por trimestres vencidos y amortización anual acumulativa no mayor del 3 o/o, los que serán rescatables por compra en mercado abierto o licitación, cuando estuviesen bajo la par, o por sorteo cuando estuviesen a la par o sobre ella, pudiendo hacerse amortizaciones extraordinarias en cualquier tiempo. A más de la responsabilidad general de la Provincia, dichos títulos tendrán como garantías especiales conjuntas, las sumas que se recauden por alquileres de las casas colectivas, a cuyo efecto el P. E. adoptará las medidas conducentes a asegurar tal garantía, y una parte de los recursos que a la Provincia corresponden en virtud del Art. 7º. de la Ley Nacional 12139, equivalente al monto anual de los servicios de intereses y amortización de los títulos a emitirse, quedando especialmente afectados a esta deuda ambos ingresos. El P. E. queda autorizado a dar mandato irrevocable al P. E. Nacional, para retener de los fondos de la ley 12139 la suma anual afectada en garantía y pagarla por cuenta de la Provincia o concertar cualquier otro convenio tendiente a dar mayor seguridad a esta garantía

CAPITULO II

Casas jardines individuales de arriendo

Art. 8º. — Autorízase al P. E. para construir en los centros y poblados de los demás departamentos de la Provincia barrios jardines de casas económicas individuales destinadas para dar en arriendo como habitación de obreros, empleados modestos, pensionados y jubilados públicos y particulares.

Art. 9º. — Las construcciones a que se refiere el artículo anterior se harán de acuerdo a la densidad de la población, valor del terreno, grado de industrialización y demás circunstancias que considerará el P. E. Los edificios serán antisísmicos y tendrán todos los comforts compatibles con las posibilidades de la localidad, pudiendo en su construcción emplearse el material que se considere más apropiado a la región.

Art. 10. — Para cumplir con los Arts. 8º y 9º autorízase al P. E. para emitir títulos que se denominarán “Títulos de Edificación de Barrios Jardines” hasta la suma de \$ 2.000.000, con el mismo interés, amortización y demás condiciones establecidas en el Art. 7º, entendiéndose que la garantía del arriendo se refiere a las casas construídas con los títulos de este Capítulo II.

CAPITULO III

Casas Granjas para venta

Art. 11. — Autorízase al P. E. para construir en los puntos de la Provincia donde estime conveniente casas habitación antisísmicas, económicas e individuales, que serán vendidas bajo el régimen de la Ley del Hogar, a los obreros, empleados modestos, pensionados y jubilados públicos y particulares, así como a los chacareros modestos y artesanos.

Art. 12. — A cada una de estas casas corresponderá huerto, corral, gallinero., horno, lavadero y demás comodidades propias de la vida rural y estará dotada de roperos y armarios embutidos.

Art. 13. — Los pequeños propietarios de campaña que deseen acogerse a los beneficios del presente Capítulo, tendrán derecho a ello transfiriendo gratuitamente su propiedad a la Provincia, libre de todo gravamen, la que hará la construcción en el tiempo que determinen los reglamentos, comprometiéndola en venta al mismo interesado y escriturándosela con lo edificado en cuanto haya cancelado la deuda y solamente bajo el régimen de la Ley del Hogar.

Estas transferencias se harán sin pérdida de la tenencia y usufructo del interesado, salvo el caso de atraso considerable en los pagos que determine la reglamentación, en cuyo caso se sacará a remate, entendiéndose que sólo podrá ser adquirida bajo el régimen de la Ley del Hogar. La Provincia sólo recuperará la cantidad invertida con sus intereses y gastos y entregará el saldo, si lo hubiere, al primitivo interesado.

El valor de las propiedades a que se refiere este artículo, incluido el valor de la casa a edificarse, no podrá exceder de \$ 10.000.

Art. 14. — En todos los casos de venta previstos en este Capítulo, podrá establecerse un seguro de vida facultativo que cubra el importe total de la deuda.

Art. 15. — Para cumplir con las disposiciones de este Capítulo, autorízase al P. E. a emitir títulos que se denominarán "Títulos de Edificación de Casas Granjas", hasta la suma de dos millones de pesos con el mismo interés, amortización y demás condiciones establecidas en el Art. 7º., entendiéndose que la garantía especial se refiere a las cuotas que se paguen por las casas construídas con los títulos de este Capítulo III.

CAPITULO IV

Disposiciones Generales

Art. 16. — En las construcciones y trabajos se darán preferencia a los materiales nacionales y especialmente a los de Mendoza y a la mano de obra local.

Art. 17. — Declárase de utilidad pública y autorízase la expropiación o la compra de los terrenos que el P. E. considere necesarios para las construcciones, en cuya adquisición podrá invertir hasta \$ 5.000 por hectárea para las del Capítulo II y hasta \$ 2.500 por hectárea para las del Capítulo III. El P. E., no obstante dicha facultad, procurará obtener la donación de los terrenos necesarios para este objeto.

Art. 18. — El P. E. dictará los reglamentos adecuados para establecer el precio y tiempo de la locación o forma y condiciones de venta en los casos relativos al Capítulo III; cobro del alquiler con la garantía de sueldos, jornales, jubilaciones y pensiones, como asimismo los requisitos de moral e higiene, para la admisibilidad de los inquilinos y su conducta como locatarios.

Art. 19. — Queda expresamente prohibida la locación destinada a “despacho de bebidas” y a cualquier otro fin de naturaleza incompatible con la residencia familiar.

Art. 20. — Mientras no se diete la Ley Orgánica definitiva créase una Comisión Provincial de Casas Económicas compuesta de personas, funcionarios o nó, designada por el P. E., la cual será el agente del P. E. para el cumplimiento de los fines de la presente ley, teniendo a su cargo especialmente el estudio de los proyectos, planos y presupuestos que confeccione la Dirección de Arquitectura de la Provincia, la superintendencia de la construcción de las casas económicas, y su administración.

Las funciones de esta Comisión serán reglamentadas por el P. E., quien deberá aprobar los planos, presupuestos definitivos, las adjudicaciones y los contratos de construcción.

La Comisión gozará de un viático de \$ 500 mensuales.

Los gastos de superintendencia, control y administración de las casas económicas serán incluidos en el valor de las mismas e imputados a la presente ley.

Art. 21. — Las tres clases de títulos que se emiten por la presente ley, podrán reemitirse indefinidamente a medida que se retiren de la circulación, destinándose a la construcción de nuevas viviendas.

Art. 22. — En todas las casas construídas bajo el régimen de la presente ley y que permanezcan bajo la superintendencia de la “Comisión Provincial de Casas Económicas” es absolutamente prohibido la sub-locación o cesión total o parcial, bajo las penalidades que establezca la reglamentación.

Art. 23. — Las casas edificadas de acuerdo a la presente Ley sólo podrán ser locadas o vendidas a familias.

Art. 24. — Declárase libre de todo gravamen fiscal el suelo y las construcciones correspondientes a los tres tipos de casas a que se refieren los

Capítulos anteriores. Gozarán igualmente del 50 o|o de rebaja en las tasas e impuestos municipales de cualquier naturaleza.

Art. 25. — El P. E. propondrá oportunamente a la H. Legislatura el sistema definitivo de administración de las casas económicas que estime más eficaz, con su organización correspondiente.

Art. 26. — La tasa de los alquileres de las casas económicas será fijada teniendo en cuenta el monto de los salarios reales que mensualmente perciban los obreros en la región, que no excederá al 30 o|o de los mismos.

Art. 27. — Los gastos que demande el cumplimiento de esta Ley, se harán con los títulos precedentemente autorizados o con su producido; pudiendo el P. E. adelantar de Rentas Generales con cargo de reembolso, las sumas que fuesen necesarias para la adquisición de terrenos y otros gastos menores.

Art. 28. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dado en el Recinto de Sesiones en la H. Cámara de Diputados, en Mendoza a veintiséis días de noviembre de mil novecientos treinta y cinco.

* * *

MENSAJE Y PROYECTO DE LEY DEL P. E. DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS, POR EL QUE SE MANDA CONSTRUIR EN DICHA CIUDAD 15 CASAS PARA OBREROS, JORNALEROS Y EMPLEADOS

San Luis, Julio 2 de 1935.

A la Honorable Cámara Legislativa de la Provincia.

Sala de Sesiones

Tengo el agrado de dirigirme a la Hon. Legislatura para acompañarle el proyecto de Ley por el cual se manda construir en esta Ciudad, quince casas para obreros, jornaleros y empleados.

Cumple así el P. E. uno de sus propósitos fundamentales, enunciado en su programa de gobierno.

La habitación sana, confortable y económica, es un factor que influye de modo decisivo, no sólo en el mejoramiento físico, sino también en la elevación moral y social del individuo.

Este proyecto es un primer ensayo que haremos en esta Capital, para extenderlo después a la ciudad de Mercedes y otras poblaciones importantes de la Provincia. De allí que establecemos en él que el producido de las ventas y de los arrendamientos de estas construcciones, ingresará en una cuenta especial bajo el rubro de "**Fondo de Casas Baratas**". Ese capital con lo demás que se destine en lo sucesivo, servirá para realizar aquel propó-

sito, de acuerdo con las leyes que V. H. sancionará oportunamente.
Dios guarde a V. H.

Rodríguez Saa — E. Mora Olmedo.

* * *

**LA HONORABLE LEGISLATURA DE LA PROVINCIA SANCIONA
CON FUERZA DE LEY:**

Art. 1º. — Autorízase al P. Ejecutivo a mandar construir en esta Ciudad por administración o por licitación, quince casas para obreros, jornaleros y empleados.

Art. 2º. — Estas constarán de dos o tres piezas con sus correspondientes dependencias, no pudiendo invertirse en cada una de ellas más de tres mil pesos, incluido el valor del terreno.

Art. 3º. — El Poder Ejecutivo mandará confeccionar y aprobará los planos y presupuestos de acuerdo a los cuales se harán estas construcciones.

Art. 4º. — Estas casas se construirán en algún terreno de propiedad fiscal que hubiere dentro de este municipio siempre que el P. E. lo creyere apropiado a este fin. Si ese terreno no existiera en tales condiciones, queda autorizado el P. E. a adquirirlo por compra. A este efecto, declárase de utilidad pública y sujeto a expropiación de acuerdo con la ley de la materia, todo terreno que dentro del municipio de esta Ciudad decidiese adquirir el Poder Ejecutivo para el cumplimiento de la presente ley.

Art. 5º. — El Poder Ejecutivo concederá estas casas, en arrendamiento o en venta exclusivamente a jornaleros, obreros o empleados con familia, de buena vida y costumbres honestas, que carezcan de vivienda o propiedad raíz.

Art. 6º. — El precio del arrendamiento será el 4 % anual del costo de la construcción de la casa y del valor de adquisición del terreno, y se pagará por cuotas mensuales y vencidas. El contrato de arrendamiento que al efecto se firme, será por un término mínimo de un año y medio, y quedará en todo sujeto a la Ley de la materia.

Art. 7º. — Si la casa fuere dada en venta, el precio será el precio de la construcción y el valor de adquisición del terreno, y se pagará, abonando el 4 % anual de amortización acumulativa en cuotas mensuales iguales y vencidas. Si el adquirente dejare de pagar cinco cuotas, quedará rescindido el contrato de compra-venta, y las cuotas que hubiere pagado quedarán a favor del Estado en concepto de indemnización por el tiempo que ocupó la casa.

El adquirente está, asimismo, obligado a conservar en buen estado y a no destruir dicha casa, pudiendo también rescindirse el contrato en caso de violación de esta condición.

Art. 8º. — El producido del arrendamiento y de las ventas que perciba el Poder Ejecutivo ingresará a Tesorería General, y será destinado a una cuenta especial bajo el rubro de “**Fondo de Casas Baratas**”, que se destinará para la administración de las construcciones que se harán por esta Ley para fomentar y efectuar nuevas construcciones de la misma índole.

Art. 9º. — El Poder Ejecutivo dictará todas las demás disposiciones reglamentarias que sean necesarias para dar debido cumplimiento a esta Ley y alcanzar el pensamiento fundamental que ella persigue, de ayudar a las clases desheredadas.

Art. 10. — Destínase la suma de CUARENTA Y CINCO MIL PESOS m/n. de rentas generales, con imputación a la presente Ley, para dar cumplimiento a la misma.

Art. 11. — Publíquese, etc.

E. Mora Olmedo
Ministro de Gobierno

* * *

CONCLUSIONES DEL ESTUDIO PRACTICADO POR LA COMISION PROVINCIAL “AD-HONOREM” DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS, EN LA PROVINCIA DE SAN LUIS, INTEGRADA POR EL ING. SANTIAGO L’HUILIER, Dr. MARIANO CARRERAS Y Sr. TOMAS TULA, QUE VERSA SOBRE LA “VIVIENDA” Y OTROS PUNTOS AFINES DE INTERES, RESPONDIENDO AL CUESTIONARIO DE PREGUNTAS QUE SE LE FORMULARA Y EVACUADAS POR LA COMISION PROVINCIAL CON SINGULAR ACIERTO

San Luis, Julio 31 de 1935.

Señor Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, Ingeniero Juan Ochoa. — Buenos Aires.

Esta Comisión Local tiene el agrado de elevar al señor Presidente los antecedentes estadísticos y las observaciones hechas en esta provincia, relacionadas con la vivienda popular, de las que surge la necesidad de derivar o extender los beneficios de la institución hacia el interior del país, adaptando sus procedimientos a las modalidades o características de cada región, o tratando de modificar éstas en el sentido de mejorar las condiciones actuales de la vivienda popular.

Es evidente que para la consecución de los fines que se persiguen, necesariamente se requiere la cooperación de las autoridades provinciales y municipales, que compenetrándose de la importancia que el mejoramiento de las condiciones de la vivienda popular, llevará en especial al proletariado y obrero, dicte leyes y ordenanzas que contribuyan a la defensa de la raza,

contra lo cual conspiran actualmente infinidad de factores que es menester combatir.

Se ha creído conveniente ordenar este informe por localidades y hacer de las mismas una pequeña reseña, como sigue:

CIUDAD DE SAN LUIS

Población: La población dentro del municipio está calculada en 28.000 habitantes, y el número de casas, según dato suministrado por Obras Sanitarias de la Nación, es de 2.400 en la zona afectada por los servicios de aguas corrientes.

Aspecto sanitario: La ciudad está situada a 5.000 metros al oeste de la sierra y a 725 metros sobre el nivel del mar, lo que, agregado a su clima benigno y escasos días sin sol, la hacen una de las más sanas del país. El promedio de precipitaciones pluviales oscila entre 500 y 700 milímetros al año, produciéndose las lluvias en forma torrencial, entre los meses de Noviembre a Febrero. No existen servicios de cloacas, pero en razón de la gran permeabilidad del subsuelo, que es constituido por arenas y cantos rodados, desde los dos metros de profundidad hasta los setecientos metros, se construyen pozos sumideros que reciben las aguas servidas, a los que en algunos casos se agrega una pequeña cámara séptica. Cabe observar a este respecto que, no obstante existir una ordenanza municipal que obliga a los propietarios de un determinado radio a instalar w. e. y construir pozos sumideros, son numerosos los vecinos que aun no lo hacen, y sólo tienen letrinas o pozos negros, que son un verdadero atentado a la salud pública.

Agua para consumo: El agua para bebida se capta en galerías filtrantes, construidas por Obras Sanitarias, en el lecho del Río Chorrillo, desde las cuales y por simple gravitación, es llevada por cañerías de hierro a los depósitos y conducida y distribuida en igual forma a la población. Su calidad es mala y casi impotable, por su extremo grado de dureza, por cuya razón se ha resuelto cambiarla por el agua del dique Potrero de los Funes, cuya capacidad de embalse es de 12 millones de metros cúbicos. Está ya colocada la cañería, y últimamente se ha construido una cámara de decantación en inmediaciones de los depósitos, donde es filtrada y clorinada.

Edificación: En la ciudad, la edificación ha llegado a un cierto grado de perfeccionamiento. En general, el tipo común de casas conserva las características coloniales de distribución interna, pero su gran mayoría ha ido refaccionándose, adaptándolas a las exigencias modernas de higiene y comodidad. Predominan las casas de una planta y no carecen de ventilación, luz y sol. Son construidas con muros de mampostería de ladrillo, cimientos de piedra o ladrillo también, pisos de madera y de mosaicos de construcción

local, techos de chapa canaleta con tirantería de pino tea o álamo. Cuando no llevan cielos rasos o éste es de género, se coloca hilada de tejuela o ladrillo, pero comúnmente se hace la cubierta solamente de chapa canaleta y se construye cielo raso de hormigón armado con metal desplegado.

Materiales de construcción: Se fabrican ladrillos de buena calidad y su precio en la obra es de más o menos \$ 22.— el millar; existe arena de muy buena calidad en el lecho del río Chorrillo, siendo su costo puesta en la obra de \$ 1,80 a 2,— el metro cúbico; los mosaicos de fabricación local se cotizan desde \$ 2,50 a 7,— el metro cuadrado, según sean de uno o más colores o graníticos o lustrados; la cal, que proviene de las canteras del Gigante, es bastante hidráulica y de muy buen rendimiento, y su precio en la obra es de más o menos \$ 30.— la tonelada; la piedra granítica de canteras tiene el precio de \$ 5.— el metro cúbico, puesta al pie de la obra, y la piedra para veredas y cordones, a \$ 4.— y \$ 3.—, respectivamente, el metro cuadrado y el lineal. En cuanto a mármoles, únicamente se explotan canteras de ónix o mármol verde, que sólo se usa por excepción en revestimientos interiores o adornos, por lo que habrá que computar el valor del mármol blanco al costo de las canteras de Córdoba u otras, y agregar el flete del ferrocarril. En cuanto a cemento, no existen fábricas locales.

Mano de obra: En general, los precios por mano de obra en ésta, son:

Mampostería de piedra para cimientos	\$ 5.— m ³ .
„ de ladrillos en elevación —un piso—	„ 4.50 „
„ de ladrillos en elevación —2º. piso—	„ 5.50 „
Revoques a la cal	„ 0.60 m ² .
Colocación pisos mosaicos	„ 1.50 „
„ „ madera, excluidos pilares de apoyo	„ 0.60 „
Techos de cinc canaleta con hilada	„ 2.— „
„ „ „ sin hilada	„ 1.— „
Cielos rasos horm. arm., con metal desplegado excl. revoque	„ 2.— „
Excavaciones para cimientos	„ 2.— m ³ .
„ „ pozos sumideros hasta 7 m. profund. „	3.50 „
Instalación artefactos sanitarios	variable
„ luz eléctrica	variable

Habrà que tener en cuenta, además los derechos o impuestos municipales para edificación, que comprenden \$ 10.— por los planos y \$ 2.50 por metro lineal de frente a la calle. Igualmente hay que abonar a Obras Sanitarias de la Nación el agua para la construcción.

Datos complementarios: Se ha solicitado del Departamento de Trabajo y Estadística de la Provincia el dato relativo al número de empleados y

obreros en las distintas reparticiones públicas, y los sueldos y jornales que devengan, datos que serán elevados a esa Comisión tan pronto nos sean suministrados. Respecto a los empleados nacionales, el dato puede obtenerse en ésta de las distintas reparticiones, a cuyo efecto se consignan las dependencias u oficinas que funcionan en ésta, y que son: Escuela Normal de Varones, Escuela Normal de Niñas, Colegio Nacional, Escuela de Artes y Oficios, Juzgado Federal y anexo de Junta Electoral, Dirección Nacional de Vialidad, 14ª. Sección; Estación Sanitaria, Inspección de Escuelas Láinez. Oficina de Impuestos Internos, Oficina de la Defensa Agrícola, Distrito Militar N°. 50, Distrito de Correos y Telégrafos, Obras Sanitarias de la Nación.

CIUDAD DE MERCEDES

Es la de mayor importancia de la provincia, por su población, industria y comercio. Llegan a ella los siguientes ferrocarriles: de Buenos Aires, que la une con San Luis, Mendoza y Chile; de Villa Dolores, Córdoba; de Río Cuarto; de Bahía Blanca y La Pampa, pasando por el sur de Córdoba.

Población: Tiene una población dentro del ejido municipal de 34.500 habitantes, y puede decirse que está dividida en dos secciones, distantes una de la otra 25 cuadras: la del barrio centro y la de la estación. Es una ciudad moderna, con calles amplias y bien trazadas, teniendo una avenida de unión entre ambas, que es la única arteria pavimentada.

Condiciones de salubridad: Tiene una latitud de 500 metros sobre el nivel del mar, no obstante lo cual su estado sanitario deja mucho que desear, debido a las causas siguientes: no tiene servicio de cloacas, aunque están ya proyectadas y presupuestas las obras y, por consiguiente, los pozos negros y letrinas, cuya profundidad no excede los cuatro metros... donde ya se encuentra la primera napa de agua, se llenan y, en algunos casos, son desagotados por carros atmosféricos de empresas particulares o se construyen nuevos pozos, al extremo de que es común encontrar sitios donde el terreno está completamente minado y los miasmas infectan o vuelven malsano el ambiente.

Agua para bebida: Obras Sanitarias de la Nación explota y administra el servicio de aguas corrientes, cuya captación se hace del Río Quinto por galerías filtrantes, siendo de muy buena calidad.

Edificación: Es ya más moderna, aunque de variado estilo, predominando las casas de una sola planta. En general, las construcciones son de mampostería de ladrillo, techos de chapa canaleta y cielos rasos de hormigón armado con tirantería de hierro y metal desplegado; los pisos, de madera o mosaico de construcción local. Debido a la gran humedad del subsuelo, es indispensable colocar capa aisladora a la altura de los pisos.

Materiales de construcción: Puede decirse que son los mismos que en la ciudad de San Luis, pues se fabrica ladrillo de muy buena calidad, hay arena buena en el lecho del Río Quinto, y la cal, de buena calidad, es llevada de las canteras de La Toma, El Morro o Naschel, F. C. P., o también de Córdoba.

Mano de obra: Los precios por mano de obra difieren poco de los que se indican anteriormente para San Luis.

Reparticiones nacionales: Existen las siguientes: Escuela Normal Mixta, Colegio Nacional, Correos y Telégrafos, Escuela de Artes y Oficios, Obras Sanitarias de la Nación, Oficina de Impuestos Internos, Oficina de Defensa Agrícola. Además hay varias escuelas Láinez, cuyo número y personal es fácil averiguar en ésa.

SAN FRANCISCO

Dista 110 kms. al norte de San Luis, situada en un valle circundado por las sierras, siendo un pueblo de relativa importancia, con más o menos 3.000 habitantes. Tiene como únicas dependencias nacionales una Escuela Normal de Orientación Regional y la Oficina de Correos y Telégrafos.

El estado sanitario de la población es bueno, favorecido por un clima benigno y poco variable. El agua que consume la población proviene del río San Francisco, conducida al pueblo por canales en tierra y depositada en piletas. Hay casas que tienen pozos semisurgentes, encontrándose el agua de 7 a 9 metros de profundidad, pero como no existe servicio de cloacas, estas aguas deben contaminarse con las filtraciones de los pozos negros.

Edificación: En general es de tipo económico. Las casas antiguas son de adobes de barro, revestidos exteriormente con ladrillos de canto; los techos también de barro y paja, con tirantería de álamo, y los pisos son de tierra o de ladrillo. La edificación nueva es ya de mampostería de ladrillo. techos de chapa canaleta con hilada y pisos de madera o mosaico.

Materiales de construcción: Existe piedra, ladrillo, arena y cal en la zona, siendo sus precios casi los mismos ya indicados para San Luis. En cuanto a la mano de obra, es también casi igual.

LUJAN Y QUINES

Como San Francisco, pertenecen al departamento de Ayacucho, y están situadas a inmediaciones de la sierra. Sus poblaciones son de más o menos 3.000 habitantes cada una, y no obstante ser muy antiguas, su progreso es estacionado, debido a la falta de FF. CC. y buenos caminos. La tierra es en la región de las más fértiles y favorecidas con un clima cálido y contando con obras de irrigación que benefician más de 3.000 hectáreas, su porvenir

es de los más halagüeños para cuando se prosiga el F. C. del Milagro y las comunique con importantes centros comerciales. Aparte de las Oficinas de Coreros y Telégrafos y escuelas Láinez, no hay otras dependencias nacionales. El estado sanitario de ambas poblaciones es bueno, no obstante la carencia de obras sanitarias. El agua para consumo es llevada por canales de tierra de los ríos Luján y Quines, respectivamente, y embalsada en piletas. En Quines hay algunos pozos semisurgentes, cuya profundidad es de más o menos 50 metros.

Edificación: Es de tipo económico, en mampostería de ladrillo y con las mismas características que San Francisco. Respecto a materiales de construcción y costo de mano de obra, también es similar a aquélla. No hay más dependencias nacionales que las escuelas Láinez, cuyo número y personal docente pueden ser averiguados en ésa, al igual que las oficinas de Correos.

SANTA ROSA

Pertenece esta población al departamento de Junín y está ligada a Villa Mercedes y a Villa Dolores, de Córdoba, por el F. C. P. Tiene más o menos 4.000 habitantes y es un centro comercial importante.

Su estado sanitario es algo deficiente, debido a la mala calidad del agua de consumo, pues, en general, es extraída de pozos y bastante salobre, y además, como no tiene servicio de cloacas, estos pozos deben contaminarse con las filtraciones de las letrinas.

Edificación: Es moderna, aunque también se conserva el tipo colonial, y su construcción es en general de mampostería de ladrillo, techos de chapa canaleta con hilada, pisos de madera o mosaicos, etc. Las casas que tienen obras de salubridad, baños, w. c., etc., elevan el agua mediante bombas o molinos, y las aguas servicias se reciben en pozos sumideros.

VIVIENDAS SUBURBANAS Y DE LA CAMPAÑA

Fuera de las zonas urbanas de los centros principales de población, el panorama que ofrece la vivienda popular es bien distinto. Es común encontrar ranchos de una sola habitación, construída en barro y **quincha**, en la que conviven en vergonzante promiscuidad, seres de distintos sexos y edades, que se traduce en la desaparición de todo principio de moral. En muchos casos, las camas, que a veces son comunes para toda la familia, la constituyen inmundas jergas o lonas, y la higiene, ni rudimentariamente, se conoce, ya que carecen de baño, excusados, etc., y como agregado al cuadro, no faltan en los ranchos los perros y gatos, que son un verdadero criadero de parásitos. Un factor importante en este aspecto de la vivienda popular lo constituye el escaso salario que percibe el obrero en la provincia. En

efecto, el jornal mínimo de \$ 2,50 para los obreros del Estado y \$ 2.— para los particulares, no puede alcanzar a satisfacer las necesidades de un hogar de obrero, si se tiene en cuenta que generalmente, es un salario discontinuo. Si se deducen los días feriados y los que por falta de trabajo no perciben emolumento alguno, puede calcularse que, normalmente, el obrero no trabaja más que 18 días al mes, lo que para el que no tenga trabajo permanente o fijo, le representa una entrada de \$ 36.— mensuales. Ahora bien, ¿puede un obrero con familia subvenir las exigencias de su hogar con tan reducida suma? Es evidente que no, y es este un serio problema que se plantea a los poderes públicos, si se quiere defender la raza.

POBLACION ESCOLAR DE LA CAMPAÑA

No debe ser ajeno al propósito que se persigue el problema de la población escolar rural. No siempre estos establecimientos funcionan en locales adecuados e higiénicos, y en nuestra campaña encontramos escuelas que funcionan en locales sin ventilación, sin suficiente luz y si los principales elementos de higiene. Existen escuelas que carecen hasta de excusados, y en las que el agua que beben los niños proviene de alguna represa donde beben y hacen sus necesidades fisiológicas las haciendas, los cerdos y animales domésticos, sin que las autoridades se hayan preocupado en proveerlas de un simple filtro. El organismo de esos niños, debilitado por una deficiente alimentación, sólo puede resistir a una epidemia gracias a la bondad del clima. El porcentaje de hombres inútiles para el servicio militar que arroja la estadística, es una consecuencia de lo anteriormente expuesto.

VALOR DE LOS TERRENOS

Oportunamente enviaremos a esa Comisión, planos de las distintas localidades de la provincia, en los que trataremos de establecer el valor aproximado de los terrenos, clasificándolos por zonas, de acuerdo con las últimas ventas realizadas y a las tasaciones que tenga hechas el Banco Hipotecario Nacional.

VENTA DE TERRENOS POR MENSUALIDADES

- a) En esta provincia no se ha ensayado aún el sistema, sino en unos lotes del proyectado pueblo "La Cumbre", hoy Juan W. Gez, del F. C. F. vendidos por don Pedro Chiesa, con resultado variado, y que en cuatro años, sólo ha permitido la construcción de ocho casas si bien es cierto que ha influido fundamentalmente para el fracaso la falta de agua potable.
- b) El sistema daría muy buenos resultados, pues facilitaría la adquisición de pequeñas fracciones y se conseguiría subdividir la propiedad, que globalmente es de difícil venta.

- e) No se ha legislado al respecto, y sería interesante gestionar la sanción de una ley que contemple por igual los intereses de vendedor y adquirente. Podría ser el Gobierno quien expropiase terrenos con fines de utilidad pública, y luego de construir casas baratas de un tipo adecuado a la región, enajenarlas a empleados y obreros. Una de las bases fundamentales de esta operación es la estabilidad del empleado, a cuyo fin debe propenderse anteponiendo el interés público a la política, que es el único obstáculo que hay que vencer.

SOBRE LEGISLACION

Ultimamente, el gobierno de la provincia ha enviado a la H. Legislatura un proyecto para la construcción de casas baratas, el que aun no ha sido tratado y del que adjuntamos una copia.

Por su parte, la Municipalidad local y la de Mercedes tienen dictadas ordenanzas de edificación, de las cuales adjuntamos ejemplares.

ESTADO ACTUAL DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

- a) Fuera del proyecto del P. E. provincial antes enunciado, las autoridades no han tenido otras iniciativas al respecto.
- b) El Hogar Ferroviario otorga préstamos a sus asociados o empleados para edificación o para adquisición de inmuebles, a cuyo efecto tiene su reglamentación y personal de inspectores en todas las provincias.
- c) En San Luis, la firma Abdala Hnos., comerciantes de esta plaza, construyen casas por mensualidades, gravando con hipoteca por 10 años los inmuebles, pero el sistema, tal como lo aplican, resulta demasiado oneroso para los adquirentes, dado que, siendo el plazo 10 años, las amortizaciones anuales son del 10 %, a cuya suma debe agregarse otro 10 % anual como interés del capital no amortizado.

ASPECTO SOCIAL DEL PROBLEMA

- 1°. En general, las casas son amplias, bañadas de sol, pueden albergar aún mayor número que el actual; entendido que nos referimos a las poblaciones urbanas.
- 2°. Puede decirse que no existen conventillos; la mayor parte son casas individuales.
- 3°. El número de casas es suficiente para las poblaciones.
- 4°. La ilustración de los niños en las escuelas sobre la trascendencia familiar y social de la casa-habitación, está un tanto descuidada.
- 5°. Las cooperativas no han tenido eco para ninguno de sus aspectos, acaso por incomprensión de sus ventajas, y en cuanto al consumo, la población sigue siendo víctima del pequeño comerciante.

ASPECTO ECONOMICO

En general, los precios de venta de las casas, según su edificación, oscilan entre \$ 40 y \$ 70 por metro cuadrado de superficie cubierta, a lo que se agrega el valor del terreno. Los alquileres que devengan las casas, según sus comodidades y ubicación, puede decirse que no sobrepasan un 7 % de su valor.

TIPO DE VIVIENDA MAS CONVENIENTE

En razón del relativo poco valor de los terrenos, conviene el tipo de casa de una planta, construcción de mampostería de ladrillo, con mezcla de cal y arena (1:3), techos de chapa canaleta con cielorrasos de hormigón de 0,04 m. de espesor, armado sobre tirantería de hierro, perfil T del N.º 8, para una distancia entre apoyos hasta 4,50 m., y con metal desplegado; los pisos pueden ser de madera o mosaico, y la carpintería de madera, de pino o cedro. En cuanto a carpintería metálica, en Mercedes hay fábricas que la construyen de buena calidad.

Quedan así esbozados los puntos requeridos en el cuestionario, que para mayor claridad esta Comisión ha detallado en el presente informe, en vez de llenar los cuadros respectivos. Si, a juicio de esa Comisión, fueren necesarios mayores datos, agradeceríamos nos sean indicados.

Respecto a la pregunta sobre endemias existentes en la región, que habíamos omitido contestar, cúmplenos manifestar que ellas no existen, y sólo ocasionalmente hay epidemias de gripe, sarampión y en algún punto aislado, difteria, todo ello con carácter benigno. En años anteriores se produjo en los departamentos de Belgrano y Ayacucho una epidemia de neumonía pestosa, que fué combatida a tiempo y extirpada.

San Luis, 28 de Julio de 1935.

(Firmado): **Ing. Santiago L. Huillier, Dr. Mariano Carreras y D. Tomás Tula**



Legislación de la República Oriental del Uruguay

ENAJENACION DE INMUEBLES A PLAZOS

LEY 8733

(Del « Registro Nacional de Leyes y Decretos y otros documentos de la República Oriental del Uruguay ». Año 1931, pág. 237).

Poder Legislativo :

El Senado y Cámara de Representantes de la República Oriental del Uruguay, reunidos en Asamblea General,

DECRETAN:

DE LA PROMESA DE ENAJENACION DE INMUEBLES A PLAZOS

CAPITULO I

DE LA NATURALEZA Y FORMA DEL CONTRATO

Artículo 1º — La promesa de enajenación de inmuebles a plazos, es un contrato por el cual una de las partes se obliga a transferir el dominio y la otra a adquirirlo por prestaciones pagaderas en cuotas sucesivas o periódicas.

Art. 2º — Sólo será válido si se otorga en instrumento público o privado.

Art. 3º — Tratándose de documento privado, se extenderá en triple ejemplar, uno para cada parte y otro destinado al Registro.

Se autenticará el otorgamiento por acta o certificación notarial que se extenderá a continuación de cada documento.

Si alguno de los contratantes no supiera o no pudiera firmar, se hará constar esa circunstancia (inciso 1º del artículo 1585 del Código Civil).

En todos los casos, el Escribano se asegurará de la identidad de las partes y dará fe del otorgamiento (art. 65, inc. 8º del decreto-ley de 31 de Diciembre de 1878).

El instrumento, con los requisitos indicados, producirá los efectos establecidos en los artículos 1581 y 1586 del Código Civil.

Art. 4º — El instrumento deberá contener esencialmente:

- a) Nombre, apellido o apellidos, domicilio, nacionalidad, estado, edad y profesión de los contratantes.
- b) Lugar y fecha del otorgamiento.

- c) La ubicación y descripción del bien, individualizado con referencias precisas a plano aprobado por la autoridad competente e inscripto en la Dirección de Topografía o Concejo Departamental correspondiente, número de padrón, linderos o predios linderos y superficie.
- d) La prestación a que se obliga el adquirente, con especificación del número e importe de cada una de las cuotas, fecha de vencimiento y lugar donde debe verificarse la paga.
- e) La cantidad inicial como anticipo del precio o arras (artículo 1665 del Código Civil).
- f) El tipo de descuento a que tendrá derecho el comprador por los anticipos o cancelación total antes del plazo fijado, el que no podrá ser menor que el indicado en el artículo 36.
- g) Si el bien tiene o no mejoras y los derechos que correspondan a las partes sobre las que se ejecuten durante el contrato, para el caso de devolución.
- h) La cláusula penal o estimación de los perjuicios para el caso de incumplimiento.
- i) La declaración jurada de no tener gravamen en o contra del bien, ni ocupante a ningún título, embargo ni interdicción contra el enajenante, o, en cualquier caso afirmativo, la expresa aceptación por el adquirente o la constancia del acuerdo con el acreedor sobre la forma de oportuna liberación.
- j) La forma en que se documentará el pago de las cuotas y el lugar señalado para el otorgamiento de la traslación de dominio.
- k) El tipo de interés moratorio para las cuotas impagas que no podrá exceder en más de un tercio al del documento convencional o legal (artículo 36).
- l) A cargo de qué parte estará el pago de los impuestos que gravan directamente el bien, el de las obras sanitarias, de higiene, vialidad o de ornato que impongan las autoridades nacionales o municipales y el de los arrimos, cuyo pago sea obligatorio después de firmada la promesa de enajenación.
- m) La referencia precisa al origen inmediato del bien, o sea, el modo o título adquisitivo del enajenante.
- n) El funcionario o escribano que intervenga, dejará constancia de que las partes conocen las disposiciones de esta ley.

Art. 5º — Se declaran nulas, por contrarias al orden público, en los contratos que se otorguen después de promulgada la presente ley, las siguientes cláusulas (artículo 11 del Código Civil).

- a) La renuncia anticipada a los beneficios y plazos que acuerda esta ley.
- b) La que prohíba o imponga determinado destino al bien prometido en enajenación.

- e) La que prohíba transferir el compromiso sin consentimiento previo del enajenante.
- d) La que estipule un plazo mayor de 30 años para la cancelación de la prestación.
- e) La que descargue en el adquirente el pago de arrimos o cercos, pavimentos u otros gravámenes preexistentes al contrato.
- f) La que descargue total o parcialmente sobre el adquirente, gastos o comisión de corretaje o remate.
- g) La prórroga anticipada de la competencia de los Juzgados de Paz.

CAPITULO II

DEL REGISTRO Y SUS EFECTOS

Art. 6º — Créase una Sección en el Registro de Embargos e Interdicciones que se denominará « Registro único de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos », destinado a la inscripción de las promesas de enajenación de inmuebles a plazos o transmisión de esas promesas a cualquier título o modo y anotación de las cancelaciones o modificaciones de los contratos inscriptos.

Art. 7º — La inscripción contendrá necesariamente: nombres, apellidos, nacionalidad, estado y domicilio de las partes. Ubicación del bien, padrón, linderos y superficie. Prestación y forma de pago. Si del instrumento de promesa resultare que el bien tiene gravamen, los datos relativos. La constancia del archivo ordinal del triplicado. Fecha y hora de la inscripción y firma del registrador.

Art. 8º — Cobrará por cada inscripción los derechos de acuerdo con la siguiente escala:

— Cuando la prestación exceda de \$ 1.000 a \$ 3.000 inclusive, \$ 1.00.

— Cuando la prestación exceda de \$ 3.000, en adelante, sin limitación, \$ 1.25, más \$ 0.15 por cada \$ 500 del excedente.

Para el cómputo del inciso anterior, las fracciones de menos de \$ 500 inclusive, se tendrán por medio millar y las mayores por millar entero.

Art. 9º — Por las anotaciones marginales de mandato judicial o en virtud de actos o contratos en los que se renuncie, transfiera, modifique o cancele una promesa inscripta, se abonará un derecho uniforme de \$ 0.50.

Si por sucesivas transferencias fuera necesario reinscribir el contrato, se abonarán nuevos derechos.

Si el precio fuese inferior a \$ 1.000, la inscripción o anotación marginal se verificará libre de derechos.

Art. 10. — En todos los casos de inscripción, se abonará \$ 0.30 para sellado.

Art. 11. — Por los certificados que expida el Registro se abonará \$ 1.50 excepto los que se expidan por el Banco de la República y el Banco Hipotecario del Uruguay, que serán libres de derechos y en papel que proporcionarán esas instituciones.

Estos certificados y los del Registro de Embargos, Reivindicaciones e Interdicciones podrán expedirse en un solo documento, en cuyo caso, se cobrarán los derechos que correspondan a cada Registro.

Art. 12. — La nota de inscripción se pondrá en cada original o en la copia del instrumento público que corresponda al adquirente.

Los derechos de inscripción y sellado, serán satisfechos por el enajenante.

Art. 13. — No podrá inscribirse en el Registro el instrumento que no hubiera sido autorizado, de acuerdo con el artículo 3º o al que le falte alguna de las enunciaciones requeridas por el artículo 4º.

Art. 14. — Las inscripciones o anotaciones se harán dentro de las 24 horas de presentado el instrumento al Registro.

Art. 15. — La promesa de enajenación de inmuebles a plazos, desde la inscripción en el Registro, confiere al adquirente, derecho real respecto de cualquier enajenación o gravamen posterior, y, cuando se haya pagado o se pague toda la prestación y se hayan cumplido las obligaciones estipuladas, le acuerda acción para exigir la transferencia y entrega del bien que constituye el objeto de la prestación.

La fecha será la de la inscripción.

Art. 16. — También podrá el promitente adquirente exigir la traslación de dominio a que se refiere el artículo anterior cuando haya pagado como mínimo el 50 % del precio o verificado construcciones o mejoras que, estimadas a los efectos del impuesto inmobiliario o por la Dirección de Avaluaciones cuando no estén sujetas a impuestos, representen un valor equivalente al 40 %, pero en ambos casos, deberá garantizar en el mismo acto jurídico, el saldo con primera hipoteca contra el mismo bien, reproduciendo en la escritura respectiva las estipulaciones y enunciaciones pertinentes del contrato original de promesa.

Art. 17. — En la enajenación o traslación a terceros del bien prometido en enajenación se entenderá implícitamente comprendida la transferencia de los derechos y obligaciones establecidos en la promesa.

Los créditos hipotecarios constituídos con posterioridad a la inscripción, vigente la promesa, acuerdan prioridad en los saldos impagos del precio en el momento en que se notifique al adquirente de la acción deducida.

Art. 18. — Las promesas no inscriptas que consten por instrumento público o privado, sólo producirán acción personal y se regirán por los princi-

pios de derecho común (artículo 1664, última parte del inciso 1º del Código Civil).

Art. 19. — Otorgada la traslación de dominio se cancelará la inscripción.

Art. 20. — El producto de los derechos que perciba el Registro, se verterá a Rentas Generales.

CAPITULO II

DE LA RESOLUCION Y CANCELACION

Art. 21. — Podrá acordarse el pacto comisorio, pero el plazo, computado desde el otorgamiento del contrato, no excederá de la cuarta parte del señalado para el pago del total de la prestación y caducará, automáticamente, cuando haya vencido el 25 % del precio estipulado (artículo 1737 del Código Civil).

Art. 22. — Cuando se hubiere acordado el pacto comisorio y proceda aplicarlo, de acuerdo con el artículo precedente, el enajenante podrá, previa interpelación judicial o por acta notarial, que sólo podrá practicarse después de los 20 días inmediatos a la mora (artículo 40 de esta ley y el 1336 del Código Civil), en el domicilio indicado en el contrato, solicitar por escrito a la Dirección de Registro la cancelación de la inscripción.

El registrador retendrá la solicitud por el término de 5 días a los efectos señalados por el artículo 1740 del Código Civil.

Vencido ese plazo perentorio, si el adquirente no concurriera al Registro a presentar el recibo de consignación en la Dirección de Crédito Público de las cuotas vencidas y el interés convencional o legal, o no dedujere oposición, el Registrador cancelará de oficio la inscripción, sin perjuicio que el enajenante pueda seguir, por el saldo de la pena, la acción judicial pertinente.

La Oficina no percibirá derechos por las diligencias que efectúe y actuará en papel simple.

Las costas y gastos de la primera interpelación, serán a cargo del enajenante. Si reincidiere, los pagará el adquirente.

Art. 23. — En el caso del artículo anterior, el promisorio enajenante podrá preferir la vía administrativa o la judicial para la resolución o indemnización que corresponda.

Art. 24. — Si no se hubiera establecido el pacto comisorio o hubiera perdido eficacia de acuerdo con el artículo 21, el enajenante sólo conservará acción para hacer efectivo, judicialmente, el cumplimiento del contrato o pedir la resolución con las sanciones que proceda (artículo 688 del Código Civil).

El procedimiento en este caso y en el previsto en el inciso 3º del artículo 22, será sumario con arreglo a los artículos 1177 al 1184 del Código de Procedimiento Civil.

Art. 25. — No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se podrá, por vía de reconvencción, reclamar las mejoras útiles y necesarias, verificadas por el adquirente durante la vigencia del contrato. A falta de estipulación, las mejoras (artículo 1º, inciso g), se estimarán por peritos. El peritaje será a cargo del moroso. La sentencia decidirá conjuntamente sobre el valor y dominio de las mejoras. Si el enajenante no prefiere adquirirlas por el valor de tasación, se venderán en subasta el bien y la mejora.

Art. 26. — El juicio se seguirá ante el juez que corresponda, de acuerdo con el domicilio fijado en el compromiso que se tendrá por real a todos los efectos.

Art. 27. — Las omisiones y reticencias del enajenante en declarar su situación y la del bien, de acuerdo con el inciso i) del artículo 4º, darán derecho a pedir la resolución e indemnización estipulada, sin perjuicio de la acción penal que corresponda (artículo 382 del Código Penal).

Art. 28. — En el caso de resolución del contrato por culpa del promisorio adquirente para la desocupación o entrega del bien, se aplicará lo dispuesto en el artículo 17 de la ley de 16 de Diciembre de 1927.

Art. 29. — Los efectos de la inscripción caducarán, de pleno derecho, a los 35 años de verificada, salvo que las partes soliciten la reinscripción, a cuyo efecto se declarará aplicable lo dispuesto en los artículos 1º al 4º de la ley de 24 de Noviembre de 1905.

Art. 30. — Si el bien estuviere hipotecado, el enajenante deberá obtener, previamente del acreedor, consentimiento para comprometerlo en enajenación y la obligación de concurrir a la cancelación total o parcial del gravamen, de acuerdo con el citado inciso i) del artículo 4º.

Los derechos del acreedor, en este caso, se registrarán por lo establecido en el inciso 2º del artículo 17. El consentimiento se hará constar por nota autenticada por escribano público, a continuación de la copia inscrita del crédito hipotecario.

Art. 31. — En caso de resistencia, fallecimiento, ausencia, impedimento, concurso, quiebra o incapacidad de la parte del enajenante o en el previsto en el artículo 15, el Juez competente, previa citación, o citación con emplazamiento en forma, otorgará, en representación del enajenante, la escritura de traslación de dominio. El enajenante será el tradente, el Juez su representante legal (artículo 770 del Código Civil).

La escritura la autorizará en todos los casos, el escribano que designe el adquirente.

Art. 32. — El escribano percibirá, por la certificación notarial, en cada contrato a que se refiere el artículo 3º, la cantidad de \$ 2.50.

Art. 33. — En la promesa se entiende implícita la condición resolutoria, si los títulos no fueran perfectos.

No tendrá lugar esta disposición, cuando el adquirente acepte expresamente el título y siempre que se especifique en el documento el vicio o defecto de que adolece.

Art. 34. — El adquirente tendrá derecho de exigir del enajenante que facilite o ponga a disposición del escribano o abogado que designe, el título del bien, a los efectos de lo dispuesto en el artículo precedente.

Si la operación se verificara mediante el remate público, el martillero deberá hacer constar en los anuncios, el lugar donde se encuentran los títulos a los efectos de este artículo, so pena de una multa de cien pesos a beneficio de la Asistencia Pública Nacional.

Art. 35. — El compromiso de enajenación a plazo es transferible, por el endoso escrito a continuación, al margen o al dorso del instrumento inscripto, que deberá practicarse con los requisitos exigidos por el artículo 3º y con las enunciaciones de los incisos a) y b) del artículo 4º.

De la transferencia se tomará razón al margen de la inscripción respectiva, y el enajenante deberá comunicarla a la otra parte (artículos 1757 y siguientes del Código Civil).

La misma anotación se hará cuando se rescinda el contrato por sentencia judicial o por acuerdo de las partes (artículo 3º, inciso 4º).

Art. 36. — El adquirente podrá, en cualquier momento, dentro del plazo acordado en el contrato, exigir que se otorgue la transmisión del dominio, pagando el saldo deudor en la enajenación con el descuento racional compuesto al tipo de interés legal, o sea, el 6 % anual o medio por ciento anual sobre los servicios impagos no vencidos y liquidados, teniendo en cuenta el respectivo vencimiento de las cuotas, si el descuento establecido en el contrato no fuere mayor.

El mismo descuento se aplicará por los anticipos extraordinarios que excedan de dos cuotas.

Art. 37. — El Poder Ejecutivo, por vía reglamentaria, deberá establecer la tabla de los descuentos y amortizaciones de acuerdo con el artículo precedente.

Art. 38. — Si por caso fortuito o fuerza mayor, el enajenante fuese privado del bien objeto de la promesa, se rescindirá el contrato debiendo el enajenante, reintegrar el importe de las cuotas pagadas.

En caso de privación parcial, el adquirente podrá optar entre la resolución o continuar el compromiso reduciendo proporcionalmente el precio (artículo 1710 del Código Civil).

Art. 39. — Si el adquirente durante la vigencia del compromiso sustrajere, distribuyere o alterare el estado del bien en términos de disminuir notoriamente su valor originario, el adquirente podrá pedir de inmediato la resolución con daños y perjuicios y la sanción penal que corresponda (artículo 395 del Código Penal). En este caso, el juicio se seguirá por el procedimiento señalado en el artículo 24.

Art. 40. — Los contratos a que se refiere esta ley, no podrán rescindirse por falta de pago de la prestación, sino cuando el deudor cayere en mora en seis cuotas consecutivas, si fueren por períodos mayores de un mes; dos cuotas si fueren los períodos de más de un mes, hasta un trimestre inclusive, y una cuota en los demás casos, previa interpelación, de acuerdo a lo que establece el artículo 22.

Art. 41. — El adquirente podrá, en el acto de firmarse la escritura definitiva, exigir, a costa del enajenante, copia del plano de mensura o fraccionamiento.

Los certificados de los Registros Públicos, hasta la fecha del fraccionamiento del inmueble o del remate, que sean necesarios para el perfeccionamiento del título, y que se glosarán al mismo, serán de cargo del enajenante.

Art. 42. — Cuando se comprometan en enajenación, en remate o privadamente, y se expidan simples boletos provisionales, el adquirente podrá exceptuarse de pagar las cuotas mientras no se otorgue el compromiso en las condiciones establecidas en esta ley.

Art. 43. — A los efectos de esta ley, se considerará promesa de enajenación de inmuebles a plazos, todo contrato en que se estipulen los requisitos esenciales establecidos en el artículo 4, cualquiera sea la forma en que se pretenda eludirlos.

Art. 44. — En caso de que el compromiso conceda la ocupación del bien por el adquirente, le confiere implícitamente el derecho de gozar y hacer gozar del inmueble a terceros, salvo prohibición en contrario.

Art. 45. — Si el adquirente no ejercitara dentro del preteritorio término de 180 días, contados desde que cumplió sus obligaciones, la acción que le acuerda el artículo 31, el enajenante, podrá compelerlo judicialmente a su cumplimiento, siendo de exclusiva cuenta del adquirente los gastos y honorarios que se ocasionen.

Art. 46. — En la estipulación de la sanción (artículo 4º, inciso h), las partes podrán acordar que lo pagado se compensará automáticamente con la pena o los perjuicios hasta la suma concurrente, no pudiendo ultrapasar el máximo establecido en el artículo siguiente.

Art. 47. — La sanción punitiva máxima contra el adquirente se reglará hasta que sea exigible la cuarta parte de la prestación, por la pérdida de la cantidad inicial y la totalidad de cuotas vencidas.

En los demás casos comprenderá además de la pena establecida en el inciso precedente, el 50 % de las amortizaciones comprendidas en las cuotas vencidas subsiguientes (art. 1366 del Código Civil).

A los efectos de la liquidación, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 36.

Art. 48. — El enajenante tomará a su cargo, una vez otorgado el instrumento a que se refieren los artículos 3º y 4º, la obligación de registrar el contrato dentro del perentorio término de 10 días, si fué otorgado en el Departamento de Montevideo y 20 días en los demás casos.

Este plazo se computará desde el otorgamiento.

La falta de cumplimiento a esta disposición, dará derecho a la otra parte, para reclamar, por la vía ordinaria, los perjuicios que le ocasionen.

No obstante lo dispuesto en los incisos precedentes, el adquirente, podrá, en cualquier tiempo, inscribir el contrato.

Art. 49. — Los contratantes quedarán recíprocamente obligados a comprobar, cuando lo solicite la otra parte, el pago de los impuestos de obras a que se refiere el inciso l) del artículo 4º, y si por no satisfacerlos la parte obligada, lo hiciere la otra, podrá, si fuere el adquirente, compensar hasta la suma concurrente, con los intereses legales, con las cuotas inmediatas, y si fuere el enajenante, agregará el importe al de la cuota que coincida con el último plazo para el pago del impuesto, considerándose la cuota y el reintegro, una deuda indivisible.

Art. 50. — Tratándose de parcelación o fraccionamiento de terrenos urbanos o suburbanos, destinados a la formación de nueva población o barrio, la aprobación municipal (artículo 4º, inciso e), se referirá también a las obras sanitarias, de higiene, saneamiento o de ornato que sean indispensables, de acuerdo con las reglamentaciones vigentes.

Art. 51. — Esta ley es obligatoria para las operaciones comprendidas en la definición del artículo 1º, siempre que la prestación acordada deba ser cumplida en plazo total, no menor de un año. No obstante, regirá, si las partes lo acuerden expresamente.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 52. — Los compromisos de enajenación otorgados con anterioridad a la promulgación de esta ley, podrán inscribirse en el Registro, dentro del plazo máximo de seis meses, a contar desde la promulgación, previa ratificación en la forma establecida en el artículo 3º, si se trata de contratos otorgados por instrumento privado, y siempre que el adquirente se encuentre al día en el pago de las cuotas, y una vez inscriptos, producirán los efectos señalados en los artículos 4º, letra k), 15 al 17, 35 a 37 y 47 de esta ley.

Si el enajenante se negara a ratificar, el adquirente podrá compelerlo judicialmente al reconocimiento (artículo 258 del Código de Procedimientos), sin perjuicio de lo que dispone el inciso 3º del artículo 48.

El plazo fijado en el inciso 1º, podrá ser prorrogado por el Consejo Nacional de Administración.

Art. 53. — Autorízase al Consejo Nacional de Administración para disponer de Rentas Generales, por una sola vez, hasta la cantidad de \$ 1.200, destinados a la instalación de la Sección del Registro de Embargos e Interdicciones que se crea por esta ley.

Art. 54. — Comuníquese, etc.

Sala de Sesiones de la Cámara de Senadores, en Montevideo, a 15 de Junio de 1931.

Martín R. Echegoyen.
Secretario.

Juan B. Morelli.
Presidente.

Ministerio de Instrucción Pública.

Montevideo, Junio 17 de 1931.

Cúmplase, acúcese recibo, comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Nacional.

Por el Consejo:

BERRETA
Juan C. Mussio Fournier.

Manuel V. Rodríguez.
Secretario.



ACTUALIDAD

Aniversario de la Promulgación de la Ley 9677

La Comisión Nacional de Casas Baratas viene de celebrar el **XX** aniversario de la promulgación de la Ley 9677 que la creara.

Grato le es consignar que en tal ocasión ha recibido la más amplia contribución de la prensa en general y de entidades y personas vinculadas a ella.

Como homenaje a la fecha y expresión de reconocimiento por las adhesiones recibidas, se publican los juicios periodísticos y las referencias de las ceremonias y actos realizados.

**HOMENAJE AL AUTOR DE LA LEY 9677, Dr. JUAN F. CAFFERATA
Y A LOS EX MIEMBROS DE LA COMISION, CON MOTIVO DEL XX
ANIVERSARIO DE LA PROMULGACION DE LA LEY QUE LA RIGE;
Y EXPRESION DE RECONOCIMIENTO AL SEÑOR MINISTRO DEL IN-
TERIOR, Dr. LEOPOLDO MELO, POR EL EFICAZ APOYO QUE PRESTA
A LA LEY DE CASAS BARATAS.**

* * *

**DISCURSO PRONUNCIADO POR EL PRESIDENTE DE LA COMISION
NACIONAL DE CASAS BARATAS**

Señores:

Al ofrecerles este sencillo pero muy cordial homenaje —en nombre de los compañeros que me honran con su representación— necesito declararles que experimento una de las más delicadas satisfacciones en mi modesta actuación al ver reunidos —para conmemorar el XX aniversario de la Ley 9677, que ha corporizado un ideal— a hombres representativos de nuestra Patria por su acción destacada en el foro, en la industria, en las ciencias, en las más elevadas funciones de gobierno y en las diversas actividades de su economía general. Ello constituye un acontecimiento auspicioso y de significación.

* * *

Queremos significar al autor de nuestra Ley que la práctica de ella nos ha mostrado su gran valor constructivo y la extensa raigambre que tiene en la vida nacional, pues ella no ha de limitarse a proveer de habitaciones a un número de familias sino que puede y debe ir a la entraña misma de nuestro pueblo trabajando su cultura, desgraciadamente descuidada y apenas incipiente en los múltiples aspectos que interesan a la vida colectiva. Queremos significarle que al cumplirse los veinte años de su vigencia, es justo y muy grato ratificarle el más cordial aplauso y afirmarle que todos los ciudadanos que tuvieron la responsabilidad de su cumplimiento tienen por ella el mayor cariño y le dedicaron y dedican sus más nobles y desinteresados empeños.

Deseamos expresar a todos los ex-miembros de nuestra Comisión que hemos seguido, con plena conciencia, su humanitaria acción, tomándola de ejemplo y orientación para la nuestra, y que procuramos superarnos al fin de acercarnos a lo realizado por ellos, para que la Ley lejos de padecer una detención en su desenvolvimiento, penetre hondamente en todos los terrenos en que puede y debe actuar.

Cumplimos complacidos el deber de expresar al señor Ministro del Interior, doctor Leopoldo Melo, nuestro reconocimiento por el apoyo moral que

nos presta —traducido en estímulo, en propulsor de nuestra acción— demostrando, es oportuno lo ratifique en este momento, que pondera, con criterio de gobernante y de patriota, el justo valor de las proyecciones de nuestra Ley sobre la economía de nuestro pueblo.

* * *

Permitidme, señores, agregue que la Ley 9677 lo es de unión, de armonía, y de acercamiento de las clases sociales en que se divide el pueblo; de serena y superior concordancia entre los hombres que, por su posición destacada en la vida de la República, pueden y deben concurrir a que esa ley adquiera el máximum de eficiencia; pues consolidando la familia, elevando el nivel de la cultura de nuestro pueblo y creándole un bienestar económico e higiénico, se trabaja por la reafirmación y progreso de la Patria, anhelo indiscutido e indiscutible en todo argentino y en todo hombre que tenga la exacta comprensión de la vida colectiva.

* * *

Señores:

La Comisión Nacional de Casas Baratas tiene proyectado: la celebración de una “Conferencia Nacional sobre la Vivienda Popular” —para preparar dignamente la representación de la República en el “Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular” a celebrarse en esta ciudad de Buenos Aires—y construir grupos de “casas baratas” en los Territorios Nacionales, combinando éstas con la pequeña “granja familiar” y, además, ha elevado al Poder Ejecutivo un proyecto de reformas a la Ley, confeccionado en base a vuestra experiencia y sugerencias, documentadas en las Memorias y en los antecedentes que nos dejásteis.

Para que todo ello se realice debidamente os pedimos vuestro apoyo y a vos, Excmo. señor Ministro, que nos sigáis prestando el prestigio de vuestra autoridad y talento.

Señores:

* * *

Muchas gracias. Que mientras la vieja Europa se desangra, desgraciadamente, en una lucha fratricida que atenta contra el progreso y bienestar permanente de la Humanidad, nosotros sigamos trabajando, animados por el verdadero espíritu de la fraternidad cristiana, por la unión de los hombres y la paz de las almas.

* * *

DISCURSO DEL Sr. MINISTRO DEL INTERIOR, Dr. LEOPOLDO MELO

Señor Presidente, señores:

Me es muy grato reiterar el público reconocimiento del Gobierno a la labor de la Comisión actual y a la de las Comisiones que la precedieron. El Gobierno estima que la Ley ha sido ampliamente cumplida dentro de patrió-

ticas inspiraciones y dentro del amplio concepto de solidaridad social que la determiné.

Viene en este momento a mi recuerdo el de días ya lejanos. Hacía poco que me había incorporado a la Cámara de Diputados; pude presenciar cuanto calor, cuanto entusiasmo y cuanto fervor puso el entonces diputado doctor Cafferata, para que su alta y bien inspirada iniciativa se convirtiera en Ley. Muchas veces el despacho quedó detenido en la labor desarrollada por la Cámara y a raíz de cada postergación repetía su moción de preferencia y procuraba interesar al pensamiento y a la acción de los Diputados de los distintos sectores para que olvidando disidencias políticas pensaran en esta Ley que era Ley de reconciliación entre las clases sociales, Ley de paz, Ley de estímulo y de esperanzas a los que trabajan. Creo por ello que debe estar ampliamente satisfecho el autor de la Ley y creo que debe también agregar a esa satisfacción la de que los ciudadanos que han formado parte de las distintas comisiones, animados de los mismos altos patrióticos propósitos y del más noble desinterés, han contribuído eficientemente a que se convirtiera en realidad lo que era una esperanza que en aquel entonces recogía y albergaba.

Vuelvo otra vez a dejar constancia del reconocimiento del Gobierno a la Comisión actual y a las que la antecedieron y hago votos porque esta labor fecunda continúe en beneficio, como lo ha expresado el señor Presidente de la actual Comisión, de los que trabajan en beneficio de la reconciliación social y también como un gesto de ésta nueva América en horas en que la vieja Europa se desangra.

* * *

DISCURSO DEL Dr. JUAN F. CAFFERATA

Agradezco al señor Ministro, doctor Melo y al Presidente de la Comisión Ing. Ochoa, las bondadosas palabras que me han dedicado.

La iniciativa que tuve el honor de presentar a la Cámara, no hubiera llegado a producir los frutos que estamos celebrando, si los compañeros de entonces, si los colegas, entre los que se contaba, como uno de los más destacados, el diputado Leopoldo Melo, no la hubieran auspiciado con su palabra y sancionado con su voto. Y si los miembros de la Comisión, todos, desde el primer día, no le hubieran consagrado, desinterés, capacidad y patriotismo ejemplares.

Por eso, esta fecha, es para todos, motivo de legítimo orgullo. Es cierto que hubo que luchar con la incomprensión y con la indiferencia. Pero el pensamiento era grande y se abrió paso, porque el trabajo y el esfuerzo, todo lo vencen.

Agradezco íntimamente a los amigos, que me han obsequiado. Tanto aprecio esta manifestación de su amistad, que no he trepido en recorrer los setecientos kilómetros que nos separan de Córdoba, para participar de esta grata, cordial y calificada mesa y regresar luego a aquella ciudad.

Celebremos ahora el fausto aniversario, con la satisfacción de haber realizado una obra útil, para la familia, para la sociedad y para el Estado.

Por mi parte y como autor de esa iniciativa, experimento la satisfacción de aquel viajero que al pasar un día por el camino, arrojó a su vera una semilla, y que al cabo de los años, al pasar de nuevo por aquel lugar, encontró un árbol frondoso, vestido de flores y de frutos.

Aquella semilla de la ley, se ha transformado en el árbol de la leyenda y hoy, bajo la presidencia del Ing. Ochoa y con la colaboración de sus dignos compañeros y de los que fueron antes sus decididos gestores, ofrece la obra grande de sus barriadas y de sus casas colectivas y permite augurar el día no lejano en que todos los habitantes de la República, tengan su hogar propio e higiénico, con lo cual habremos solucionado uno de los problemas sociales más importantes de la nación.

* * *

“EL MUNDO ARGENTINO”. Septiembre 25 de 1935.

VEINTE AÑOS DE LUCHA CONTRA EL CONVENTILLO Y LA TAPERA

Cuando se visitan, como lo hemos hecho nosotros, algunos de los barrios construidos por la Comisión de Casas Baratas, que se instituyó hace veinte años hoy, se comprende cómo la vivienda puede elevar el nivel moral de la familia argentina. Las casas se adjudican por sorteo. Mensualmente se paga una cuota ínfima, cerca de setenta y cinco pesos, y con el tiempo se llega a ser propietario. Si por cualquier circunstancia el obrero o el empleado no quisiera proseguir en la finca, puede retirarse de inmediato, con el dinero que ha ido acumulando en su respectiva cuenta. Conversando con ellos, hemos podido comprobar la satisfacción que experimentan habitando las hermosas casitas que algún día serán suyas.

Antes, nos decía un empleado que vive en el barrio Rawson, habitaba con mi familia en unos cuartuchos céntricos, eso sí, pero viejos, mal ventilados, infectos. Muchas de esas antiguas casas coloniales convertidas en inquilinatos vieron nacer mis primeros hijos. Hoy es distinto: los dos menores saben lo que es el sol, gozan del placer de jugar y correr el día entero. Mi mujer ahora se empeña en el arreglo de la casa, que sabemos llegará a ser nuestra. ¿Qué me puede importar a mí la distancia? Actualmente yo llego al centro desde mi barrio, que está entre las calles Espinosa, Tinogasta y Zamudio, en menos de veinte minutos. No se imaginan ustedes cómo volvemos los padres de familia los sábados al mediodía. Todos, hasta los más inhábiles, han aprendido a cuidar la huerta, retocar el cerco de ligustro e improvisarse en todos los oficios. Ahora sentimos el placer de vivir bien.

Y esto que nos dice el futuro propietario, lo corrobora cualquier inquilino de uno de los departamentos de las casas colectivas.

gran ofensiva a determinados barrios porteños, ha comenzado a estudiar el asunto en el interior. La tapera, muchas veces de "paja brava", se reduce a una pieza. Es uno de los peores tipos de vivienda que se conoce en el mundo entero. Lógicamente, las regiones en que abunda no prosperan. El hombre con un hogar es otra cosa.

Se discute si conviene más acabar con la Capital o iniciar simultáneamente la lucha en el interior. Pero aunque el argumento que aconseja no dispersar el esfuerzo no deja de ser el mejor, es preciso no olvidar —como nos lo ha señalado el Ing. Ochoa— que en ciudades como Resistencia (Chaco) se comienza a subdividir los terrenos. La especulación está en marcha.

Dentro de algunos años se verá el curioso espectáculo de grandes centros industriales infectados por la misma plaga de Buenos Aires. ¿Por qué no reservar entonces grandes extensiones para construir en el futuro grandes barrios obreros? La Ley 9677 prevé también que la Comisión pueda despertar el interés de los gobiernos provinciales o comunales y de las asociaciones cooperativas y de socorros mutuos. Varios barrios de casas baratas en el interior, si bien serían "una gota de agua", servirían en cambio, para despertar el interés local.

Es necesario que todos los beneficios de la legislación lleguen hasta el último rincón de la República. Hay que defender las ciudades. Hay que acorralar al subalquilador del conventillo, al sujeto que trafica no tan sólo con la comodidad del inquilino, sino hasta con su salud y su buen humor. La misma Ley debe ser modificada para impedir que los que han sido beneficiados por ella, se propongan vivir a expensas del Estado, sin pagar las cuotas, como actualmente sucede en los barrios de la Capital.

Será todo ello la primera etapa de una gran campaña —cruzada, patriótica,— en la que se enrolarán junto al Estado todos los que sufren y se revuelven de impotencia en la piececita del conventillo, o los que piensan que la argentinidad debe construirse empezando por los cimientos.

* * *

TRANSMISION POR RADIO

Las estaciones de radio de la Capital Federal, accediendo a un pedido de la Comisión Nacional de Casas Baratas y adhiriéndose a la fecha conmemorativa, se prestaron gentilmente a transmitir los conceptos que se expresan sobre la Ley 9677 de Casas Baratas:

“El problema de la “vivienda popular” es de fundamental transcendencia social; por ello: “despertar en la opinión pública la preocupación por él”; “orientar a los interesados hacia su solución”; y “estimular la acción concurrente de todos los ciudadanos” fueron y son las finalidades sociales de la Ley N.º. 3677”.

“La “casa-habitación” en sus tres aspectos—higiénico, económico y social— incide en la vida del pueblo, afectando su salud física, creando condi-

ciones favorables de vida para el individuo y la colectividad y concurriendo a formar un "estado de serenidad espiritual" que asegure la integración armónica y permanente de la sociedad. A ello tiende la Ley de Casas Baratas".

"La "casa-habitación" higiénica, alegre y confortable, al estabilizar el hogar consolida la familia: base y fundamento de toda sociedad debidamente constituida".

"Trabajar para que todas las familias de nuestra patria tengan su "casa habitación" higiénica y digna es el objetivo que persigue la Ley de Casas Baratas".

"La primera garantía de la civilización y del progreso es la habitación", dijo Disraeli.

"Una gran proyección de cultura superior irradia sobre nuestro futuro la Ley de Casas Baratas al propiciar para cada familia la casa decorosa y amable".

"El "home" es la escuela de todas las virtudes individuales, patrióticas y humanas", dijo también Disraeli.

"Propender a que esta afirmación sea una realidad es lo que persigue la Ley de Casas Baratas".

"La Ley de Casas Baratas es de unión y armonía entre las diferentes clases sociales en que, ineludiblemente, se divide la sociedad; lo es también de concordancia plena entre los hombres que aman a su pueblo".

"La Ley de Casas Baratas no es de "beneficencia" sino de "asistencia social"; reconoce derechos, pero crea obligaciones consecuentes; ayuda al hombre de escasos recursos, pero quiere que él, ejercite noble y virilmente, el propio esfuerzo que eleva y dignifica".

* * *

"LA PRENSA". Octubre 3 de 1935.

HACE 20 AÑOS QUE SE ENCUENTRA EN VIGOR LA LEY QUE CREO LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

Pasado mañana se cumplirán veinte años de la fecha en que fué promulgada la Ley número 9677, por la que se creó la Comisión Nacional de Casas Baratas.

El propósito esencial de esa disposición legal fué de que, dada la trascendencia social del problema de la vivienda, aquella Comisión construyera en distintos lugares de la metrópoli y de los territorios casas higiénicas y baratas, destinadas a ser vendidas por el costo y a largo plazo o a ser alquiladas a bajos precios a empleados, jornaleros y obreros. Hasta la fecha se han formado dentro del ejido de la Capital Federal tres barrios denominados Juan F. Cafferata, Marcelo T. de Alvear y Guillermo Rawson. El primero de ellos se halla comprendido entre las calles José M. Moreno, Asamblea, Riglos y Estrada y tiene 160 casas individuales; el segundo abarca las calles Juan

¿Dónde encontrará nadie, en el centro o en Palermo, o hasta en Belgrano, un departamento con tantas comodidades como el mío por menos de cincuenta pesos?

La pesadilla del inquilinato se esfuma en estas gentes. No es ya más que un triste recuerdo de una época de miseria. Los chicos y los grandes no sienten la angustia de vivir ahogados, dejando transcurrir los días en el reducido cuadrado del patio de un conventillo, entubado entre dos rascacielos que hasta les roban la vista del cielo y del sol.

Así se explica, nos dice el Ing. Ochoa, actual Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, que cuando se afirma que los resultados y el alcance de la ley son vastísimos en el campo de la acción de defensa y educación social, no se exagera. ¿Hábitos de ahorro? Los promueve la obligación de limitar los gastos para cubrir las cuotas mensuales. ¿Educación? ¿Higiene? ¿Moralidad? ¿Cómo negarlo! Una de las características más notables de nuestras viviendas humildes, especialmente en campaña, es la promiscuidad, que la ley, al hacer construir estos hogares modelos, busca combatir.

Por eso nos atrevemos a pronosticar que cuando algún día se organice una cruzada contra el conventillo y la tapera, se adoptará un lema que bien pudiera ser este: **Eleveamos al argentino mejorando su habitación.**

“¡Buenos Aires, la metrópoli!” La gran ciudad progresista ignora, en cambio, sus miserias. Hagamos un poco de estadística. La Comisión Nacional tiene en total 391 casas individuales, sin contar las colectivas, departamentos, etc. Pero ¿qué representan ellas en una ciudad donde existen 600 mil familias trabajadoras, 150 mil de las cuales habitan en tres mil conventillos oficialmente registrados? Noventa mil de esas ciento cincuenta mil familias se componen de cinco miembros que viven en una sola pieza. Y esta proporción que es de 60 o/o en el hacinamiento de la población obrera, es de 28 o/o solamente en Londres, la metrópoli del pauperismo, con la que, como ha dicho el ilustrado autor Ing. Wauters, “no puede menos que compararse con horror”. Completaremos los datos dejando constancia de que en Nueva York el porcentaje es de 5 o/o y en Milán—una de las ciudades de Italia donde más se siente la pobreza— es de 23 o/o.

¿Qué esperan, pues, los diputados de todos los sectores para volver a unirse, como lo hicieron en 1915 el doctor Cafferata, autor del proyecto de la Ley 9677, y el Dr. Marcelo T. de Alvear, que la defendió entonces?

La Comisión somete actualmente al Congreso un proyecto de reformas a la Ley, con el propósito de actualizarla y perfeccionar los mecanismos que la misma crea. ¿Podrá confiar el país en que será tratado en el actual período de sesiones?

Desgraciadamente, el problema de la vivienda no se circunscribe únicamente a Buenos Aires. ¿Qué decir del interior del país? La Comisión ha buscado en toda forma la manera de extender su acción, y mientras lleva su

B. Alberdi, Olivera, José E. Rodó, pasaje María Sánchez, José Bonifacio y pasaje Josefa Ramos Mexía, con 127 casas; y en cuanto al tercero, situado en las calles Espinosa, Tinogasta y Zamudio, en La Paternal, a corta distancia de la Facultad de Agronomía y Veterinaria, cuenta con 104 casas individuales y 9 casas colectivas con 72 departamentos. Aparte, se han construido también otras dos casas colectivas, una llamada Valentín Alsina, en el populoso barrio de Parque de los Patricios, en la calle Caseros 3183, que tiene 68 departamentos, y otra bautizada con el nombre de Bernardino Rivadavia, en la calle Defensa 767, que tiene 41 departamentos. Tanto las casas como los departamentos han sido adjudicados y habilitados en venta y locación, respectivamente, por sorteo público, de acuerdo con el régimen de la Ley. En estos momentos se proyecta en las capitales de los territorios de Misiones, Chaco y Formosa la construcción de algunas casas en parcelas de tierra de un cuarto de hectárea, a fin de que sirvan para la explotación de pequeñas granjas familiares.

* * *

“CARAS Y CARETAS”. Octubre 3 de 1935.

EL XX ANIVERSARIO DE LA LEY 9677

(Por **Juan F. Cafferata**)

La trascendencia de la vivienda, en el orden social, en el económico y el higiénico, ha sido reconocida por todos los pueblos y en todos los tiempos.

Por eso la celebración del veinte aniversario de la Ley 9677, de Casas Baratas, es un hecho auspicioso en la vida de la Nación.

Ella procura resolver un problema que interesa fundamentalmente al individuo, a la familia y al Estado.

Me ha cabido el honor de iniciarla en el parlamento. La he visto nacer, crecer y producir sus benéficos frutos en esta Capital.

Su acción principal no ha consistido en multiplicar las viviendas. Apenas tres barrios de casas individuales y algunas colectivas. Los recursos han sido escasos. Pero ha hecho algo que es quizá más importante y conviene puntualizar.

Ha propulsado en el país el movimiento en favor de la vivienda popular, económica e higiénica y de la casa propia.

Ha contribuido a formar la conciencia pública sobre su alto significado social. A crear la preocupación y la inquietud, en los particulares, en los industriales, en la prensa, en los legisladores, en los hombres de gobierno, sobre la necesidad de extender al mayor número sus beneficios.

La habitación insalubre es un grave problema. Existe lo mismo en las grandes capitales como en Buenos Aires, que en los más apartados rincones de la República.

El conventillo y el inquilinato de la Capital Federal; el rancho de los suburbios y de la campaña del interior; la choza rudimentaria del aborigen, en los territorios nacionales, son ejemplares que muestran la intensidad del problema y la necesidad de resolverlo.

La vivienda insalubre, al margen de la higiene y de la moral es una lacra social.

De ella sale la tuberculosis, aliada del confinamiento y de la oscuridad. El alcoholismo del obrero que quiere olvidar su lóbreguez, en la taberna, entre los vapores del alcohol y el humo del tabaco. La mala vida, hija de la promiscuidad en que se educa la niñez, al contacto de todas las desviaciones y de las miserias morales.

No conozco nada tan doloroso como el espectáculo de la vivienda insalubre, sin aire, sin sol, sin alegría, donde la familia humana crece en condiciones muchas veces inferior a la de los brutos.

Hasta los pájaros tienen su nido y las fieras su guarida. El ser humano no puede eludir una de las condiciones esenciales para su desenvolvimiento, para la crianza y educación de sus hijos. Casa y familia son términos correlativos.

La ley aspira al ideal de la casa propia para todos los habitantes de la República. Ideal inseparable de la vida de la familia. De la casa que haya abrigado la cuna de los hijos; que haya sido testigo de los días prósperos y de las horas adversas; de las ilusiones y los pesares; seguridad del presente y tranquilidad para el porvenir; legado que un día pasará a las nuevas generaciones con la historia y el recuerdo de los antepasados. Que dé contenido espiritual, social y moral; que fortalezca, una y consolide el hogar: célula madre de la sociedad y piedra angular del Estado.

Este problema de la vivienda es el que procura resolver la ley 9677. La Comisión Nacional de Casas Baratas, ha interpretado y cumplido desde el primer momento, sus altas finalidades. Por ella han pasado muchos hombres ilustres que le han consagrado y le consagran en el día sus preocupaciones, su desinterés y su patriotismo.

Después de cuatro lustros, pueden sentirse orgullosos de la obra realizada.

Por mi parte, siento la íntima, la legítima y patriótica satisfacción de haber aportado con mi iniciativa, que el decidido apoyo de mis colegas convirtiera en ley, una contribución más al bienestar social, a la defensa de la familia, a la tranquilidad pública y a la solución de uno de los problemas más importantes del país.

* * *

“CORDOBA” (Córdoba). Octubre 4 de 1935.

DISERTO SOBRE CASAS BARATAS EL Dr. D. RIETTI

Con motivo del vigésimo aniversario de la Ley 9677

A N T E C E D E N T E S

Con motivo del vigésimo aniversario de la Ley Nacional 9677, el profesor de Legislación Industrial y Obrera, doctor Dardo A. Rietti, dictó ayer en el Instituto de Trabajo de la Facultad de Derecho, una conferencia sobre “Casas Baratas”.

Después de hacer una breve síntesis sobre el contenido de la ley recordada, el disertante historió los antecedentes argentinos sobre la materia, haciendo seguidamente un estudio comparativo con la legislación vigente en los distintos países del mundo.

Finalmente se ocupó de las nuevas concepciones del derecho internacional obrero en materia de vivienda del trabajador.

A continuación hizo uso de la palabra el diputado nacional, doctor Juan F. Cafferata, quien agradeció el homenaje que la clase dada significaba, recalando los efectivos beneficios prestados por la Ley 9677.

* * *

“LA RAZON”. Octubre 4 de 1935.

COMISION DE CASAS BARATAS HA CONSTRUIDO DIVERSOS BARRIOS EN LA CIUDAD

Casas Colectivas

Mañana hará 20 años de la promulgación de la Ley de casas baratas número 9677, que durante su aplicación ha constituido un aporte valioso para el orden social del país, proporcionando vivienda barata, cómoda e higiénica a la población de la capital, donde se ha aplicado hasta ahora.

La adquisición de tierras

Después de constituirse la comisión en 1915, bajo la presidencia del doctor Marcelo T. de Alvear el 15 de Noviembre de ese año, se dedicó a la reglamentación de la ley, y poco después, de la adquisición de tierras en barrios entonces apartados de la metrópoli y que hoy constituyen emporios de riqueza y centros poblados de importancia. En tal sentido, efectuó las siguientes adquisiciones: entre las calles Juan B. Alberdi, Lázara, Directorio y Avda. Olivera con una superficie de metros cuadrados 182.132.19 por la suma de pesos moneda nacional 734.000; el terreno en Asamblea y José María. Moreno,

con una superficie de 53.181.55 metros cuadrados comprado a razón de pesos 5 el metro cuadrado, que forma un total de pesos 265.907.75 más pesos 5.704.36 por dos cuotas de adoquinado de las que se hace cargo y que hace un total de 271.612 pesos; el terreno próximo a la Avda San Martín, con una superficie de 46.488.75 metros cuadrados, a razón de 5.20 el metro cuadrado, sobre el Parque de la Facultad de Agronomía y Veterinaria; el terreno sobre la Avda. Caseros y 24 de Noviembre con una extensión de 2.976 metros cuadrados a \$ 35 el metro cuadrado; el terreno de las calles Baleares y San Juan con una superficie de 2.610.45 metros cuadrados, adquirido en remate público por la suma de 186.254.61 pesos y el terreno de la calle Defensa 767 con una superficie de 1.304.31 metros cuadrados, al precio de 151.500 pesos.

Este programa de adquisiciones terminó en 1918.

El Primer Barrio: el Cafferata

Las primeras construcciones a que se aplicó la Comisión, fueron las correspondientes al grupo de casas individuales que constituyen el "barrio Cafferata", compuesto por 160 casas con un total de 912 habitaciones.

Otros Barrios: el Alvear y el Rawson

Posteriormente, y en el mismo sentido de casas individuales, fueron construídos los barrios Marcelo T. de Alvear, en Floresta y Guillermo Rawson, en el Parque de Agronomía, cada uno de ellos de dos grupos de viviendas.

El barrio Alvear consta de 127 casas y 711 habitantes y el Rawson de 104 casas y 508 habitantes.

Casas Colectivas

Consideró también la Comisión la necesidad de construir casas colectivas en lugares más céntricos, y a tal efecto, construyó la Valentín Alsina, frente al Parque de los Patricios, con 68 departamentos y 325 habitantes; la Bernardino Rivadavia en la calle Defensa, con 41 departamentos y 190 habitantes, y finalmente, el Barrio Parque Guillermo Rawson, con 72 departamentos y 313 habitantes.

Adjudicación por sorteo

Una de las características inflexibles de la Comisión, ha sido la adjudicación de las casas y departamentos por sorteo, con el fin de elegir por este medio entre el caudal considerable de solicitudes de arriendo que se presentan por las condiciones liberales en que pueden ser adjudicadas las casas.

Conmemoración del aniversario

En conmemoración del aniversario, la Comisión ha dispuesto comenzar los trabajos para una nueva casa colectiva, la que se denominará "América"

y que se levantará en la calle Balcarce esq. San Juan, y además, mañana a las 15 y 30, en el barrio Rawson, se efectuará, una plantación de retoños de árboles históricos, en cuyo acto hablará el doctor Enrique Udaondo. Igual ceremonia se realizará el domingo, a las 10.30 en el barrio Cafferata y el domingo 13 en el barrio Alvear, a la misma hora.

Extensión al Interior

Es propósito de la actual comisión extender su acción social a los territorios nacionales, y a tal fin estudia la implantación de pequeñas viviendas suburbanas, con el terreno necesario para explotaciones granjeras, de modo que el habitante se arraigue en el lugar y encuentre en la pequeña granja, elementos de subsistencia para su familia.

* * *

“LOS PRINCIPIOS” (Córdoba). Octubre 4 de 1935.

Una ley que encara un vasto problema

Ha cumplido 20 años la ley nacional 9.677. Es conocida principalmente con el nombre de ley de casas baratas. La proyectó el diputado cordobés: el doctor Juan F. Cafferata.

Veinte años de vigencia han servido para enseñarnos la utilidad práctica de esa ley. En la Capital Federal hay tres barrios de casas individuales y varias casas colectivas construídas en virtud de dicha ley. Esto bastaría para dar idea del valor de la iniciativa; pero no acusa todo el bien que ha producido.

El espíritu de la ley, la esencia misma, era extender sus beneficios. El gobierno, como en todos los casos en que le toca intervenir, se conformó con hacer lo estrictamente necesario, sin dotar a la brillante obra de fondos suficientes para que adquiriera el incremento que estaba en su misma naturaleza.

La finalidad que sedujo al autor del proyecto no puede ser más hermosa. Médico y sociólogo, ha experimentado lo que representa el problema de la vivienda en el país. En un país donde la tierra sobra y en el que nos debatimos con los mismos inconvenientes sociales que en los grandes países de población inmensa y territorio exiguo, el conventillo y el rancho son dos tétricas realidades. Y hace veinte años eran mucho más pavorosas.

La ley 9677, no ha podido, lógicamente, realizar el milagro de cerrar todos los conventillos infectos y todos los ranchos inmundos; repetimos que se han construído muchas casas, pero que son pocas aún para las necesidades argentinas; pero esa iniciativa ha contribuído a despertar en buena parte del pueblo trabajador el anhelo de la vivienda mejor, contagiándole ese afán que ha dado en llamarse “el sueño de la casa propia”. La evolución de la vivienda en la Argentina, ha adquirido en estos últimos años un nuevo carácter. Podría sintetizarse en estas palabras: los años recientes se han

caracterizado por la subdivisión de la propiedad y la construcción de viviendas, modestas, pero muy superiores a las anteriores en cuanto se relaciona con el confort y la higiene. En todas las ciudades argentinas han florecido los barrios suburbanos. En Córdoba, para hablar de lo que tenemos más cerca, hay ya tantos grupos de población en los alrededores, que pocos cordobeses habrá que los conozcan a todos.

Esta reacción no será obra exclusiva de la ley 9677; pero es indiscutible que ha sido grande su influencia, ya sea por la sanción de leyes provinciales semejantes, ya por el contagio de los particulares que, o vieron el negocio y subdividieron sus tierras, o al ver a sus compañeros de trabajo alojados en casitas nuevas y limpias, sintieron el deseo de poseer una igual. A estos se sumaron los muchos industriales que dieron cómoda habitación a sus obreros.

Al festejar los veinte años de la ley no debe hacerse silencio en torno del autor de la iniciativa, siempre empeñado en la tarea noble y cristiana de mejorar la situación de los desheredados.

* * *

“LA PRENSA”. Octubre 5 de 1935.

LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

Entre las leyes de asistencia social que el Congreso argentino sancionó en el primer cuarto de este siglo, se cuenta la que creó la Comisión Nacional de Casas Baratas, que hoy llega al vigésimo año de su vigencia.

Sancionada con el fin de resolver un problema social que había adquirido graves contornos, sobre todo en esta gran ciudad — el de la vivienda higiénica del hombre de pocos recursos—, se restringió el alcance de su aplicación a la capital federal y a los territorios nacionales, a pesar de que el gobierno nacional puede llevar su acción en ese sentido al resto del país, en cuyas ciudades y pueblos la necesidad de la obra del Estado se hace sentir igualmente, aunque con menor intensidad.

Pero por ser tan vasto el problema a resolver y porque era de esperar que los gobiernos provinciales, como sucedió, realizasen una acción semejante, se consideró prudente la decisión de dar a la ley el carácter restringido que tiene.

Veinte años de acción de la Comisión Nacional de Casas Baratas, han dado sus frutos como lo comprueban los barrios y viviendas colectivas que ha construido en esta capital. Pero, como la Comisión misma lo advierte en una de sus memorias, la obra está recién empezada.

Diversos factores — cuyo análisis excedería los límites de este comentario — han impedido que esta gran obra social alcanzara mayores proporciones. Solo señalaremos el hecho de que en algunas ocasiones no solo ha disminuido la demanda de viviendas en compra o locación, sino que los locales se

han visto desocupados, lo que no prueba más que la agravación del problema, pues esos hechos son síntomas de un mayor empobrecimiento de las clases modestas, que no pueden afrontar ni las condiciones económicas de las viviendas baratas y se acomodan a vivir en la forma antihigiénica que se trata de evitar.

La necesidad de continuar la obra empezada y de estudiar nuevos medios para resolver el problema de la vivienda barata e higiénica, es, pues, evidente. La concentración de las masas de población obrera alrededor de los grandes centros industriales y fabriles es cada día mayor, y con ella aumenta la injusticia social de la situación en que viven millares de familias con cuyo esfuerzo y trabajo se va labrando el progreso del país. Además de reparar esa injusticia, la vivienda económica y sana consolida el vínculo familiar, base de una adecuada educación de los hijos.

El vigésimo aniversario de la sanción de la ley 9677 es una hora propicia para analizar la obra realizada y para que los poderes legisladores mediten sobre la necesidad de intensificar la acción social que les es dable cumplir por medio de sanciones semejantes. Es también el momento de hacer llegar la palabra de estímulo a la Comisión, empeñada en llevar adelante esa obra dentro de los recursos y circunstancias actuales.

* * *

“EL PUEBLO”. Octubre 5 de 1935.

UN BREVE REPORTAJE AL PRESIDENTE DE LA COMISION

Hemos entrevistado al Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas ingeniero Juan Ochoa, el cual, conjuntamente con el secretario de la Comisión señor Javier Bonifacio, haciendo un alto a sus intensas actividades, se prestaron gentilmente a la entrevista que solicitábamos para los lectores de EL PUEBLO.

Díjonos el ingeniero Ochoa que actualmente se estaba realizando un estudio del problema de la vivienda, ya que estaba Buenos Aires llamada a ser la sede del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, votada unánimemente a propuesta del delegado argentino doctor Juan F. Cafferata en la Conferencia Panamericana de Montevideo de 1933 a cuyo efecto se han constituido prestigiosas comisiones “ad honorem” provinciales y territoriales. Para concretar, el resultado de estos estudios y como preparación a la Conferencia Panamericana citada se realizará en la primera quincena de Marzo de 1936 una Conferencia Nacional de la Vivienda Popular en nuestra ciudad.

La Comisión piensa también, nos expresó el presidente, ampliar su acción a los territorios nacionales encarando el problema de la vivienda obrera combinado con la pequeña granja familiar distribuída en lotes de 2.500 mts. cuadrados.

Y entretanto se efectúa esa labor trataremos de conseguir la reforma de la ley para hacer que sus beneficios puedan extenderse también a las provin-

cias, pudiendo asegurar que en todas partes hemos encontrado la mejor acogida, dada la creciente comprensión que surge en todas partes sobre las ventajas de mejorar las condiciones de la vivienda obrera.

El seguro de vida es otra de las cuestiones que preocupan a la Comisión. Una deficiencia de la ley actual no ha permitido adoptarlo, pero cada día palpamos más la necesidad de defender a los herederos del propietario modesto ante la contingencia de la muerte del titular de la propiedad. Un seguro como el que funciona en algunas cajas jubilatarias que extingue la deuda existente al día de la muerte del propietario aliviando a sus herederos de la carga correspondiente y salvando ese bien para el patrimonio de la familia.

Este es, dijo, uno de los aspectos sociales más importantes de la ley que la Comisión desea empeñosamente dejar debidamente resuelto.

—¿Cómo festejarán este grato aniversario?, — preguntamos.

—Sencillamente, trabajando con más tesón y cariño en favor de esta gran iniciativa que tanto bien ha hecho y puede hacer al país, nos contesta el ingeniero Ochoa.

Haremos si quiere una recordación simbólica y significativa. Se plantarán en los diversos barrios, retoños del histórico pino de San Lorenzo, y en otros, del olivo tricentenario de Arauco (La Rioja), como también del naranjo que plantó San Francisco Solano en La Rioja y el ombú de Pueyrredón de San Isidro.

Dejaremos así, en esa forma, que diríamos viviente, el recuerdo de esta primera etapa auspiciosa de fecunda vida que lleva la Comisión, en cuyas autoridades colaboraron hombres prestigiosos del país que pusieron generosamente su patriotismo y talento al servicio de esta generosa obra social. Para ellos, — para todos y cada uno — quiero, aprovechando esta grata oportunidad que me brinda EL PUEBLO, expresarles desde aquí el recuerdo y la gratitud que por ellos sentimos los que ahora podemos avaluar el mérito de la ingente labor acumulada en los cuatro lustros que pasaron desde el año 1915 en que inició sus tareas esta Comisión. Una obra que la patria y la sociedad deben agradecer en todo sentido.

Para cerrar este reportaje, queremos consignar la composición actual de la Comisión Nacional de Casas Baratas que la integran los siguientes caballeros:

Presidente, Ing. Juan Ochoa; vice, doctor Francisco José Vidiri; tesorero, doctor Enrique Demaría; vocales: Dr. J. Pedro Magnin, Dr. Gerardo Fernández Basualdo y secretario, Javier Bonifacio.

**LA VIVIENDA EJERCE EN LA VIDA UNA INFLUENCIA DE LA QUE
ACASO TODAVIA NO SE HAN APERCIBIDO BASTANTE LOS QUE
MIRAN A LA DISTANCIA LOS PROBLEMAS SOCIALES**

**Especial para EL PUEBLO, por el diputado nacional doctor Juan
F. Cafferata, autor del proyecto de la ley N° 9677**

EL DOCTOR JUAN F. CAFFERATA, PRESTIGIOSO DIPUTADO NACIONAL, AUTOR DEL PROYECTO QUE SIRVIO DE BASE A LA SANCIÓN DE LA LEY 9677 QUE CREO LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARAAS, CUYO VIGESIMO ANIVERSARIO HOY SE RECUERDA, HA ESCRITO ESPECIALMENTE PARA "EL PUEBLO" ESTE ARTICULO, EN EL CUAL HACE UN ANALISIS DE LOS CONCEPTOS SOCIALES DE ESA GRAN LEY QUE TANTO HA PRESTIGIADO A SU AUTOR Y A TODOS CUANTOS SE PREOCUPARON E INTERESAN POR LA MISMA, PUES, COMO SE SABE, UNO DE LOS MAS HERMOSOS BARRIOS DE CASAS COMPRENDIDAS EN ESTA LEY LLEVA EL NOMBRE DEL DIPUTADO JUAN F. CAFFERATA.

EL DOCTOR CAFFERATA HA DOTADO AL PAIS Y EN PARTE, EN COLABORACION CON EL INOLVIDABLE DOCTOR ARTURO M. BAS, DE UN ACERVO DE LEGISLACION SOCIAL QUE DEFIENDE EFICAZMENTE A CIENTOS DE MILES DE OBREROS Y REALIZA LOS POSTULADOS FUNDAMENTALES DE LA SOCIOLOGIA CRISTIANA.

NOS ADHERIMOS, PUES, A LA GRATA CONMEMORACION A QUE NOS HEMOS REFERIDO, PUES ESTA LEY BENEFICA Y UTIL ES UNA DE LAS CONQUISTAS ECONOMICO-SOCIALES DEL PARLAMENTO ARGENTINO QUE HACE DE LA VIVIENDA OBRERA SANA, HIGIENICA Y BARATA, CON VISTAS A LA ADQUISICION EN PROPIEDAD, TODO UN VASTO PROGRAMA DE DEFENSA Y PROTECCION PROLETARIA.

"La ley 9677 de Casas Baratas, cuyo vigésimo aniversario se celebra hoy, sirvió para dar al país el instrumento necesario, que ha de permitirle resolver con eficiencia, uno de sus más serios problemas sociales.

Ella contempla en su contenido, todos los aspectos de la vivienda popular.

Desde el fomento de la iniciativa privada hasta la construcción directa por el estado; desde la protección a las sociedades de edificación y de crédito, hasta las franquicias aduaneras y la liberación de las cargas impositivas y tiende a dotar, a todos los habitantes de la República, en un futuro que anhelamos próximo, de la habitación higiénica y económica y del ideal de la casa propia, último término y aspiración del individuo y de la familia.

La vivienda ejerce en la vida una influencia de la que acaso no se han apercibido bastante, los que solo miran a la distancia los problemas sociales.

Ella crea a la familia un estado ambiente, un clima, que gravita en su desarrollo, en sus hábitos, en la educación de sus miembros, en la salud física, tanto como en la salud moral de sus habitantes.

Entre el hacinamiento y promiscuidad del conventillo, que es la vivienda insalubre tipo y la casa individual propia, que baña el sol y alegran las flores, que parece hacer cuerpo con la familia, hay toda la distancia que media entre el tarado moral y físico y el que se aproxima al desiderátum del “mens sana in corpore sano”.

Ese contenido de la ley 9677 ha comenzado a dar sus frutos en la construcción de viviendas individuales y colectivas de que gozan ya numerosos hogares de modestos empleados y obreros con familia; en la contribución a formar la conciencia pública sobre los peligros de la habitación insalubre y las ventajas de la casa propia e higiénica; en la necesidad de colocar a la vivienda en el primer plano de los problemas higiénicos-sociales, que interesan al individuo, a la sociedad y al estado.

Tiene la ley 9677 por ejecutora a la Comisión Nacional de Casas Baratas. Es justo reconocer en esta oportunidad que desde el primer día de su constitución, sus miembros —ad honorem— le consagraron en todo momento sus inteligentes y patrióticos afanes.

Basta visitar los barrios de casas individuales y las colectivas construídas hasta la fecha para comprobar el criterio, no sólo higiénico y arquitectónico con que han sido edificados, sino el punto de vista social que ha inspirado a los miembros de la comisión.

En los primeros veinte años de ejecución, la ley 9677 ha cumplido —y bien— la primera etapa.

En la misma forma, hoy, bajo la presidencia del ingeniero Juan Ochoa, inicia la nueva jornada.

Quiera Dios que después de otros cuatro lustros haya satisfecho las necesidades de la República; los altos propósitos de la Comisión y las finalidades de la ley.

* * *

“LA PRENSA”. Octubre 5 de 1935.

SERA CELEBRADO EL ANIVERSARIO DE LA LEY QUE CREO LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

Con motivo de cumplirse el 20 aniversario de la promulgación de la ley nacional número 9677, por la cual se creó la Comisión Nacional de Casas Baratas y para celebrar la fecha, dicha dependencia ha resuelto que se inicien hoy por la mañana los trabajos para la construcción de la nueva casa colectiva, denominada “América”, que se levantará en la intersección de las calles San Juan y Balcarce.

A las 15,30, en el barrio Rawson, comprendido, como se sabe, entre las calles Espinosa, Tinogasta y Zamudio, se efectuará una ceremonia consisten-

te en la plantación de retoños de árboles históricos, a la cual concurrirán los miembros de la Comisión, haciendo uso de la palabra el doctor Enrique Udaondo. Mañana a las 10.30 se realizará un acto análogo en el barrio Cafferrata y otro el domingo 13 a la misma hora, en el barrio Alvear.

* * *

“EL PUEBLO”, Octubre 5 de 1935.

**CUMPLE HOY 20 AÑOS DE FRUCTIFERA APLICACION LA LEY QUE
CREO LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS**

**HA LEVANTADO NUMEROSOS BARRIOS POPULARES DONDE EL
PROBLEMA DE LA VIVIENDA MODESTA SE RESUELVE CON EL CRI-
TERIO HIGIENICO Y SOCIAL MAS MODERNO, DIFUNDIENDO EL CON-
CEPTO DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD PRIVADA**

Dispone de un fondo social de pesos 8.994.256.20

La Comisión Nacional de Casas Baratas se constituyó en el año 1915. Sus primeras actividades se encaminaron hacia el estudio e interpretación de su ley orgánica, sancionada el 5 de Octubre del mismo año, orientando su acción en el sentido de realizar una obra eficaz de mejoramiento social, inspirada en los puntos básicos de su exposición y discusión parlamentaria; de lograr por la acción conjunta del Estado y de la iniciativa privada la construcción higiénica y económica de “casas baratas” y, finalmente, de fijar con toda precisión que la obra a desarrollar debía ser de carácter nacional, y que, si debe tener comienzo en la Capital Federal, ha de extenderse también al resto de la República.

Inicia, pues, su labor con el proyecto reglamentario de la ley, aprobado por decreto del P. E. de fecha 21 de Abril de 1917. Sus capítulos comprenden: constitución y funcionamiento de la Comisión; administración y empleo de sus fondos; definición de lo que se entenderá por “casa barata” a los fines de la ley; caracteres de las construcciones; normas para la aplicación de los beneficios que acuerda la ley; fomento de los fines de la ley; venta y locación de casas baratas.

Pasa luego a ocuparse de la adquisición de terrenos apropiados para las construcciones que proyecta y abre un registro de proposiciones de venta. Clasifica y selecciona las mejores tierras ofrecidas en base a la ubicación y precios, y solicita el concurso del Banco Hipotecario Nacional para la tasación de las casas que considera más convenientes.

Inicia las gestiones de compra y formaliza las siguientes: el terreno ubicado entre las calles Juan B. Alberdi, Lacarra, Directorio y Avda. Olivera con una superficie de 182.132,19 metros cuadrados, por la suma de \$ 734.400 moneda nacional; el terreno Asamblea y José Ma. Moreno, con una superficie de 53.181,55 metros cuadrados, comprado a razón de \$ 5 moneda nacional el metro cuadrado, que forma un total de \$ 265.907,75 moneda nacional,

más \$ 5.704,36 moneda nacional por dos cuotas de adoquinado de la que se hace cargo, y que hace un total de \$ 271.612 moneda nacional; el terreno próximo a la Avda. San Martín con una superficie de 46.488,75 metros cuadrados, a razón de \$ 5.20 el metro cuadrado, sobre el parque de la Facultad de Agronomía y Veterinaria; el terreno sobre la Avda. Caseros y 24 de Noviembre con una extensión de 2.976 metros cuadrados a \$ 35 moneda nacional el metro cuadrado; el terreno calle Balearce y San Juan con una superficie de 2.610,45 metros cuadrados adquirido en remate público por la suma de pesos 186.254,61 moneda nacional; y el terreno calle Defensa N° 767, con una superficie de 1.304,31 metros cuadrados al precio de \$ 151.500 moneda nacional.

Conforme al plan de trabajo trazado, proyecta como construcción inicial la del barrio "Diputado Marcelo T. de Alvear" con "casas individuales", para cuya edificación organiza un concurso en abril de 1917 tendiente a obtener la colaboración de personas entendidas en la materia, al que se presentaron 50 proyectos. El jurado que se formó para juzgar los trabajos fué constituido por los miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas, el presidente del Centro Nacional de Ingenieros y el de la Sociedad Central de Arquitectos, un representante de la Municipalidad de la Capital y otro elegido por los concurrentes al concurso. Se otorgaron premios por la planimetría y por los tipos de "casas baratas". La comisión se reservó en las bases del concurso adjudicar o no la dirección de las obras a los autores que resulten premiados, y considerando que ninguno de los proyectos llenaba todas las condiciones exigibles para la eficacia de la obra, en razón de su complejidad técnica y financiera, resuelve no acordarla a ninguno, y que su propia oficina técnica formule los planos definitivos. Inconvenientes surgidos en la escrituración de este terreno, hizo que la comisión dispusiera proyectar primero las construcciones para el barrio Diputado Juan F. Cafferata, con varios tipos de casas baratas de 3 a 4 habitaciones, para la venta o alquiler, conviniendo ubicar su mayor número con orientaciones a "medio rumbo" para que todas las habitaciones estuviesen en las mejores condiciones de asoleamiento. Respecto de las viviendas a construirse, deja expresada la Comisión, que podrá vender o alquilar las casas, según las circunstancias, pero que preferirá la venta, porque con ella, no sólo contribuirá al saneamiento de las condiciones de vida, sino que fomentará el arraigo familiar, alta finalidad de la Ley.

OBRA REALIZADA

Barrio Diputado Juan F. Cafferata

Se encuentra ubicado en la circunscripción 6ª de la capital y comprendido entre las calles José Ma. Moreno, Asamblea, Estrada y Riglos. Lo componen 160 casas individuales de las características siguientes: 97 casas de 3 habitaciones, sala común, cocina, baño, lavadero y despensa, y 63 de 4 habitaciones con las mismas dependencias y con un total de 543 habitaciones.

Los 160 lotes están distribuídos en 10 manzanas y la superficie que ocupa es de 27.608.61 metros cuadrados. La superficie total del barrio es de 53.181.55 metros cuadrados. A la municipalidad de la capital se le ha cedido para la apertura de calles y formación de ochavas 19.993.72 metros cuadrados, que equivale al 7,71 por ciento de la superficie total. El valor de cada metro cuadrado de terreno adjudicado a cada casa, incluida la pérdida por calles, es de \$ 8.74.

La superficie edificada es de metros cuadrados 17.021.28 y el costo total de la edificación de \$ 1.838.167.40 moneda nacional; resulta así como promedio de costo de cada metro cuadrado de edificación el de \$ 107.99 y de pesos 14.747.00 por casa. La pavimentación de este barrio es completa. En el centro del mismo ha levantado el Concejo Nacional de Educación una escuela, para lo cual la Comisión cedió una superficie de 4.263.68 metros cuadrados.

En la intersección de las calles José Ma. Moreno y Estrada quedó un sobrante de terreno de 964.50 metros cuadrados, que recientemente ha sido vendido en remate público, con las formalidades que establece la Ley 10.497.

El barrio fué habilitado en 1921.

Barrio Marcelo T. de Alvear

Ubicado en la circunscripción 1ª de la capital y limitado por las calles Juan B. Alberdi, Lacarra, Directorio y Avda. Olivera, con frente al Parque Avellaneda. — Se construyó en dos series. La primera comprendió la construcción de 50 casas individuales, que se habilitaron en Diciembre de 1923; y la segunda 77 casas individuales, ocupadas en Febrero de 1926.

El número total de casas construídas es de 127, con las características siguientes: 20 de 3 habitaciones, 26 de 4 y 81 de 5, todas ellas con una sala común, cocina, baño, lavadero y despensa. Total de habitaciones 569. Los 127 lotes están distribuídos en 4 manzanas cuya superficie es de 27.476,97 metros cuadrados, quedando un área de terreno libre de 106.859,47 metros cuadrados donde se proyecta construir 559 casas individuales más. La superficie total es de 182.132.19 metros cuadrados, de lo que se ha cedido a la Municipalidad de la Capital para apertura de calles, formación de ochavas y rectificación de calles 45.241.48 metros cuadrados, lo que equivale al un 40,25 por ciento de la superficie total. El costo unitario de aplicación por metro cuadrado de terreno es de \$ 4.68. La superficie edificada de las 127 casas es de 12.342.44 metros cuadrados y el costo total de \$ 1.498.436.63 moneda nacional con un promedio de \$ 117.66 por metro cuadrado, sin incluir el valor del terreno. La pavimentación de este barrio es incompleta. Ha sido deslindada del barrio la fracción de terreno donde se encuentra el chalet conocido con el nombre de "Villa Ambato", y arrendado a la Escuela Profesional de Mujeres N.º. 7, dependiente del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública.

Barrio Parque "Guillermo Rawson"

Ubicado en la zona noroeste de la capital en la circunscripción 15^a. y limitado por las calles Tinogasta, Espinosa y Zamudio, con frente al gran Parque del Oeste. Se construyó en dos series. La primera comprendió la construcción de 30 casas individuales que se habilitaron en Agosto de 1928; y la segunda la construcción de 9 pabellones de casas colectivas y 74 casas individuales que se dieron al servicio a fines del año 1933 y principios de 1934.

La distribución de las casas individuales es la siguiente: vestíbulo, sala común, 4 dormitorios, cocina, baño, despensa y lavadero; en total representa 416 habitaciones. Los 9 pabellones representan 72 departamentos, con esta distribución interior: hall, comedor, 4 dormitorios, baño, cocina y un patio cubierto, con un total de 288 habitaciones. Entre casas colectivas e individuales el Barrio Rawson tiene 704 habitaciones. La superficie de terreno edificado para las casas individuales es de 16.315.01,63 metros cuadrados; y de las casas colectivas 13.258.33,82 metros cuadrados. La superficie total del terreno adquirido es de metros cuadrados 46.488.75. Se le ha cedido a la Municipalidad de la Capital, para la apertura de calles y formación de ochavas y plazoletas, metros cuadrados 16.965.39.55 que representan el 28,42 por ciento de la superficie total.

El costo por metro cuadrado es de 8.25. La superficie edificada de las 104 casas individuales es de metros cuadrados 11.610.68 y el costo total de \$ 1.485.693.20 moneda nacional; con un promedio de \$ 127,95 por metro cuadrado y \$ 14,285,50 moneda nacional por casa sin incluir el valor del terreno. La superficie edificada de los 72 departamentos (9 grupos de casas colectivas) es de metros cuadrados 10.915.83 y el costo total \$ 1.144.711.08 con un promedio de \$ 104.86 por metro cuadrado y \$ 15.898,76 por departamento sin incluir el valor del terreno. La pavimentación de este barrio es incompleta.

Casa Colectiva "Valentín Alsina"

Ubicada en la circunscripción 2^a de esta capital, en la intersección de las calles Caseros y 24 de Noviembre con frente al Parque de los Patricios. Fue habilitada en Noviembre de 1920. Se compone de 67 departamentos de 2 y 3 habitaciones, vestíbulo, cocina y baño, con un total de 166 habitaciones; además, 3 locales para negocios. La superficie edificada es de \$ 8.262.80 metros cuadrados; la superficie de terreno 2.976 metros cuadrados, y el costo total de \$ 711.064.86, lo que representa \$ 86 por metro cuadrado, sin incluir el valor del terreno. Contigua a esta casa colectiva hay una superficie disponible de 1.660.38.50 metros cuadrados destinada a la construcción de una casa colectiva con 56 departamentos, más o menos.

Casa Colectiva “Bernardino Rivadavia”

Ubicada en la circunscripción 13a de esta capital en la calle Defensa entre Independencia y Chile. Se habilitó en Marzo de 1922. Está compuesta de 41 departamentos de 2 y 3 habitaciones, vestíbulo, cocina y baño, con un total de 99 habitaciones y, además dos locales para negocios. La superficie edificada es de 4.146.75 metros cuadrados y las del terreno 1.304.31 metros cuadrados; su costo total es de \$ 496.961.33 moneda nacional, lo que representa \$ 119.94 por metro cuadrado, sin incluir el valor del terreno.

Está en construcción la nueva casa colectiva “América”

La Comisión está abocada al estudio de la construcción de una nueva casa colectiva a levantarse en la intersección de las calles San Juan y Balcarce, cuya obra piensa iniciar a la brevedad posible.

Con objeto de dar a esta colectiva la mayor amplitud y dotarla a la vez de confort y comodidad necesarios se adquirió una casa de edificación vetusta lindera al terreno existente en la referida esquina, con lo que se proyecta desarrollar grandes espacios libres con jardines, aereación suficiente y mayor asoleamiento de los departamentos en beneficio de los futuros ocupantes en general y particularmente de los niños.

Entiende la comisión que el terreno adquirido facilitará la confección de un buen plano y la regularización del terreno existente.

Se piensa adoptar como tipo de departamento práctico el de 3 y 4 habitaciones, incluida la sala común y dependencias.

Se dotará a esta colectiva de calefacción y agua caliente central, como también de ascensores, por tratarse de una casa de cuatro pisos.

Constará de planta baja y cuatro altas, que se levantarán de acuerdo con las más modernas normas de experiencia que la técnica aconseja para esta clase de edificios.

La piedra fundamental de esta magna obra que bendijo el Excmo. Sr Arzobispo de Buenos Aires, se colocó con motivo de la visita del Presidente Vargas a nuestra capital.

Algunas cifras

Tenemos a la vista el balance de la Comisión Nacional de Casas Baratas del cual se desprende que su estado patrimonial es el siguiente:

Bienes inmuebles	\$ 9.121.068.25
Valores reales	318.320.65
Otros valores	529.430.61

El pasivo está representado por:

Compromisos diversos	.. 746.595.83
Créditos en gestión 227.967.49

Quedando un capital líquido de \$ 8.994.256.20 moneda nacional, que constituye el fondo consolidado y financiado de la Ley 9677 administrado por la Comisión Nacional de Casas Baratas que tiene a su cargo cumplir las finalidades de dicha Ley que no deben confundirse con las "casas baratas" de la Municipalidad de Buenos Aires, que se ha proyectado, pasarlas a la administración de esta misma comisión.

* * *

"CRISOL". Octubre 5 de 1935.

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

La nueva Casa Colectiva "América"

La Comisión Nacional de Casas Baratas conmemorando el XX aniversario de la promulgación de la Ley 9677 que se celebra hoy, comenzará los trabajos de la nueva Casa Colectiva "América" que se levantará en esta capital, calle Balearce esquina San Juan y efectuará la plantación de retoños de árboles históricos en el mismo día, a las 15.30 hs., en el barrio "Rawson", en cuyo acto hará uso de la palabra el doctor Enrique Udaondo; el día 6 a las 10 y 30 horas en el barrio "Cafferata" y el domingo 13 a las 10.30 horas en el barrio "Alvear".

* * *

"TRIBUNA LIBRE". Octubre 5 de 1935.

HOY SE CUMPLE EL XX ANIVERSARIO DE LA CREACION DE LAS CASAS BARATAS

La Comisión Nacional de Casas Baratas conmemorando el XX aniversario de la promulgación de la Ley 9677, que se celebra hoy, comenzará los trabajos de la nueva Casa Colectiva "América", que se levantará en esta capital, calle Balearce esquina San Juan y efectuará la plantación de retoños de árboles históricos el mismo día a las 15.30 horas en el barrio "Rawson"; el día 6 a las 10.30 horas en el barrio "Cafferata" y el domingo 13 a las 10.30 horas en el barrio "Alvear".

La obra realizada

Desde 1921 se han habilitado los siguientes barrios:

Barrio "Diputado Juan F. Cafferata". --- Se encuentra ubicado en la circunscripción 6ª de la capital y comprendido entre las calles José M. Moreno, Asamblea, Estrada y Riglos. Lo componen 160 casas individuales, de las características siguientes: 97 casas de 3 habitaciones, sala común, cocina, baño, lavadero y despensa, y 63 de 4 habitaciones con las mismas dependencias y con un total de 543 habitaciones.

Barrio Marcelo T. de Alvear. --- Ubicado en la circunscripción 1ª de la capital y limitado por las calles Juan B. Alberdi, Lacarra, Directorio y Avenida Olivera, con frente al parque Avellaneda. Se construyó en dos series.

La primera comprendió la construcción de 50 casas individuales, que se habilitaron en diciembre de 1923; y la segunda 77 casas individuales, ocupadas en febrero de 1926.

Barrio Parque "Rawson". — Ubicado en la zona Nord Oeste de la capital, en la circunscripción 15ª y limitado por las calles Tinogasta, Espinosa y Zamudio, con frente al gran Parque del Oeste. Se construyó en dos series. La primera comprendió la construcción de 30 casas individuales que se habilitaron en agosto de 1928; y la segunda, la construcción de 9 pabellones de casas colectivas y 74 casas individuales que se dieron al servicio a fines del año 1933 y principio de 1934.

* * *

"LA RAZON". Octubre 5 de 1935.

VEINTE AÑOS DESPUES

Veinte años tiene ya la ley 9677, nacida en momentos difíciles para la sociedad y enderezada a remediar, sino a suprimir del todo, las duras condiciones en que se realiza la vida del obrero. Se incorporaba así, con la nueva legislación, un pensamiento ya utilizado en Europa, Francia, Bélgica, Gran Bretaña y Alemania —para no citar más que unos pocos países que tienen el derecho a la iniciativa— que se habían dado cuenta de que, para combatir contra el lema de "la lucha de clases" exhibido por el extremismo, sólo bastaba oponer el más simpático de la armonía de las mismas, mediante la contribución del Estado en la obra social. El trabajo sin recompensa y como condena es propicio a todas las rebeldías. La angustia del hoy sin mañana, promueve odios que no se enfrían nunca y divisiones insalvables. La fábrica no puede ser el hogar con su aspecto técnico, reglamentario; ni el hogar es— en el símil del campamento de gitanos, malamente armado hoy, para ser suprimido mañana— el cuartujo accidental, sin sonrisas de sol ni perfume de flores que hospeda un mes de fatigas entre dos mudanzas. Las casas baratas —un sueño del abate Gatry— vinieron a llenar una necesidad y a ofrecer una satisfacción. Fueron el techo seguro para el pavoroso temor de la inseguridad. El alquiler se convertía en amortización, la renta ajena en ahorro propio. Un ambiente especial, confortable y por lo mismo atrayente, refinando el gusto, mejoraba el tipo de vida. El sueño de la casa propia cobraba la realidad arquitectónica de una fachada blanca y el hombre, esclavo siempre de una ley biológica que pesa con todo su rigor, dejó de envidiar al pájaro la suerte de poder levantar un nido para ponerse a cantar sobre su alero. Lo que los barrios significaron en estos cuatro lustros no puede precisarse bien, pero la verdad es que ellos fueron —como la "cintura" soñada por Monseñor Baudrillart— una barrera de defensa contra la miseria y las agitaciones. La sociedad que socorre no queda desamparada y el socorro, en este caso, no era la limosna que agravía, sino la ayuda que con-

tribuye a resolver problemas agrandados por el bajo jornal de los tiempos de crisis y la exigüidad de los recursos del obrero. Nada mejor, pues, como símbolo de esta edificación social que esa construcción de San Juan y Balcarce —la casa colectiva “América”— cuya piedra fundamental tiene la sobriedad y la firmeza de esa ley admirable que lleva el nombre de Cafferata.

* * *

“LA NACION”. Octubre 5 de 1935.

HACE VEINTE AÑOS QUE SE DICHO LA LEY DE CASAS BARATAS

En celebración del acontecimiento se realizarán diversos actos en la Capital.

LA OBRA CUMPLIDA

Con diversos actos será celebrado el XX aniversario de la promulgación de la Ley 9677, por la que se creó la Comisión Nacional de Casas Baratas. Como mejor número del programa se ha decidido comenzar los trabajos de construcción de la nueva casa colectiva “América”, que se levantará en la calle Balcarce esquina San Juan, de esta capital, efectuándose también hoy a las 15 y 30 en el barrio Rawson la plantación de los retoños de árboles históricos, en cuyo acto hará uso de la palabra el Dr. Enrique Udaondo.

Mañana, a las 10.30, en el barrio Cafferata y el domingo siguiente, a las 10.30 también, en el barrio Alvear, se harán plantaciones semejantes.

Origen de la iniciativa.

Un sociólogo francés, el vizeconde de McLún, fué mandado llamar una noche con toda urgencia por el abate Gratry. “Os he mandado llamar —le dijo— porque acabo de encontrar la solución de la cuestión social”. ¿Cuál es? —preguntó el vizeconde—. “Se trata simplemente de edificar alrededor de las usinas y talleres casas para obreros, con facilidad para que se hagan propietarios”.

Esta conversación, recordada por el diputado Juan F. Cafferata en su discurso pronunciado el 29 de mayo de 1914 para fundamentar el proyecto de ley nacional de casas baratas, que había de sancionarse con su nombre, hace justamente veinte años hoy, sucedía en el siglo pasado. De entonces acá la preocupación del abate Gratry se ha convertido en la obsesión de los gobernantes y la solución que se le ocurrió aquella noche como inspiración milagrosa ha sido adoptada por los gobiernos de muchas naciones. En forma oficial y por administración o favoreciendo la labor de entidades privadas, se ha tratado de dar una solución al problema social, proporcionando una vivienda cómoda, higiénica y barata, al trabajador, ofreciéndole el me-

dio de convertirla, por amortizaciones mensuales, en propiedad, con la que se facilita una base estable, sólida, a la familia, que se fortalece en el seno del hogar confortable y seguro.

En Bélgica, por ley del 9 de agosto de 1889, no la primera, pero la más ordenada, y que sirvió de modelo a la legislación sobre el tema, entre otras naciones europeas; en Holanda, por ley del 22 de junio de 1901 —en ambos países la iniciativa privada es fomentada y subvencionada por el Estado—; en Gran Bretaña, Alemania, Austria, Hungría, Italia, Suecia, España, Dinamarca, Luxemburgo y Francia— donde la ley autoriza a los municipios y a los establecimientos públicos para construir y administrar viviendas obreras—, desde la segunda mitad del siglo pasado y coincidiendo con el auge del maquinismo y de la concentración urbana consiguiente, en torno a los grandes núcleos fabriles, se ha tratado de dar vivienda barata a los obreros. En Nueva Zelandia por las leyes del 3 de Octubre de 1906, 20 del mismo mes y año y 7 de Noviembre de 1907, el Estado se hace cargo de la construcción de casas para obreros. En la América del Sur, Chile, por ley del 10 de Julio de 1907, autoriza a un Consejo Superior de Habitaciones, creado con fecha 20 de Febrero de 1906, a contratar un empréstito de seis millones para adquirir terrenos y construir casas para obreros.

Llegamos así a la Argentina, donde después de los ensayos de 1905, facultando por ley a la Municipalidad de la Capital Federal para invertir dos millones de pesos en la construcción de casas para obreros, el 5 de Octubre de 1915 se promulga la ley 9677, dictada el 27 de Septiembre del mismo año, que creó la Comisión Nacional de Casas Baratas, ley que hermana los dos conceptos que —hemos visto— preocuparon a los legisladores en Europa: el fomento de la iniciativa privada, como en Bélgica y Holanda, y la construcción de casas baratas por el Estado directamente, como en Gran Bretaña, Alemania, Italia, Francia y demás países citados más arriba, a cuyo efecto se aplica el fondo creado por la Ley 7102, sobre funcionamiento del hipódromo del Jockey Club de Buenos Aires, del 20 de Septiembre de 1910, en su artículo 7º, aumentado con el 25 por ciento del impuesto a las boletas de entrada a los hipódromos, por imperio del artículo 7º de la ley 11.242, de fecha 19 de Octubre de 1923.

La primera comisión

Los esfuerzos constantes del diputado por Córdoba, doctor Cafferata, cristalizaron en esa ley, que creaba una comisión de cinco miembros ad honorem para ejercer las funciones de dirección, fomento y vigilancia de la construcción, higiene y salubridad de las casas baratas. La primera comisión fué constituida por los doctores Marcelo T. de Alvear, Gregorio Aráoz Alfaro, Carlos M. Coll e ingenieros Eduardo M. Lanús y Juan Ochoa, siendo su primer presidente el doctor Alvear.

Las casas construídas de acuerdo con planos de distribución lógicos, higiénicos y modernos, en terrenos elegidos en lugares altos, secos y bien aereados, son vendidas a precio de costo y por sorteo exclusivamente a obreros, trabajadores y empleados con familia, previa comprobación de sus antecedentes de buena conducta y escasez de recursos, cuyo valor debe ser abonado en cuotas mensuales con un interés del 3 por ciento y una amortización acumulativa del 5 por ciento anual, la que fué reducida el 28 de Septiembre de 1927, por ley N° 11.393, al 3 por ciento. Otro mecanismo creado por la ley N° 9677 facultaba a la comisión para establecer un seguro temporario de vida al adquirente de una casa barata, en forma tal que garantizase a sus familiares, en caso de muerte, el pago total de las mensualidades que pudieran faltar hasta la extinción de la deuda, y escrituración de la propiedad del edificio.

Construcciones levantadas

En esta forma se han construído tres grupos de casas, el barrio Cafferata, en homenaje al gestor de la Ley, que fué el primero que se construyó y el mayor hasta hoy, con 160 casas individuales, comprendidas entre las calles José M. Moreno, Asamblea, Riglos y Estrada; el barrio Marcelo T. de Alvear, en homenaje al primer presidente de la comisión, con 127 casas entre las calles Juan Bautista Alberdi, avenida Olivera, José Enrique Rodó y pasaje María Sánchez; el barrio Guillermo Rawson, entre las calles Espinosa, Tinogasta y Zamudio, con 104 casas individuales y 9 colectivas. Además posee la comisión la gran casa colectiva Valentín Alsina, en la calle Caseros 3183, en Parque Patricios, con 68 departamentos y otra en la calle Defensa 767 con 41 departamentos, la Bernardino Rivadavia, a las que vendrá a agregarse en breve la casa colectiva América, ubicada en la calle San Juan esquina Balcarce. Las casas colectivas han sido ubicadas como puede apreciarse por la simple lectura de las calles a que dan frente, en barrios de densa población obrera. Parque Patricios, San Telmo, donde vienen a disputar su población a los conventillos, que irán retrocediendo ante esta edificación más sana, racional y hasta más económica. En el barrio de San Telmo, la zona donde va a construirse la casa colectiva América, hay en 64 manzanas 152 conventillos con una población de 8.471 ocupantes, lo que da una proporción de tres habitantes por cada pieza. Por cada 16 de ellos hay un único w. c. y el baño sólo existe en proporción de uno, cada 28 personas. En estas condiciones de hacinamiento y falta de higiene, la habitación cuesta \$ 25 por mes. Los departamentos de la casa colectiva son de dos habitaciones para dos personas, o de tres para cuatro personas, con un baño para cada familia y demás comodidades. Su costo será de 12 pesos por cada habitación. En cambio, los barrios construídos en el centro de la ciudad —Cafferata—, en el Oeste —Alvear—, o en el Norte —Rawson—, son de casas individuales propendiéndose a dar a cada familia una casa, que es la mejor fórmula social.

El anhelo de la casa propia

El deseo de la casa propia es tan dominante en nuestra población que empieza a ser ya una característica especial de nuestro pueblo. Acostumbrado a la inmensidad sin límites de la Pampa, le era difícil a nuestro criollo, que levantaba su rancho dónde y cuándo quería y por sus propios medios, hacerse a la idea de la propiedad inmueble. Ha sido el europeo llegado a nuestras tierras con el sentido de la estrechez geográfica de sus países de origen, quien al propio tiempo que se adaptaba al mate, al "che" y a otras costumbres y modismos nuestros, nos dejaba, en cambio, su religión por la casita, por las cuatro paredes, por el techo propio que legar a los hijos. La Comisión Nacional de Casas Baratas ha surgido como una necesidad impuesta por el medio social, que en los años en que fué elaborada, era entre nosotros eminentemente de inmigración. Aparte de la obra, naturalmente limitada a los recursos establecidos por la Ley 9677, el movimiento en favor de la casa propia es intenso y revela la necesidad de ampliar la capacidad de la Comisión Nacional de Casas Baratas, por cuanto ella logra el fin de la vivienda propia para el obrero, en condiciones más amplias y al margen de los abusos que pudieran cometerse en otra forma. El Banco Hipotecario Nacional ha acordado créditos, desde su fundación hasta hoy, por una suma que ascendió a \$ 247.684.700 para edificación. La venta de terrenos por mensualidades ha llegado también a proporciones enormes que revelan la ansiedad de la casa propia en nuestra población y su capacidad de ahorro y constancia, como para sabérsela dar.

No obstante hay que tener en cuenta que el Banco Hipotecario no puede, lógicamente, tener la amplitud de la Comisión Nacional de Casas Baratas para conceder los beneficios a una mayoría de la población obrera. Es pues, la Comisión Nacional de Casas Baratas, el organismo más apropiado para la obra de asistencia social que viene cumpliendo desde hace veinte años, obra que está a la vista en los tres barrios de casas hermosas e higiénicas y en las casas colectivas, todo lo cual representa una inversión hasta el día de hoy de \$ 9.121.068.26.

* * *

"LA NACION", Octubre 6 de 1935.

FUE RECORDADA LA SANCION DE LA LEY.

CONSTRUCCION DE LAS CASAS BARATAS

Poco después de las 16 tuvo efecto en el barrio Guillermo Rawson la ceremonia de la plantación de un retoño del pino histórico de San Lorenzo, a cuya sombra redactó el general San Martín el parte de la batalla, así como de otras plantas históricas, acto con el cual se solemnizó el XX aniversario de la promulgación de la Ley 9677 que dió origen a la Comisión Nacional

de Casas Baratas, una de cuyas obras es el referido barrio, ubicado en las inmediaciones de la Facultad de Agronomía y Veterinaria, entre Villa del Parque y Villa Modelo. Desde mucho antes de la iniciación del acto se reunieron detrás de uno de los pabellones de las casas colectivas, en la plazoleta donde se efectuó la plantación, numerosos vecinos, con sus niños, que entretenían la espera recibiendo el sol, que favoreció el acto con una temperatura agradable, no obstante el fuerte viento reinante en esos parajes, algo despejados.

Con la llegada del presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, ingeniero Juan Ochoa, los ex-presidentes de la misma, señores Benjamín Nazar Anchorena, Amadeo E. Grandi, y Vocales: Francisco José Vidiri, Julio A. Rosas, Enrique B. Demaría y Gerardo Fernández Basualdo; del Sr. Enrique Udaondo designado para hacer uso de la palabra, y del secretario de la comisión Sr. Javier Bonifacio y otras personalidades, se dió comienzo al acto, pronunciando el Ing. Ochoa breves palabras de presentación del Sr. Udaondo.

Este agradeció los conceptos del presidente de la comisión, y al referirse al barrio en que se efectuaba la ceremonia, barrio que lleva el nombre de Guillermo Rawson, recordó de éste ilustre argentino lo que dijo su gran amigo Bartolomé Mitre "que jamás encontró en su vida un ser tan bellamente dotado, que más se acrecase al ideal de la perfección moral."

"En ocasión de cumplirse el vigésimo aniversario de la promulgación de la Ley 9677 --agregó--, la comisión de esta benemérita institución ha dispuesto solemnemente con la plantación de algunos retoños de significación histórica y tradicional, asociarse el recuerdo de los próceres y benefactores de la patria.

Se refirió luego al pino de San Lorenzo, vinculado a la vida del libertador de medio continente, pues a su sombra firmó el parte de la primera victoria en América, cubierto con el polvo y el sudor del combate. Los gajos del mismo ornaron su féretro entrelazados con una corona de oro y de plata que votó el pueblo de San Lorenzo en el día de sus funerales, el año 1880.

"Un retoño del pino histórico se va a plantar hoy en este patio, al cual debe de cuidarse e como si fuera el de San Lorenzo, que cobijó en 1813 al general San Martín".

Recordó seguidamente que este prócer tuvo gran inclinación por la botánica y por los árboles, pues a él se le debe uno de los más hermosos paseos de Mendoza, donde hizo plantar una magnífica alameda, diversos arbustos y flores, adonde concurría la sociedad de la inmortal provincia de Cuyo. A su regreso del Perú en 1823, vivió en una chacra, donde cultivó un olivar y llevó la vida de un pobre chacarero, dando con esto un ejemplo de su sencillez republicana, euan un nuevo Cincinnati.

"Otro de los ejemplares --añadió-- es un vástago del olivo tricentenario de Arauco, el que a pesar de su longevidad, continúa produciendo aceitunas en las feraces tierras de La Rioja, como las ha de dar, con el tiempo, este re-

toño, sin que corra el peligro que ninguna real orden lo mande arrasar como estuvo a punto de ocurrir con el de Arauco, por el privilegio de que gozaba el orgulloso Conde Duque de Olivares.

“Y, por último, en la plantación de hoy figura un retoño del naranjo de San Francisco Solano, hijo del que cultivara en La Rioja en el siglo XVI el gran evangelizador de Tucumán y del Perú, el conquistador espiritual de las tribus calchaquíes, a quienes enseñó junto con los rudimentos del cristianismo, las tareas agrícolas y deleitó con las armonías musicales.”

“En esta ceremonia no debemos olvidar a los argentinos que en la época colonial hicieron gran propaganda por la agricultura, como a D. Martín de Altolaquirre, que en su larga vida se dedicó a cultivar plantas exóticas en su quinta de la Recoleta, en unión del ilustre general Belgrano y del patriótico Hipólito Vieytes, introductores del lino y del cáñamo; a D. Juan Martín de Pueyrredón que coleccionó diversas variedades de plantas en su hermosa quinta de San Isidro, siendo por sus conocimientos un verdadero horticultor, como su amigo D. Tomás Grigera, autor de un libro sobre dicha materia.”

“Entre los personajes modernos ninguno fué tan partidario de los árboles como Sarmiento, quien hizo introducir los eucaliptus, cuya semilla trajo de los Estados Unidos, y cultivó muchas plantas en su pintoresca isla Carapachay. En cuanto al general Roca, es sabido que fué un gran cultor del árbol y que plantó en su estancia de Guaminí, más de 1.000.000”.

Para terminar se refirió a la Comisión Nacional de Casas Baratas y a su obra, elogiando expresamente al gestor de la ley 9677, doctor Juan F. Cafferata.

Acabados los aplausos con que fueron recibidas las palabras del señor Udaondo, habló en representación de los vecinos el señor Damián Cuyás, presidente de la Comisión Directiva de la Asociación de Vecinos del Barrio Parque Guillermo Rawson, quien comenzó recordando el origen de la Ley 9677.

“Esta ley —agregó— fruto de un malestar económico y social hondísimo, nacida en plena crisis, consecuencia de la guerra mundial más formidable que ha conocido la historia, vino como una gota de agua que cae en el mar”.

“Veinte años de camino y de experiencia dignos del mayor elogio, pero que constituyen un muy corto camino en el infinito que aún queda por recorrer. El problema social y económico se ahonda cada vez más. Su complejidad —a medida que el tiempo pasa es mayor— hoy se manifiesta en forma aguda en los grandes centros de población, mañana será en los pequeños, luego será en todas partes, si no se le pone remedio.

“En esta patria próspera a pesar de una tremenda crisis económica y social que aqueja al mundo, en esta grave hora, tenemos en la Ley 9677 y la Comisión Nacional de Casas Baratas, una garantía de que interpretada con elevación de miras y ecuanimidad, contribuyan en la medida de lo posible a resolver tan grave problema.

“Cinco barrios, entre ellos el nuestro, última experiencia y el más hermoso, constituyen la muestra y el mayor elogio de la labor emprendida, aunque no terminada, pues este problema subsistirá mientras haya hombres sobre la tierra.”

Terminó luego de una referencia al culto de los héroes expresando la gratitud de los vecinos de las casas baratas hacia el doctor Cafferata y los miembros de las sucesivas comisiones nacionales a cuya acción debían su bienestar.

A continuación el señor Udaondo puso la primera palada de tierra en el hoyo preparado para el gajo del pino, siendo seguido en el simbólico acto por los señores Ochoa, Nazar Anchorena y demás expresidentes de la Comisión Nacional de Casas Baratas, retirándose poco después los visitantes y con ellos los vecinos que habían llegado hasta la plazoleta especialmente. Como ya informamos, hoy a las 10.30 habrá un acto semejante en el barrio Cafferata, y el domingo próximo otro a las 15.30 en el barrio parque Marcelo T. de Alvear, con cuyos actos y la iniciación de las obras de la casa colectiva “América”, que tuvo efecto en la mañana de ayer, en la calle San Juan esquina Balearce, se dará término a la celebración del XX aniversario de la promulgación de la ley 9677.

* * *

“LA VANGUARDIA”. Octubre 6 de 1935.

VIGESIMO ANIVERSARIO DE LA LEY 9677

Problema planteado

Ayer ha cumplido veinte años de existencia la Comisión Nacional de Casas Baratas, creada por la Ley 9677.

En este lapso de tiempo, la comisión ha realizado una obra apreciable que consiste en la construcción de casas colectivas y barrios compuestos de casitas de bajo costo.

El propósito de la ley ha sido el de dotar a los hombres de recursos más limitados una vivienda sana, limpia, confortable y barata. Pero, si bien reconocemos que la acción de la Comisión Nacional de Casas Baratas ha sido eficiente, no creemos que ese propósito haya sido logrado, ni siquiera alcanzado. Las casas y viviendas que construye la Comisión Nacional no están al alcance de los bolsillos peor dotados; son casas para elementos de la clase media.

Pero hay que considerar que existe también una enorme masa de hombres asalariados que tienen a su cargo una familia y que no ganan más de cien a ciento veinte pesos mensuales. La situación de esta clase proletaria, que por necesidad vive en las peores condiciones de alojamiento, en conventillos sucios, sin aire, ni sol, ni patios para los niños, donde todo predispono

a la peor educación moral, tanto del esposo, como de la esposa y los hijos, tiene que ser objeto de una gran preocupación de parte de los hombres de gobierno.

Nosotros ya hemos contribuído con numerosos estudios a buscar la solución del problema y creemos haberla encontrado en la casa colectiva construída y administrada por el estado nacional o municipal, preferentemente, este último. Por otra parte, es lo que han hecho los gobiernos de las comunas socialistas de Viena y Oslo, y lo que se está haciendo en Madrid, París, Londres, Hamburgo, Berlín, Moscú, y lo que se ha hecho en Sttugart, por indicación del arquitecto renovador M. Le Corbusier.

Por eso creemos, al recordar el aniversario que motivan estas líneas, que lo mejor que se puede hacer en homenaje a la Ley 9677, es hacer llegar a la Comisión Nacional de Casas Baratas nuestra estímulo para que aborde y estudie el gran problema señalado.

Sirvan estas líneas, además, para acusar recibo de las publicaciones que nos ha hecho llegar la Comisión.

* * *

“EL PUEBLO”. Octubre 6 de 1935.

UNA OBRA QUE DEBE LLEVARSE AL INTERIOR DEL PAIS

Con merecida resonancia ha sido recordado el 20 aniversario de la ley 9677 que organizó entre nosotros la acción en favor de la vivienda obrera en condiciones higiénicas y económicas compatibles con la dignidad humana. Decimos dignidad humana, pues en realidad, ella sufre muchas veces desmedro cuando se presencian las condiciones que ofrecen esos hacinamientos de los llamados conventillos o la precariedad desesperante de la habitación proletaria en muchos lugares del interior de la República.

Dicha ley, a la que ha unido su nombre uno de los parlamentarios más prestigiosos de nuestro Congreso, ha cumplido en los cuatro lustros que lleva de aplicación, una obra que, si bien pudo ser más intensa y amplia, fué, sin embargo, todo cuanto logró hacer el patriotismo y el celo de los hombres que integraron las sucesivas comisiones dentro del marco, más bien de indiferencia oficial y privada, que en general rodea a esta clase de actividades.

Y ya que estamos refiriéndonos a los resultados logrados hasta la fecha, conviene recordar, por lo que ello tiene de aleccionador, la actitud de los socialistas, que, opositores sistemáticos a toda efectiva conquista social que beneficie sin demagogía a las clases obreras, pusieron toda clase de trabas a la discusión que aprobó la ley. Así, por ejemplo, el entonces diputado Justo —el jefe del socialismo— llegó a decir que “consideraba extemporánea y obstructiva la solución que se quiera dar a este asunto mediante el despacho de la mayoría de la Cámara”, que era precisamente sobre la base del proyecto Cafferata. No era una posición circunstancial, emergente del deba-

te, sino la premeditada oposición del socialismo a la difusión de la pequeña propiedad privada, reconocida como eficaz remedio para atemperar injusticias en la distribución de la riqueza, y aquietar idearios extremistas en aquellos que nada poseen.

Los hechos se encargaron felizmente de demostrar lo contrario, y la que fuera en apasionada ceguera calificada de "solución inoportuna" ha resultado oportuna para iniciar la solución del gran problema de la vivienda obrera. En el reportaje que hicieramos al presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, nos manifestó que se estaba en la actualidad, empeñados en la tarea de llevar los beneficios de la vivienda sana y económica al interior del país, comenzando por los territorios donde tiene ahora imperio la ley, para lograr después, mediante su reforma adecuada, que pueda ser extendida a las provincias.

Creemos que, en realidad, esa es una de las iniciativas más felices que pudcan haberse expuesto con motivo de este auspicioso aniversario. Estamos demasiado apegados a contemplar situaciones y soluciones para problemas dentro del núcleo urbano, perdiendo de vista la dolorosa realidad del interior del país, de ese inmenso interior que muchas veces queda olvidado, pése a la gravedad de muchas de sus necesidades. Las condiciones de la vivienda proletaria en provincias y territorios ofrecen características no superadas por las de la capital, y quizá muchas veces enormemente peores que las de aquí. Y no hablemos de los rincones apartados; en los mismos centros poblados de ciertas zonas, en las capitales de algunas provincias y territorios, la vivienda para las clases humildes no reúne las exigencias mínimas de la dignidad humana a que hacíamos referencia en el comienzo de este artículo. Si aquí se tiene ya por sabido que de la vivienda dependen las condiciones de salud de sus habitantes y que la tuberculosis encuentra en las casas insalubres su mejor aliado, en el interior del país se agravan las consecuencias en este orden de las deficiencias de la habitación.

Es de esperar que los poderes públicos, colocándose en la realidad de los hechos, piensen en el resto de la República, propiciando primero una reforma de la ley 9677 con el criterio de aplicación que aconseja la Comisión y después, intensifiquen, en colaboración con los gobiernos provinciales, la obra de substituir las pocilgas que en muchas ciudades llenan las veces de vivienda humana.

Defender la población, es defender la riqueza primera del país, y en ello deben empeñarse muchas de las energías que hoy se dilapidan en suntuosidades con erogaciones que tiran más a electoralismos. Realizar esa obra, es y será, una de las buenas y eficaces obras de cualquier gobierno.

“LA LIBERTAD”. Avellaneda, Octubre 6 de 1935.

CUMPLIOSE EL VIGESIMO ANIVERSARIO DE LAS CASAS BARATAS

Con la asistencia de las altas autoridades municipales, y coincidiendo con el vigésimo aniversario de la promulgación de la ley por la cual se creó la Comisión Nacional de Casas Baratas, se iniciaron ayer los trabajos para la construcción de la nueva casa colectiva denominada “América” que se levantará en la intersección de las calles San Juan y Balcarce.

En el barrio Rawson, también asociándose a la fecha, se hicieron plantaciones de retoños de árboles históricos.

Usó de la palabra en este acto el doctor Enrique Udaondo.

* *

“EL MUNDO”, Octubre 6 de 1935.

CELEBROSE HOY EL XX ANIVERSARIO DE LA LEY DE LAS CASAS BARATAS

Se cumplió ayer el XX aniversario de la promulgación de la ley 9677 de casas baratas. Con este motivo, la Comisión Nacional de Casas Baratas, dispuso que se iniciaran las obras de la nueva casa colectiva “América”, que debe levantarse en las calles Balcarce y San Juan.

Por la tarde, a las 15.30, fueron plantados retoños de árboles históricos en el Barrio Rawson. En este acto habló el doctor Enrique Udaondo.

Hoy a las 10.30 tendrá lugar un acto análogo en el Barrio Cafferata.

* * *

“EL DIARIO”, Octubre 6 de 1935.

Al cumplirse los veinte años de existencia de la Comisión Nacional de Casas Baratas, queremos formular un voto. Se ha visto que ésta es una entidad altamente beneficiosa para las clases pobres. Pero sería bueno que sus beneficios no se limitasen a los habitantes de la Capital Federal. Es de gran urgencia obrar entendiendo que la Argentina no es sólo Buenos Aires.

* * *

“LA PRENSA”, Octubre 6 de 1935.

AYER SE INICIARON LOS ACTOS CONMEMORATIVOS DE LA SAN- CION DE LA LEY NUMERO 9677, DE CASAS BARATAS

De acuerdo con lo que habíamos anunciado, y con el programa preparado al efecto por la Comisión Nacional de Casas Baratas, se iniciaron ayer los actos conmemorativos del 20º aniversario de la promulgación de la ley

nacional número 9677, debida a la iniciativa del diputado nacional doctor Juan F. Cafferata, y que determinó la creación de aquella dependencia.

Con ese motivo, se dió comienzo, sin ceremonia alguna, a los trabajos para la construcción de la casa colectiva América, que se levantará en la esquina de las calles San Juan y Balcarce, y cuya piedra fundamental fué colocada en oportunidad de la visita del Presidente del Brasil, doctor Getulio Vargas, a nuestro país. Las características y condiciones de la misma fueron dadas a la publicidad por este diario hace algún tiempo.

Plantación de retoños de árboles históricos en los jardines del Barrio Rawson

Por la tarde, en los jardines centrales del Barrio Rawson, limitado por las calles Zamudio, Tinogasta y Espinosa, se realizó la ceremonia de la plantación de retoños de árboles históricos, traídos de distintos puntos del interior del país.

A la hora indicada se reunieron en dicho lugar los miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas, invitados especiales y numerosos vecinos del citado barrio y de las inmediaciones.

El presidente de la mencionada corporación, ingeniero Juan Ochoa, abrió el acto, refiriéndose en breves palabras al significado de la fecha recordada y de la ley proyectada por el doctor Cafferata, como también a la labor desarrollada por la comisión y a los beneficios que la creación de barrios de casas baratas ha reportado a la población metropolitana.

Luego hizo la presentación del doctor Enrique Udaondo, director del Museo Histórico de Luján, quien leyó un discurso, en el cual, además de referirse a la importancia de los árboles en la vida de los pueblos, desde distintos puntos de vista, hizo alusión al significado histórico de algunos de ellos, como el pino de San Lorenzo y el olivo tricentenario de Arauco. Tuvo frases felices acerca de ese tema, y recordó la gestión de algunos hombres de gobierno de nuestro país, que fomentaron las plantaciones en forma efectiva y benefactora. Terminó felicitando a la Comisión Nacional de Casas Baratas por la gestión que desarrolla, y formuló votos por el progreso de los barrios creados con el patrocinio de la misma, que honran a nuestra ciudad.

Después usó de la palabra en nombre de los vecinos del Barrio Rawson, el señor Damián Cuyás, quien tuvo frases de elogio y reconocimiento para el autor de la ley 9677 y los funcionarios encargados de poner en práctica sus disposiciones.

Los discursos pronunciados fueron muy aplaudidos, y terminados los mismos, se procedió a plantar retoños del naranjo que plantó San Francisco Solano en el año 1592 en La Rioja; del olivo tricentenario de Arauco, en la misma provincia; del pino piñonero de San Lorenzo, y de pomelo, mandarina y naranja, enviados por los señores doctor Raúl P. Fernicola

y Hugo von Zeschau, de Posadas. Las primeras paladas fueron echadas por los miembros de la Comisión Nacional mencionada, el doctor Udaondo y vecinos caracterizados del barrio, dándose por terminada con ello la sencilla ceremonia.

En los Barrios Cafferata y Alvear

En virtud de lo establecido en el programa preparado para la conmemoración que nos ocupa, hoy a las 10.30 se efectuará en el Barrio Cafferata un acto análogo a aquel de que hemos hecho crónica, y el próximo domingo, a la misma hora, será realizado otro idéntico en el Barrio Alvear.

* * *

“CORDOBA” (Córdoba), Octubre 6 de 1935.

EL RANCHO ES UN MOTIVO DE VERGÜENZA NACIONAL

El cumplimiento del vigésimo aniversario de la ley nacional 9677, sobre “Casas Baratas”, ofrece la oportunidad para referirse a un problema de enorme trascendencia ambiente, y al que el Poder Público no le ha dado todavía la importancia que en realidad posee. Nos referimos a la subsistencia del rancho, de “paja y de terrón”, como en la mención analítica del verso, y bajo cuyos mal seguros aleros aún se cobija buena parte de la población obrera de la República.

El rancho criollo, motivo de tanto fácil desahogo poético, y al que hasta con desenfado, sólo comparable a la ignorancia que lo inspira, se ha tratado de erigir en signo de la nacionalidad, es, en la apreciación fría, si exacta de lo que encarna, un motivo de verdadera vergüenza nacional. Un país que se jacta de haber asimilado al progreso de la actual civilización del mundo, no debiera permitir que gran parte de sus habitantes, y no en las desoladas regiones del Norte o del lejano Sur, sino en la propia periferia de sus grandes ciudades, viviera en tugurios que sólo admiten como inferiores a los oscuros antros de las cavernas.

La condición del ciudadano no ha de dignificarse solamente por la vigencia de leyes que aseguren el respeto para el libre ejercicio de sus derechos políticos. El levantamiento de su nivel moral, radica en parte fundamental, en que el Estado adopte las providencias para que tenga una morada cómoda, sana, confortable, dotada en fin de elementos que contribuyan a estimular la orientación de su vida de trabajo.

Y no se crea que exteriorizar este anhelo sea pontificar utopías. El problema ha sido enfocado y resuelto con el expresado criterio por los go-

biernos de todas las naciones adelantadas de la tierra. Sólo en la libre Argentina, el factor innegable de su grandeza, el hombre que colabora con el músculo en el acervo de la actividad social, continúa siendo un proscrito en el mencionado sentido.

Por **SEGAR**

* * *

“EL DIARIO”, Octubre 7 de 1935.

LOS CASAS BARATAS

Los actos conmemorativos del vigésimo aniversario de la promulgación de la ley nacional 9.677, relacionada con la construcción de casas baratas, iniciativa que se debe al diputado nacional doctor Juan F. Cafferata, vuelven a ocupar la atención de la opinión, sobre la necesidad de proseguir esta obra, de indiscutible beneficio social, intensificándola y mejorándola, ya sea desde el aspecto constructivo, como desde el económico. Este último, con preferencia, porque la cuota mensual que deben pagar los actuales poseedores de esas casas para hogares modestos, resulta todavía muy elevada.

La denominación de “casas baratas”, además de ser impropia, no se ajusta a esa expresión.

Una vivienda barata hace pensar en un edificio construido sin esmero y con materiales inferiores, cuando, tratándose de casas para obreros y empleados que ganan un modesto sueldo y, por lo tanto, son muchos los años que se necesitarán para cancelar su deuda, estos edificios deben tener, como característica principal, la solidez, para que su conservación no demande gastos excesivos.

La industria edilicia ha progresado enormemente en estos últimos tiempos y su costo ya no es tan elevado como cuando se levantó el primer grupo de estas viviendas.

Uno de los oradores que hicieron uso de la palabra durante esta ceremonia conmemorativa, refiriéndose a la ley 9.677 dijo que “ella es fruto del malestar económico y social, muy hondo, nacido en plena crisis y que vino como una gota de agua que cae en el mar; veinte años de camino y de experiencia dignos del mayor encomio, pero que constituyen un muy corto trecho en el infinito que aún queda por recorrer”.

No se puede negar la sinceridad y la oportunidad de estas palabras, que hemos reproducido; la ley creando las “casas baratas” no ha logrado transponer el campo experimental y, francamente, es muy poco lo que se ha hecho, ni fueron de importancia los progresos que se han advertido en el cumplimiento de esta ley.

Las casas baratas deben resolver un grave problema social y econó-

mico, que interesa a miles y miles de hogares humildes; pero, la financiación de esta empresa no siempre ha sido feliz, ni se han cuidado como correspondía, los intereses de los propietarios de las mismas.

La acción de la Comisión Nacional de Casas Baratas ha llevado a cabo una obra encomiable, pero no perfecta; no ha tenido en cuenta el factor económico, ni los efectos de la crisis; el costo de estos edificios es elevado y, por consiguiente, es elevada la cuota mensual que deben pagar los adquirentes.

Agregaremos, también, que el programa sólo tuvo una ejecución parcial, porque, en veinte años, se habría podido hacer mucho más y mejor.

Lo que corresponde llevar a cabo, para perfeccionar la obra emprendida es estudiar una nueva financiación y nuevos tipos de casas, más económicas, sin que carezcan de las comodidades que deben ofrecer a sus moradores, ni de una solidez absoluta, que asegure su conservación perfecta durante el mayor número de años posible.

La técnica de las construcciones edilicias ha experimentado enormes progresos, de modo que, solo es cuestión de vigilar para que ella sea empleada con toda escrupulosidad y entregada a manos expertas.

* * *

“LA FRONDA”, Octubre 7 de 1935.

LAS CASAS BARATAS

Con una ceremonia sencilla y elocuente que consistió en la plantación de un retoño del pino histórico de San Lorenzo, a cuya sombra redactó San Martín el parte de la batalla, ceremonia que se llevó a efecto en el barrio Guillermo Rawson, se ha celebrado el vigésimo aniversario de la promulgación de la ley 9677, por la cual se creó, a iniciativa del Dr. Juan F. Cafferata, la Comisión Nacional de Casas Baratas.

Tal vez por su misma sencillez fué más solemne este acto conmemorativo, en el que se ha hecho presente uno de los más bellos recuerdos de nuestra historia nacional, en presencia de un público crecido, formado en gran parte por los mismos vecinos favorecidos por la mencionada ley.

Como se sabe, la ley que originó la Comisión Nacional de Casas Baratas es una de las que mayores beneficios ha proporcionado al vecindario y una de las que pueden enorgullecerse de no haber sido mero fruto de la inspiración partidaria ni de especulación política alguna. El mejor homenaje que puede hacersele es el de recordar aunque sólo sea los más visibles de sus resultados. En virtud de aquella ley, la Comisión Nacional de Casas Baratas, en sus veinte años de existencia, ha realizado una obra extraordinaria que se puede citar como un timbre de honor. Cinco hermosos ba-

rrios con sus plazas y paseos, con sus viviendas cómodas e higiénicas, y con sus respectivos medios de transporte que los comunican constantemente con los demás sitios urbanos, han sido ya construídos en el ligero plazo apuntado. En virtud de esa obra son ya numerosos los centenares de familias de empleados y de obreros que de un modo fácil y cómodo han ido cumpliendo su ideal de la casa propia, necesidad tan humana e imperativa como la de la obtención del diario alimento. Con ello se ha efectuado, por lo tanto, una obra social de vasto alcance que es ampliamente digna del reconocimiento general. Al continuar en su labor, con la construcción de nuevos barrios que irán dando alojamiento a la creciente población, la Comisión Nacional de Casas Baratas, va llevando a cabo una misión de concordancia y solidaridad social que es a la vez misión de patria y de progreso, como bien lo apuntó aquel ministro inglés del siglo pasado, el imperialista Disraeli, cuando dijo: "La primera garantía de la civilización y del progreso es la habitación". Y saludemos en esta ocasión, al diputado Cafferata que tiene la suerte y la honra de ver su ley convertida en bella y floreciente realidad.

* * *

"LA LIBERTAD", Mendoza, Octubre 8 de 1935.

LAS PROVINCIAS FRENTE A LA LEY NACIONAL DE CASAS BARATAS

El problema de la vivienda popular afecta tanto a las grandes ciudades como a la población rural. Pero, generalmente, se le ubica en las capitales y se le confunde con la concentración urbana. Si bien es cierto que el conventillo es una calamidad de las grandes ciudades, no es menos verdad que el rancho es la miseria personificada en suburbios y campos. No obstante esta clara realidad argentina, se ha venido enfocando el problema con dominante criterio metropolitano. La Ley nacional 9677, cuyo vigésimo aniversario se cumple ahora, tiene esa característica: es solución para el problema porteño. No cabe duda de que dicha ley ha representado una positiva conquista social para nuestro país. Pero puede agregarse que sus beneficios se hallan limitados a la metrópoli, cuando la necesidad que trata de satisfacer es común a toda la República. De ahí que en congresos de asistencia social se haya preconizado la conveniencia de extender a las provincias la jurisdicción de la ley nacional de Casas Baratas. A esta orientación debe de responder la visita efectuada a Mendoza por las autoridades de la Comisión Nacional creada por dicha ley y la creación de una subcomisión en nuestra provincia para el estudio de la vivienda popular. Son pasos conducentes a la extensión efectiva de una obra que tiene a cumplir tan-

ta labor en la ciudad como en el campo. Claro es que la razón económica determina la construcción de casas colectivas en las ciudades, ya que la casa individual, desprestigiada en el campo, tendría limitados alcances sociales y representaría excesivas erogaciones. Mas un término medio es factible: la construcción de casas colectivas en poblaciones importantes del interior. No olvidemos que Córdoba fué la cuna de estas iniciativas en nuestro país. Pero el resto de la República carece de tal obra, concentrada como se halla, en la Capital Federal. De aconsejar, es, entonces, una acción combinada entre los gobiernos provinciales y la Comisión Nacional de Casas Baratas, a fin de que los beneficios de la Ley 9677 se extiendan a todo el país. El crédito, la exención de gravámenes para los materiales, los estudios técnicos y la propia administración, constituyen notorias ventajas de la extensión nacional de dicha obra. En cuanto a las iniciativas provinciales — como la reciente de nuestro gobierno — pueden ser ensambladas con la acción nacional. Esta extensión y coordinación de la obra social en favor de la vivienda popular debe ser el mejor modo de celebrar el 20º aniversario de la ley Cafferata.

* * *

“EL PUEBLO”, Octubre 9 de 1935.

MAS ALLA DE LA CAPITAL FEDERAL

Nos referimos, pocos días hace, desde estas mismas columnas, a la conveniencia de que oportunamente el P. E. gestionara la reforma de la actual ley que rige las actividades de la Comisión Nacional de Casas Baratas, a fin de que el beneficio de la vivienda sana y barata para las clases populares que aquí en la Capital ha comenzado a difundirse, se extienda al interior del país para hacer que las ventajas sociales, higiénicas y económicas de la adecuada habitación obrera puedan igualmente ser apreciadas en otros lugares donde hacen tanta falta o más aún.

Nos expresábamos en esa forma, animados especialmente del propósito de hacer que se reaccione contra ese espíritu demasiado exclusivista que anima a los hombres de gobierno que residen en la urbe capital, los cuales parece que creen que todo el país está solamente dentro de los límites de la Capital Federal, para cuyo embellecimiento y mejoras se han invertido sumas cuantiosas.

Estas observaciones merecieron la aprobación de lectores del interior, que nos hicieron llegar sus deseos en el sentido de que “El Pueblo” persista en su patriótica y justiciera campaña. Si es cierto que mucho agradeceremos tales estímulos, diremos también, que ha sido nuestra norma constante, despertar la atención y la preocupación pública y gubernativa hacia

los problemas de nuestro interior, que tienen, sin duda alguna, tanta y a veces mayor importancia y trascendencia que los simplemente urbanistas o estéticos de una capital, que por ser tal, atrae de por sí las miradas de todo el país. Bien sabemos que en el resto de éste, en ese interior inmenso tan lamentablemente despoblado y no pocas veces abandonado, es donde se gesta y elabora el porvenir y la grandeza de la Nación. Comenzando por el problema elemental y básico de la seguridad personal, del respeto y amparo eficaz a los derechos elementales de vida y haciendas, hasta terminar en las preocupaciones de índole cultural y educativa, abundan infinidad de aspectos de vida civilizada en los cuales no puede decirse exista la atención continua y útil del poder público, llamado precisamente a asegurar en la asociación humana el bienestar mínimo que hace posible la convivencia social.

Fresco está aún en el recuerdo un doloroso suceso que conmovió a todo el país. En un territorio nacional fué asaltada brutalmente la sucursal de una empresa bancaria extranjera, robándose y asesinándose con toda impunidad, sin que hasta la fecha haya sido vindicada la sociedad de semejantes delitos. Y no es que ello ocurra solo en el sur, a las puertas mismas de la capital; los asaltantes tienen en sus manos la vida de ciudadanos honestos que la insuficiencia de la policía (o su despreocupación para dedicarse a otra clase de actividades) no está en condiciones de defender. Entretanto, se crean en la capital, cada día, nuevos empleos en juntas reguladoras o en comisiones de presunta lucha contra la langosta, que, en realidad, solo sirven de ubicadero para la abundante clientela electoral que ronda a los políticos influyentes o a los gobiernos, mal éste de la burocracia oficial que en nuestro ambiente se perpetúa y mantiene, pese al matiz cambiante de los partidos en el poder.

El país reclama una política renovadora, joven, viril se ha dicho recientemente desde cierto sector de la opinión del país. Una política nueva que rompa viejos y cómodos moldes. Allí tenemos, para no citar más que un caso, riquezas ingentes que yacen en el subsuelo del territorio nacional dentro de la jurisdicción provincial, inexploradas, improductivas, perdidas casi, entre tanto los hombres que habitan ese suelo apenas si pueden sobrellevar las estrecheces de una vida económica precaria, sin horizontes ni perspectivas. La incuria de los hombres de gobierno deja que tal situación se prolongue con el consiguiente desmedro para el progreso individual y colectivo de la Nación.

Encamínase, pues, esa política, amplia en sus vistas y eficaz en sus realizaciones; que saltando por encima de los espejismos de una ciudad opulenta, modernísima, oculta la realidad de un interior abandonado, anémico y en decadencia. Cuanto se haga en ese sentido, será ganar para el presente y atesorar para el futuro de la Nación.

“LA CAPITAL” (Rosario). Octubre 9 de 1935.

LA VIVIENDA OBRERA

Ha sido recordado recientemente en Buenos Aires el XX aniversario de la promulgación de la ley número 9677 que dió origen a la Comisión Nacional de Casas Baratas y que vino a llenar una sentida necesidad en la medida que con ella se encaraba la resolución de un problema que por sus aspectos de orden social y económico reviste la mayor importancia.

En los discursos pronunciados en los actos a que diera lugar dicha recordación, se han vertido algunos conceptos de interés relacionados con las finalidades de aquella ley, fruto — según así se expresara — de un malestar económico y social hondísimo, que nacida en plena crisis, consecuencia de la guerra mundial más formidable que recuerda la historia, “vino como una gota de agua que cae en el mar”. Han reconocido los oradores que el problema que hizo menester dicha ley se ahonda cada vez más. Su complejidad es cada vez mayor y si hoy día se manifiesta en forma aguda en los grandes centros de población, no tardará en manifestarse con las mismas características en los centros pequeños para extenderse luego a todas partes, si no se le pone remedio a tiempo.

Vale la pena destacar estos conceptos, porque ellos, en realidad, señalan a la consideración de nuestros hombres de gobierno uno de los problemas de mayor trascendencia que existe aún sin resolver en el país y cuya gravedad habrá, como bien se ha expresado, de ir en aumento. Y es que el problema de la habitación obrera es un problema, fruto, podría decirse, de las características de la organización económica actual, destinado a intensificarse en sus efectos a medida que las necesidades que la misma plantea vayan creciendo y extendiéndose en forma progresiva.

Nuestro país no ha resuelto, en verdad, el mismo. Tal es la conclusión que es menester establecer para que los actos recordatorios del vigésimo aniversario de la ley 9677 sirvan para algo más que para recordarnos que contamos con disposiciones legales que tratan de encarar el zanjamiento de esta ardua y capital cuestión. Mucho es lo que hay por hacer, por de pronto, en nuestras grandes ciudades, en favor del mejoramiento de la vivienda obrera. El obrero, o para mejor decir, la clase modesta, no dispone en la Argentina, en un sentido general, de vivienda higiénica y barata. Sentada esta premisa, que el examen de la realidad confirma, fácil es deducir las conclusiones terminantes que deben mover a los poderes públicos a preocuparse con mayores celo y eficiencia del que hasta ahora han evidenciado por la resolución de un problema del más vital interés.

“CRISOL”, Octubre 10 de 1935.

DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

Recibimos y publicamos de la Comisión Nacional de Casas Baratas, la siguiente nota, cuyos conceptos agradecemos:

“Buenos Aires, Octubre 8 de 1935.

Sr. Director de “Crisol”:

Cumplo muy especial encargo de la H. Comisión Nacional de Casas Baratas, al agradecer al Sr. Director la amable atención y valiosa difusión acordada por su importante diario a la obra realizada y a las gestiones en proyecto de esta Comisión.

Este concurso es absolutamente necesario y así lo entendió la Conferencia de Asistencia Social, celebrada el año 1933, cuando al considerar lo referente a nuestra ley, recomendó lo siguiente: “realizar una propaganda constante en favor de la vivienda popular, higiénica y barata, como lo ha hecho en diversas oportunidades valiéndose de la prensa, dada la gran influencia del periodismo nacional en asuntos de interés público como este, por su característica en el país de ser una valiosa cátedra de gobierno y medio de estímulo y acción.

Saludo al Sr. Director con mi mayor consideración.”

El Secretario.

* * *

“TRIBUNA LIBRE”, Octubre 10 de 1935

**LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS AGRADECE A
“TRIBUNA LIBRE” SU COOPERACION**

No es grato reproducir la siguiente nota que nos fué enviada por la Comisión Nacional de Casas Baratas, agradeciendo la acogida prestada por nuestras páginas a los humanitarios y patrióticos fines que aquélla persigue. Dice así:

“Buenos Aires, Octubre 8 de 1935.

Sr. Director de “Tribuna Libre”:

Cumplo muy especial encargo de la H. Comisión Nacional de Casas Baratas, al agradecer al señor Director la amable atención y valiosa difusión acordada por su importante diario a la obra realizada y a las gestiones en proyecto de esta Comisión.

Este concurso es absolutamente necesario y así lo entendió la Conferencia de Asistencia Social, celebrada el año 1933, cuando al considerar lo

referente a nuestra ley, recomendó lo siguiente: “realizar una propaganda constante en favor de la vivienda popular, higiénica y barata, como lo ha hecho en diversas oportunidades valiéndose de la prensa, dada la gran influencia del periodismo nacional en asuntos de interés público como este, por su característica en el país de ser una valiosa cátedra de gobierno y medio de estímulo y acción.

Saludo al señor Director con mi mayor consideración.

El Secretario”.

* * *

“LOS ANDES” (MENDOZA). Octubre 10 de 1935.

LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

Una de las iniciativas legislativas más felices que registra la labor parlamentaria del primer cuarto del presente siglo la constituye, sin duda, la ley que creó la Comisión Nacional de Casas Baratas. En una hora en que empezaban en el país a preocupar los hondos problemas sociales que agitaban al continente europeo y en que las mayorías parlamentarias de entonces quisieron tomar a su cargo las iniciativas que constituían el programa mínimo del socialismo, se sancionó la ley 9677 que creaba la referida Comisión y se la instrumentaba de modo que pudiera realizar con eficacia la idea que la inspiraba, que no era otra que la de construir viviendas baratas para la gente de pocos recursos, especialmente los empleados y obreros. De cómo llenó su cometido esa comisión, lo atestiguan los extensos y pintorescos barricos en que se asentaron las construcciones hechas, unas de casas individuales, otras de casas colectivas, en la Capital Federal, pues que, como se trataba de un ensayo, se creyó prudente limitar su acción a dicha capital y a los territorios nacionales, sin que ello importara negar el derecho del Congreso a extender su radio de acción a todo el territorio de la Nación.

Se han cumplido ya veinte años de la vigencia de la mencionada ley, y al término de esta larga jornada, nadie podrá desconocer la eficaz y fecunda labor realizada, si bien, como lo expresa la Comisión en una de sus últimas Memorias, la obra está recién empezada. Posiblemente esa labor no ha dado aún todos sus frutos. Quienes tienen la impaciencia de lo perfecto, anotan la circunstancia de que en algunas ocasiones no sólo ha disminuído la demanda de viviendas en venta o en locación, sino que los locales se han visto desocupados. Pero esto no es un argumento en contra de la idea, ni del modo como se ha llevado a término, sino que tan solo anunciaría una agravación de este problema social proveniente del mayor empobrecimiento de las clases modestas, que ni siquiera pueden en estos momentos afron-

tar las condiciones tan favorables en que se les brindan esas viviendas. Sería absurdo, por lo demás, atribuir un hecho que tiene por causa exclusiva la depresión económica general, a culpa de la Comisión referida que ha realizado un loable esfuerzo en bien de la población de escasos recursos.

Todo indica, pues, la conveniencia de llevar adelante esta obra extendiendo sus efectos a todo el territorio de la Nación, máxime ahora que una tendencia centralizadora va restando a los Estados federales recursos de los que antes disponían. La concentración de las masas de población obrera en torno a los grandes centros industriales y fabriles es cada vez mayor, y mayor por consecuencia, la necesidad de proveer a su vivienda cómoda y barata, en resguardo de su salud y de los suyos, y también, para consolidar los vínculos de familia que tanto interesan a la sociedad misma. Hemos elogiado no ha mucho un proyecto análogo del gobierno provincial, pero esta iniciativa en nada impide al gobierno central una acción más amplia y comprensiva que abarque también a las provincias. Se trataría en tal caso, de una acción concordante y convergente, que tendría la virtud de unir en un común propósito a ambos gobiernos, en bien de la sociedad, representada en la emergencia, por las clases sociales que con su trabajo y con su esfuerzo más contribuyen al engrandecimiento nacional.

* * *

“LA NACION”. Octubre 13 de 1935

SERA CELEBRADO HOY EL XX ANIVERSARIO DE LA LEY DE CONSTRUCCION DE CASAS BARATAS

Se efectuará un acto en el barrio Marcelo T. de Alvear

La comisión de vecinos constituida en el barrio Marcelo T. de Alvear, de casas baratas, en Vélez Sársfield, para celebrar el XX aniversario de la promulgación de la ley 9677, llamada también ley Cafferata, ha organizado una sencilla ceremonia que tendrá efecto a las 10 de la mañana de hoy, en el local de la Escuela Profesional Paula Albarraeín de Sarmiento, acto al que han sido invitados el Dr. Marcelo T. de Alvear, el diputado nacional por Córdoba Dr. Juan F. Cafferata, el Dr. Carlos M. Coll, el ingeniero Juan Ochoa, presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, y los miembros de la comisión

La ceremonia, que consistirá en la plantación de cuatro árboles históricos, por los boy-scouts de la Compañía General Güemes y alumnas de la escuela, será amenizada por la banda de policía y las bandas de boy-scouts de la sección y se ajustará al siguiente programa:

Entrega de un petitorio de los ocupantes de las casas al presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, por D. Daniel Vélez, quien pro-

nunciará breves palabras alusivas al acto. "Sembrando", del autor Blanco Belmonte, recitado por la alumna de la escuela citada Nélide Domínguez. Plantación de los árboles históricos. Palabras por la directora de la Escuela Profesional Paula Albarracín de Sarmiento, D^a. Carmen S. de Pandolfini.

* * *

"LA PRENSA". Octubre 13 de 1935.

CELEBRACION DEL XX ANIVERSARIO DE LA LEY NACIONAL DE CASAS BARATAS

De acuerdo con lo que ya hemos informado, hoy se desarrollará la última parte del programa organizado para celebrar el 20^o. aniversario de la promulgación de la ley 9677, por la cual se creó la Comisión Nacional de Casas Baratas, y que se cumplió el sábado 3.

El acto de hoy se efectuará a las 10 en el local de la escuela profesional "Paula Albarracín de Sarmiento", que funciona en las inmediaciones del barrio Diputado Marcelo T. de Alvear y ha sido organizado por una comisión de vecinos constituida al efecto.

Integran el programa, la entrega de un petitorio de los vecinos al presidente de la comisión, ingeniero Juan Ochoa, en cuya oportunidad hará uso de la palabra, en representación de aquéllos, el señor Daniel Vélez; luego la alumna de dicha escuela, señorita Nélide Domínguez, pronunciará una poesía; a continuación se plantarán cuatro retoños de árboles históricos, cuya tarea tendrán a su cargo los "boy scouts" de la compañía General Güemes y las alumnas del citado establecimiento y, finalmente, la directora de la escuela, señora Carmen S. de Pandolfini, pronunciará un discurso.

* * *

"EL MUNDO". Octubre 13 de 1935.

RECORDARAN HOY EL ANIVERSARIO DE LA LEY DE CASAS BARATAS

Los vecinos del barrio Marcelo T. de Alvear, adhiriéndose a la conmemoración del vigésimo aniversario de la promulgación de la ley número 9.677, de que son beneficiarios, han resuelto celebrar hoy, a las 10, un acto conmemorativo.

La ceremonia se realizará en la escuela Paula Albarracín de Sarmiento, haciendo uso de la palabra en la misma, el Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, el señor Daniel Vélez y la directora de la escuela, señora Carmen S. de Pandolfini. En el acto se llevarán a cabo

números de recitados, plantándose, además, cuatro árboles históricos por los scouts de la compañía General Güemes.

Han sido especialmente invitados a concurrir a los actos anunciados, el Dr. Marcelo T. de Alvear, diputado nacional Juan F. Cafferata, el doctor Carlos M. Coll, el ingeniero Juan Ochoa y los miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas.

LOS VECINOS

La Comisión constituída con el objeto de tributar un homenaje en el vigésimo aniversario de la promulgación de la ley 9677, tiene el agrado de invitar a los ocupantes de las casas y al vecindario en general, a hacer acto de presencia el domingo 13 del corriente, a las 10 horas, en la Escuela Profesional "Paula Albarraeín de Sarmiento", donde se desarrollará el siguiente programa:

- 1º.—Entrega de un petitorio de los ocupantes de las casas, al señor Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, por el señor Daniel Vélez, el que pronunciará breves palabras alusivas al acto.
- 2º.—"Sembrando", del autor Blanco Belmonte, recitado por la alumna de la escuela citada, Nélica Domínguez.
- 3º.—Plantación de cuatro árboles históricos por los Scouts de la Compañía General Güemes y alumnas de la escuela.
- 4º.—Breves palabras por la Directora de la Escuela Profesional "Paula Albarraeín de Sarmiento", Sra. Carmen S. de Pandolfini.

A estos actos han sido invitados el Dr. Marcelo T. de Alvear, diputado nacional Dr. Juan F. Cafferata, el Dr. Carlos M. Coll, el Sr. Benjamín F. Nazar, el ingeniero Juan Ochoa, y los miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas. Amenizará el acto la banda de Policía y las bandas de Boy Scouts de la sección. La Municipalidad de la Capital presta su concurso con los adornos necesarios.

Daniel Vélez, Julio Peralta Martínez, Alejandro Carlos Kier, Alfredo Runbado y Manuel O. Ramos Méndez.

* * *

CEREMONIA DE PLANTACION DE RETOÑOS DE ARBOLES DE SIGNIFICACION HISTORICA EN EL BARRIO ALVEAR

Discurso del Presidente de la Comisión de Vecinos, don Daniel Vélez

Señoras, Señores:

Los vecinos de este barrio, hemos querido con este acto, celebrar el vigésimo aniversario de la promulgación de la ley 9677, lo que importa un

acto de justicia y reconocimiento para su autor, el doctor Juan F. Cafferrata y sus destacados y dignos colaboradores los Dres. Marcelo T. de Alvear, Carlos M. Coll, Benjamín Nazar Anchorena, el ingeniero Juan Ochoa, congresales y Poder Ejecutivo que sancionaron y promulgaron la misma.

He dicho un acto de justicia y reconocimiento; y al decir esto creo interpretar fielmente estos dos conceptos; justicia importa el reconocer que nuestros hombres de gobierno hayan sancionado esta sabia y humanitaria ley, para obreros y empleados de modesta categoría, los que al amparo de la misma han experimentado una sensación de alivio y tranquilidad, al sentirse a cubierto de una de las más apremiantes necesidades de la vida, como lo es el hogar higiénico y económico y sólo hay que lamentar que después del transecurso de veinte años no se hayan construido millares de éstos, con lo que se hubieran beneficiado otras tantas familias, pero no tengo la menor duda de que en un futuro no lejano, se lograrán las finalidades de amplitud que su autor y colaboradores previeron, con lo que se habrán hecho acreedores al reconocimiento a que me he referido, no solo por los que ya lo estamos como beneficiarios de ellas, sino, por la patria misma, pues como bien se ha dicho, se trata de una ley de verdadera asistencia social.

Al cumplirse el vigésimo aniversario de su creación encuentra a ésta en pleno desarrollo, pero si se ha de tener en cuenta los grandes acontecimientos de orden económico y social que se han producido en el mundo durante ese lapso de tiempo, los que lógicamente han repercutido en nuestro país, se podrá apreciar a primera vista que esta previsoramente perfecta aplicación en la época de su sanción, hoy sería susceptible de algunas ampliaciones de gran importancia, como también de una nueva reglamentación y ejecución de cláusulas, ya previstas en la misma.

Es por esto que aprovechamos esta oportunidad, para hacer entrega al señor Presidente, y por su intermedio a los señores miembros de la comisión, de esta nota petitoria, en la que solicitamos algunas mejoras, pero, que indudablemente no representan más que en parte lo mucho que se podría obtener de ésta con sólo adaptarla a las circunstancias presentes, pues sus bases y fundamentos, son tan sólidos y previsores que sólo requieren su lógica evolución, susceptibles a todas las cosas humanas.

En este auspicioso momento, en que han de ser plantados retoños históricos, como el tradicional olivo de Arauco, naranjo plantado por San Francisco Solano, y otros si no de historia definida, pero sí realmente históricos por los centenares de años de su existencia, no puedo menos que hacer un merecido elogio de la comisión actual, por la feliz y oportuna idea de que esta contribución representa, pues podrá decirse que con este acto, se ha querido confirmar elocuentemente el tradicional significado del olivo como símbolo de paz, que unido en este caso con el naranjo plantado por

San Francisco Solano, quien predicaba la doctrina de paz e igualdad de Nuestro Señor Jesucristo, podríamos interpretarlo como prenda de unión y colaboración de las autoridades y clases sociales acomodadas, en bien de las más necesitadas.

* * *

Palabras pronunciadas por el Secretario de la Comisión Nacional de Casas Baratas

Señores:

Por bondadosa decisión del Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, Ing. Juan Ochoa, voy a pronunciar breves y explicativas palabras de esta ceremonia.

Se han cumplido XX años de existencia de la Ley 9677 que creara nuestra Institución. Y deseo que mis palabras sean de homenaje y de afectuoso recuerdo para el autor de la Ley. Tiene, el Dr. Cafferata, ganado ya, legítimamente, el honroso título de "sociólogo", por su brillante actuación parlamentaria. Quien tal título ha discernido,—el Dr. Bas,—no fué hombre fácil en palabras elogiosas. Su austera severidad en el reconocimiento de méritos y condiciones, dan a este calificativo todo el valor de un juicio obtenido en buena ley. Por ello, no incurriré yo en reiteraciones sobre la personalidad del Dr. Cafferata. Pero eso sí, se me ha de permitir que con espontaneidad, y con el conocimiento que tengo de su persona, en el trato casi a diario, exprese otro juicio, que el consenso público le ha dispensado: Cafferata es un gran corazón puesto al servicio del bien público.

No pudo tener mejor paternidad la Ley de Casas Baratas. El Dr. Cafferata inspiró la Ley 9677; obtuvo su sanción; y donde otros detienen su labor parlamentaria, él la continuó, observando de cerca su obra; vigilando constantemente su cumplimiento; le prestó su apoyo como legislador y su prestigio moral en todo momento. Fué así como proyectó más de una vez, mayor cauce económico para sus recursos precarios de origen y reformas de fondo al texto primitivo.

Y permítaseme este recuerdo personal. Yo lo he visto contemplar su obra con verdadero éxtasis; con encogimiento de complacencia sincera, sin orgullo, que es factor negativo y retardatario; con serenidad de artífice que ve corporizado un ideal; con paz interior, que es trasunto de superiores concepciones. Mi recuerdo también para el Parlamento que hizo honor a la iniciativa de Cafferata, aportando el valioso caudal de inteligencia de sus hombres componentes, en la discusión parlamentaria y, su sanción.

Y siguiendo el orden de mis recuerdos, voy a evocar a grandes rasgos, algunas figuras salientes de la Comisión, cuyos merecimientos y destacada

actuación, obliga mencionarlos toda vez que se hable del cumplimiento de la Ley de Casas Baratas.

Dr. Marcelo T. de Alvear, su primer Presidente y eficientísimo mantenedor de la Ley en la discusión parlamentaria. Con su prestancia y visión de gobernante, encauzó las actividades de la Comisión, consagrándola públicamente.

Dr. Carlos M. Coll. Desentrañó de la Ley todos sus secretos; penetró hondo y con privilegiada inteligencia en la estructura íntima de la Ley; y allí donde la amplia y bien inspirada discusión parlamentaria y el texto orgánico y medular de la Ley, ofrecieran un claro, fué el Dr. Coll quien lo cubrió con talento original; ampliando y hasta rectificando a veces. Manejó la Ley de Casas Baratas desde la Presidencia, y la sostuvo como miembro de la Comisión, con criterio de "hombre de gobierno", por usar una expresión de nuestro Presidente el Ingeniero Ochoa. ¡Y quién mejor que el Ingeniero Ochoa pudo llamarlo así, que fué su compañero de Comisión y dilecto amigo desde la hora inicial de la labor!

Otra figura singular: Don Benjamín F. Nazar Anchorena: caballero de la función pública y Señor, en su acepción más pura, en la dirección administrativa de la Comisión. ¡Cuántos recuerdos gratos y amables le debemos! Modelo de Presidente y maestro ejemplar fué para nosotros; de una capacidad y trabajo, inteligente, productivo y orientador; capacidad y trabajo que fueron siempre rubricados con sello personal característico: rígida disciplina y firme voluntad.

Coll y Nazar fueron dos figuras de excepción que jalonaron etapas en la vida de la Comisión, de carácter inconfundible.

Vinieron después consejeros y ejecutores eficaces que pusieron al servicio de la Ley, inteligencia y capacidad traducida en acción que aún se prolonga: Dr. Aráoz Alfaro, Ing. Demarehi, Ing. Lanús y señor Estrada; Dr. Grandi, Dr. Trucco, Dr. Ortiz y Dr. Joaquín de Anchorena, Dr. Rosa, Dr. Paz, Sr. Grenier y Arquitecto Presbich.

Discúlpenme ustedes que vaya a saltos con mis palabras: la brevedad me lo impone.

La Comisión Nacional de Casas Baratas ha dicho en ocasiones que su labor no se concreta únicamente a construir y ocupar casas. Ha expresado que la Ley persigue una mayor y superior finalidad; esto es, propender al afianzamiento de la familia, robusteciendo sus vínculos para la constitución armónica y digna de la sociedad, que es su prolongación. Por ello todo medio a nuestro alcance que tienda a esta aspiración lo entrelazamos y vinculamos con la "casa-habitación". Y es por ello también, que la Comisión Nacional de Casas Baratas, ha incluido en su programa de recordación de 20 años de existencia de su Ley, este sencillo acto que lo reputamos íntimamente ligado al problema de la "vivienda".

Un especialista en la materia, el señor Enrique Udaondo, nos ha dicho con la autoridad de su palabra, en una colaboración para nuestro Boletín, "La Habitación Popular": "La iniciativa de disponer la plantación en los barrios de casas baratas, de retoños de árboles que tengan significación histórica o de tradición, importa una empresa digna de elogios; y con tal medida se contribuye a mantener latente un viejo sentimiento de protección al árbol, que siempre ha comportado la recompensa de apreciables beneficios para la vida familiar y colectiva".

Exacto. Bien dicho está que esta afición por el árbol comporta recompensas. El árbol no da solamente placer visual. Su plantación, crecimiento y cuidado, entra en el terreno espiritual. Y que no parezca esto exagerado. Yo pienso que quien se aficiona a él, aquieta su espíritu y acrece en bondad, placidez y tolerancia. Y quien vive turbulentamente, puede encontrar en esta afición, sosiego y paz para su espíritu. ¡Y cuán necesario es, en esta época de brutales pasiones, que los espíritus se sosieguen y pongan los ojos en superiores ideales!

Señores y adjudicatarios: Cuidad estos retoños; extender su plantación sea cual fuere la semilla que echáis a la tierra. Enseñad esto a vuestros hijos; poned cada árbol que plantéis a su cuidado y tened la seguridad de su cariño, que se pierde a veces como fruto de equivocadas orientaciones. Y al final de cada jornada, cuando tengáis cansancio o el dolor invada vuestros espíritus, acudid a él y encontraréis protección.

* * *

**Discurso de la señora Directora de la Escuela del Barrio Alvear, Doña
Carmen S. de Pandolfini**

Señores:

Ante todo, nuestra cordial bienvenida a las personas que han llegado hasta esta casa de trabajo, para compartir con nosotros el encanto y la emoción de esta ceremonia sencilla pero en extremo elocuente.

Y ahora, llenado este gratísimo deber, cumplo mi cometido, diciendo:

Un árbol es como un hijo. Y es tanta verdad esta hermosa comparación, que las raíces del uno son en el otro las venas de nuestro corazón. El árbol debe crecer fuerte, lozano y bello, y nuestro hijo igualmente. Para que el árbol se desarrolle en fruto y esplendor necesita ser plantado en una tierra rica, sana, bien fertilizada.

Para que los hijos sean buenos y den provecho, ha de ser la maternal ternura su fundamento, y la enseñanza de lo práctico el mañana y el porvenir. Por eso es que nos sentimos gozosas, las madres que de santo amor entendemos, porque se ha elegido nuestro jardín para regalarnos la pompa

maravillosa de unos árboles tres veces centenarios, que tienen su historia franciscana para acrecentar su valor y su mérito.

Siglos ha que sus gloriosas ramas rezan en el aire su loor al que creó todos los árboles; y ahora sus preciosos brotes vendrán a perpetuar ante nosotros la magnificencia con que la divina mano, ha hecho al hombre dueño de lo mejor, aquello que no puede adquirirse con el dinero, sino que exige la acción soberana del sol y la vivificadora del agua para realizar el objeto de su existencia. Que es como en las almas las virtudes, que no están a merced de materiales intereses, sino que se sostienen con la luz de la verdad y se derraman con el manantial de la suprema gracia, que es el amor.

Segura estoy, pues, de que todas nosotras, niñas y maestras, sabremos agradecer este regalo celestial, y sólo manos gentiles, temblorosas de admiración, tocarán para cuidarlos los pequeños brotes de estos árboles benditos, que nos prometen sombra, perfume, encanto.

Quien tiene un árbol, tiene un amigo de honda significación; porque hemos de recordar que las cunas son de madera, y también leño de salvación en el naufragio.

Sería interminable señalar sus excelencias, sobre las que se han escrito los más bellos poemas. Ellos, hermosos y benignos, gigantes, que por siglos velan en los bosques por las criaturas de la selva, dan al hombre el elemento de sus hogares y muchas veces el inmediato fruto para su vivir; por cuanto hay varias ramas que sólo se alimentan de la pulpa y la savia de los árboles.

Estos nuestros, hoy, entre los que se destaca un retoño del árbol que en 1592 plantó con sus propias manos San Francisco Solano, allá en la provincia de la Rioja, nos traen, para después, el regalado fruto de dulce zumo y la decoración suntuosa y a la par alegre de su nunca bien ponderada belleza.

Regocijémonos, queridas alumnas, por tan rico don, que ha venido a aumentar el contento de las horas de estudio. Y cuando recemos al Señor por los bienes de la educación, desde ahora, añadiremos frases de gratitud por estos árboles, amigos generosos, que nos darán continuamente oxígeno y delicia espiritual, además.

Damos las gracias al señor Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, Ingeniero Juan Ochoa, por tan delicado presente, cuyo sostenimiento y custodia compromete la atención de las alumnas de la escuela y de los buenos vecinos que deben ayudarnos a cuidarlos, para ser merecedores de tan honrosa distinción.

* * *

Discurso del Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas,

Señores:

Después de los oportunos conceptos y del justo recuerdo, que era un ineludible deber, a nuestros ex-presidentes y miembros de la Comisión—expresados por el Secretario, Sr. Javier Bonifacio—así como de las manifestaciones del digno representante de los vecinos de este barrio, Sr. Vélez y de la delicada oración de la señora de Pandolfini, es pertinente que la H. Comisión Nacional por intermedio de su Presidente, exprese su pensamiento y su sentir sobre la ley que tiene el honroso cometido, en este sugerente acto con que se clausura la sencilla, pero cordial conmemoración del XX° aniversario de ella.

Por eso, señores, reclamo unos minutos vuestra atención.

La Ley de Casas Baratas tiene como espíritu animador crear un estado de equilibrio en la sociedad argentina por la nivelación moral é higiénica de los elementos que la constituyen, al par que, en el orden económico, anhela que ellos, por la posesión o disponibilidad de la habitación decorosa y alegre, se sientan satisfechos en sus anhelos de justa y razonable equivalencia.

La Ley de Casas Baratas lo es de elevada política social; pues actúa y se desenvuelve en un plano sereno y superior, equidistante de todas las tendencias y busca la salud física y moral del individuo, la estabilidad del hogar, la consolidación de la familia, la cultura del pueblo y la paz de la sociedad.

La Ley de Casas Baratas lo es de orden, armonía y fraternidad, pues contribuye: a consolidar las situaciones individuales y familiares; a dar la misma nota de alegría en todos los hogares, la seguridad de la casa propia; y a vincular las fuerzas vivas del país en el común y legítimo propósito de conseguir que todos sus habitantes se sientan cómodos en el presente y tranquilos sobre el porvenir.

La Ley de Casas Baratas constituye un terreno—no digo neutral, porque lo neutro es contrario de la acción—un terreno de amplia concordancia como lo demostró la discusión parlamentaria del año 15 en que los distintos sectores en que se agrupaba la opinión parlamentaria, aún cuando diferían respecto a la forma y al procedimiento, coincidieron en la necesidad de legislar sobre el grave problema de la vivienda. Lo que no podía ser de otro modo por cuanto es el problema con ramificaciones en el campo

social, higiénico, moral y económico, inyectándose en todas las manifestaciones de la vida colectiva.

Cuando Cafferata afirmó que el problema de la vivienda es “la llave bóveda de la cuestión social”; cuando Alvear dijo: “...el alojamiento estrecho, malsano y caro es ciertamente el mayor proveedor del asilo, del hospital y de la cárcel” y cuando Dickmann agregó: “para tener una raza democrática, inteligente, laboriosa y fecunda no podemos pedir menos que el político conservador inglés: que cada obrero viva higiénicamente”, acentuaron en una franca y sincera concordancia la trascendencia fundamental del problema a resolver.

La Ley de Casas Baratas lo es de solidaridad social en tanto su eficiencia permanente, desinteresada y superior, se funda en el cumplimiento del mandato que nos diera el Maestro Divino en la culminación de su magisterio apostólico: “Amaos unos a otros y que del modo que yo os he amado, así os améis también recíprocamente”. Es así una Ley de amor y de fraternidad.

La Ley 9677 no es de beneficencia sino de asistencia social, la que, al crear un ambiente de franca y generosa solidaridad, refirma el imperio de una recta “justicia social” la que si consagra derechos impone también obligaciones; en forma tal que si ellas quedasen incumplidas, aquéllos deberían considerarse sin valor positivo, por constituir esta reciprocidad una de las normas de la convivencia social.

La Ley 9677 en sus dos medios de acción o de realizaciones prácticas; la “acción del Estado”—construyendo casas con dineros y recursos de su pertenencia—y “la acción particular”—estimulando y fomentando la iniciativa individual o de asociaciones particulares—reconoce uno de los aspectos esenciales del “derecho primario a la vida” que surge de la naturaleza: la posesión plena de la casa habitación, que es la consagración de esfuerzos realizados y es seguridad.

No me ofusca ni obsesiona el cariño e interés que por la Ley de Casas Baratas tenemos los miembros de la Comisión; es la meditación serena de su valor social, es el contacto diario con la realidad del problema que ella deba resolver, la que nos lleva a afirmar que sus proyecciones abarcan múltiples y fundamentales aspectos de la vida del pueblo.

Está bien y es pertinente que el Estado ejercite una acción directa y con sus propios recursos en la solución de este problema, pues, como dijo un pensador cumbre del pasado siglo, León XIII. “deben volver al pueblo en forma de beneficio y ayuda los dineros que el Estado de él recibe”; pero,

señores, es la acción individual, la acción de cooperación recíproca la que debe dar la solución integral del problema porque ella, al poner en acción el esfuerzo propio, dignifica al individuo, educa y forma la verdadera personalidad del pueblo.

Señores:

A vosotros especialmente vecinos de nuestros barrios, representados en este acto por el que lleva el nombre de vuestro primer Presidente, os manifiesto al recibir vuestro petitorio que para la Comisión Nacional era y es una vieja preocupación la reforma de la Ley a los fines de darle mayor ductibilidad, eficiencia y actualidad; y así lo ha confirmado elevando al Señor Ministro del Interior el pertinente proyecto de ley.

A propósito de esta modificación de la Ley cabe anotar, señores, que ella no puede perder su carácter acentuadísimo de asistencia social.

El sentimiento y hasta la emoción en presencia de las dificultades del prójimo, no se eclipsan en el hombre que desempeña la función pública, al contrario, quizá es más pujante porque está frenada por el mayor grado de responsabilidad. El mandato de la Ley, que mira más que a la situación individual al interés colectivo, es imperio mientras se permanece en la función; por ello, en muchos casos el cumplimiento indeclinable del deber, que violenta el sentimiento y acalla la emoción — así conviene que sea — es la amarga cosecha que se recoge en la acción de gobierno.

Pero si el funcionario debe dominar la emoción, despertada en presencia de las dificultades y de las angustias, puede trasmitirla—ya lo dije en otra ocasión—para que la recoja quien pueda y deba transformarla en factor de prudentes y necesarias soluciones.

No se le ha podido escapar a los Miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas la situación de grave precariedad económica de algunos de sus vecinos, pero no está en sus posibilidades el resolverla; por ello ha sugerido desde las páginas de su Boletín la necesidad de que ellos y la colectividad realicen una acción — independiente pero solidaria con las finalidades de la Ley — que sea de previsión y de cooperación.

Yo os exhorto en este acto nuevamente a esa acción, la que, aparte de resolver la precariedad concreta que nos ocupa, realizaría obra de elevada cultura espiritual y prepararía el terreno para obra de más amplios horizontes sociales.

Al cumplirse el XXº aniversario de esta gran Ley, iniciativa de mi amado amigo Juan Cafferata, en presencia de conspicuos ejecutores y orientadores de la acción por ella perseguida, de los beneficiarios de ella y de todos los que nos favorecen con su asistencia, yo quiero expresar un voto

que sea como el compendio de la obra realizada, en sus errores y aciertos, de la experiencia recogida e interpretando el anhelo de nuestro pueblo: que el hogar argentino, señores, consolidado merced a la posesión tranquila—sin angustias ni zozobras—de la casa habitación, sea fuente inexhausta de energías, tesoro de orientadoras tradiciones, forjador de generaciones física y moralmente sanas, inspirador de afectos puros y de nobles y generosos ideales. Energía, tradiciones, afectos e ideales, en ninguna parte más necesarios que en nuestra Patria, cuyo engrandecimiento exige el arraigo y estabilidad de la familia, la salud física y moral del individuo y virtudes e ideales que arrojen sobre sus derrotos, claridades que perfilen netamente el objetivo de nuestra misión en el concierto de los pueblos: “patriotismo” y “brazos abiertos para todos los hombres del mundo”.

* * *

“LA PRENSA”. Octubre 14 de 1935.

CELEBROSE EL XX ANIVERSARIO DE LA PROMULGACION DE LA LEY QUE CREA LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

Ayer por la mañana se realizó el anunciado acto organizado por un núcleo de vecinos del barrio Diputado Marcelo T. de Alvear, que completaba el programa preparado para celebrar el 20° aniversario de la promulgación de la ley número 9677, que creó la Comisión Nacional de Casas Baratas, y el cual tuvo efecto en el local ocupado por la escuela profesional Paula Albarracín de Sarmiento, que dirige la señora Carmen S. de Pandolfini.

Con tal motivo se reunieron las profesoras y alumnas de la casa, muchos vecinos y los invitados especiales, que ocuparon un pabellón levantado con ese objeto en el jardín de la escuela.

Abrió el acto, en nombre de la comisión de vecinos, el señor Daniel Vélez, quien se refirió a la gestión realizada por la Comisión y a los beneficios derivados de la misma, haciendo entrega al presidente de ella, ingeniero Juan Ochoa, de un petitorio del vecindario del barrio Alvear, por el cual se solicita una acción por parte de los integrantes de aquella dependencia, en el sentido de que la ley referida sea modernizada y se modifique su contenido, contemplando las necesidades actuales de la población.

Inmediatamente hizo uso de la palabra el Secretario de la Comisión, señor Javier Bonifacio, el cual se refirió a la ley, y recordó la actuación que le correspondió en la gestión de la misma, a su autor, el diputado nacional Dr. Juan F. Cafferata, para cuya labor tuvo palabras de elogio y de reconocimiento, haciendo resaltar los efectos surgidos de la aplicación de la ley y los resultados beneficiosos derivados de la misma.

A continuación la alumna del mencionado establecimiento, señorita Né-
lida Domínguez, recitó con singular propiedad la poesía original de Blanco
Belmonte, titulada "Sembrando", y en seguida, la directora, leyó un elo-
cuente discurso, en el cual destacó la importancia del árbol y su significado
en la vida y el progreso de los pueblos, comparando el cuidado que debe
dispensársele con el que ponen las madres en la atención cariñosa de sus
hijos.

Después habló el ingeniero Ochoa, que esbozó la labor desarrollada por
la Comisión que preside, y tuvo frases de encomio para el autor de la ley
y para la tarea efectuada, como también para el gobernador de Mendoza,
Dr. Guillermo Cano, que hacía acto de presencia en compañía del Ministro
de Industrias de esa provincia, ingeniero Frank Romero Day, y del secre-
tario de este último, señor Alberto F. Rivas Greenwood, y cuyo manda-
tario se dispone a realizar en Mendoza una obra análoga a la creada por
la ley 9677. Finalmente se refirió al petitorio vecinal y anunció que la Co-
misión prepara un proyecto de reformas que enviará al Ministerio del In-
terior, para el correspondiente estudio.

Finalmente habló el Dr. Cano, quien expresó su complacencia por en-
contrarse presente en la ceremonia y dijo que su gobierno se hallaba em-
peñado en la realización de obras de bien colectivo, en cuyo sentido ha pre-
sentado a la Legislatura un proyecto de ley semejante a la nacional de
casas baratas, destinado a la construcción de 14 cuerpos de edificios, cuyas
habitaciones se dedicarán a empleados y obreros, con un presupuesto de
6.000.000 de pesos.

Terminados los discursos se procedió a la plantación de cuatro reto-
ños del olivar plantado en La Rioja por San Francisco Solano, tarea que
estuvo a cargo de las alumnas señoritas Mercedes Cadenas, Olga Alonso,
Nélida Gelsumini y María Elena Pagés y de los "boy scouts" Leandro Ol-
guín, Isidoro Colodró, Omar Viola y Carlos A. Larrosa, de la compañía
"General Güemes", que concurrió en pleno al acto.

La banda de música de la policía de la capital, dirigida por el señor
Spátola, ejecutó el Himno Nacional, con que se inició la ceremonia, siendo
cantado por las alumnas.

* * *

"LOS PRINCIPIOS" (Córdoba). Octubre 4 de 1935

SE CONMEMORA LA LEY NACIONAL DE CASAS BARATAS

**Fué hecho un cumplido elogio de la personalidad del Dr. Cafferata, autor
de la Ley. — En Mendoza se seguirá el ejemplo.**

Buenos Aires 13. — Celebrando el vigésimo aniversario de la promul-
gación de la ley nacional 9.677, sobre construcción de casas baratas, se

realizó esta mañana un acto en la Escuela Profesional, "Paula Albarraeín de Sarmiento", asistiendo el presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, Ing. Ochoa; el secretario de la misma, señor Javier Bonifacio; el gobernador de Mendoza, Dr. Guillermo Cano; el ministro de industrias y obras públicas de esa misma provincia, ingeniero Romero Day y otras personalidades.

Inició los discursos en nombre de la Comisión de vecinos, el señor Daniel Vélez. Seguidamente habló el secretario de la Comisión Nacional de Casas Baratas, Sr. Bonifacio, recordando la preponderante actuación que tuvo en la gestión de esta obra, el diputado nacional por Córdoba, doctor Juan F. Cafferata. Luego habló el Ing. Ochoa, explicando el espíritu de la ley, expresando que se trataba de una ley de asistencia social y de previsión, de concordia y profilaxis, en cuya sanción estuvieron de acuerdo todos los representantes de los partidos políticos en el Congreso Nacional.

Finalmente, habló el gobernador mendocino, Dr. Guillermo Cano, expresando que con viva complacencia asistía al acto, pues compartía las aspiraciones que los iniciadores de la ley habían tenido. Agregó que el gobierno de Mendoza estaba interesado en realizar obras de bien común, análogas a las comprendidas por la ley 9677, y con este mismo criterio, había presentado un proyecto a la Legislatura mendocina, creando casas baratas para empleados y obreros, divididas en doce grupos de edificios en las que será invertida la suma de seis millones de pesos.

* * *

"LA LIBERTAD" (Mendoza). Octubre 14 de 1935.

CELEBROSE EN BUENOS AIRES EL XX ANIVERSARIO DE LA PROMULGACION DE LA LEY DE CASAS BARATAS NUM. 9677

El Dr. Guillermo G. Cano que concurrió a los actos rememorativos, pronunció un discurso refiriéndose a las iniciativas del Gobierno de Mendoza sobre asistencia social. — Recordóse al propulsor de esa iniciativa, doctor Cafferata

Buenos Aires, 13. — Celebrando el vigésimo aniversario de la promulgación de la ley nacional 9677 sobre creación de casas baratas, se realizó esta mañana un acto en la Escuela Profesional y del Hogar Paula Albarraeín de Sarmiento, al cual asistieron el Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, Ing. Juan Ochoa, el secretario de la misma, señor Javier Bonifacio, el gobernador de Mendoza Dr. Guillermo G. Cano, el ministro de Industrias y Obras Públicas de dicha provincia Ing. Frank Romero Day, el Ing. Sanmartino, el arquitecto Arturo Cívit y otras personalidades.

Inició la serie de discursos el Sr. Daniel Vélez, ofreciendo la demostración. Seguidamente el Secretario de la Comisión Nacional de Casas Baratas Sr. Bonifacio, recordando la preponderante actuación que tuvo en la obra el Dr. Cafferata. Posteriormente hizo uso de la palabra el ingeniero Ochoa, refiriéndose al espíritu de la ley 9677, expresando que era una ley de asistencia social, de previsión, de concordia y de profilaxis, en cuya sanción estuvieron de acuerdo todos los partidos políticos representados en el Congreso Nacional.

A continuación habló el Dr. Guillermo G. Cano, expresando que con viva complacencia asistía a ese acto, pues compartía las aspiraciones que los iniciadores de la idea habían tenido. Agregó que el gobierno de Mendoza estaba empeñado en la realización de obras de bien común análogas a la que se realiza por medio de la Ley 9677, y con ese mismo criterio, había presentado a la Legislatura mendocina un proyecto de Ley creando casas baratas en catorce cuerpos de edificios, para empleados y obreros, para lo cual se invertirían 6 millones de pesos.

Seguidamente la comitiva se trasladó a los Hogares Colectivos realizados por la ley nacional de casas baratas en las calles Caseros y 24 de Noviembre.

El gobernador de Mendoza y el Ministro de Industrias se interesaron por el sistema de construcciones en comunidad, que ofrecían a los ocupantes.

Poco después se dirigieron al barrio Parque Rawson, también formado por imperio de la ley 9677, acompañados por el ingeniero Ochoa, y el señor Bonifacio, donde recorrieron las viviendas tipo departamentos y casas, comprobando las ventajas de su creación y el bajo precio de adquisición de las mismas, por medio de cuotas mensuales que no llegan al alquiler común de propiedad: les que aseguren tales ventajas y comodidades.

* * *

“LA OPINION” (Avellaneda). Octubre 15 de 1935.

FESTEJOSE EL XX ANIVERSARIO DE LAS CASAS BARATAS

Plantáronse cuatro árboles

Festejando el vigésimo aniversario de la promulgación de la ley de construcción de las llamadas “Casas Baratas”, se realizó un acto en el barrio Alvear, que consistió en la plantación de árboles históricos.

Los “boy scouts” de la Compañía General Güemes, procedieron a la plantación de cuatro árboles en una de las callecitas de ese barrio, haciendo uso de la palabra, para destacar el significado del acontecimiento, el Presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, el señor Daniel Vélez y la educadora señora Carmen S. de Pandolfini.

CUMPLIO 20 AÑOS LA LEY NACIONAL DE CASAS BARATAS

Acaba de cumplirse el 20º aniversario de la promulgación de la Ley nacional número 9677, conocida más vulgarmente con el nombre de ley de "casas baratas". Iniciativa del Diputado Nacional Doctor Juan F. Cafferrata, que todavía representa a su provincia natal, Córdoba, en la cámara joven del Congreso, ella vino a llenar una sentida necesidad. Por aquel entonces, mientras Europa se debatía en la más sangrienta de las guerras y nuestro país sufría las consecuencias de la terrible crisis económica determinada por la contienda mundial, los alquileres habían llegado a límites insospechados. Los propietarios de casas semejaban deglutidores incapaces de saciarse con nada y los precios cobrados por inmundas habitaciones, que no tenían de tales sino el nombre, llegaban a sumas fantásticas... No hablemos de las casas y departamentos en debidas condiciones que ofrecían confort y comodidades...

La discusión de la ley originó largos y animados debates, en los cuales usaron de la palabra algunos legisladores que han hecho honor a nuestro parlamento, tales como Enrique Dickmann, Juan B. Justo, Estanislao S. Zeballos, Julio A. Roca, Nicolás Repetto, Arturo M. Bas y el autor del proyecto, cuyo nombre ha quedado definitivamente unido a la ley, habiéndose bautizado igualmente con él al primer barrio construido conforme con las disposiciones de aquella.

Dicha ley determinaba la creación de la Comisión Nacional de Casas Baratas, integrada por cinco miembros "ad-honorem", designados por el Poder Ejecutivo, cuyas funciones ya conoce perfectamente el público. Vamos a recordar, sintéticamente, la gestión realizada por dicha dependencia desde la sanción de la ley.

La comisión inició su labor con el proyecto de reglamento de la ley, aprobado por Decreto del Poder Ejecutivo el 21 de Abril de 1917 y cuyos capítulos principales se refieren a la constitución y funcionamiento de aquella, administración y empleo de sus fondos, definición de lo que se entenderá por "casa barata" a los efectos de la ley, caracteres de las construcciones, normas para la aplicación de los beneficios acordados por las disposiciones legales, fomento de los fines de la ley y venta y locación de las casas.

Poco después y tras haber solicitado el concurso del Banco Hipotecario Nacional, inició las gestiones para la adquisición de terrenos apropiados y así adquirió el ubicado entre las calles Juan Bautista Alberdi, Lacarra, Directorio y Avenida Olivera, cuya superficie abarca 182.132.19 me-

tros cuadrados, y costó 734.400 pesos. Luego se adquirió el de Asamblea y José María Moreno, con una superficie de 53.181.55 metros cuadrados, a razón de cinco pesos el metro, lo cual hace un total de 265.907.75, más 5.704.36 en concepto de dos cuotas de adoquinado, de las cuales se hizo cargo la comisión. Después se compró el rodeado por las calles Espinosa, Tinogasta y Zamudio, con 46.488.75 metros cuadrados de superficie a razón de 5.20 pesos el metro cuadrado; y los de Caseros y 24 de Noviembre, con 2.976 metros cuadrados, a 35 pesos el metro cuadrado; Balcarce y San Juan con una superficie de 2.610.45 metros cuadrados, por el cual se pagó en pública subasta la suma de 186.254.61 pesos, y Defensa 767, de 1.304.31 metros cuadrados, en el precio de 151.500 pesos.

En el primero de los mencionados terrenos se proyectó levantar el barrio inicial denominado "Diputado Marcelo T. de Alvear"; pero algunos inconvenientes surgidos en la tarea de su escrituración, obligaron a proyectar y ejecutar antes la construcción del bautizado con el nombre del autor del proyecto de la ley 9677, en el terreno citado en segundo término, que limita igualmente con las calles Estrada y Riglos. Comprende el barrio "Diputado Juan F. Cafferata": 160 casas individuales de tres y cuatro habitaciones, ocupando la totalidad una extensión de diez manzanas, de las cuales, 27.608.61 metros cuadrados corresponden a los 160 lotes destinados a aquellas. El valor del terreno adjudicado a cada casa, resulta de 8.74 pesos el metro cuadrado y la superficie edificada abarca 17.021.28 metros cuadrados, con un costo total de edificación, de 1.838.167.40 pesos, cifra que acusa un promedio de 14.147.01 pesos por casa. Este barrio fué habilitado en 1921. El barrio Alvear, frente al parque Avellaneda, se hizo en dos series: la primera, de 50 casas, habilitadas en Diciembre de 1923; y la segunda, de 77, ocupadas en Febrero de 1926. De ellas, 20 tienen tres habitaciones; 26 tienen cuatro, y 81 tienen cinco. Los 127 edificios ocupan cuatro manzanas y existe un excedente de 106.859.47 metros cuadrados, sobre los cuales se proyecta levantar 559 casas individuales más. La superficie edificada actualmente suma 12.342.44 metros cuadrados, con un costo de 1.498.436.63, cantidad que acusa un promedio de 117.66 pesos por metro cuadrado de construcción, excluido el valor del terreno, que es de 4.68 por metro cuadrado.

El barrio parque "Guillermo Rawson", limitado por las calles Zamudio, Tinogasta y Espinosa, comprende 30 casas individuales, habilitadas en Agosto de 1928: nueve pabellones de casas colectivas o departamentos, y 74 casas individuales entregadas a fines de 1933 y principios de 1934. En los mencionados pabellones se agrupan 72 departamentos con un total de 288 habitaciones, dotados de todo confort, faltando en ellos, para que estén a la altura de los más lujosos de la ciudad, únicamente la calefacción cen-

tral. Todos los demás detalles han sido observados y cuidados detenidamente. Allí las casas individuales abarcan una superficie de 16.315.02 metros cuadrados y las colectivas, 13.258.34. El costo por metro cuadrado resulta de 8.25 pesos, y el total, de 1.485.693.20 con un promedio de 14.285.50 por casa, excluido el valor del terreno. Las casas colectivas han costado en total 1.144.711.08, o sea, 15.898.76 cada departamento, sin contar el valor del terreno.

Frente al parque de los Patricios se levanta una casa colectiva "Valentín Alsina", habilitada en Noviembre de 1920, compuesta por 67 departamentos de 2 y 3 habitaciones y comodidades, además de tres locales para negocios. La superficie edificada llega a 8.262.80 metros cuadrados, con un costo total de 711.064.86 pesos. Contigua a la misma existe una superficie disponible de 1.660.38 metros cuadrados, destinada a la construcción de unos 56 departamentos.

En Marzo de 1922 fué habilitada en la calle Defensa, entre las de Independencia y Chile, la casa colectiva "Bernardino Rivadavia", compuesta de 41 departamentos de 2 y 3 habitaciones y comodidades, cuyo valor total es de \$ 496.961.33 sin contar el del terreno.

Al cumplirse el 20º aniversario de la ley, se iniciaron los trabajos de construcción de la casa colectiva "América", en San Juan y Baleares, cuya piedra fundamental se colocó en ocasión de la reciente visita del presidente del Brasil, doctor Getulio Vargas. Constará de 24 departamentos de dos habitaciones cada uno, 36 de tres habitaciones y 28 de cuatro, dotadas de todas las comodidades y confort, incluso calefacción central. Se alquilarán a razón de 35, 45 y 55 pesos mensuales, respectivamente, obteniéndose un promedio de 12 pesos por habitación, al mes.

Y así queda resumida, brevemente, la labor desarrollada a través de 20 años, en virtud de de la ley nacional 9677 que proyectó en 1915 el diputado Cafferata.



ENTRADA	1928
EXPED.	9/3/28
PEDIDO	
OTRO	Oración
GRUPO	Vautier
Nº DE REG.	4-98
VALOR	5-
VOLUMEN	1 1
REGISTR.	Sumo

NOTAS DE REDACCION

La difusión del conocimiento de la ley 9677 y el estudio de los múltiples problemas que ella plantea son de tanto interés para la Comisión Nacional de Casas Baratas que la dirección de este Bolctín ofrecerá preferente acogida en sus columnas a toda publicación que en forma de artículos, planos, estudios, proyectos, etc., le sean remitidos bajo firma, por autoridades, profesores y estudiantes universitarios, de la enseñanza secundaria, normal o elemental, así como los de cualquier centro o institución cultural del país o del extranjero.



La HABITACION POPULAR se ofrece en canje con toda publicación de índole semejante.

