

79

Revista

de

Ciencias Económicas

PUBLICACION MENSUAL DE LA
Facultad de Ciencias Económicas, Centro de Estudiantes
y Colegio de Egresados.

DIRECTORES:

Dr. Alfredo L. Palacios Por la Facultad	J. Waisman Por el Centro de Estudiantes
Raúl Prebisch Por el Centro de Estudiantes	

REDACTORES:

Dr. Alfredo Echagüe Por la Facultad	Cecilio del Valle Por el Centro de Estudiantes
Dr. Eduardo M. Gonella Dr. José Barrau Por los Egresados	Eugenio A. Blanco

ADMINISTRADOR: Bernardo J. Matta

Año IX

Septiembre de 1921

Serie II. N° 2

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN
CHARCAS 1835
BUENOS AIRES

Información Económico-Financiera

I. NACIONAL

Ley de Alquileres

La Dirección no comparte las ideas del señor Echagüe. Producto de una supremacía de clase, el derecho de propiedad no es una categoría absoluta sino histórica; por lo tanto, su contenido está sujeto a modificaciones.

Y aún dentro del mismo molde de la Constitución y del Código Civil que reflejan un estado económico-social que no es el existente, el derecho de propiedad es susceptible de restricciones impuestas por el "interés general", lo que no impide que el propietario pueda seguir usando y gozando de la cosa.

En cuanto al carácter económico de la Ley de Alquileres, considera que, si ella no se complementa con otras medidas destinadas a promover y abaratar la edificación, será simplemente un paliativo. — NOTA DE LA DIRECCIÓN.

Faz constitucional.

Promulgada por el P. E. la Ley N^o 11157 que retrotrae el alquiler de las casas, departamentos y piezas al precio que devengaban el 1^o de Enero de 1920, es interesante estudiarla en su faz constitucional, y en la eficacia para llenar los objetivos que se propone.

Al discutirse el proyecto, en la Cámara de Diputados, fundé mi opinión contraria sosteniendo que era inconstitucional, contraproducente a su objeto de abaratar el precio de la vivienda, y que representaba una verdadera injusticia para la mayoría de los propietarios, dado el escaso rendimiento que producen habitualmente los bienes inmuebles.

He meditado mucho al respecto, con posterioridad al debate de la Cámara y me afirmo cada vez más en mis opiniones.

La ley es inconstitucional y así tendrá que declararla la Corte.

El artículo 17 de la constitución dice textualmente:

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

El artículo 14 dice textualmente:

“Todos los habitantes de la nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamentan su ejercicio a saber: de trabajar y ejercer toda industria lícita, de navegar y comerciar; de peticionar a las autoridades; de entrar, permanecer, transitar y salir del territorio argentino; de publicar sus ideas por la prensa sin censura previa; de usar y disponer de su propiedad; de asociarse con fines útiles; de profesar libremente su culto; de enseñar y aprender”.

Y el artículo 28 dice también textualmente:

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

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

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

En el tomo cuarto, en su obra sobre el Sistema Económico y Rentístico de la Confederación Argentina, según su constitución del

año 53, estudiando los tres artículos citados, los explica con toda claridad como resulta de la lectura de algunos de sus pasajes.

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

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

(Tomo IV, pág. 158.

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

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

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

Refiriéndose especialmente en cuestión, dice en la pág. 159:

"La libertad de usar y disponer de su propiedad, es un complemento de la libertad del trabajo y del derecho de propiedad, garantía tradicional de grande utilidad contra la tendencia de la economía socialista de esta época que, con pretexto de organizar esos derechos, pretende restringir el uso y disponibilidad de la propiedad (cuando no

niega el derecho que ésta tiene de existir) y nivelar el trabajo del imbécil con el trabajo del genio”.

En la página 184, dice:

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

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

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

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

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

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

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

“La constitución ha sido dada, según las palabras de su preámbulo “con el objeto de afianzar la justicia, consolidar la paz interior, proveer el bienestar general y asegurar los beneficios de la libertad para nosotros, para nuestra posteridad y para todos los hombres del mundo que quieran habitar en el suelo argentino”. No son estos to-

dos los objetos de la constitución, sino los objetos económicos. No tengo necesidad de demostrar la intimidad que estos objetos tienen con la economía política, o bien sea con la riqueza nacional.

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

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

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

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

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

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

“Si al prometer estas garantías la constitución hubiera querido dejar en manos del legislador el poder de alterarlas o derogarlas por leyes reglamentarias de su ejercicio, la constitución sería hipócrita y falaz. Tal pensamiento no debe asomar en la cabeza de nadie. Enumerando esos diferentes medios de garantizar la seguridad personal, la constitución ha dado a la ley los límites de que no puede salir esta acción reglamentaria de esa garantía, sin la cual la propiedad y la riqueza son quiméricas”.

Y agrega más adelante, en la página 205:

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

Esa limitación es una necesidad fundamental de nuestro progreso”.

Imposible nada más claro, ni terminante. Los artículos de la constitución citados son tomados textualmente del proyecto de Alberdi, y la explicación que éste da es definitiva para demostrar que las Cámaras no pueden restringir el derecho de propiedad, so pretexto de reglamentar su ejercicio.

Faz económica.

Prescindiendo de la faz constitucional, estudiemos ahora la faz práctica de la ley, es decir, su eficacia para rebajar el precio de los alquileres.

Es indudable que esto se cumplirá momentáneamente.

Las viviendas que hayan aumentado de precio con posterioridad al 1° de Enero de 1920, bajarán a su precio anterior, y los inquilinos tendrán así un desahogo momentáneo.

¿Qué ocurrirá después? ¿Cuál será la situación de los inquilinos al vencimiento de la ley? Se habrá modificado el problema de la vivienda? Esto es lo que el legislador ha debido estudiar y prever y desgraciadamente eso es lo que no han estudiado los legisladores, preocupados especialmente en dictar leyes de repercusión electoral.

La carestía de los alquileres es una consecuencia de la paralización de construcciones, ocasionada durante la guerra por la escasez de materiales.

La Capital, por sí sola, necesita construir 8.000 casas cada año, para llenar las exigencias de su crecimiento normal, y como en los años 14 a 18 únicamente se han edificado algunas viviendas para habitación de sus propietarios, las 40.000 casas que faltan han aumentado la demanda normal y elevado los precios de locación.

Es el eterno fenómeno de la ley de la oferta y de la demanda.

Conviene recordar que el aumento actual de alquileres se produce sobre una gran baja experimentada desde 1912 al 1918, y que con el alza producida hasta la fecha, aún estamos casi siempre por debajo de los precios que regían en 1910.

Este principio general tiene sin duda su excepción en la pequeña propiedad suburbana, y en las piezas o departamentos pequeños. La razón es muy sencilla. El encarecimiento general de la vida obliga a las familias a restringir los gastos en los distintos renglones de su existencia, y uno de aquellos en que es posible comprimirse es el de la vivienda. Por eso las casas pequeñas situadas en barrios suburbanos, si antes tenían un interesado, hoy tienen varios, lo que ha producido un aumento de sus alquileres, aún quizá sobre los precios del año 10.

En las propiedades centrales, que devengan alquileres superiores a 200 \$, el aumento está aún por debajo de aquel límite, como lo demostré en la Cámara con planillas que me fueron suministradas por diversas administraciones de propiedades.

No niego por cierto el problema de la vivienda, uno de los tantos que ha suscitado el encarecimiento general de la vida, y que por la necesidad que afecta es de los que más impresionan, aunque sea a mi juicio el que menos influencia tenga en las dificultades y penurias que soporta la colectividad.

El remedio ha debido buscarse en el fomento de la edificación,

facilitando la importación de materiales, abaratando los de producción nacional, disminuyendo los impuestos municipales y nacionales que gravan la propiedad, y abaratando en fin la mano de obra que hoy entra por un porcentaje casi doble, en las construcciones, del que representaba hacen sólo cinco años; pero se ha hecho todo lo contrario, imponiendo leyes de emergencia, contra las que reacciona la misma Europa en seguida de terminada la guerra.

Y estas leyes que allá son posibles, bajo el imperio de preceptos constitucionales distintos, donde, como en Francia, la constitución no tiene más intérprete que el Parlamento, son absolutamente prohibidas entre nosotros, y sus efectos ya se hacen sentir. Restringida la libre disposición de la propiedad, al limitar el interés que los propietarios pueden sacar de sus inmuebles, se paraliza o disminuye la edificación, pues nadie hace inversiones de dinero sin la esperanza de una redituación normal, y menos bajo la amenaza de leyes de expoliación. Por eso vemos que durante la discusión de la ley se redujeron a un mínimo los permisos municipales para edificar, y que apenas sancionada han sido retirados la mayor parte de los que estaban en trámite.

Y más que la ley actual, que en muchos casos puede ser equitativa, es el temor de las que puedan venir, porque desaparecido el principio consagrado por la Constitución, la propiedad queda a merced de cualquier ley, que no sólo podría limitarla sino restringirla hasta hacerla desaparecer.

La ciudad de Buenos Aires aumenta cada día de población no sólo por el crecimiento vegetativo que es cuantioso, sino también por la atracción que ejerce, tanto para los habitantes del interior del país como para los que vienen del extranjero. Es la atracción de las grandes capitales, fenómeno mundial, y que para nosotros constituye un gravísimo problema como que ha formado un país con una cabeza desproporcionada al resto del organismo. Quizá el encarecimiento de los alquileres fuese por sí una forma de resolver la descongestión de Buenos Aires, haciendo que la gente que ya no tiene cabida en ella, por las dificultades de la vida vaya a buscar en las ciudades del interior o en las faenas rurales condiciones más fáciles de existencia.

Es esta, otra faz interesante del problema a cuya solución podría cooperar el gobierno de la Nación radicando en ciudades del interior o del norte numerosas de sus reparticiones que encontrarían allí ubicación más adecuada a sus funciones.

Pretender rebajar los alquileres con leyes que restringen o paralizan la edificación mientras se aumentan los impuestos nacionales o municipales, que gravan la propiedad, y se encarecen los costos de producción con jornales y sueldos más elevados, es un contrasentido; el problema se aplaza por dos años, pero resurgirá luego más grave y en condiciones más difíciles de resolver.

Si la ley es inconstitucional, si sus efectos han de ser contraproducentes, agravando el problema de la vivienda y de los alquileres caros. ¿Se justifica acaso por la elevada redituación de las propiedades? Es indudable que no. Cualquier otro negocio o industria asegurará a los capitales una renta infinitamente superior.

Durante el debate de la Cámara de Diputados cité una planilla

publicada en la página 59 del "Avisador Mercantil" de 1° de Febrero de 1920, en que consta los dividendos repartidos por las sociedades anónimas, de la que resultaba que casi ninguna bajaba del 10 %, que la gran mayoría habían redituado entre el 20 y el 50 % al año y que alguna como la Comercial Sueco-Argentina había repartido a sus accionistas el fabuloso dividendo de 376 %.

El dinero en hipoteca se coloca corrientemente entre el 8 y el 10 %, y los mismos Bancos han llegado a pagar por depósitos en plazo fijo hasta el 7 % de interés.

Veamos en cambio cuál es la redituación normal de la propiedad raíz en la capital.

En el mismo debate acompañé planillas que me fueron facilitadas por distintas administraciones de propiedades, consignando valor de cada inmueble, su estimación para el pago de la contribución directa, impuestos, gastos y renta líquida, de las que resultaba que el rendimiento medio rara vez alcanzaba al 7 %, estando generalmente por debajo de ese límite.

Reproduzco una de esas planillas, cuya exactitud garanto por la seriedad de su procedencia, a fin de que pueda apreciarse el cuidado con que está formulada.

PROPIEDAD	Valor del inmueble	Tasado por la C. Directa	Renta anual	Pago de impuestos			Total impuestos	Otros gastos			Total impuest. y gastos	Renta líquida	Porcentaje
				Contribuc. territorial	Obras sanitarias	Municipales		Portero	Ascensor	Luz y calefacción			
Lavalle 1200.....	600.000	350.000	58.980	2.100	1.728	3.300	7.128	2.400	1.560	1.500	12.588	46.392	7,73
Moreno 1400.....	450.000	330.000	35.220	1.980	1.458	1.650	5.088	1.440	—	480	7.008	28.212	6,27
Chacabuco 600.....	650.000	370.000	57.120	2.720	2.586	2.574	7.380	2.640	—	540	10.560	46.560	7,16
Uruguay 600.....	180.000	105.000	13.440	630	570	627	1.827	—	120	—	1.947	11.493	6,38
Méjico 700.....	250.000	190.000	18.360	1.140	720	924	2.784	—	—	—	—	15.576	6,23
Avellaneda 2000.....	50.000	30.000	3.120	180	120	180	480	—	—	—	—	2.640	5,28
Río Janeiro 1200.....	20.000	12.000	1.320	72	60	60	192	—	—	—	—	1.128	5,64
Córdoba 1400.....	35.000	26.000	2.400	156	150	180	486	—	—	—	—	1.914	5,47
San Lorenzo 300.....	30.000	20.000	2.400	120	Paga el inquilino	120	120	—	—	—	—	2.280	7,60
Vidt 1600.....	15.000	9.000	1.320	54	60	60	174	—	—	—	—	1.146	7,64
Tacuari 1400.....	35.000	21.000	1.440	126	90	90	306	—	—	—	—	1.134	3,24
Chile 1000.....	40.000	23.000	1.320	138	Paga el inquilino	138	138	—	—	—	—	1.182	2,95
Rivadavia 1200.....	70.000	45.000	5.760	270	330	330	930	—	—	—	—	4.830	6,90
Méjico 700.....	150.000	90.000	10.800	540	420	594	1.554	—	—	—	—	9.246	6,16
Paseo Colón 500.....	90.000	50.000	6.600	300	Paga el inquilino	300	300	—	—	—	—	6.300	7,11
Lima 1500.....	200.000	65.000	16.800	390	435	540	1.365	—	—	—	—	15.435	7,72
Lima 1500.....	250.000	95.000	12.600	570	400	450	1.420	—	—	—	—	11.180	4,47
Lima y Garay.....	350.000	150.000	20.400	900	Paga el inquilino	900	900	—	—	—	—	19.500	5,57
Victoria 800.....	350.000	153.000	25.800	918	900	1.320	3.138	—	—	—	—	22.662	6,48
Arenales 1100.....	100.000	50.000	5.100	300	240	231	771	—	—	—	—	4.329	4,33
Santa Fe 3700.....	150.000	120.000	7.200	720	330	594	1.644	—	—	—	—	5.556	3,70
Oro 2300.....	40.000	30.000	3.600	180	150	180	510	—	—	—	—	3.090	7,73
Rivadavia 5600.....	120.000	75.000	7.800	450	Paga el inquilino	429	879	—	—	—	—	6.921	5,77
Cucha Cucha 100.....	50.000	32.000	3.600	192	Paga el inquilino	231	423	—	—	—	—	3.177	6,36
General Urquiza 150.....	70.000	30.000	3.600	180	150	180	510	—	—	—	—	3.090	4,41
Pampa 1900.....	50.000	35.000	2.880	210	150	180	540	—	—	—	—	2.340	4,68
Carlos Pellegrini 100.....	150.000	50.000	7.200	300	300	340	940	—	—	—	—	6.260	4,17
Ayacucho 700.....	70.000	28.000	4.200	168	180	264	612	—	—	—	—	3.588	5,13
Ayacucho 700.....	70.000	27.000	4.800	162	240	231	633	—	—	—	—	4.167	5,95
Montevideo 1400.....	100.000	40.600	3.000	240	150	198	588	—	—	—	—	2.412	2,41
Canning 1100.....	50.000	27.000	3.300	162	330	258	750	—	—	—	—	2.550	5,10
Bulnes 2000.....	38.000	20.000	2.760	120	90	90	300	—	—	—	—	2.460	6,57
Vicente López 1600.....	150.000	47.000	5.760	282	405	264	951	—	—	—	—	4.809	3,20
Posadas 1357.....	50.000	25.000	1.560	150	72	90	312	—	—	—	—	1.248	2,50
	5.073.000	2.770.000	361.560	16.620	12.814	16.639	46.073	—	—	—	—	304.870	

La constituyen todas las propiedades administradas por una de las firmas más respetable de la plaza; las casas están situadas en distintos barrios de la ciudad, habiendo edificios nuevos y antiguos, dedicados unos al comercio o escritorios, y otros para habitación de familia o departamentos. Su rendimiento puede pues considerarse como un porcentaje medio y éste es sólo de 6 % al año. Los impuestos representan el 13 % de la renta.

El negocio como se vé no puede ser más modesto y la ley que lo limita constituye una verdadera injusticia.

ALFREDO L. ECHAGÜE.

La ley de locación agrícola

“Os recomendamos, señor embajador, la revisión de las leyes sobre contratos de trabajo y arrendamiento, pues las actuales disposiciones fomentan discordias, que en un país que tiene la rémora de tanta tierra libre, podrían evitarse fácilmente.

“Demasiado saca el propietario del trabajador sobre el producto bruto, muchos gastos pesan sobre el colono; demasiado penosa es la obligación de vender a un precio fijado de antemano la cosecha que le pertenece y demasiadas son las usuras de los comerciantes que facilitan al colono las cosas necesarias para su existencia.

(Luis Luzzatti, citado por el Dr. Alfredo L. Palacios, al presentar su proyecto sobre locación agraria. — *Diario de Sesiones de la Cámara de Diputados*. — Año 1913, pág. 540).

La ley de locación agrícola que termina de sancionarse viene a llenar una necesidad desde hace tiempo sentida.

Las palabras que sirven de acápite, pronunciadas por la alta autoridad de Luzzatti al embajador argentino en Roma Dr. Láinez; haciéndose eco de los violetos conflictos agrarios que en el año 1912, tuvieron lugar en la zona cerealista de la República, son el fiel reflejo de la triste y dolorosa situación de la mayor parte de nuestros arrendatarios rurales y señalaban la necesidad de tutelar legalmente las relaciones entre éstos y los propietarios, a fin de evitar en lo posible la repetición de sucesos tan lamentables como los que tuvieron lugar en la época citada y que si no han vuelto a repetirse con igual intensidad, ha sido únicamente debido a los años favorables que desde esa fecha se han sucedido.

En un país como el nuestro en el que la explotación por medio de arrendatarios alcanzan según cálculos de nuestros estadígrafos a un 70 % del total, era de urgente necesidad la ley que termina de recibir sanción.

Cuatro cuestiones fundamentales, encierra la reforma: fijación del plazo mínimo de cuatro años para los arrendamientos de fracciones de tierra situados fuera del éjido urbano de los municipios y hasta 300 hectáreas. Indemnización y limitación de las mejoras a los arrendatarios. Inembargabilidad de los útiles de labranza y otros elementos indispensables para el sustento de la familia agricultora. Posibilidad de

subdividir los campos aun antes de la terminación del plazo mínimo legal, previa la indemnización correspondiente.

La fijación del plazo mínimo permitirá estabilizar la situación económica de los colonos, pues en virtud de ello podrán desenvolverse con mayor facilidad teniendo por delante un período en que si bien tendrán que sobrellevar épocas malas, inevitablemente han de tener otras buenas que producirán la debida compensación.

Con la disposición que analizamos, la agricultura, ganará no sólo en cantidad sino también en calidad. La monocultura sistema irracional de explotación cederá su puesto a la cultura mixta, sistema que permite afianzar el resultado económico de la cosecha, cosa que hasta la fecha no era corriente, debido al exiguo plazo de los arrendamientos que obligaban a los colonos a esquilmar las condiciones productivas de la tierra que temporariamente les tocaba en suerte explotar.

La indemnización por mejoras es otro de los puntos fundamentales de la nueva ley, destinada a cambiar el aspecto miserable de nuestras chacras y a reparar una injusticia que la práctica había establecido en nuestro país en perjuicio de los arrendatarios.

Dichas mejoras, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.º no podrán exceder en ningún caso del 10 % del valor de la propiedad calculado sobre la valuación hecha para el pago de la contribución directa.

La inembargabilidad de los muebles, útiles, ropas, herramientas, ganado, etc., pone a salvo de la voracidad de los acreedores los elementos que la familia agricultora necesita para subsistir y trabajar.

Por último la ley favorece la subdivisión de la propiedad en lotes hasta 300 hectáreas aun antes de vencido el plazo mínimo establecido, siempre que dichas fracciones sean explotadas personalmente por los adquirentes y abonen en el caso de que existan contratos, la indemnización que corresponda.

A parte de estas disposiciones fundamentales la ley tiene otros accesorios, tales como: nulidad de las cláusulas que obligan a vender los productos a determinadas personas, asegurar los cultivos o cosechas en ciertas compañías, a trillar, cortar, emparvar, o transportar con determinada máquina o por determinada persona; renunciar a los derechos y garantías que esta ley confiere a los arrendatarios. Disposición de gran importancia, sin la cual los propietarios de mala fe anularían fácilmente el equilibrio económico que la ley establece entre propietario y arrendatario.

Para terminar, diré, que la situación de los propietarios se ha contemplado perfectamente. Más felices que los dueños de fincas urbanas a los que una ley análoga le fija precio, los propietarios rurales sólo tienen que soportar un mayor plazo que económicamente les favorece, pues a pesar de que "el precio de las lanas ha disminuído en un 200 %, "los cueros valen también mucho menos. El valor de la hacienda ha "bajado en un 5 %" (1) los arrendamientos se mantienen a la altura de aquellos buenos años.

JOSÉ P. PODESTÁ.

(1) MIGUEL A. CÁRCANO: Cuestiones agrarias, *Rev. de C. Econ.* Serie II. N.º 1921, pág. 9.