

24ª REUNION — 15ª SESION ORDINARIA (continuación) — 20 DE SEPTIEMBRE DE 1984

Presidencia del señor presidente provisional del Honorable Senado,
doctor EDISON OTERO, y del señor vicepresidente 1º del
Honorable Senado, doctor RAMÓN A. ARAUJO

Secretarios: doctores ANTONIO J. MACRIS y LEONARDO JUSTO PALOMEQUE

Prosecretarios: doctor ALBERTO J. B. IRIBARNE y señor DESIDERIO LAUREANO ALMIRON

SENADORES PRESENTES:

ALMENDRA, Ramón A.
AMOEDO, Julio A.
ARAUJO, Ramón A.
BERHONGARAY, Antonio T.
BITTEL, Deolindo F.
BRASESCO, Luis A. J.
BRITOS, Oraldo N.
CASTRO, Jorge A.
CELLI, Felipe
CONCHEZ, Pedro A.
DE LA RÚA, Fernando
FALSONE, José A.
FERIS, Gabriel
GASS, Adolfo
GIL, Francisco
GURDULICH de CORREA, Liliana I.
LAFFERRIERE, Ricardo E.
LEÓN, Luis A.
MALHARRO de TORRES, Margarita
MARINI, Celestino A.
MARTIARENA, José H.
MATHUS ESCORIHUELA, Miguel A.
MAUHUM, Fernando H.

MAZZUCCO, Faustino M.
MIENEM, Eduardo
MURGUIA, Edgardo P. V.
NAPOLI, Antonio O.
NIEVES, Rogelio J.
OTERO, Edison
RIVAS, Olijela del Valle
RODRIGUEZ SAA, Alberto J.
SAADI, Vicente L.
SANCHEZ, Libardo N.
SIGAL, Humberto C.
SOLANA, Jorge D.
TRILLA, Juan
VELAZQUEZ, Héctor J.
VIDAL, Manuel D.
VILLADA, Francisco R.
WOODLEY, Kenneth W.

AUSENTES CON AVISO:

BENITEZ, Alfredo L.
BRAVO HERRERA, Horacio F.
GÓMEZ CENTURIÓN, Carlos E.
LECONTE, Ricardo G.
SALIM, Luis
SAPAG, Elías

SUMARIO

- 1.—Manifestaciones de varios señores senadores acerca del orden en el tratamiento de los temas de la sesión. (Pág. 2067.)
- 2.—Consideración del dictamen de las comisiones de Defensa Nacional, de Asuntos Constitucionales y de Presupuesto y Hacienda en el proyecto de ley del señor senador Gass y otros señores senadores por el que todos los integrantes de las fuerzas armadas deberán prestar juramento de fidelidad y respeto a la Constitución Nacional. Se aprueba con modificaciones. (Pág. 2067.)
- 3.—Manifestaciones de varios señores senadores respecto del tratamiento preferencial de distintos asuntos a considerar en la última semana de sesiones. (Pág. 2076.)
- 4.—Consideración del dictamen de las comisiones de Defensa Nacional, de Educación, de Familia y Minoridad y de Presupuesto y Hacienda en el proyecto de comunicación de los señores senadores Sánchez y Menem, por el que se solicita la adopción de medidas para crear las bandas infanto-juveniles en las fuerzas armadas y de seguridad. Se aprueba. (Pág. 2077.)
- 5.—Consideración del dictamen de la Comisión de Legislación General en el proyecto de comunicación de los señores senadores Bittel y Nieves, sobre ampliación de la amnistía por falta de inscripción por nacimientos. Se aprueba. (Pág. 2079.)
- 6.—Consideración del dictamen de la Comisión de Legislación General en el proyecto de ley del señor senador Velázquez sobre inscripción de nombres aborígenes o derivados de voces aborígenes autóctonas y latinoamericanas. Se aprueba. (Pág. 2079.)
- 7.—Consideración del dictamen de la Comisión de Legislación General en el proyecto de ley en revisión por el que se modifica el Código Penal en materia de torturas. Se aprueba. (Pág. 2082.)
- 8.—Manifestaciones del señor senador Gass referentes a la actuación de ciertos médicos ante hechos de tortura. (Pág. 2088.)
- 9.—Consideración del dictamen de la Comisión de Obras Públicas en el proyecto de ley del señor senador Marini por el que se deroga la ley 21.755 y se reimplanta la ley 20.978. (Dragado obligatorio del río Paraná.) Se aprueba. (Pág. 2088.)
- 10.—Consideración del dictamen de la Comisión de Obras Públicas en el proyecto de comunicación del señor senador Nápoli sobre subsidio para la zona Centro Sur de la provincia de Río Negro. Se aprueba. (Pág. 2091.)
- 11.—Consideración del dictamen de las comisiones de Obras Públicas y de Energía en el proyecto de comunicación del señor senador Velázquez por el que se solicitan informes acerca de las indemnizaciones pagadas en concepto de expropiaciones en la provincia de Misiones por la ejecución del proyecto Yacyretá. Se aprueba. (Pág. 2092.)
- 12.—Asuntos entrados:
 - I.—Comunicaciones de la Honorable Cámara de Diputados. (Pág. 2093.)
 - II.—Dictámenes de comisiones. (Pág. 2101.)
 - III.—Proyecto de ley del señor senador Falsone y otros señores senadores por el que se modifican los artículos 5º, 6º y 7º de la ley 23.070. (Privación de libertad.) (Página 2102.)
 - IV.—Proyecto de comunicación de los señores senadores Falsone y Malharro de Torres sobre inclusión de la educación sexual en los planes de estudio a nivel primario y secundario. (Pág. 2103.)
 - V.—Proyecto de comunicación del señor senador Saadi y otros señores senadores por el que se piden informes acerca de la visita de un grupo de militares al teniente general (R) Jorge R. Videla, quien se encuentra en situación de detención rigurosa. (Pág. 2103.)
 - VI.—Proyecto de comunicación del señor senador Falsone y otros señores senadores sobre restablecimiento de la Delegación del Ministerio de Trabajo en Eldorado, Misiones. (Pág. 2103.)
 - VII.—Proyecto de ley del señor senador Saadi por el que se declaran de utilidad pública todos los bienes que integran el activo de la quiebra "Bernalesa S.R.L. e Hilanderías Gabby Salomón S.A.". (Pág. 2104.)
 - VIII.—Proyecto de ley del señor senador Sánchez y otros señores senadores por el que se crea el Ballet Nacional en el ámbito de la Secretaría de Cultura. (Pág. 2106.)
- 13.—Manifestaciones del señor senador Villada acerca del tratamiento de un proyecto de ley en revisión sobre reactivación del puerto de La Plata. (Página 2108.)
- 14.—A pedido del señor senador Amoedo se resuelve girar a la Comisión de Defensa Nacional, con recomendación de pronto despacho, el proyecto de comunicación de los señores senadores Saadi, Amoedo y otros señores senadores por el que se piden informes al Poder Ejecutivo nacional sobre la autenticidad de versiones periodísticas acerca de la visita de un grupo de militares al teniente general (R) Jorge R. Videla. (Pág. 2108.)
- 15.—Consideración del dictamen de las comisiones de Legislación General, de Vivienda y de Presupuesto y Hacienda en el proyecto de ley en revisión sobre promoción de las locaciones urbanas. Se aprueba. (Pág. 2109.)

Torres y la asistencia de comandantes de los cuerpos de ejército I, II, III y V y de los generales retirados Bignone, Anaya, Sasíañ, Pita, Viviani Rossi y Ferrero.

En esa oportunidad pronunció un discurso muy publicitado el presidente de la Comisión del Arma de Infantería "Inmaculada Concepción", general retirado José María Díaz, cuyo párrafo saliente ha determinado, entre otras razones que expondré, la necesidad de este pedido de informes por escrito al ministro de Defensa, en el que además de los senadores nombrados me acompañan también los senadores Brasesco y Mathus Escorihuela.

—Ocupa la Presidencia el señor vicepresidente 1º del Honorable Senado, senador Ramón A. Araujo.

Sr. Amoedo. — La gravedad de las enunciaci-ones de carácter eminentemente político efectuadas por el general nombrado quedan demostradas con la lectura de un párrafo que dice: (lee) "Mantengamos vivo el pasado mediato y los dramáticos episodios de una guerra inspirada, provocada y alentada por el fanatismo ideológico, cuyo brazo político subyacente prosigue con su prédica infamante y disolvente hacia las instituciones militares". Sin duda, se trata de graves palabras.

Nos preguntamos quién es y quién resolverá que las fuerzas armadas vuelvan de nuevo al pasado mediato. ¿Qué tribunal podrá disponer —según las expresiones del general Díaz— que volvamos a los episodios que todos conocemos?

Sus palabras vuelven a reabrir heridas todavía no cicatrizadas en la República, pretendiendo crear un enfrentamiento en un momento en que el gobierno de la Nación busca, en ejercicio de sus atribuciones, y el Congreso en la misma forma, dar satisfacción por medios legales a los episodios, trágicos algunos, que han ocurrido en los últimos años.

Pero mucho más grave todavía, señor presidente, es la información del diario "Clarín", que repite "La Nación", en el sentido de que posteriormente a ese acto eminentemente castrense el general Andrés Ferrero, vicepresidente de la comisión nombrada, juntamente con los oficiales que se encontraban en Campo de Mayo, se trasladó a diez kilómetros del lugar de dicha ceremonia para ir a visitar en la Escuela Lemos al teniente general Videla, ex presidente de la Nación y ex comandante en jefe del Ejército, y que se encuentra, por disposición expresa del Consejo Supremo de las Fuerzas Armadas, con prisión preventiva rigurosa.

Yo pregunto, señor presidente, y ése es uno de los motivos de este proyecto de comunicación al Poder Ejecutivo, si se ha desconocido la situación legal y procesal impuesta por sus propios pares al referido militar.

Además, señor presidente, éste no es un hecho aislado. Otro detenido en las mismas condiciones, el general Camps, ha enviado a muchos senadores su opinión política sobre el problema del Beagle. La prisión dictada por sus propios pares en las condiciones que todos conocemos, por lo menos importa el respeto a la norma legal en virtud de la cual han sido procesados y detenidos. Sólo pedimos al Poder Ejecutivo que, en resguardo de sus atribuciones constitucionales, nos informe sobre esas dos situaciones que acabo de enunciar.

En cuanto a las palabras del general Díaz, que ha hablado de la subyacencia de un brazo político que actúa bajo el gobierno democrático para desprestigiar a las instituciones militares, constituyen una acusación contra el régimen en el cual convivimos. No son precisamente el general Díaz ni el general Videla quienes han de juzgar si existe un brazo político subyacente en la democracia que pretende lesionar el prestigio de las instituciones armadas. Nada de eso ha ocurrido. Al contrario, como pudo verse a través del reciente debate sobre el juramento que deben prestar los integrantes de las fuerzas armadas, el Honorable Senado, la Honorable Cámara de Diputados y todos los partidos políticos hemos querido resguardar, a través de preceptos legales y de la disciplina correspondiente, el prestigio de las instituciones armadas, deformado con actos irritativos como los que acabo de enunciar. Solicito, señor presidente, que este proyecto pase a comisión con pedido de pronto despacho.

Sr. Presidente (Araujo). — Si hay asentimiento, así se hará.

—Asentimiento.

—Ocupa la presidencia el señor presidente provisional del Honorable Senado, senador Edson Otero.

Sr. Presidente (Otero). — El proyecto pasa a la Comisión de Defensa Nacional con recomendación de pronto despacho.

15

PROMOCION DE LAS LOCACIONES
URBANAS

Sr. Presidente (Otero). — Corresponde considerar el dictamen de las comisiones de Legisla-

ción General, de Vivienda y de Presupuesto y Hacienda en el proyecto de ley en revisión sobre promoción de las locaciones urbanas.

Por Secretaría se dará lectura.

Sr. Secretario (Macris). — (Lee):

Dictamen de comisiones

Honorable Senado:

Las comisiones de Legislación General, de Vivienda y de Presupuesto y Hacienda han considerado el proyecto de Ley de Promoción de las Locaciones Urbanas y Disposiciones Complementarias, venido en revisión de la Honorable Cámara de Diputados; y, por las razones que dará el miembro informante, aconsejan su aprobación.

De acuerdo con los términos del artículo 91 del Reglamento del Honorable Senado, este dictamen pasa directamente al orden del día.

Sala de las comisiones, agosto 30 de 1984.

Héctor J. Velázquez. — Juan Trilla. — Adolfo Gass. — Rogelio J. Nieves. — Luis A. J. Brasco. — Ricardo E. Lafferrère. — Felipe Celli. — Margarita Malharro de Torres. — Antonio T. Berhongaray. — Luis A. León. — Ramón A. Araujo. — Fernando de la Rúa. — Ricardo G. Leconte. — Gabriel Ferris.

Sanción de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación

(5 de julio de 1984)

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1º — Instrumentación. Los contratos de locaciones urbanas, así como también sus modificaciones y prórrogas, deberán formalizarse por escrito. Cuando el contrato no celebrado por escrito haya tenido principio de ejecución se considerará como plazo el mínimo fijado en esta ley, y el precio y su actualización los determinará el juez de acuerdo al valor y práctica de plaza.

En todos los supuestos, los alquileres se establecerán en moneda de curso legal al momento de concertarse. Será nula, sin perjuicio de la validez del contrato, la cláusula por la cual se convenga el pago en moneda que no tenga curso legal. En este caso, el precio quedará sujeto a determinación judicial.

Art. 2º — Plazos. Para los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente ley, el plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de dos años. Dicho plazo mínimo será de tres años para los restantes destinos.

Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados.

Quedan excluidas del plazo mínimo legal para las contrataciones a que se refiere la presente ley:

- a) Las contrataciones para sedes de embajadas, consulados y organismos internacionales, así como también las destinadas a personal diplomático y consular o pertenecientes a dichos organismos internacionales;
- b) Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo, en zonas aptas para ese destino. Cuando el plazo del alquiler supere los seis meses, se presumirá que el contrato no es con fines de turismo;
- c) Las ocupaciones de espacios o lugares destinados a la guarda de animales, vehículos u otros objetos y los garages y espacios que formen parte de un inmueble destinado a vivienda u otros fines y que hubieran sido locados, por separado, a los efectos de la guarda de animales, vehículos u otros objetos;
- d) Las locaciones de puestos en mercados o ferias;
- e) Las locaciones en que los Estados nacional o provincial, los municipios o entes autárquicos sean parte como inquilinos.

Art. 3º — Ajustes. Para el ajuste del valor de los alquileres, deberán utilizarse exclusivamente los índices oficiales que publiquen los institutos de estadísticas y censos de la Nación y de las provincias. No obstante serán válidas las cláusulas de ajuste relacionadas al valor-mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en el inmueble arrendado.

Art. 4º — Fianzas o depósitos en garantía. Las cantidades entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía deberán serlo en moneda de curso legal. Dichas cantidades serán devueltas reajustadas por los mismos índices utilizados durante el transcurso del contrato al finalizar la locación.

Art. 5º — Intimación de pago. Previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a 10 días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago.

CAPÍTULO II

De las locaciones destinadas a vivienda

Art. 6º — Períodos de pago. El precio del arrendamiento deberá ser fijado en pagos que correspondan a períodos mensuales.

Art. 7º — Pagos anticipados. Para los contratos que se celebren a partir de la presente ley, no podrá requerirse del locatario:

- a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores de un mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado;
- c) El pago del valor llave o equivalente.

La violación de estas disposiciones facultará al locatario a solicitar el reintegro de las sumas anticipadas en exceso, debidamente actualizadas. De requerirse actuaciones judiciales por tal motivo, las costas serán soportadas por el locador.

Art. 8º — Resolución anticipada. El locatario podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. El locatario, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

Art. 9º — Continuadores del locatario. En caso de abandono de la locación o fallecimiento del locatario, el arrendamiento podrá ser continuado en las condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quienes acrediten haber convivido y recibido del mismo ostensible trato familiar.

CAPITULO III

De la promoción de locaciones destinadas a vivienda

Art. 10. — Creación y características. Créase un sistema con medidas de promoción para locaciones destinadas a vivienda, con las siguientes características:

- a) Incorporación voluntaria y optativa de los contratantes;
- b) Instrumentación por contrato de locación tipificado, obligatorio y registrado según se establezca en la reglamentación;
- c) El plazo mínimo de la locación será de tres años;
- d) Seguro obligatorio de garantía del contrato de locación, con intervención de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro. El mismo asegurará al locador el cumplimiento de todas las obligaciones del locatario, incluyendo indemnizaciones por supuestos de ocupación indebida o daños causados a la propiedad. Asimismo cubrirá al grupo familiar locatario en los supuestos de fallecimiento del titular, incapacidad total permanente o temporaria del mismo y en todo caso de gravedad justificada. La prima será pagada en partes iguales entre el locador y el locatario;
- e) El precio de la locación será reajustado trimestralmente según índice de actualización elaborado oficialmente por los institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias en base a la evolución de los precios al consumidor y salarios, promediados en partes iguales y rebajado dicho índice en un 20 por ciento no acumulativo;
- f) Las viviendas que podrán incorporarse al sistema deberán ser las comprendidas en las caracte-

terísticas de común o económica de la resolución 368/76 de la ex Secretaría de Vivienda y Urbanismo;

- g) Los beneficios impositivos que se establecen en los artículos siguientes.

Art. 11. — Beneficios impositivos. Quienes a partir de la entrada en vigencia de la presente ley realicen inversiones en inmuebles con características de vivienda común o económica, que se destinen a locación de vivienda familiar permanente, o incorporen viviendas de estas características al presente régimen de promoción gozarán de los beneficios impositivos que en cada caso se establezcan.

Para la calificación de vivienda común o económica a la que se hace referencia en la presente ley, deberá atenderse a las disposiciones de la resolución 368/76 dictada por la ex Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo.

Art. 12. — Destino de las inversiones. Para gozar de los beneficios impositivos a que se refiere el artículo precedente en materia de inversiones deberán cumplimentarse las siguientes condiciones:

- a) Las inversiones deberán destinarse a:

- 1) La construcción de nuevas unidades de vivienda y su infraestructura que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley.
- 2) La terminación de unidades de vivienda y su infraestructura que se encuentren en construcción a la fecha de entrada en vigor de esta ley, así como las mejoras necesarias para poner en condiciones de habitabilidad del inmueble, realizadas a partir de dicha fecha.
- 3) La compra de unidades de vivienda concluidas o en construcción al momento de entrar en vigencia esta ley, y siempre que dichas viviendas no hubieran sido afectadas a los beneficios del presente régimen o hubieran gozado de los conferidos por la ley 21.771.

- b) Las unidades de vivienda comprendidas en el inciso a) precedente, deberán destinarse a la locación de vivienda familiar permanente, acreditándose tal destino mediante contratos de locación celebrados a partir de la entrada en vigencia de esta ley.

Art. 13. — Beneficios. Los beneficios a que se refiere el artículo 11 para el caso de inversiones en inmuebles son los siguientes:

- a) En la liquidación del impuesto a las ganancias podrán deducirse:
 - 1) Las sumas efectivamente invertidas en cada ejercicio fiscal en la construcción de nuevas unidades de vivienda y su infraestructura, excluido el valor del terreno.

- 2) Las sumas efectivamente invertidas en cada ejercicio fiscal para la terminación de las construcciones de vivienda y su infraestructura, excluido el valor del terreno, y para la realización de las mejoras contempladas en el artículo 12 inciso a) apartado 2.
- 3) Las sumas efectivamente invertidas en el ejercicio fiscal correspondiente en la compra de unidades de vivienda sin uso, excluido el valor del terreno, que se formalice fehacientemente a partir de la vigencia de esta ley. En el caso de viviendas en construcción, adquiridas para su terminación, dicha deducción no obstará a la prevista en el apartado 2 precedente, respecto de las sumas que se inviertan para la terminación de las unidades de vivienda y su infraestructura.

A los fines precedentes, cuando el precio de la compra se refiera indiscriminadamente al valor del terreno y a las mejoras, la parte del mismo atribuible a estas últimas se fijará teniendo en cuenta la relación existente en el avalúo fiscal vigente al momento de la adquisición. Si se desconociera dicho avalúo o el mismo no discriminara los valores relativos a la tierra y a las mejoras, se presunirá, salvo prueba en contrario, que estas últimas representan el sesenta y seis por ciento (66 %) del precio de compra, proporción que se elevará al ochenta por ciento (80 %) en el caso de inmuebles comprendidos en el régimen de la ley 13.512 y sus modificaciones, de propiedad horizontal.

No se encuentran comprendidos en este apartado los inmuebles que hubiesen sido afectados a los beneficios de esta ley o que hubieren gozado de los conferidos por la ley 21.771.

Las sumas deducibles serán las invertidas en la compra de los inmuebles y, en su caso, en la adquisición de los bienes y en la locación de los servicios que conforman el costo de la edificación, su infraestructura y los honorarios profesionales.

A los fines indicados en este inciso se entenderá por infraestructura a todas aquellas obras que, sin formar parte de las unidades de vivienda, estén destinadas a hacer posible el suministro de los servicios públicos de provisión de agua, desagües cloacales y pluviales, energía eléctrica, gas y teléfono, como asimismo, el acceso a las unidades de vivienda.

No se considerarán como infraestructura los edificios y lugares destinados a la industrialización o comercialización de bienes o servicios y construcción de caminos que no sean calles urbanas.

- b) En el impuesto a las ganancias, exención de la ganancia neta originada en la locación de las unidades.

Al respecto no será de aplicación lo dispuesto en el primer párrafo *in fine* del artículo 73 de la ley del Impuesto a las Ganancias (texto ordenado en 1977 y sus modificaciones);

- c) En los impuestos sobre los capitales y sobre el patrimonio neto, el valor impositivo correspondiente a las unidades de vivienda, terminadas o en construcción, no será considerado activo ni bien computable, respectivamente, a los efectos de la liquidación de dichos gravámenes, no dando lugar al prorrateo del pasivo o de deudas que pudieran corresponder;
- d) En el impuesto de sellos quedan exentos los contratos de locación de los inmuebles, sus prórogas y cesiones o transferencias;
- e) En el impuesto al valor agregado los saldos de impuesto provenientes de nuevas unidades de viviendas y su infraestructura quedan excluidos de la limitación prevista en la primera parte del artículo 13 de la ley respectiva.

Art. 14. — Facultades de reducción o exención. Fácultase a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y al territorio nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, para reducir o eximir del pago de sus tributos sobre las unidades de vivienda que se afecten al presente régimen de promoción.

Art. 15. — Otros beneficios tributarios. Quienes a partir de la vigencia de la presente ley afecten inmuebles con características de vivienda común o económica no comprendidos en el inciso a) del artículo 12, a locación de vivienda familiar permanente, gozarán de los beneficios impositivos previstos en los incisos b), c) y d) del artículo 13.

Tratándose de unidades nuevas y sin uso podrán, asimismo, gozar:

- a) De una deducción en la liquidación del impuesto a las ganancias del 25 por ciento de las sumas efectivamente invertidas en su construcción o compra, excluido el valor del terreno, con más la actualización que correspondiera calculada conforme lo establezca el Poder Ejecutivo nacional, resultando de aplicación las previsiones de los párrafos segundo y siguientes del apartado 3) del inciso a) del artículo 13;
- b) Del beneficio a que se refiere el inciso e) del artículo 13.

Art. 16. — Requisitos para gozar de los beneficios establecidos en los artículos 13 y 15. Para gozar de los beneficios establecidos en los artículos 13 y 15 precedentes se requiere:

- a) Las unidades de vivienda deberán quedar ocupadas a título de locación efectiva por un período mínimo de setenta y dos meses consecutivos o alternados, en lapsos no inferiores a treinta y seis meses, dentro del término de ocho

años, contados a partir de la formalización del primer contrato de locación de cada unidad;

- b) El primer contrato de locación deberá formalizarse dentro de los 120 días posteriores a aquel en que los inmuebles estén en condiciones de habitabilidad o, en su caso, al de la compra de los mismos, y tratándose de los comprendidos en el artículo 15, aquel de entrada en vigencia de la presente ley, excepto en el supuesto de inmuebles ocupados, en que el plazo se computará a partir de su efectiva desocupación;
- c) Los arrendamientos deberán instrumentarse mediante un contrato de locación tipificado, obligatorio y registrado según se establezca en la reglamentación;
- d) El precio de la locación será reajustado trimestralmente según el índice de actualización elaborado por los institutos de estadísticas y censos de la Nación y de las provincias, en base a la evolución de los precios al consumidor y salarios, promediados en partes iguales y rebajado dicho índice en un veinte por ciento (20 %) no acumulativo;
- e) Seguro obligatorio de garantía del contrato de locación, con intervención de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro, con las características referidas en el inciso d) del artículo 10 de la presente ley;
- f) Las construcciones desgravables deberán estar en condiciones de habitabilidad dentro del plazo de cuatro años posteriores al acogimiento de los beneficios del presente régimen de promoción.

Art. 17. — Sanción por incumplimiento. De no cumplirse los requisitos previstos en el artículo anterior el contribuyente deberá reintegrar al ejercicio fiscal en que tal hecho ocurriera, el monto desgravado o exento con su actualización respectiva; dicha actualización deberá calcularse teniendo en cuenta la variación en el índice de precios al por mayor, nivel general, producida entre el mes de cierre de cada ejercicio fiscal en que tuvo incidencia la franquicia y el mes de cierre del respectivo ejercicio fiscal en que corresponda realizar el reintegro, ello sin perjuicio de la aplicación, de corresponder, de las normas contenidas en el capítulo VII del título I de la ley 11.683 (texto ordenado en 1978 y sus modificaciones).

En caso de desafectarse el bien del régimen de esta ley los beneficiarios deberán efectuar los reintegros de los montos desgravados o exentos en la forma establecida precedentemente, resultando de aplicación, de corresponder, las normas de la ley 11.683 citadas en el párrafo anterior.

Art. 18. — Transferencia de unidades. En caso de transferencia de inmuebles afectados al régimen de la presente ley antes de cumplidos los plazos de afectación previstos en el artículo 16, inciso a), ya sea que la misma fuera voluntaria, por ejecución de crédito contra el contribuyente o por causa de muerte del titular, el sucesor podrá continuar a aquél en los beneficios y obligaciones con relación a las prescripciones de esta ley. En este

caso, la comunicación de la transferencia deberá efectuarse en la forma y condiciones que establezca la reglamentación de la presente ley, y sólo cumplido este requisito el transmitente quedará desligado de los beneficios y obligaciones relacionados con esta ley.

El ulterior incumplimiento de las mencionadas obligaciones por parte del sucesor hará pasible a éste del reintegro prescrito en el artículo 17 y de la obligación de abonar los gravámenes dejados de ingresar por el o los transmitentes desde el comienzo de la utilización de los beneficios con las actualizaciones que correspondan de acuerdo con las disposiciones de la ley 11.683 (texto ordenado en 1978 y sus modificaciones), sin perjuicio de la aplicación, de corresponder, de las normas contenidas en el capítulo VII título I de la misma ley.

En el caso que el sucesor no desee continuar acogido al régimen de la presente ley deberá manifestar, en forma expresa, tal circunstancia al transmitente o hacerla constar en el respectivo juicio sucesorio, acompañándose las constancias pertinentes en la comunicación a que se refiere el párrafo anterior. En estos casos el transmitente deberá efectuar el reintegro previsto en el mencionado artículo 17 de la presente ley con más las actualizaciones pertinentes, sin perjuicio de la aplicación en caso de corresponder de las normas contenidas en el capítulo VII del título I de la ley 11.683 (texto ordenado en 1978 y sus modificaciones).

Art. 19. — Limitación. Los beneficios otorgados por esta ley no serán de aplicación respecto de inversiones amparadas por otros regímenes de promoción.

Art. 20. — Régimen impositivo. Serán aplicables en lo pertinente al régimen impositivo establecido por la presente ley, las disposiciones que determina la ley 11.683 (texto ordenado en 1978 y sus modificaciones).

CAPITULO IV

Disposiciones complementarias

Art. 21. — Viviendas deshabitadas. Facúltase al municipio de la ciudad de Buenos Aires y a los del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur para fijar gravámenes diferenciales sobre las viviendas deshabitadas.

Art. 22. — Adhesión. Se invita a las provincias a instrumentar beneficios tributarios, para promover locaciones destinadas a viviendas y establecer gravámenes diferenciales a las viviendas deshabitadas.

Art. 23. — Subsidio. Dispónese que a partir de la vigencia de la presente ley y por un plazo de 180 días, el Poder Ejecutivo nacional a través del Ministerio de Salud y Acción Social, arbitrará los medios conducentes a fin de subsidiar a los grupos familiares desalojados en dicho lapso, que careciendo de medios económicos, los requiriesen para solucionar su situación habitacional. Dicho subsidio podrá ser solicitado por el grupo familiar que acredite sentencia de desalojo, fundada en las causas de falta de pago o de vencimiento de contrato, con orden de lanzamiento, siempre que se trate de vivienda común o económica según lo establecido por la resolución 368/76 de la ex Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo.

Los ingresos del grupo familiar peticionante en su conjunto no deberán superar un promedio mensual de tres salarios mínimos, cubriendo el subsidio los gastos del nuevo alojamiento hasta un máximo de cuatro salarios mínimos.

Art. 24. — Declaración a los efectos del artículo 7º de la ley 20.221. Las erogaciones que se efectúen en cumplimiento del artículo anterior se considerarán según corresponda, inversiones, servicios, obras y/o actividades de interés nacional, a los efectos del segundo párrafo del artículo 7º de la ley 20.221 y sus modificaciones.

Art. 25. — Modificación al artículo 4º de la ley 22.916. Sustitúyese el primer párrafo del artículo 4º de la ley 22.916, por el siguiente:

El producido de los presentes gravámenes será destinado:

- a) Noventa por ciento (90 %) a atender las erogaciones de carácter extraordinario que demanden las zonas afectadas por las inundaciones producidas durante el año 1983 en las provincias de Corrientes, Chaco, Entre Ríos, Formosa, Misiones y Santa Fe;
- b) Diez por ciento (10 %) a atender los subsidios previstos por el artículo 23 de la ley de Promoción de Locaciones.

Art. 26. — De la prioridad de los planes de vivienda. Dispónese que durante los ciento ochenta (180) días posteriores a la entrada en vigencia de la presente ley, tendrán preferencia de venta y adjudicación sobre los planes de viviendas que realice el Estado nacional a través del Fonavi, los grupos familiares desalojados desde el 10 de diciembre de 1983 y hasta el vencimiento del plazo dispuesto anteriormente.

Art. 27. — Locación encubierta. Dispónese que los inmuebles que carezcan de autorización, permiso, habilitación, licencia o sus equivalentes, otorgado por la autoridad administrativa competente, para la explotación de hotel, residencial, pensión familiar u otro tipo de establecimiento asimilable, no gozarán de aptitud comercial para dicha explotación considerándose las relaciones existentes o futuras con sus ocupantes, locación, debiendo regirse en lo sucesivo por las normas en vigencia en esta última materia.

Estarán caracterizadas de igual forma las relaciones existentes o futuras en aquellos establecimientos comerciales oportunamente habilitados a partir de quedar firme el acto administrativo o la sentencia judicial correspondiente que determine el retiro de dicha autorización comercial.

Art. 28. — Reglamentación. El Poder Ejecutivo nacional deberá proceder a la reglamentación de la presente ley dentro de los sesenta (60) días de su promulgación.

Art. 29. — Vigencia. Las disposiciones que se establecen en la presente ley son de orden público, rigiendo a partir de su fecha de publicación en el Boletín Oficial.

Los beneficios impositivos que ella establece producirán efectos respecto de inmuebles que se acojan al régimen de promoción impositiva antes del 31 de diciem-

bre de 1986, con la salvedad de que los beneficios previstos por los incisos b), c) y d) del artículo 13, tendrán efecto por el término de afectación del inmueble al régimen promocional y los de su inciso e) los producirán incluso retroactivamente cuando los saldos a favor a que alude surgieran en ejercicios cerrados a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, haciéndose extensiva esta salvedad al artículo 15.

El Poder Ejecutivo queda facultado para prorrogar el vencimiento del plazo fijado para acogerse a los beneficios impositivos de la presente ley.

Art. 30. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

JUAN CARLOS PUGLIESE.
Carlos A. Bravo.

ANTECEDENTE

Mensaje del Poder Ejecutivo nacional

(15 de mayo de 1984)

Al Honorable Congreso de la Nación:

Tengo el agrado de dirigirme a vuestra honorabilidad con el objeto de someter a su consideración un proyecto de ley, por medio del que se instrumenta la política que el Poder Ejecutivo nacional estima imprescindible sustentar en lo referente a los problemas sociales ocasionados por las distorsiones vigentes en el campo de las locaciones urbanas, con efectos negativos principalmente sobre la vivienda popular.

Se ha instrumentado para ello este proyecto de ley tendiente a reactivar el mercado inmobiliario en el aspecto enunciado.

En tal sentido, se ha considerado prioritario sostener el respeto por la libertad de contratación, principalmente en lo que atañe a los precios y a los plazos concertados por las partes.

El respeto a la libertad de las convenciones hace a la consideración de la dignidad de la persona humana y a la intención y cumplimiento de las obligaciones vinculantes. Ello se manifiesta objetivamente en un mejoramiento de las relaciones sociales por el cumplimiento de las obligaciones contraídas, y en última instancia en una confianza fluida que se exterioriza en ambos polos de la ecuación contractual.

Tal propósito se identifica con los postulados del gobierno nacional, en el sentido de respetar las libres contrataciones y vivificar la credibilidad en las transacciones, todo lo cual se trasunta en la apetencia de paz social.

Estos mismos motivos aquí expresados no desdeñan la proyección de algunas modificaciones al Código Civil que se estiman indispensables para un mejoramiento de la relación vinculante. Tales modificaciones —aun con mayor intensidad y profundidad— han sido postuladas repetidas veces, tanto por la bancada radical (Trámite Parlamentario Nº 29, del 13 de junio de 1975, página 538) como por el propio Poder Ejecutivo de entonces (conf. Trámite Parlamentario Nº 47, del 11 de julio de 1975, página 840). La injusticia del mantenimiento de algunas normas referidas a la locación en el Código Civil ya fueron señaladas por Biliboni en su antepro-

yecto. De modo que los cambios que aquí se sugieren recogen una vieja aspiración reformista.

Pero ello no implica desconocer la situación anormal por la que atraviesa una franja del mercado de locaciones urbanas, con consecuencias de suma gravedad para sectores de relativos o escasos recursos económicos. Esta situación puede calificarse como de emergencia y, por lo tanto, requiere el aporte de soluciones especiales como las que aquí se propician, tendiendo a lograr una mayor oferta en el mercado como base para su normalización.

En una etapa en que la aceleración de las innovaciones sobre las circunstancias históricas y modos de vida se hace sentir precipitadamente, no puede cerrarse los ojos a las formas de la contratación, y muy especialmente en lo que atañe a la locación de inmuebles con destino a la vivienda.

En efecto, el régimen de nuestro Código Civil centenario ha contemplado la regulación del contrato de locación, en lo que a inmuebles se refiere, para una época muy distinta de la que nos toca vivir.

En este aspecto, la tolerancia del régimen civil para fijar la moneda con que los contratos se suscriben debe ser rectificadora ante la invasión de signos extranjeros por la fácil difusión de sus cotizaciones, estableciéndose la obligación de utilizar la de curso legal en el país, evitando así la distorsión económica o financiera de ajenas naciones a través del uso significativo de sus monedas. Lo propio podría decirse respecto de la utilización de peutas de ajuste para la actualización de los valores en las mencionadas contrataciones.

Las dificultades existentes ante el déficit habitacional crónico, y que este gobierno se ha propuesto enfrentar con las medidas correspondientes, torna asimismo necesario modificar los términos mínimos de las contrataciones, modificando al efecto lo establecido en el Código Civil. Dichos plazos mínimos se prolongan a favor del locatario con el fin de dar más seguridad a la relación contractual.

Es propósito igualmente prioritario eliminar la corruptela operada con la exigencia del pago total del contrato por adelantado, y que priva a una extensa masa de la población de posibilidades para acceder a la vivienda con tales exagerados requisitos. Por ello se limita el derecho a requerir pagos adelantados por alquileres, cuanto por depósito o garantía. En igual sentido cabe apuntar el saneamiento de la relación contractual mediante la exigencia de un requerimiento previo de pago, en los casos de mora, para la iniciación de la acción judicial de rescisión del contrato por falta de pago. Ello teniendo en cuenta los factores económicos que gravitan desfavorablemente, en algunas circunstancias, para optar por el aseguramiento de la permanencia en la vivienda mediante la posibilidad del pago.

Respecto de las delicadas situaciones sociales que requieren una inmediata atención por parte del poder público, se posibilita la creación de un sistema de promoción de locaciones destinadas a vivienda con el objeto de atraer al mercado locativo las viviendas deshabitadas mediante adecuados incentivos de exenciones tributarias y certeza del pago mediante la contratación de seguros de caución que obvian las dificultades de la exigencia

de fiadores y depósitos en dinero. Asimismo, se estimula decididamente la construcción de nuevas unidades con tal destino.

Dada la situación crítica que fundamenta al presente proyecto, se posibilita también que las viviendas que permanezcan ociosas —deshabitadas sin causa justificada— puedan verse gravadas con recargos fiscales en tanto permanezcan desocupadas. En este aspecto, serán los municipios quienes podrán ejercer en forma eficaz el control correspondiente, implementando las normas necesarias para ello.

Las viviendas que hoy se encuentran deshabitadas —y sustraídas al mercado locatario— resultan de la inseguridad existente respecto del régimen a establecerse. Sin embargo, este gobierno ha dado antes y después de las elecciones seguridades de respeto a las disposiciones básicas del Código Civil, todo lo que se concreta en el presente proyecto de ley. Hemos dejado por ello a las autoridades municipales de la órbita nacional arbitrar los medios fiscales de combatir la especulación y la sustracción de viviendas aptas, medidas que se invita a las provincias a adoptar en cada una de sus jurisdicciones, con respeto absoluto del régimen federal de gobierno.

Larga es la experiencia nacional respecto a la sanción de normas reguladoras de los contratos de arrendamiento. Y de ella se deriva su consideración de paliativo de una situación de emergencia, o de contención de abusos originados en la escasez de ofertas. Sólo a través de la incentivación de la construcción, que ha encarado el gobierno nacional juntamente con los gobiernos provinciales, se logrará salir de estas necesidades coyunturales. Es por ello que las modificaciones que se proyectan tienen por finalidad amortiguar las distorsiones originadas en la crisis habitacional, sin llegar a medidas extremas que puedan producir efectos no deseados y ya experimentados, como lo fueron las legislaciones que impusieron congelamientos de alquileres o suspensión de trámites judiciales. Estas medidas traen retraimiento de la oferta de inmuebles para ser locados con destino a vivienda por la inseguridad jurídica que establecen en la relación contractual.

Se aspira a que la adecuada utilización del funcionamiento del contrato de locación, en un marco de equilibrio de los intereses comprometidos y de finalidad social, habrá de brindar logros satisfactorios. Entre tanto el Estado, con el invalorable aporte de la actividad privada, implementará las medidas para atacar la crítica situación de fondo, encauzándola hacia la concreción del derecho constitucional a una vivienda digna, a través de un orden social justo que promueva la creación de condiciones de protección integral al ser humano y a la familia.

Las razones expuestas fundan y caracterizan el proyecto que se eleva a la consideración del Honorable Congreso, y cuya sanción se propicia.

Dios guarde a vuestra honorabilidad.

RAÚL R. ALFONSÍN.

Aldo Neri. — Carlos R. S. Alconada Aramburú. — Bernardo Grinspun. — Antonio A. Tróccoli.

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

PROYECTO DE LEY

Ley de promoción de las locaciones urbanas
y disposiciones complementarias

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1º — *Instrumentación.* Los contratos de locaciones urbanas, como así también sus modificaciones y prórrogas, deberán formalizarse por escrito. Cuando el contrato no celebrado por escrito haya tenido principio de ejecución, se considerará como plazo el mínimo fijado en esta ley y el precio y su actualización los determinará el juez de acuerdo al valor y práctica de plaza.

En todos los supuestos los alquileres se establecerán en moneda oficial de circulación forzosa al momento de concertarse. Será nula, sin perjuicio de la validez del contrato, la cláusula por la cual se convenga el pago en moneda que no tenga curso legal o equivalente. En este caso, el precio quedará sujeto a determinación judicial.

Art. 2º — *Plazos.* Para los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente ley, el plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de dos años. Dicho plazo mínimo será de tres años para los restantes destinos.

Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados.

Art. 3º — *Ajustes.* Para el ajuste del valor de los alquileres, deberán utilizarse exclusivamente los índices que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). No obstante, serán válidas las cláusulas de ajuste relacionadas al valor-mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en el inmueble arrendado.

Art. 4º — *Fianzas o depósitos.* Las cantidades entregadas en concepto de fianza o depósito de garantía, al instrumentarse la locación, deberán serlo en moneda oficial de circulación forzosa. Dichas cantidades serán devueltas reajustadas por los mismos índices utilizados durante el transcurso del contrato.

Art. 5º — *Intimación de pagos.* Previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida y lugar de pago. El locatario tendrá cinco días hábiles para efectuarlo a contar de la fecha de recibida la intimación.

CAPITULO II

De las locaciones destinadas a vivienda

Art. 6º — *Periodos de pago.* El precio del arrendamiento deberá ser fijado en pagos que correspondan a periodos mensuales.

Art. 7º — *Pagos anticipados.* Para los contratos que se celebren a partir de la presente ley, no podrá requerirse del locatario:

- a) El pago de alquileres anticipados por periodos mayores de un mes;

- b) Depósito de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado;

- c) El pago del valor llave o equivalentes.

La violación de estas disposiciones facultará al locatario a solicitar el reintegro de las sumas anticipadas en exceso, debidamente actualizadas. De requerirse actuaciones judiciales por tal motivo, las costas serán soportadas por el locador.

Art. 8º — *Resolución anticipada.* El locatario podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, sin que por ello tenga que indemnizar al locador, a quien sólo deberá avisar en forma fehaciente su decisión con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado.

Art. 9º — *Continuadores del locatario.* En caso de abandono de la locación o fallecimiento del locatario, el arrendamiento podrá ser continuado en las condiciones pactadas y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quienes acrediten haber convivido y recibido del mismo ostensible trato familiar.

CAPITULO III

De la promoción de locaciones destinadas a vivienda

Art. 10. — *Creación y características.* Facúltase al Poder Ejecutivo nacional para implementar un sistema con medidas de promoción de locaciones destinadas a vivienda, que deberá tener las siguientes características básicas:

- a) Incorporación voluntaria y optativa de los contratantes;
- b) Instrumentación mediante un contrato de locación tipificado, obligatorio y registrado según se establezca en la reglamentación;
- c) Tres años de plazo mínimo de locación;
- d) Seguro obligatorio de garantía del contrato de locación, con intervención de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro;
- e) Reajuste trimestral según índice de actualización elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, en base a la evolución de los precios al consumidor y salarios, promediados en partes iguales y rebajados en un 20 % no acumulativo;
- f) Beneficios impositivos que se establecen en el artículo siguiente.

Art. 11. — *Beneficios impositivos.* Los beneficios impositivos son:

- a) Exención del impuesto de sellos, en favor de ambas partes contratantes;
- b) Deducción del monto imponible, en la liquidación del impuesto a las ganancias, de las sumas invertidas en la construcción o adquisición de unidades de vivienda que se afecten al sistema promocional;

- c) Exención de todo gravamen nacional a la renta neta de las unidades dadas en alquiler;
- d) Exención del impuesto sobre los capitales y sobre el patrimonio neto, del valor impositivo correspondiente a las unidades comprendidas en el sistema;
- e) Facultar a las municipalidades de la ciudad de Buenos Aires y del territorio nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, para reducir sus impuestos hasta el 50 %, a las unidades comprendidas en el sistema.

Art. 12. — *Alcance beneficios.* Los beneficios impositivos que se establecen en la presente ley sólo comprenden locaciones celebradas sobre inmuebles que reúnan características de viviendas comunes o económicas, según lo establecido por la resolución 368/76 de la ex Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo.

Art. 13. — *Periodo mínimo de afectación.* Para hacer efectivos los beneficios respecto de las sumas que se inviertan en construcciones, o adquisiciones de unidades de vivienda, su afectación al sistema promocional deberá serlo por un período no inferior a seis años, contados desde la fecha de la concertación del primer arrendamiento.

Art. 14. — *Vigencia de los beneficios.* Los beneficios impositivos que se establecen en la presente ley se mantendrán mientras las respectivas unidades de vivienda se encuentren arrendadas por medio del sistema de promoción de locaciones destinadas a viviendas.

Art. 15. — *Régimen impositivo.* Serán aplicables, en lo pertinente al régimen impositivo establecido por la presente ley, las disposiciones que determina la ley 11.683 (texto ordenado en 1978 y sus modificaciones).

Art. 16. — En caso de formalizarse locaciones comprendidas en las disposiciones del presente capítulo de esta ley, con intervención de martilleros o intermediarios, su comisión en total no podrá exceder del monto equivalente al cinco por ciento (5 %) del valor del contrato al momento de concertarse el arrendamiento.

CAPITULO IV

Disposiciones complementarias

Art. 17. — *Viviendas deshabitadas.* Facúltase al municipio de la ciudad de Buenos Aires y a los del territorio nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, para fijar gravámenes diferenciales sobre las viviendas deshabitadas.

Art. 18. — *Adhesión.* Las provincias y municipios podrán instrumentar otros beneficios para promover locaciones destinadas a vivienda y establecer gravámenes diferenciales a las viviendas deshabitadas, dentro de sus respectivos ámbitos jurisdiccionales, adhiriéndose a los términos de la presente ley.

Art. 19. — Quedan excluidas del plazo mínimo legal para las contrataciones a que se refiere el artículo 2º de la presente ley:

- a) Las contrataciones para sedes de embajadas y consulados; como así también las destinadas a personal diplomático y consular;

- b) Las locaciones de vivienda con muebles que se arrienden con fines de turismo, en zonas aptas para tal fin. Cuando el plazo del alquiler supere los seis meses, se presumirá que el contrato no es con fines de turismo;

- c) Las ocupaciones de espacios o lugares destinados a la guarda de animales, vehículos u otros objetos y los garages y espacios que forman parte de un inmueble destinado a vivienda u otros fines y que hubieran sido locados, por separado, a los efectos de la guarda de animales, vehículos u otros objetos;

- d) Las locaciones de puestos en mercados o ferias;

- e) Las locaciones en que los Estados nacional o provincial, los municipios o entes autárquicos, sean parte como inquilinos.

Art. 20. — *Reglamentación.* El Poder Ejecutivo nacional deberá proceder a la reglamentación de la presente ley, dentro de los noventa días.

Art. 21. — *Orden público y vigencia.* Declárase que las disposiciones que se establecen en la presente son de orden público y regirán a partir de la fecha de su publicación.

Art. 22. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sr. Presidente (Otero). — En consideración en general.

Tiene la palabra el señor senador por Misiones.

Sr. Velázquez. — (*Lee*): "Señor presidente, señores senadores: la relativa normalidad del mercado locativo se alteró abruptamente ante la proximidad del acto electoral del 30 de octubre de 1983. En una situación de por sí crítica, este fenómeno singular provocado por simples expectativas nos ha colocado ante una verdadera emergencia.

"Si bien, como hemos dicho, no podemos hablar sino de una relativa normalidad al referirnos al período inmediatamente anterior, en la víspera electoral se retrae ostensiblemente la oferta de unidades habitacionales y, paralelamente, aparecen modalidades deformantes de la contratación normal, tales como el pago anticipado de los 18 meses de duración del contrato, garantías gravosas, garantías en monedas extranjeras, etcétera.

"La espera de las decisiones a adoptar por los nuevos órganos del Estado a constituirse fue la causa de esta grave anomalía. Las demás circunstancias fácticas referidas concretamente al tema de las locaciones se mantenían inalterables.

"Cuesta quizá imaginar un fenómeno semejante. Sin embargo es así. Esa es la realidad y no podemos ignorarla. La presunta inseguridad estimuló conductas reprotables que aún hoy no

han cesado, aunque parece que ante la inminencia de la sanción de la presente ley comenzarán a modificarse: los ofrecimientos que a diario leemos a través de los avisos periodísticos ya son en la actualidad bastante más numerosos.

"Nuestra fundamental preocupación, señor presidente, señores senadores, es acudir a resolver este problema que es inmediato y cuya solución está a nuestro alcance, estableciendo leyes justas y equitativas, que den confiabilidad, credibilidad y seguridad. La ley apunta en ese sentido, estableciendo reglas de juego claras para que se pueda efectuar una normalización del mercado de las locaciones.

"En sus capítulos I, II y IV, y con la creación de un segundo mercado promocional en el capítulo III, los locatarios podrán, a partir de la sanción de esta ley, contar con la protección suficiente ante la obligación que estipula el artículo 1º. El artículo 1º estipula que los contratos, sus modificaciones y prórrogas deben formalizarse por escrito; y cuando el contrato no celebrado por escrito haya tenido principio de ejecución, los plazos serán los de esta ley y el juez será quien determinará el precio.

"Los plazos de contratación del artículo 2º, para vivienda, se han establecido como mínimo en dos años.

"Señor presidente, señores senadores: de esta manera se dará mayor estabilidad al locatario sin que ello implique perjuicio alguno para el locador. Los pagos, mediante los artículos 1º y 3º, se han determinado en moneda de curso legal, y su actualización, utilizando índices del INDEC.

"Las fianzas y depósitos de garantía, cuyo valor es un costo del alquiler para el locatario, no lo serán más al tener que ser devueltos actualizados como lo fija el artículo 4º.

"Las demandas de desalojo por falta de pago contempladas en el artículo 5º serán posteriores a una intimación fehaciente y con un plazo de diez días.

"El artículo 7º ataca directamente a una mala práctica de estos últimos tiempos, que es el pago anticipado del total de las mensualidades, dando las herramientas legales para que no suceda en lo futuro.

"El locatario podrá acomodarse a las fluctuaciones beneficiosas que se habrán de operar en el mercado a partir de la promulgación de la ley, al poder resolver la contratación a partir de los seis meses mediante el pago de una indemnización estipulada razonablemente en el artículo 8º.

"Los propietarios no pueden dejar de considerar las protecciones al locatario, acordes con la actualidad que nos toca vivir, reavivando la jus-

ticia y buena fe que deben primar en una libertad de contratación y no el aprovechamiento de la situación por una de las partes.

"El nuevo mercado de viviendas calificadas de comunes y económicas que creamos, debe apuntalar al actual y tratar de ampliarlo, para lo cual damos en la presente ley el puntapié inicial para que este mercado pueda materializarse, ya sea por su concreción o por su perfeccionamiento futuro. Este nuevo mercado, a que se refiere el artículo 10, es voluntario y optativo, regulado a través de un contrato tipo. A este efecto, se considera un plazo mínimo de contratación de tres años y un seguro obligatorio que protegerá al locador y locatario. Los precios de contratación de estas viviendas serán actualizadas en un 20 por ciento menos, no acumulativo. El propietario o los inversores en viviendas incorporadas a este sistema tendrán beneficios impositivos, tal cual lo establece el artículo 13 en cuanto a la liquidación del impuesto a las ganancias, del correspondiente a los capitales o al patrimonio neto y en lo referente al uso de los saldos de impuestos que surgen del IVA.

"Podrán incorporarse al sistema viviendas que surjan de la construcción ejecutada a tal fin, de la terminación realizada para efectuar su incorporación o de la compra, siendo nuevas y sin uso; todo esto, de acuerdo con el artículo 12, será concretado a partir de la entrada en vigencia de la ley.

"Asimismo, de acuerdo con el artículo 15, se pueden incorporar, con menores beneficios, inmuebles existentes usados o nuevos sin uso, adquiridos con anterioridad a la vigencia de la ley que se sancionará. La afectación de las viviendas al sistema se deberá realizar por un período de ocho años, debiendo estar locadas por un mínimo de setenta y dos meses consecutivos o alternados, de acuerdo con el artículo 16.

"Para afirmar la normalización correspondiente, con el objeto de que queden claras las futuras relaciones contractuales, a través de la ley que votaremos, en los artículos 21 y 22 se establecen facultades y se solicitan adhesiones provinciales para que se determine la aplicación de impuestos diferenciales a las viviendas deshabitadas.

"Con el fin de dar paliativo y esperanza a las familias de menores recursos, que como fruto de la presente coyuntura han sido desalojadas, se crea un subsidio en forma temporaria, a través del artículo 23 y se les otorga preferencia para la adjudicación de las viviendas de los planes FONAVI. Esto último, por el artículo 26."

Señor presidente, señores senadores: no quiero dejar de manifestar, por una cuestión de jus-

ticia, que durante todos estos meses en que el proyecto estuvo en poder de las comisiones para su estudio, los asesores, técnicos y otros integrantes de la Comisión de Vivienda, así como también los asesores de los señores senadores integrantes de las distintas comisiones que han tratado el tema en profundidad, colaboraron eficazmente. Como dije, es justo mencionarlo.

Por todo lo expuesto, señor presidente, solicito el voto afirmativo de este honorable cuerpo.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Formosa.

Sr. Vidal. — (*Lee*): "Señor presidente, señores senadores: el proyecto de ley que viene a debate, plantea un renovado aunque moderado propósito de intervenir en la determinación autónoma de la voluntad de las partes contratantes de locaciones de inmuebles urbanos.

"Atendiendo al hecho del retiro masivo de casas y departamentos de la oferta para arrendar, prolongado por más de un año, ante el riesgo emergente del incierto futuro locativo, las normas proyectadas sólo procuran morigerar los efectos de la crisis que se abate sobre los sectores más desprotegidos, aportando paliativos y refrenando exigencias derivadas de la inseguridad jurídica.

"Por ello, no puede esperarse que obre milagros este proyecto venido en revisión, que no se propone otra cosa que una razonable corrección de expectativas exacerbadas, tonificando el mercado de locaciones y armonizando parcialmente los intereses en juego.

"Pero, no obstante el elogiado realismo que se desprende del compromiso de no congelar precios y no prorrogar plazos de vencimiento, se incurre en el reiterado error de las leyes de emergencia que a lo largo de los años procuraron vanamente administrar la escasez en lugar de detonar los mecanismos generadores de una demanda solvente.

"En condiciones de depresión del mercado, dada la creciente insolvencia de la demanda, originada en políticas que toman al salario como variable de ajuste, resulta ilusorio diseñar reglas para afrontar la compra o el alquiler de unidades habitacionales.

"En estos momentos hay cinco millones de argentinos que tienen un ingreso inferior al 30 por ciento del costo de la canasta familiar y diez millones que ganan bastante menos del costo de esa canasta. En esta franja, que equivale a un tercio de la población, es donde se concentran las necesidades más perentorias de vivienda digna. Esto demuestra que no hay solución jurídica, independientemente de la solu-

ción de fondo, que es económica, que es de ingresos crecientes no ajustados a circunstancias ajenas a las insoslayables necesidades de alimentación, salud, educación y vivienda.

"La insistencia en considerar aisladamente el problema haciendo abstracción de una situación dada del salario real y sin el respaldo de una política integral de viviendas, insertada dentro de un plan global de expansión, lejos de allanar el camino de las soluciones, tiende a generalizar la confusión conceptual entre éstas y los meros 'parches'.

"Este proyecto alcanza a la totalidad de las locaciones urbanas, y por ende, comprende a las de finalidad lucrativa. No existen en el mercado de locaciones comerciales motivos valederos para que el Estado interfiera en ellas. Esta inclusión carece de fundamento, no sólo porque no hay estado de necesidad que la sustente sino porque los aspectos negociables, siendo diferenciados de los de finalidad habitacional, requieren previsiones legales y contractuales diversas.

"También queremos dejar sentado que a nuestro juicio el saludable margen de libertad contractual que se intentó con buen criterio dejar a salvo se ve angostado por algunas disposiciones poco equitativas, como la que estatuye a favor del inquilino la facultad de rescindir anticipadamente el contrato transcurridos los seis primeros meses (artículo 8º).

"Asimismo, tenemos algunos reparos con respecto a la redacción del artículo 9º, referido a los continuadores del locatario en caso de abandono o fallecimiento de éste. Pensamos que será fuente de conflictos dada la enumeración general de los supuestos continuadores.

"Otras disposiciones resultan condicionantes de la autonomía de la voluntad sin que de ello suja beneficio. En el seguro obligatorio de garantía para la locación de viviendas promocionales, el artículo 10, inciso *d*), establece la intervención de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro. Aparentemente, se otorgaría el monopolio a la Caja de Ahorro. Decimos aparentemente porque el término intervención podría interpretarse como supervisión o control, no excluyente de otras opciones. Ello merecería una aclaración cuando se debata en particular el articulado.

"Estimamos que el inciso en cuestión debió especificar que el seguro 'debe ser contratado en una entidad aseguradora autorizada por la Superintendencia de Seguros de la Nación para operar en la respectiva cobertura'. Esta redacción comprendería al ente estatal y a las compañías privadas de seguros, lo que trae las ventajas propias de un sistema de concurrencia sin excluir la participación de la Caja como empre-

sa testigo. Por otra parte, debería tenerse presente que unos años atrás, ante una disposición similar, la Caja Nacional de Ahorro y Seguro reconoció la imposibilidad de implementarla por sí sola.

"En cuanto a las llamadas locaciones encubiertas, la segunda parte del artículo 27 efectúa una extensión indebida de dicha figura, transformando por solo imperio de la ley relaciones contractuales de distinta naturaleza en contratos de alquiler. A nuestro juicio, un convenio pactado como contrato de hotelería, bajo el amparo de la correspondiente habilitación, no puede cambiar su naturaleza por el hecho del retiro de la misma. El efecto de la cancelación de la habilitación no puede ser otro que el de la clausura del local comercial. A nuestro entender, esta segunda parte del artículo 27 debería ser suprimida.

"Con referencia al sistema promocional instituido en el capítulo tercero, estimamos que sus efectos como paliativo del déficit habitacional serán marginales, y ello no sólo porque los beneficios impositivos que instituye como inductor de la construcción de viviendas económicas para alquiler, son insuficientes. El necesario aporte de la iniciativa privada al esfuerzo constructivo, continuará ausente en la medida que se prolongue la continuidad de una política que privilegia opciones especulativas exentas de riesgo, en detrimento de inversiones socialmente beneficiosas.

"No existe problema habitacional, sea de vivienda propia o arrendada, que podamos remediar al margen del contexto económico.

"Si los ingresos reales no crecen, se estancan o, peor aún, retrogradan por debajo de sus niveles históricos, los gastos habitacionales insumirán una cuota-parte creciente de ellos, hasta imposibilitar afrontarlos. De cara a tal emergencia, las recetas populistas no modifican el problema de fondo, esto es el crecimiento del salario real sustentado en un auténtico desarrollo. Se agotan, por el contrario, en el planteamiento de falsas opciones: subsidiar a los locatarios o bien contener los precios de los alquileres. La primera significaría elevar el gasto público a niveles incompatibles con los ingresos genuinos del Estado, en tanto que la segunda implicaría hacer recaer el costo de la pobreza sobre los propietarios, cercenando de paso toda posibilidad de participación de la iniciativa privada en el esfuerzo constructivo.

"Una política salarial que retribuye por debajo de las necesidades de recomposición de la fuerza de trabajo, de las elementales necesidades de alimentación, vestido, salud y resguardo del trabajador y su familia, induce al subsidio. Pero la

magnitud de la crisis actual ha puesto de manifiesto la imposibilidad de subsidiar a todas las víctimas del subdesarrollo. La clave es, pues, hacer crecer el salario en forma genuina.

"Hoy el setenta por ciento de la capacidad constructiva del país se encuentra ociosa. El sector cuenta con aproximadamente quinientos mil desocupados; y lo cierto, señor presidente, es que nadie piensa hoy en construir viviendas para-alquilar.

"Sólo una política global, que promueva la producción y la inversión a la par que reduzca el gasto público, puede actuar como plataforma de lanzamiento de una política realista en materia de viviendas, y en un régimen de precios libres, debidamente acompañado por el crecimiento de la oferta habitacional y de los ingresos reales de la población.

"Sabedores, pues, de que esta ley de locaciones sometida a debate, en ausencia de una política de desarrollo significa, en el mejor de los casos, sólo administrar un calmante a esta sociedad enferma, volvemos a hacernos cargo del derecho a la esperanza que alientan nuestros compatriotas. Por ello votaremos favorablemente este instrumento en general, con las objeciones parciales y de fondo que hemos señalado y que nos comprometen a seguir bregando por la consecución de los presupuestos materiales que harán posible el acceso a la vivienda digna a todos los argentinos. Dejo, sí, sentada mi discrepancia parcial con los artículos 8º, 9º, 10, 21, 22 y 27".

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Santiago del Estero.

Sr. Castro. — Señor presidente, señores senadores: como integrante de la Comisión de Legislación General quiero hacer conocer mi opinión acerca del tema en consideración, que es de mucha importancia, ya que nadie ignora que todo lo referente a las locaciones urbanas, a los alquileres y a la vivienda afecta a importantes sectores de nuestra población y, por ende, a toda nuestra estructura social.

En efecto, sin pretender realizar una clasificación exhaustiva, a grandes rasgos podemos decir que respecto de este tema pueden distinguirse tres corrientes distintas.

En primer lugar, la corriente individualista, liberal o clásica, sustentada por el Código Civil, que establece esencialmente el respeto absoluto de la libertad de contratación, principalmente en lo que atañe a los precios y plazos concertados por las partes.

En segundo término, se encuentra la postura justicialista, de profundo contenido social, volcada especialmente en la mal derogada Constitución Nacional de 1949. Esta limita equitativa-

mente el derecho de propiedad, creando ciertas restricciones para bien de todos, con el objeto de llegar a un perfecto balanceo entre el uso personal de la propiedad y las exigencias del bien común.

Finalmente, está el criterio expuesto en el dictamen de la comisión, que como el proyecto aprobado por la Cámara de Diputados y el mensaje del Poder Ejecutivo nacional, adopta una postura ecléctica respecto de las otras corrientes enunciadas precedentemente.

Adhiero en general al dictamen emitido por la comisión, no obstante lo cual formularé algunas observaciones, reservándome el derecho de proponer algunos agregados y modificaciones en el tratamiento en particular, tendientes a mejorar en lo posible su contenido normativo y ajustar el texto de la ley al ideario justicialista.

De acuerdo con mi criterio lo ideal hubiera sido sancionar una ley acorde con lo sostenido por el diputado justicialista Luis Rubeo en ocasión de considerarse este tema en la Cámara de Diputados. Ante la imposibilidad de lograrlo por razones de número, apoyaremos en general el dictamen de la comisión, que propicia —como ya lo señalé— un sistema ecléctico con cierto tinte individualista, pero que no podemos negar que en algunos aspectos se acerca a las concepciones doctrinarias de orientación justicialista.

De más está decir que las anacrónicas disposiciones del Código Civil no pueden ser defendidas, como pretenden algunos sectores interesados, porque fueron sancionadas hace más de un siglo, cuando el problema de la vivienda y de las locaciones o alquileres tenía caracteres completamente distintos a los que pueden señalarse en el momento actual.

Ahora consideraré las características esenciales de este proyecto. El artículo 1º se refiere a la fijación de la moneda con la que los contratos deben suscribirse. Establece que estos deben realizarse con el signo monetario nacional. Al respecto, el mensaje del Poder Ejecutivo manifiesta que la tolerancia de nuestro centenario Código Civil respecto de este punto debe ser rectificada ante la invasión de signos extranjeros debido a la fácil difusión de sus cotizaciones, evitándose así la distorsión económica o financiera de ajenos países, a través del uso de algunas monedas, circunstancia esta que afecta el reinado de la soberanía y de la dignidad nacional.

Lo mismo puede decirse respecto de la utilización de pautas de ajuste para la actualización de los valores en las mencionadas contrataciones.

En cuanto a los plazos de las locaciones, el artículo 2º del proyecto eleva a dos años el pe-

riodo mínimo. Mi opinión es que el plazo mínimo debe ser elevado a tres años, porque debe tenerse en cuenta que dada la actual escasez de viviendas en alquiler, el inquilino, al poco tiempo de haberse ubicado con su familia, en la generalidad de los casos debe sufrir la angustia de tener que buscar pronto un nuevo ámbito de locación con las molestias, gastos e inseguridad consiguientes.

Por eso considero que el mínimo de tres años en el plazo de la locación es más acorde con las necesidades actuales y la realidad social, y que el proyecto recepta las más modernas concepciones en esta materia.

En cuanto a los ajustes de valor de los alquileres a los que se refiere el artículo 3º, el sistema adoptado es inobjetable ya que deberán utilizarse exclusivamente los índices oficiales que publiquen los institutos de estadística y censos de la Nación y de las provincias.

Por lo que se refiere a las fianzas y depósitos de garantía, deben ser hechos en moneda de curso legal. Las cantidades correspondientes deberán ser devueltas al finalizar el contrato, debidamente reajustadas con los mismos índices utilizados durante el transcurso del contrato.

En este punto de las fianzas y garantías considero que el proyecto es incompleto y ha omitido una cláusula que faculte al inquilino o subinquilino a substituir las que le exigiere el locador, por un seguro oficial a cargo del primero. Dicho seguro cubriría los alquileres impagos, daños y perjuicios y otras deudas derivadas de la locación y sería contratado con la Caja Nacional de Ahorro y Seguro en forma que podría determinar la reglamentación. En ese caso el locador no podría exigir más garantías.

El proyecto ha omitido establecer la posibilidad de que el inquilino contrate con la Caja Nacional de Ahorro y Seguro. Lo digo porque en el artículo 10, inciso d) del capítulo III, referente a la «promoción de locaciones destinadas a viviendas», se prevé un seguro obligatorio de garantía del contrato de locación con intervención de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro. Con el agregado que propongo quedaría salvada la omisión del proyecto y se beneficiarían por igual locadores y locatarios.

En lo que se refiere a la intimación de pago que el proyecto fija en el artículo 5º en diez días hábiles, teniendo en cuenta la situación difícil que en materia económica están pasando muchos sectores de la población propongo que el plazo no sea menor de treinta días, ya que los diez que fija el proyecto son notoriamente insuficientes.

Además —he aquí otra omisión del proyecto—, hubiera sido beneficioso facultar al inquilino o subinquilino en su caso, para dar por concluido por una sola vez el juicio de desalojo por falta de pago, si dentro del plazo para concretar la demanda y hasta el llamamiento de autos para sentencia abona la suma adeudada más el 35 por ciento por intereses, indexaciones y costas, todo sujeto a la correspondiente liquidación judicial.

Quiero destacar, por otra parte, que es muy saludable la disposición del artículo 7º, consistente en la prohibición de requerir del locatario el pago de alquileres adelantados por períodos mayores a un mes; la limitación de los depósitos de garantía o exigencias asimilables por cantidad mayor que el importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratada, la exigencia del pago del valor llave o equivalente y la facultad del locatario de solicitar el reintegro de las sumas anticipadas en exceso debidamente actualizadas.

En cuanto al artículo 8º relativo a la resolución anticipada de los contratos, no merece objeción de mi parte.

Una última observación en el artículo 9º: se ha omitido incluir al subinquilino como continuador del locatario en caso de abandono de la locación o fallecimiento del locatario.

Esto en lo referente al régimen de las locaciones urbanas o ley de alquileres. Las demás disposiciones, o sea, de los artículos 10 en adelante, contemplan lo que el Poder Ejecutivo llama delicadas situaciones sociales que requieren una inmediata atención por parte del poder público, posibilitando la creación de un sistema de promoción de locaciones destinadas a viviendas, con el objeto de atraer al mercado locativo las viviendas deshabitadas, mediante adecuados incentivos de exenciones tributarias y certeza de pago. Se estimula también la construcción de nuevas unidades de vivienda.

En resumen, sin ser perfecto, el proyecto de ley en consideración resulta aceptable en general, por lo que ha de ser aprobado y en ese sentido anticipamos nuestro voto favorable.

Repito lo dicho anteriormente: si este proyecto se hubiera inspirado exclusivamente en la concepción justicialista, podría haber sido más eficiente en lo que se refiere a la defensa de los intereses de los locatarios y a la realidad social en que vivimos, pero no obstante sus omisiones y deficiencias, podemos aprobarlo en general, sin perjuicio de pedir modificaciones en particular aunque sea como solución de coyuntura, hasta que llegue el momento de la

sanción de la gran ley de locaciones urbanas que el pueblo desea y exige.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Santa Cruz.

Sr. Murguía. — (Lee): "Señor presidente: nuestro bloque, ante la grave situación social en la que se halla la gran masa de la población por la falta de vivienda para alquilar, así como también por los innumerables contratos vencidos, propone una solución inmediata para ese problema de emergencia.

"Nuestra posición en materia de locaciones ha sido clara y terminante. La dictadura militar, que hasta hace poco nos agobiaba, dejó en estado de indefensión a un número elevado de nuestros connacionales.

"El plan de reactivación para la vivienda que el Poder Ejecutivo manifestó que sería lanzado el 18 de junio próximo pasado, ha sido aplazado sin fecha de ejecución.

"Es público que las unidades habitacionales han sido retiradas del mercado de la oferta de locación. Las familias afectadas por el desalojo no consiguen los asentamientos adecuados y deben acomodarse en los seudohoteles o alojarse provisoria y desgranadamente en casas de familiares.

"Desde otro punto de vista, la práctica ha comprobado que cuando se convoca obligatoriamente a audiencias de conciliación, con presencia directa del juez y de las partes, en una buena porción de los casos llegan al acuerdo de permanencia o al lapso de desocupación. En todo caso, nada aconseja dejar inmediatamente librada la suerte habitacional de una familia al clásico lapso de los diez días que establece la mayor parte de las disposiciones procesales.

"Además, el propio Código Civil, incongruente consigo mismo, determina varios tipos de plazo: treinta días, noventa días, etcétera. La convergencia de todas estas circunstancias nos ha decidido a propiciar, como medida urgente, el llamado a audiencia de conciliación en los desalojos. Fijamos un plazo para la audiencia entre ciento veinte y ciento ochenta días por varias razones: dar tiempo para que las partes directamente solucionen el entuerto, permitir un estudio más meditado de todas las circunstancias de la causa por las partes y el propio juez, establecer un intervalo razonable para el caso extremo de que el desahucio prosiga y cristalice como final del pleito respectivo."

Quiero destacar también que soy autor de un proyecto ingresado a esta Cámara el 6 de junio del presente año, por el cual se solicitaba la

suspensión por ciento ochenta días de los juicios en trámite y la iniciación de nuevos juicios en los que se persiga el desalojo de inmuebles destinados a vivienda. No sé cuál será el camino que seguirá la propuesta que acabo de formular, pero quiero destacar que de no prosperar le solicitaré a la Comisión de Vivienda un trámite inmediato para este tema, porque ante la situación de innumerables ciudadanos que viven con una espada de Damocles sobre sus cabezas por la posibilidad del desalojo, debemos encontrar una solución. Comparto el criterio de que el proyecto sea aprobado en general. En cuanto a su tratamiento en particular, pido que se tengan en cuenta las sugerencias presentadas por el señor senador Castro y las que, con mucha más sapiencia que la mía, expondrán otros señores senadores de mi bancada.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Corrientes.

Sr. Feris. — Señor presidente: tal como consta en el orden del día, mi colega de la provincia de Corrientes y yo hemos suscrito en disidencia parcial el proyecto que se somete a la consideración de esta Cámara. No obstante, y para facilitar la sanción de una ley que contribuya a superar la situación existente, voy a votar afirmativamente en general. (*Lee*): "Esta adhesión no implica desconocer que la iniciativa adolece de imperfecciones y falta de claridad que requerirán de un cuidadoso enfoque interpretativo por parte de los jueces que deban resolver acerca de su aplicación.

"Sin profundizar en estos aspectos poco claros del proyecto, quiero puntualizar muy brevemente nuestras principales dudas.

"En el artículo 1º el proyecto contempla el caso de contratos no celebrados por escrito que hayan tenido principio de ejecución. En nuestro criterio, este supuesto debe diferenciarse del caso de contratos vencidos en los que el locatario continúa ocupando la vivienda y abonando el alquiler. En esta situación se mantiene la aplicación de lo dispuesto por el artículo 1.622 del Código Civil, y el locador podrá solicitar la devolución de la cosa. Es decir que se mantiene el principio general del código, contrario a la renovación automática del contrato o tácita reconducción.

"Otro aspecto objetable del proyecto es el procedimiento intimatorio previo a la demanda de desalojo establecido por el artículo 5º. Como el proyecto nada dice sobre la posibilidad de que el incumplimiento y la intimación se repitan, el locador puede verse obligado a reiterarlo

mes tras mes, lo cual sería irrazonable. Ello aconsejaría fijar un límite prudencial a este procedimiento.

"Finalmente el artículo 27 se refiere a la locación encubierta y lo hace con una redacción un tanto categórica, que puede dar lugar a dos situaciones opuestas, pero igualmente criticables. Una sería que una relación de locación se disimulase, como lamentablemente ocurre en la realidad, bajo la forma de una prestación de alojamiento temporario, bajo el amparo de una «autorización precaria». El caso opuesto es que un hotel o pensión, que funcione como tal, no tenga la habilitación en regla o la misma adolezca de defectos formales y, como consecuencia, caiga dentro del régimen de locaciones. Para aclarar estos supuestos, sería necesario que, además de la autorización o habilitación administrativa, la norma permitiese la verificación del conjunto de elementos que configuran un servicio de hotelería, o bien una relación locativa.

"En mérito a la brevedad, me abstendré de extenderme acerca de otras imperfecciones del proyecto. Porque, en definitiva, se trata en esta ocasión de resolver si en esta instancia corresponde que, en procura de una mejor técnica legislativa, se dilate por más tiempo la sanción de esta ley indispensable para satisfacer una real necesidad que afecta a amplios sectores sociales.

"Es en este sentido que, persuadido del impostergable requerimiento de llenar este vacío legislativo, votaré en apoyo de la sanción del proyecto."

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por La Pampa.

Sr. Berhongaray. — Señor presidente, Honorable Senado: a todo lo dicho quiero agregar algunas pequeñas consideraciones para tratar de insistir en la necesidad que visualiza nuestro bloque, de que este proyecto, que tiene sanción de la Cámara de Diputados, sea aprobado sin modificaciones por el Senado.

Seguramente tienen razón los señores legisladores cuando, en el análisis pormenorizado de las normas de este proyecto, encuentran algunos errores de técnica legislativa. Pecaríamos de soberbia si pensáramos que eso no es así. Obviamente, toda obra humana puede ser perfeccionada. Pero somos conscientes de que hay razones de urgencia, como lo acaba de puntualizar el señor senador por Corrientes, que aconsejan que pasemos por encima de algunas pequeñas inexactitudes de redacción, tema que también fue señalado en su oportunidad por el señor senador por Formosa en el exhaustivo

análisis que hizo de este texto. Pensemos en las circunstancias fácticas en las que nos hallamos —prácticamente con el período de sesiones ordinarias agotado—, con un problema social que nos preocupa a todos. Con satisfacción, he comprobado en la sesión de hoy que nos lleva a adoptar respuestas similares. Todos conocemos la diferencia que hay entre el ser y el poder ser. Todos quisiéramos que estos elementales principios de justicia social, que en otras épocas dieron lugar a la suspensión de desalojos y a medidas de emergencia que tuvieron en cuenta fundamentalmente la centralización de la óptica desde el punto de vista del más débil, es decir, del locatario, todos quisiéramos, como dije, que se reiteraran. Pero también, todos nosotros somos conscientes de la gran sensibilidad que tiene el mercado de locación de viviendas y la gran desconfianza que se ha creado en él, trayendo aparejadas consecuencias sociales totalmente contrarias a las deseadas.

De acuerdo con el censo de 1980 —últimos datos oficiales de que disponemos—, más de trescientas cincuenta mil viviendas se encuentran deshabitadas, solamente en Capital Federal y Gran Buenos Aires. Esta cifra debe ser, verdaderamente, un elemento de preocupación para nosotros que tenemos la obligación de legislar a partir de la realidad tal como la entendemos, como la encontramos y no como quisiéramos que fuera.

También, de acuerdo con las últimas cifras, el promedio de desalojos mensuales en Capital Federal —y me refiero a datos de la Dirección General de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Justicia— arroja para 1978, una cifra de 525, de 412 para 1979, de 720 para 1980, de 300 para 1981, de 252 para 1982 y de 289 para 1983. En el presente año el promedio de desalojos mensuales en el mes de marzo fue de 418, de 319 en abril, de 389 en mayo y de 344 en junio.

Nos hacemos cargo de esta realidad, pero lamentablemente en el momento de las decisiones la responsabilidad nos lleva a tener que tomar, como dije, algunas determinaciones que quizá parezcan un poco duras. Si queremos defender a los sectores más débiles, a aquellos que no tienen techo, tenemos la obligación de actuar de modo tal que se aventen todas las dudas en el mercado de locación, tratando de restablecer esa confianza que no existe, imponiendo normas claras, de manera que esos cientos de miles de viviendas que están desocupadas vuelvan al mercado.

Para lograr esos objetivos debemos adoptar una posición absolutamente clara. Entiendo la

razón intrínseca que lleva al señor senador Murguía a proponer la suspensión de los términos para las audiencias en 120 días o más. Pero, señores senadores, si sancionamos esto, mañana en todos los diarios del país se dirá: "Nueva suspensión de desalojos". Y así no tendremos, lamentablemente, respuestas concretas para dar a aquellos que están esperando que los propietarios con viviendas cerradas las vuelquen al mercado.

Nos hicimos cargo de los problemas de desalojo y establecimos expresamente una norma por la que brindaremos preferencia en los planes FONAVI a todos aquellos que sean desalojados. Este mismo cuerpo ha votado la ley de creación del fondo especial con destino a aquel plan, fondo que de acuerdo con los datos suministrados por los organismos oficiales va a permitir la construcción de 60 mil viviendas anuales —66 mil para ser más exactos— que serán volcadas al mercado. Comparemos esta cifra con el número de desalojos mensuales a los cuales nos hemos referido recién y observaremos que, verdaderamente, con el proyecto que estamos propiciando podemos conciliar estos dos objetivos que nos preocupan: el de restablecer la confianza de los locadores para que vuelquen al mercado las viviendas cerradas y el de amparar como corresponde, por elementales principios de justicia social, a aquellos que por aplicación de las normas vigentes son lanzados a la calle por juicios de desalojo. A ellos les daremos preferencia en las viviendas FONAVI y cursaremos a los organismos competentes todas las resoluciones que sean necesarias para que se dé prioridad absoluta a esta gente sin techo, a los desalojados, a fin de que sean primeros en la adjudicación.

Sé que hay muchos que carecen de vivienda y que quizá habitan un rancho, una villa o un vagón viejo de ferrocarril, pero por lo menos tienen un techo precario. A ellos los dejaremos para mañana. Hoy daremos un techo a quienes son lanzados a la calle sin tener siquiera ese viejo vagón de ferrocarril para vivir con sus familias.

Son las emergencias sociales las que nos obligan a adoptar respuestas como ésta. Nosotros quisiéramos evitar los juicios de desalojo, pero lamentablemente, si buscamos la solución por este camino perjudicaremos a las propias víctimas de esta situación de carencia de vivienda que aflige a importantes sectores del país.

Por ello, pido a los señores senadores de la bancada justicialista que nos acompañen en este esfuerzo para tratar de restablecer la confianza en este sector tan escéptico. Nos comprometemos firmemente, y les pedimos que se comprometan también como los representantes de provincias en las cuales las direcciones de vivienda adminis-

tran los recursos FONAVI, a adjudicar las casas en orden prioritario a esos desalojados.

Asimismo, hemos establecido un subsidio especial para paliar las dificultades de estos primeros meses que siguen al desalojo. Lamentablemente, en la vida todas son opciones y, comprendiendo la gravedad de este problema social, estamos tratando de encontrar la mejor solución.

No queremos que mañana aparezca en todos los diarios un titular que diga: "Se suspenden los desalojos". Todos somos conscientes del daño que esto ha provocado en el mercado y en las propias familias más necesitadas de nuestro país.

Creo que en líneas generales coincidimos todos los señores senadores aquí presentes. Coincide inclusive la plataforma del Partido Justicialista, que en las páginas 64 y 65 dice que "las locaciones con destino a vivienda familiar y al comercio se seguirán rigiendo por las disposiciones del Código Civil. Sin embargo en el caso de las locaciones con destino familiar el Estado implantará el pago de una asignación de ayuda a la vivienda para aquellas familias sin recursos suficientes que no tengan vivienda propia o habiten una deficitaria; la desgravación impositiva de las viviendas alquiladas, la creación de un impuesto a la vivienda desocupada y la puesta en vigencia de un seguro con prima a cargo del locatario que garantice el cumplimiento de todas las cláusulas del contrato de locación. Por otra parte —continúa diciendo la plataforma justicialista— propiciaremos la reforma del régimen de hoteles y de pensiones que presten servicios de habitación permanente y no estrictamente para pasajeros, y además promoveremos un reacondicionamiento de sus servicios y condiciones generales que aseguren una habitabilidad digna".

Fijense que son todas normas que están aceptadas en el proyecto que estamos proponiendo. No hay un solo punto de los que acabo de citar en la plataforma justicialista, que no haya sido aceptado por el proyecto en consideración.

Tengo sobre mi banca declaración del entonces candidato a presidente de la República por el Partido Justicialista, cuando le preguntaron si debía mantenerse, en materia de alquileres, la libertad contractual. Contestó: "Creo que ello quedó claro al comienzo, cuando dije que no estimo necesaria la adopción de medidas extremas por vía legislativa, como prórroga de alquileres. Si —para responder claramente a su pregunta— creo en la necesidad de mantener el principio de libertad contractual".

Esto fue lo que se le dijo al pueblo. Lo dijeron los amigos justicialistas y lo dijimos nosotros, porque éramos conscientes de la necesidad de clarificar y crear confianza en este mercado.

Por ello pienso que durante el tratamiento en particular nos vamos a poner de acuerdo, como lo hicimos en oportunidad de considerar el régimen promocional que establece este mismo proyecto.

Asimismo, tenemos en claro que las desgravaciones en los impuestos a las ganancias, a los capitales, al patrimonio neto, de sellos y al valor agregado, todo eso que configura un beneficio a la inversión que, sumada a la renta natural, totaliza un 6,7 por ciento, no sea todo lo interesante que pudiera llegar a parecer, porque está totalmente distorsionado el mercado argentino.

Históricamente, una rentabilidad del inmueble del 6,7 por ciento se consideraba alta en cualquier país y, por supuesto, también en el nuestro. Las rentabilidades, medidas de acuerdo con los criterios históricos, estaban muy por debajo, a moneda constante, de ese 6,7 por ciento. Lamentablemente, la distorsión financiera provocada, sin lugar a dudas, por las altísimas tasas internacionales que rigen en uno de los principales mercados de capitales del mundo, cual es el de los Estados Unidos —dado que se están pagando tasas positivas reales que superan en muchos casos el 10 por ciento—, y que también tiene sus coletazos en el mercado financiero interno, hacen que en el día de hoy una rentabilidad del 6,7 por ciento no sea considerada interesante.

Si nos tuviéramos que conducir en términos del actual mercado financiero, seguramente ningún sistema promocional que creásemos en cualquier actividad tendría efectos positivos. Pero esperamos transformar la economía argentina y terminar definitivamente con las últimas manifestaciones de la especulación, de modo de lograr una economía de producción.

No estamos legislando solamente para la emergencia; estamos tratando de crear un sistema promocional permanente. Así, cuando reajustemos estas distorsiones económicas —con toda humildad debemos decir que todavía no lo hemos podido hacer en el sector financiero—, este sistema promocional tendrá sus efectos positivos.

Señor presidente: no quiero extender más esta exposición porque he comprobado con satisfacción que existe coincidencia en general y hay algunas pequeñas discrepancias en particular.

Les pido que reconsideren la propuesta del señor senador Castro de extender el plazo de los contratos a tres años en lugar de veinticuatro meses, como lo propone el proyecto venido en revisión de la Cámara de Diputados.

Queremos evitar —insisto— todo aquello que pueda enturbiar la confianza en el mercado inmobiliario.

Por ello, señor presidente, solicito la aprobación, si es posible hoy y en su totalidad, de este proyecto que ya tiene sanción de Diputados. Así podremos comenzar a revertir la situación de desprotección por falta de vivienda que presenta el mercado inmobiliario argentino. (*¡Muy bien! ¡Muy bien!*)

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Jujuy.

Sr. Martiarena. — Señor presidente: entiendo que a través de las manifestaciones vertidas por los señores senadores de nuestro bloque ha quedado bien claro que no nos resulta satisfactorio este proyecto que estamos considerando.

No es satisfactorio no solamente por la criticable regulación de alguna norma accidental sino, fundamentalmente, por lo que se ha dado en llamar actualmente su filosofía, que no compartimos tal como fue aprobada por la Cámara de Diputados.

Tanto el proyecto del Poder Ejecutivo como el aprobado en diputados, y también algunas expresiones vertidas en este recinto, revelan que a esta altura y en la sociedad argentina se sigue sosteniendo el principio, íntegro y sin concesiones, de sometimiento del contrato a la supuestamente libre expresión de voluntad de las partes.

Nosotros tenemos otra concepción acerca de este contrato de locación y de muchos otros contratos que derivan de las principales instituciones reguladas por nuestro ordenamiento. Entendemos el concepto de propiedad con un sentido social; y si bien respetamos absolutamente el principio de la propiedad privada, está en la esencia de nuestra doctrina y concepción peronista que aquella debe entenderse en función social.

Este concepto de la propiedad, volcado a la situación particular de las contrataciones para la locación de bienes inmuebles, importa que no creamos en la igualdad teórica de las partes y que debemos ajustar los preceptos que elaboramos como ley de la Nación a la situación real de tipo social que vive la República.

Los señores senadores han reconocido la gravedad del problema. No voy a abundar más en este tema porque ya ha sido suficientemente expuesto; sólo deseo hacer notar que el déficit habitacional resulta agravado diariamente, con un fuerte deterioro y daño para las nuevas generaciones de argentinos que se encuentran frente a una situación penosa. Tan penosa resulta a veces dicha situación que conduce a las jóvenes parejas a no consagrar su matrimonio debido a que no tienen dónde establecer su nueva familia, es de-

cir, no pueden encontrar un ámbito residencial adecuado.

Esta necesidad colectiva se enfrenta, por una parte, con la carencia de vivienda y, por la otra, con la situación especulativa —y esto según mi criterio se deduce de las expresiones vertidas por el señor senador por La Pampa—, que deriva de la actual desconfianza acerca de los pasados regímenes de emergencia. Pero existe una situación especulativa que ha provocado la retracción de la disponibilidad de viviendas, y que muchos propietarios prefieran mantener cerradas sus casas antes de ofrecerlas en locación, con lo cual agravan la situación de carencia a que me vengo refiriendo.

Nosotros queremos defender el interés de los propietarios. Quiero que esto quede bien establecido. No nos interesa dañarlos, porque dentro del régimen actual la propiedad privada es respetable y los propietarios que construyeron unidades para vivienda han hecho inversiones que son beneficiosas para la sociedad. No es beneficioso, en cambio, que por desconfianza derivada de hechos pretéritos o por un circunstancial deseo especulativo, existan en el país numerosas viviendas cerradas, en espera de leyes que con el rótulo de la libertad de contratación autoricen cualquier forma de remuneración excesiva sobre el nivel de vida y los recursos de que en este momento dispone la familia argentina.

Tenemos la obligación de conciliar el interés, y si se quiere el temor de los propietarios, con esa necesidad social de disponer de vivienda.

Han dicho bien los señores senadores: cientos de miles de familias no tienen dónde cobijarse para pasar sus días y sus noches, y ello constituye un grave daño social. Yo no voy a hacer un cargo porque en los nueve meses de gobierno de la Unión Cívica Radical no se haya encontrado solución a este problema, pero como se ha mencionado que una solución podría venir por vía de los planes del FONAVI, yo debo traer el recuerdo de palabras pronunciadas cuando se trató la asignación de recursos al FONAVI. En aquella oportunidad tuvimos del gobierno de la Nación la promesa de que se constituiría el Consejo Federal de la Vivienda. Nosotros entonces dimos un voto de confianza sobre el futuro inmediato, aunque en esa ocasión yo mostré un anteproyecto procedente del Ministerio de Acción Social que negaba toda participación a las provincias para la formulación de planes y la distribución de cupos. Nosotros confiamos en ese momento en que los fondos del FONAVI serían administrados por un consejo federal, con la auténtica participación

de nuestras provincias, junto con el gobierno central, en la elaboración de planes de vivienda. Aquello fue en las sesiones extraordinarias de principios de año; ahora estamos terminando el período ordinario y todavía no tenemos los planes de vivienda ni tampoco comunicación alguna del Ministerio de Acción Social sobre lo que se va a hacer en esta materia. No tenemos nada que nos permita volver a nuestras provincias y decir que está en marcha un plan orgánico, sino que reclamamos de las familias carenciadas una nueva espera.

No hago de esto una cuestión fundamental en el sentido de que ya debieran estar solucionados todos los problemas. De ninguna manera. Simplemente decimos que ésta es la realidad. Y nos afirmamos en ella. Sabemos que hemos heredado una situación de gran carencia habitacional, pero tenemos que decir que este proyecto de ley, con una filosofía de tipo individualista y liberal, con el respeto al supuesto libre acuerdo de voluntades, que es lo que aparece manifiesto en sus disposiciones, no es la solución deseable para el pueblo argentino, para los que necesitan una vivienda a fin de constituir su nueva familia y echar a andar por un camino que todo el mundo quiere que sea venturoso. Por eso tampoco admitimos esta situación de urgencia en la que se nos coloca. Estamos esperando este debate desde hace muchos meses. La Cámara de Diputados demoró su sanción y nosotros hemos retrasado el traer el proyecto a este recinto. No es grave que esperemos un poco más y analicemos minuciosamente las disposiciones de este proyecto de ley para procurar su encuadramiento dentro de ese concepto de la función social y la necesidad de acordar los intereses de los propietarios con las necesidades de los carenciados de vivienda.

Esto nos va a llevar a que no restemos nuestro apoyo a la aprobación en general del proyecto, como ha señalado el señor senador Castro en nombre de nuestro bloque. Lo vamos a aprobar en general porque el rechazo importaría que no hubiera norma legal, y en este sentido nos vamos a ajustar a las disposiciones constitucionales y reglamentarias. Pero en el debate en particular, donde deberá leerse por Secretaría cada uno de los artículos, tendremos oportunidad de expresar las modificaciones que proponemos —algunas opiniones ya fueron anticipadas por los señores senadores—, con el propósito de enriquecerlo y darle una orientación de contenido social.

Se ha hablado de la necesidad de restablecer la confianza de los propietarios porque podrían espantarse ante una norma que protegiese a los

inquilinos frente a juicios de desalojo o al requerimiento de devolución de las viviendas, o ante la situación de las viviendas precarias o de los fraudes que se hacen con los simulados hoteles. Creo que hay disposiciones en el proyecto que si las mejoramos van a dar confianza a los propietarios. Lo que no creo es que porque proyectemos disposiciones protectoras de los inquilinos, los propietarios se espanten, hasta el punto de olvidarse de las normas que este mismo proyecto consagra en cuanto a beneficios impositivos y de otra clase para la habilitación de viviendas.

Pienso que si no protegemos de alguna manera a los inquilinos que se encuentran en la situación de plazos vencidos o próximos a vencer, nos vamos a encontrar con que esta cadena interminable de causas y consecuencias llevará a aumentar, en poco tiempo, el número de desalojados que no tienen ubicación y que ya ni siquiera saben dónde amontonarse en los sucios barrios de la periferia de las grandes ciudades o en algún rincón, tirados por ahí, en medio de las grandes necesidades y los tremendos peligros para su salud y su vida.

De manera que protejamos al inquilino en una forma prudencial, mientras se desarrollan aquellos planes de vivienda. El planeamiento de la vivienda y su ejecución, que nos vienen prometiendo y que nosotros queremos que se haga, pues estamos dispuestos a colaborar y que debemos procurar que se intensifique, es la única forma en que lograremos que en el corto plazo se alcance una suerte de equilibrio entre la oferta y la demanda de habitaciones, que permita que los propietarios reciban una renta razonable y los inquilinos encuentren las posibilidades de ubicación de sus familias.

Reitero que éste es el sentido que vamos a dar a nuestro voto en general y solicito expresamente —y lo reitero— que en la consideración en particular se lea cada artículo para que lo podamos examinar y aportar nuestras ideas, no temiendo que esta disposición vuelva a la Cámara de Diputados. Hay mecanismos constitucionales suficientes para que esta ley pueda sancionarse incluso con una demora de un mes. Supongo, porque hago fe de la buena voluntad de quien ejerce el Poder Ejecutivo, que si esta ley no puede sancionarse la semana que viene en la Cámara de Diputados podrá haber sesiones de prórroga en las que sea sancionada. También puede convocarse a sesiones extraordinarias, y en tal caso estaremos dispuestos a concurrir a todas las sesiones para dar nuestro voto a fin de que el país tenga la ley que necesita.

Se ha mencionado, como un cargo a nuestra bancada, lo que se anotó en la plataforma del

Partido Justicialista en la época de la campaña electoral con relación a este tema. Desde luego, podría zafarme fácilmente del argumento haciendo notar que nosotros no hemos ganado el Poder Ejecutivo, que hemos sido derrotados en las elecciones en el orden general, y que entonces no tenemos verdaderamente la posibilidad de ejercer nuestra responsabilidad de cumplir puntualmente con lo que dice nuestra plataforma. Pero no lo voy a hacer, porque prefiero pasar a otro terreno y decir que, puesto que existen coincidencias entre las plataformas de la Unión Cívica Radical y del Partido Justicialista sobre el diagnóstico de esta situación y sobre la necesidad de buscar soluciones, debemos hacerlo juntos en un debate que sea tan extenso y profundo como la necesidad indique, a los efectos de lograr alguna satisfacción para tantos conciudadanos que, repito, están pasando la penuria de estar tirados en algún rincón del país.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por La Pampa.

Sr. Berhongaray. — Deseo simplemente decirle en forma amigable al señor senador por Jujuy que no se ha leído la plataforma del Partido Justicialista con la intención de formular un cargo. Al contrario, lo hice para señalar una síntesis y una convergencia entre ambas plataformas, y honestamente creo que esta síntesis y esta convergencia están concretadas en el proyecto que sometemos a consideración. El punto 4, en la página 64, dice claramente que las erogaciones con destino a vivienda familiar y al comercio se seguirán rigiendo por las disposiciones del Código Civil. En lugar de un cargo, esto refleja la seriedad con que el Partido Justicialista ha analizado este problema en vísperas de elecciones. Seguramente vamos a poner de manifiesto esa seriedad en las coincidencias a que vamos a arribar en esta sesión.

Sr. Presidente (Otero). — Si no se hace uso de la palabra, se va a votar en general el proyecto de ley.

—La votación resulta afirmativa.

Sr. Saadi. — Señor presidente: pido que se llame a los señores senadores que están en la casa para que estén presentes en la votación en particular.

—Así se hace.

Sr. Cass. — Señor presidente: como hay quórum en la sala, pienso que se puede seguir tratando el proyecto.

Sr. Britos. — El artículo 151 del reglamento nos permite sugerir a la Presidencia que convoque a los señores senadores antes de la votación.

Sr. Cass. — Por eso yo hice mi indicación después de que se produjera el llamado, no antes.

Sr. Britos. — No se preocupe, señor senador.

Sr. Presidente (Otero). — Llamaremos durante tres minutos, lapso suficiente para que bajen los señores senadores que no están presentes en este momento en el recinto.

Sr. Brasesco. — Esperamos que los tres minutos no se indexen. *(Risas.)*

Sr. Marini. — Podrían llamar a los precios, para que también bajen. *(Risas.)*

Sr. Berhongaray. — El artículo 152 expresamente dice: "Si el Senado tuviera que pronunciarse, y no hubiera quórum para votar...". Es decir, hay quórum, por lo que no se cumple en este momento ese presupuesto. De todos modos, el bloque radical accede a lo solicitado para que nadie pueda llegar a interpretar que nos apegamos a una disposición reglamentaria para distorsionar una votación.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Santa Fe.

Sr. Marini. — Amablemente, me permito leerle al señor senador el artículo 151, que dice: "El presidente hará llamar a los senadores que se encuentren en la casa, antes de proceder a una votación". No dice si hay quórum o no.

Sr. Brasesco. — Creo que nos hemos puesto de acuerdo.

Sr. Berhongaray. — Señor presidente: mientras se cumple el tiempo del llamado, no le quitamos tiempo a la sesión. Quiero decir que el artículo 152 es la norma expresa para cuando no hay quórum; el 151 es la norma general.

Sr. Presidente (Otero). — La Presidencia informa que hay 38 señores senadores en la casa, de los cuales 37 están en el recinto. No sabemos quién está escondido... *(Risas.)*

Ya se han cumplido cuatro minutos, por lo que el tiempo ha expirado.

—Se lee el artículo 19.

Sr. Martiarena. — Pido que antes de la redacción que ha sido aprobada por la Cámara de Diputados, se coloque un párrafo que diga: "La interpretación de esta ley se hará teniendo en cuenta la función social de la propiedad, con todas las consecuencias que ello determina, y regirá la locación o sublocación total o parcial de inmuebles destinados a vivienda".

Sr. Velázquez. — Señor presidente: en representación de la Comisión de Vivienda y de las

de Presupuesto y Hacienda y de Legislación General, no se hace lugar a la modificación propuesta por el señor senador Martiarena.

Sr. Presidente (Otero). — Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 1º del dictamen. En caso de que no sea aprobado, se someterá nuevamente a votación con la modificación propuesta por el señor senador por Jujuy.

—La votación resulta afirmativa.

—Se lee el artículo 2º.

Sr. Castro. — Deseo proponer que se fijen tres años como plazo mínimo en lugar de dos.

Sr. Velázquez. — Mantenemos el criterio de la comisión.

Sr. Presidente (Otero). — Se va a votar el artículo 2º del dictamen de la comisión.

—La votación resulta afirmativa.

Sr. Martiarena. — Deseo proponer la siguiente modificación: "Los precios locativos convenidos contractualmente serán reajustados por periodos no menores de tres meses y únicamente conforme a la variación del salario mínimo legal. A partir de la entrada en vigencia de la presente, este artículo se considerará incorporado a todos los contratos actualmente en curso de ejecución en los que se hubiera pactado reajuste de precio, quedando reemplazada de pleno derecho cualquier cláusula que las partes hubieran convenido y celebren en el futuro".

Creemos que el reajuste debe establecerse dentro de periodos determinados, que no podrán ser menores de tres meses. La situación económica y las retribuciones que reciben el empleado y el trabajador argentino hacen que el reajuste mensual no sea conveniente para las economías familiares. Por lo tanto, proponemos que los reajustes se efectúen con relación al salario mínimo legal, porque es sabido que para el pago de la vivienda debe afectarse un porcentaje del ingreso del locatario. De manera que cuando pretendemos que el alquiler se establezca en relación con lo que el locatario percibe como remuneración, estamos ajustándonos a un criterio prácticamente universal.

Sr. Velázquez. — Señor presidente: aunque sea redundante, quiero reiterar a este alto cuerpo que la no aceptación de estas modificaciones propuestas ni las que se propondrán no responde a una situación caprichosa; actuamos así porque somos responsables ante la opinión pú-

blica, que está expectante respecto de este tema. Reitero que no se trata de un capricho y, por eso, no hacemos lugar a la propuesta formulada por el señor senador Martiarena.

Sr. Presidente (Otero). — Se va a votar el artículo 3º con la redacción propuesta en el dictamen.

—La votación resulta afirmativa.

—Se lee el artículo 4º.

Sr. Castro. — Solicito que al final del artículo se agregue el siguiente párrafo: "Queda facultado el inquilino o subinquilino en su caso, a sustituir las garantías o fianzas que le exigiere el locador por un seguro oficial a cargo del inquilino, que cubriría los alquileres impagos, daños y perjuicios y otras deudas derivadas de la locación, el que será contratado con la Caja Nacional de Ahorro y Seguro en la forma que determine la reglamentación. En tal caso el locador no podrá exigir más garantías".

Entiendo que se trata de una omisión del mensaje y del proyecto aprobado por la Cámara de Diputados y para salvarla propongo el agregado del párrafo que acabo de leer.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Misiones.

Sr. Velázquez. — Lamentablemente, la comisión no acepta el agregado propuesto.

Sr. Presidente (Otero). — Se va a votar el artículo 4º tal como figura en el dictamen.

—La votación resulta afirmativa.

—Se lee el artículo 5º.

Sr. Castro. — Propongo que este artículo quede redactado de la siguiente manera: "Intimación de pago: previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a treinta días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar del pago".

Sr. Velázquez. — La comisión no acepta la modificación.

Sr. Castro. — Propongo también el agregado del siguiente párrafo: "Queda facultado por una sola vez el inquilino o subinquilino en su caso, para dar por concluido el juicio de desalojo por falta de pago si dentro del plazo para contestar la demanda y hasta el llamamiento de autos para sentencia, abonare la suma adeudada más el 35 por ciento para responder por intereses, indexación y costas, sujetos a la correspondiente liquidación judicial".

Sr. Velázquez. — También en este caso, señor presidente, la comisión no acepta la modificación propuesta.

Sr. Presidente (Otero). — Se va a votar el artículo 5º tal como figura en el dictamen.

—La votación resulta afirmativa.

—Se lee y aprueba el artículo 6º.

—Se lee el artículo 7º.

Sr. Martiarena. — El inciso *b*) de este artículo establece: "Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado". Solicitamos que se supriman las palabras "por cada año", de modo que se pueda exigir el depósito de garantía por un mes, por el tiempo del contrato y no por cada año del mismo.

Sr. Velázquez. — La comisión no acepta, señor presidente.

Sr. Presidente (Otero). — Se va a votar el artículo 7º tal como figura en el dictamen.

—La votación resulta afirmativa.

—Se lee el artículo 8º.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Jujuy.

Sr. Martiarena. — Señor presidente: en el artículo 8º proponemos que, en lugar de que el plazo para notificar la decisión del locatario al locador de resolver el contrato sea de sesenta días, el mismo se reduzca a treinta días.

Por otra parte, proponemos que se suprima la cláusula que dice: "El locatario, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso". Entendemos que no es razonable ni justo que, notificando el locatario al locador con anticipación su propósito de resolver el contrato, deba pagar por esta resolución anticipada.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Misiones.

Sr. Velázquez. — La comisión no acepta la modificación propuesta, señor presidente.

Sr. Presidente (Otero). — Se va a votar el artículo 8º tal como figura en el dictamen.

—La votación resulta afirmativa.

—Se lee el artículo 9º.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Santiago del Estero.

Sr. Castro. — Es para proponer un agregado a este artículo, señor presidente. Sugiero que se agregue "y subinquilinos". Considero que se trata de una omisión del proyecto.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Misiones.

Sr. Velázquez. — Es muy interesante lo que termina de apuntar el señor senador, pero lamentablemente la comisión no acepta el agregado señor presidente. (*Risas*.)

Sr. Presidente (Otero). — Se va a votar el artículo 9º tal como figura en el dictamen.

—La votación resulta afirmativa.

—Se lee el artículo 10.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Jujuy.

Sr. Martiarena. — Es para reiterar nuestro concepto, señor presidente, de que el reajuste del precio de la locación no debe hacerse como está instituido, en base al promedio entre la evolución de los precios al consumidor y los salarios, ponderados en partes iguales y rebajados en un 20 por ciento.

Nada tiene que hacer en el contrato de locación la evolución de los precios al consumidor. El reajuste debe hacerse en función del crecimiento del salario del locatario, porque esa es la norma universal en la materia; el precio de la locación juega en función del ingreso de quien ocupa la vivienda.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Misiones.

Sr. Velázquez. — La comisión tampoco acepta esta modificación, señor presidente.

Sr. Presidente (Otero). — Se va a votar el artículo 10 tal como figura en el dictamen.

—La votación resulta afirmativa.

—Se leen y aprueban los artículos 11 y 12.

—Se lee el artículo 13.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por San Luis.

Sr. Britos. — Señor presidente: acá se dice que dos colegas tenían una disidencia parcial. Sin embargo, no veo los votos.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Salta.

Sr. Villada. — Señor presidente: en este artículo se otorgan beneficios en el régimen promocional para estimular a los locadores a que al-

quilen sus viviendas. Sin embargo, en la última parte, donde se habla de la desgravación a la construcción de vivienda, se dice que no se considera como infraestructura a los edificios, lugares destinados a la industrialización o comercialización de bienes o servicios y construcción de caminos que no sean calles urbanas.

Esto se prestaría a que pudieran desgravarse calles que no tienen nada que ver con el lugar, la vivienda o el barrio respectivo.

Concretamente, para evitar que se produzcan abusos en este sentido, propongo que se agregue al final de este artículo el siguiente párrafo: "que no sean calles urbanas de acceso a la vivienda". De esta manera, las calles ajenas no podrán ser incluidas en el proceso de desgravación.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Misiones.

Sr. Velázquez. — Señor presidente: para tranquilidad del señor senador informo que cuando se dicte el decreto reglamentario se adoptarán los recaudos necesarios para que no se produzca ese tipo de situaciones. Por esta razón la comisión no acepta la modificación propuesta por el señor senador por Salta.

Sr. Presidente (Otero). — Se va a votar el artículo 13 tal como figura en el dictamen.

—La votación resulta afirmativa.

—Se leen y aprueban los artículos 14 y 15.

—Se lee el artículo 16.

Sr. Villada. — Señor presidente: solicito que el plazo de cuatro años posteriores al acogimiento de los beneficios de este régimen promocional establecido en el inciso f) sea reducido, por cuanto lo consideramos demasiado extenso.

Tengamos presente que mientras se desarrolla el proceso de construcción, quienes realizan este tipo de inversión van desgravando en forma constante, extendiéndose de manera excesiva el plazo para la concesión de dicha desgravación.

Por este motivo, propongo que se reduzca dicho plazo en un año; es decir, que las construcciones deberán estar en condiciones en el plazo de tres años, lapso que considero suficiente para el desarrollo de cualquier plan de vivienda, por más amplio que fuere.

Sr. Velázquez. — La comisión no acepta la modificación propuesta.

Sr. Presidente (Otero). — Se va a votar el artículo 16 tal como figura en el dictamen.

—La votación resulta afirmativa.

—Se leen y aprueban los artículos 17 al 22.

—Se lee el artículo 23.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Jujuy.

Sr. Martiarena. — En el artículo 23 se dispone que a partir de la vigencia de la ley, y por un plazo de 180 días, el Poder Ejecutivo nacional, a través del Ministerio de Salud y Acción Social, arbitrará los medios conducentes para subsidiar a los grupos familiares desalojados en dicho lapso.

Estimo que se ha incurrido en un olvido muy importante, cual es el de la existencia de las provincias argentinas. Considero correcto que en la Capital Federal el Ministerio de Salud y Acción Social arbitre los medios conducentes para otorgar subsidios a los grupos familiares desalojados. Pero estimo que dicha facultad debe corresponder en las provincias a los ministerios respectivos para que asistan a quienes son desalojados dentro de sus ámbitos territoriales.

Por lo expuesto, propongo que a continuación de "Ministerio de Salud y Acción Social" se agregue "en la Capital Federal y de los ministerios correspondientes en cada provincia, en sus territorios".

Consecuentemente, al final de dicho artículo habría que introducir el siguiente agregado: "La reglamentación de esta ley determinará la forma en que cada provincia hará conocer las necesidades de los grupos familiares desalojados en su territorio, a fin de que se los asista con los subsidios otorgados en este artículo".

Hago notar que el fondo creado para los subsidios será recaudado en toda la Nación y que no resulta coherente, justo ni lógico que el Ministerio Nacional se ocupe de atender a los desalojados del último rincón de la República sin dar ninguna participación a los estados provinciales.

Sr. Velázquez. — La comisión no acepta la modificación propuesta.

Sr. Presidente (Otero). — Se va a votar el artículo 23.

—La votación resulta afirmativa.

—Se lee y aprueba el artículo 24.

—Se lee el artículo 25.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Salta.

Sr. Villada. — Señor presidente: en el artículo 23 del proyecto se prevé un régimen de subsidios para los desalojados. Realmente constituye una ilusión, porque el artículo 25 propone la modificación de la ley 22.916 en cuanto a los recursos para formar el fondo correspon-

diente. Lo que se ha omitido es la circunstancia de que esta ley vence el 31 de diciembre de este año. En consecuencia, para que este subsidio sea una realidad y pueda solucionar la situación de los desalojados, voy a proponer un inciso c) que diga lo siguiente: "Modifícase el artículo 5º de esta ley, ampliando la vigencia de la misma hasta 180 días a partir de la vigencia de la ley de promoción de las locaciones urbanas para atender exclusivamente las erogaciones a que se hace mención en el inciso b) precedente".

Con esto vamos a tornar real este subsidio y vamos a prestar apoyo a esas personas cuya situación es dramática.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Jujuy.

Sr. Martiarena. — A raíz de las observaciones que acaba de formular el señor senador por Salta, debo reiterar lo que dije ayer en el sentido de que los contadores son muy útiles en la función legislativa. (*Risas.*)

Pero además de eso, el inciso a) dice que de los recursos de la ley 22.916 se destinará un "noventa por ciento a atender las erogaciones de carácter extraordinario que demanden las zonas afectadas por las inundaciones producidas durante el año 1983 en las provincias de Corrientes, Chaco, Entre Ríos, Formosa, Misiones y Santa Fe".

Naturalmente, esto tendía a paliar situaciones producidas con anterioridad. Como muy bien ha dicho el señor senador Villada, la vigencia de estos recursos debe prorrogarse, y entonces, juntamente con las necesidades de esas provincias habrá que atender las de las demás provincias que hayan sido declaradas en estado de emergencia por causa de factores climáticos. Pido que en ese sentido se haga un agregado en el artículo.

Sr. Velázquez. — La Comisión no acepta la modificación propuesta.

Sr. Presidente (Otero). — Se va a votar el artículo 25.

—La votación resulta afirmativa.

—Se leen y aprueban los artículos 2º y 27.

—Se lee el artículo 28.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Jujuy.

Sr. Martiarena. — Mi bloque estima excesivos sesenta días para el comienzo de la vigencia de esta ley. Se ha traído el argumento de la urgencia, y entonces no entiendo por qué hay que esperar tanto tiempo para que empiece a regir esta ley. Propongo que en lugar de sesenta diga "quinze días".

Sr. Lafferrière. — Eso está aclarado en el artículo 29.

Sr. Martiarena. — ¿Qué inconveniente hay en que pongamos "quinze días"?

Sr. Velázquez. — No se acepta la modificación.

Sr. Presidente (Otero). — Se va a votar el artículo 28.

—La votación resulta afirmativa.

—Se lee y aprueba el artículo 29.

—Se enuncia el artículo 30.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por La Rioja.

Sr. Menem. — Voy a proponer la inclusión de un artículo 30 en lugar del de forma, para que quede expresa constancia de las normas del Código Civil que quedarán modificadas por el proyecto que estamos considerando.

Vamos a sancionar un proyecto de ley por el que se introducen modificaciones sustanciales a ciertos y determinados artículos del Código Civil que rige el contrato de locación, y no se hace ninguna referencia a ellos. De esta manera se está creando una suerte de sistema paralelo: por un lado está el contrato de locación del Código Civil y por el otro el contrato de locación estipulado por el proyecto en consideración. Por ello es necesario que se establezca cuáles son los artículos del Código Civil que se modifican.

En algunos casos se cambian algunas normas y por ello estas disposiciones pueden resultar contradictorias. Se está usando una pésima técnica legislativa que va a traer serios problemas a quienes deban interpretar la norma en el futuro.

Por lo expuesto, solicito que se incluya un nuevo artículo que expresamente mencione cuáles son los artículos del Código Civil que se modifican y que a mi juicio son —haciendo el análisis de esta pésima disposición legal— el 1.493, el 1494, el 1496, el 1507, el 1508 y el 1579.

De no hacerlo así, estaríamos incurriendo en una grave deficiencia en materia de técnica legislativa.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Santa Cruz.

Sr. Murguía. — Señor presidente: en el supuesto de aprobarse la inclusión solicitada por el señor senador Menem, y que sería el artículo 30, propongo que se incluya como artículo 31 el siguiente: (*lee*) "Audiencia de conciliación obligatoria. En todos los procesos de desalojo actualmente en trámite, el juez deberá convocar a una audiencia de conciliación obligatoria que deberá

realizarse en su presencia y con la comparecencia personal de las partes para dentro del término de los 120 a 180 días”.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Jujuy.

Sr. Martiarena. — Para facilitar el tratamiento de los agregados voy a proponer otro, aunque supongo que el señor miembro informante los va a desechar. No obstante, de esta manera dejaremos constancia en el Diario de Sesiones.

Pido que se agregue un nuevo artículo, cuyo texto es el siguiente (*lee*): “Inmueble desocupados: los inmuebles urbanos destinados a casa habitación que permanezcan desocupados sin fines determinados y por voluntad de su propietario, sufrirán un recargo del impuesto inmobiliario anual igual a 10 veces el monto del impuesto que le corresponda normalmente tributar. Se exceptúan los siguientes casos:

- a) Si el inmueble se encuentra disponible para su venta por un lapso que no deberá superar los 180 días;
- b) Cuando el inmueble se encuentra ubicado en zona turística o corresponda a la denominación de casa-quinta;
- c) Cuando el propietario tenga su domicilio real fuera del lugar o distrito donde se encuentra ubicado el inmueble y éste fuera utilizado como residencia alternativa”.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por Misiones.

Sr. Velázquez. — Señor presidente: lamento muy profundamente no poder acceder a las sugerencias de mis colegas, los señores senadores Menem, Murguía y Martiarena, pues por las razones de urgencia de procedimiento fundamentadas anteriormente por la comisión, no podemos introducir esas modificaciones.

Sr. Presidente (Otero). — Teniendo en cuenta las consideraciones del señor miembro informante de la comisión, y como el artículo 30 es de forma, queda definitivamente sancionado el proyecto de ley. Se comunicará al Poder Ejecutivo.

Sr. Britos. — Pido la palabra para una aclaración.

Sr. Presidente (Otero). — Tiene la palabra el señor senador por San Luis.

Sr. Britos. — Creo que habría que modificar el orden del día que se acaba de considerar porque decía “en disidencia parcial”, y tiene la firma de dos colegas, pero evidentemente han votado todos los artículos del despacho sin sujetarse a su observación.

Sr. Brasesco. — Ya hizo la aclaración al respecto el señor senador Feris.

Sr. Feris. — Quiero contribuir a que el señor senador por San Luis esclarezca la contradicción que creyó ver entre mi afirmación de que había una disidencia parcial y el voto favorable en general y en particular que presté al proyecto tal como viene de la Cámara de Diputados. En mi intervención anterior señalé que no obstante las imperfecciones del proyecto, en razón de la situación existente y de la necesidad de que se restablezca el mercado de casas de alquiler, consideraba que el interés público debía estar por encima de esta disidencia parcial que pudo haber tenido lugar.

—Ocupa la Presidencia el señor vicepresidente 1º del Honorable Senado, señor senador Ramón A. Araujo.

16

PROMOCION DE EXPORTACIONES

Sr. Presidente (Araujo). — Corresponde considerar el dictamen de las comisiones de Comercio, de Presupuesto y Hacienda, de Economía y de Economías Regionales, en el proyecto de ley en revisión sobre Ley de Promoción de Exportaciones.

Por Secretaría se dará lectura.

Sr. Secretario (Macris). — (*Lee*):

Dictamen de comisión

Honorable Senado:

Vuestras comisiones de Comercio, Presupuesto y Hacienda, Economía y Economías Regionales, han considerado el Proyecto de ley venido de la Honorable Cámara de Diputados sobre Ley de Promoción de Exportaciones; y, por las razones que dará el miembro informante, os aconseja su aprobación con las modificaciones en los artículos: 1º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10, 11, 17, 18, 19, 20, 21 y 22, los cuales quedarán redactados en la forma que abajo se detalla; asimismo se suprime el artículo 16 y se agregan como nuevos artículos los Nº 6º, 7º y 10, por lo cual el articulado tiene nueva numeración.

Artículo 1º —

- a) Expandir las exportaciones argentinas de bienes y servicios dentro del marco de una política continua y estable, y procurando que los beneficios de los regímenes de promoción favorezcan primordialmente a quienes realicen esfuerzos para el incremento continuado de sus exportaciones;
- b) Diversificar la oferta de bienes y servicios destinados a los mercados del exterior, favoreciendo el crecimiento de las exportaciones con mayor valor agregado y de aquellas