

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

X. FUENTES

- Posadas, Autobiografía, en Biblioteca de Mayo, editada por el Senado de la Nación, Buenos Aires, 1960. (El manuscrito original, incompleto, puede verse en el archivo del Museo Mitre, de esta ciudad).
- Oliver, Manuel María, El Primer Director Supremo, Edit. Penitenciaría Nacional, Buenos Aires, 1914.
- Lousteau Heguy, Guillermo, "Gervasio Antonio de Posadas", en Revista Notarial, N° 752, 1964.
- Rezzónico, Carlos A., "La quinta de Vélez Sársfield en el barrio de Almagro", editado por el Colegio de Escribanos de la Capital Federal, Buenos Aires, 1993.
- Caillet-Bois, Ricardo D., "Una información secreta, de origen realista, sobre los principales revolucionarios del Río de la Plata", en el Boletín del Instituto de Investigaciones Históricas, año XVII, t. XXIII.
- Archivo General de la Nación, Biografía de Gervasio Antonio de Posadas, manuscrito original de su nieto, llamado igual. Colección de autógrafos (B.N.), legajo 213, pieza 2334.
- Cutolo, Vicente Osvaldo, Nuevo diccionario biográfico argentino, Edit. Elche, Buenos Aires, 1978.

POLÍTICAS DE VIVIENDA ENTRE 1915-1930 EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Alicia Garro, María Victoria Grillo y Claudia di Candia

SUMARIO

I. Explosión demográfica y déficit habitacional en la ciudad de Buenos Aires, 1900-1915. II. Debates en torno a la ley 9677 (Ley Cafferata). III. Atribuciones de la Comisión Nacional de Casas Baratas. IV. Memorias de la Comisión Nacional de Casas Baratas. V. Construcciones municipales, 1915-1920. Evolución arquitectónica en este periodo. VI. La vivienda en un período de transición política. VII. Los '20. Cambios políticos y transformaciones urbanas. VIII. Obras realizadas por la Municipalidad. X. El barrio Emilio Mitre. X. La actividad de la Comisión Nacional de Casas Baratas. XI. Las entidades privadas y la construcción. XII. El impacto de la modernidad y la construcción de las viviendas populares. XIII. Arquitectura popular. La prueba del concurso. Adjudicación de premios. XIV. El barrio Los Andes. XV. Conclusiones. Síntesis de las obras realizadas. Periodo 1910-1930. Bibliografía. Glosario.

I. EXPLOSIÓN DEMOGRÁFICA Y DEFICIT HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, 1900-1915

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Durante el período transcurrido entre 1900 y 1915 se consolidó el poder político y económico de la burguesía comercial y financiera argentina, a la vez que se afianzaron los sectores terratenientes, ligados ambos al capital extranjero, los que consolidaron el desarrollo del modelo económico liberal basado en las exportaciones agrícola-ganaderas e insertaron la economía argentina en el mercado mundial.

Ese modelo impulsó el libre juego del mercado y de las instituciones y rechazó el principio de intervención estatal, pero manipulando el control de aquél a través de las elites económico-financieras terratenientes. Fue esta clase dirigente la que ideó las formas de dar respuesta al inevitable y desordenado crecimiento urbano, provocado por el desarrollo del modelo que trajo aparejada la necesidad de contar con una abundante mano de obra suministrada por la inmigración extranjera. El Estado no desarrolló políticas de fomento de la pequeña propiedad rural. Por ello, estos pobladores abandonaron el campo y migraron a las ciudades en busca de trabajo, sumándose entonces al problema de la desocupación la angustia de la falta de vivienda para los recién llegados. Asimismo, se puso de manifiesto la falta de políticas crediticias para sectores de escasos recursos, que alcanzó contornos verdaderamente dramáticos.

El impacto poblacional que significó la llegada de estos grupos se refleja en el cuadro siguiente:

Población de la Ciudad de Buenos Aires. Período 1895-1936

Año	Habitantes	Fuente
1895	663.854	Censo Nacional
1904	950.891	Censo Municipal
1909	1.231.698	Censo Municipal
1914	1.575.814	Censo Nacional
1936	2.415.142	Censo Municipal

Fuente: Reseña Estadística de la Ciudad de Buenos Aires. Dirección de Estadística y Censos. Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Boletín N° 8, diciembre de 1989.

Desde 1904 y durante los siguientes cinco años, se verificó un importante crecimiento en la periferia capitalina. Circunscripciones hasta entonces alejadas, como Vélez Sársfield, Flores, Belgrano, Floresta, Palermo, La Boca, se desarrollaron notablemente debido a la extensión de vías de comunicación, como ferrocarriles y tranvías. Es válido recordar que 1905 marcó el fin del tranvía de tracción a sangre, quedando totalmente electrificado este medio de comunicación. La mayor velocidad y frecuencia de los trenes permitieron acortar el tiempo empleado para llegar al centro urbano. Todos estos cambios provocaron la valorización de los terrenos ubicados en las zonas periféricas y la consabida especulación de quienes eran sus propietarios.

Otro hecho significativo fue el abandono en que cayó la zona sur de la ciudad de Buenos Aires por parte de los sectores pudientes, quienes se

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

trasladaron hacia el centro-norte. El sur pasó a ser lugar de vivienda para aquellos sectores que no podían alcanzar el sueño de la vivienda propia y se instalaron en las viejas casas, convertidas en inquilinatos.

Los conventillos, surgidos a mediados del siglo pasado -cuando las casas de patio ya deterioradas, ubicadas al sur de la Plaza de Mayo, se convirtieron en viviendas colectivas- fueron un buen negocio que dejó excelentes ganancias, y a los que tuvieron que recurrir forzosamente los inmigrantes sin techo y sin suficientes recursos que pagaban casi un tercio de su salario por el alquiler de una pieza. Ninguna ley protegía entonces a estos inquilinos contra los abusos de los locadores, por lo que se vieron obligados a recurrir entonces a la protesta organizada (huelga de inquilinos de 1907).

Fue a partir de las condiciones habitacionales de las clases trabajadoras, donde se compartía promiscuidad y hacinamiento, que los higienistas como Samuel Gache, Guillermo Rawson y Eduardo Wilde se ocuparon, con la finalidad de ejercer a su vez control social, de los graves problemas ocasionados por las malas condiciones sanitarias y morales en las que convivían los habitantes de los barrios marginales y de los conventillos. Rawson decía que "estas viviendas serían el germen de la extensión del socialismo revolucionario y de las ideas anarquistas"(1)(192) por lo que se hacía necesario, ante la forma desgraciada en que vivía el obrero de esta capital, se sancionara una ley que reglamentara la construcción de casas para ellos.

En 1905 se sancionó la ley 4824, primera, a nivel nacional, en legislar sobre vivienda, que autorizaba al municipio de la Ciudad de Buenos Aires a emitir títulos por valor de hasta \$ 2.000.000, para la construcción de 300 viviendas obreras sobre terrenos fiscales. De este modo la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires firmó con la Compañía de Construcciones Modernas un primer convenio por el que se construiría un barrio obrero en los terrenos delimitados por las calles avenida Cobo, Zelarrayán, Senillosa y avenida La Plata, que habían sido donados por la señora Azucena Butteler. El conjunto constaba de 64 viviendas individuales, en lotes de menores dimensiones que las urbanas, con el consiguiente aumento de densidad por manzana. La planta de cada unidad respondía a la denominada "casa chorizo" (véase "Glosario").

A su vez, el 30 de julio de 1905 se creó la Cooperativa El Hogar Obrero, a instancias del Partido Socialista, cuyos adherentes, "...partidarios de la no intervención estatal, plantearon la necesidad de que los obreros se nuclearan en cooperativas de autoconstrucción de viviendas (...)". "Esta alternativa fue poco viable para los sectores más necesitados ya que los integrantes de las cooperativas debían, generalmente, percibir sueldos altos y sobre todo regulares"(2)(193). Hacia 1910 la Cooperativa había construido 130 viviendas individuales, de las cuales el 60% aproximadamente se realizó mediante préstamos hipotecarios a sus asociados, y el 40% restante a iniciativa de la misma Cooperativa. En ese mismo año se compró el terreno ubicado en las calles Bolívar y Martín García, para levantar un edificio de 5 pisos con 32 departamentos, que fue

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inaugurado el 9 de julio de 1913. En esa oportunidad Juan B. Justo, al pronunciar el discurso de inauguración, reafirmó que se trataba de la iniciación de un modelo de cooperación económica de los trabajadores. La preocupación por conflictos sociales emergentes de esta situación habitacional alcanzó también a entidades católicas, como la Sociedad San Vicente de Paul, que en 1912 construyó la colonia obrera Nueva Pompeya: 100 viviendas individuales, ubicadas entre Trafal, Cachi, Einstein y G. Gutiérrez. Este conjunto se completó con un asilo y una escuela. Asimismo, la Acción Católica Argentina proyectó el barrio Monseñor Espinosa, 65 viviendas individuales de dos plantas ubicadas entre Perdriel, Alvarado y California, el que recién sería construido en la década del '20.

II. DEBATES EN TORNO A LEY 9677 (Ley Cafferata)

Todas estas medidas aisladas no sirvieron para encarar integralmente el problema del déficit habitacional. En 1915 con la sanción de la ley 9677, llamada Ley Cafferata, comenzará el período de la acción oficial en este tema.

Durante el debate previo a la sanción de dicha ley se puso de manifiesto el enfrentamiento entre el autor del proyecto, el diputado de origen católico Juan Cafferata, acompañado por el diputado Ambrosio Nogués, de extracción conservadora, versus los socialistas Enrique Dickmann y Nicolás Repetto. Los primeros defendieron la necesidad de la participación estatal en la construcción de viviendas para la "clase proletaria" del país, mientras que los socialistas sostenían una actitud netamente privatista y partidaria de la no intervención estatal, poniendo como ejemplo la acción llevada a cabo por la Cooperativa El Hogar Obrero.

Trataremos de agrupar las propuestas que motivaron los debates según los diferentes proyectos de las bancadas: los conservadores defendían la propuesta de Cafferata porque ésta preveía la creación de una comisión encargada de todo lo relativo a fomentar las condiciones de vida de los sectores populares, Buenos Aires, 1880-1930. Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires. Primeras Jornadas de Historia de la Ciudad de Buenos Aires, "La vivienda de Buenos Aires", Buenos Aires, 1985, pág. 20. construcción de viviendas; pensaban que la acción del Estado sería más eficaz, facilitada por el seguimiento y el asesoramiento de la citada comisión. Esta proyectaría exenciones impositivas para los materiales destinados a la construcción de casas encaradas por la comisión y reglamentaría las formas de adquisición de ellas como las facilidades a otorgar a quienes decidieran construir individualmente. Los defensores del proyecto destacaban la experiencia de otros países respecto de las construcciones baratas para obreros, poniendo especial énfasis en las ventajas de las casas colectivas, ya que las mismas permitían albergar a numerosas familias en condiciones ventajosas para su economía. No por ello dejaban de lado los beneficios de privacidad y comodidad que brindaban las casas individuales.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Consideraban que debía tenerse en cuenta la ley 7102, que autorizaba a destinar el dinero producto de las carreras del hipódromo de los días jueves, a depositarse en el Banco de la Nación, para la construcción de viviendas. En discusiones con Dickmann, Cafferata acepta los reclamos del diputado socialista acerca de la procedencia del dinero, pero los relativiza por el fin al que serían destinados.

Los socialistas estaban en contra del proyecto, porque consideraban que el factor que más había incidido en el encarecimiento de la vivienda había sido la especulación, auspiciada por el crédito oficial, el poco deseable régimen fiscal y el aún menos deseable Código de Edificación, vigente en Buenos Aires desde 1910, el que autorizaba la construcción de numerosas casas de departamentos de elevada altura.

Este aprovechamiento extremo del terreno, sostenían los socialistas, había permitido el máximo de especulación con el claro propósito de lucrar. Consideraban que el fraccionamiento rural era conveniente para erradicar el latifundio, pero se manifestaban en contra de la división del terreno urbano, ya que si la tierra urbana hubiera estado dividida en grandes bloques, habría dado posibilidad a la construcción de grandes conjuntos al estilo europeo. Veían la necesidad de revalorizar propuestas donde la iniciativa privada se conjugara con la acción cooperativa siguiendo pasos diferentes, como atraer, primero, la inversión de capitales, desarrollar, luego, cooperativas de construcción, dar paso a la intervención del municipio y dejar el último lugar para la acción legislativa nacional que coordinara a las anteriores mencionadas.

Criticaban la propuesta de crear una comisión, la cual contaría con atribuciones demasiado amplias, lo que permitía inferir que detrás de ellas era el Estado el que por medio de la comisión construía, vendía y alquilaba casas en mensualidades.

Con referencia al tipo de vivienda, se inclinaban por la construcción de casas colectivas que pudieran aunar comodidad y baratura, ya que las casas individuales eran más costosas en relación con los magros salarios obreros. Por otra parte, pensaban que las casas individuales debían ser construidas en los suburbios, inconveniente que acarrea la distancia de la propiedad respecto a los lugares de trabajo.

En cuanto a la exención impositiva para los materiales de construcción, consideraban que debían extenderse para todo tipo de construcciones, aunque éstas fueran suntuosas, ya que la construcción ocupaba mucha mano de obra, y otorgaba, además, singular belleza a la ciudad.

El aporte de los diputados socialistas no fue tenido en cuenta para la sanción de la ley, hecho que se produjo el 5 de octubre de 1915. Se creó también la Comisión Nacional de Casas Baratas, por decreto del 21 de octubre del mismo año, la que empezó a funcionar el 1° de mayo de 1916. La comisión estaba compuesta por cinco miembros, ad honorem, nombrados por el Poder Ejecutivo Nacional. Los primeros en ser designados fueron los siguientes: presidente: Marcelo Torcuato de Alvear, vicepresidente: Gregorio Aráoz Alfaro, tesorero: Eduardo M. Lanús, además de Carlos M. Coll y Juan Ochoa. La comisión se manejaría con fondos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

provenientes de la ley 7102, que en su art. 7° así lo disponía (3)(194).

III. ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN NACIONAL DE CASAS BARATAS

Entre las atribuciones de la comisión figuraba la inversión de los fondos a través de la contratación con sociedades de construcción o con particulares, para la construcción "de casas higiénicas y baratas" en Capital Federal y en territorios nacionales, a fin de ser "vendidas o alquiladas" a obreros jornaleros o empleados de pequeños sueldos.

Asimismo, se estimulaba a empresas y/o particulares y a sociedades de crédito, beneficencia y cooperativas a que construyeran directamente o que facilitasen dinero para la ejecución de viviendas higiénicas, salubres y baratas.

En cuanto a los requisitos para la adjudicación, se tenían en cuenta los antecedentes y recursos de los futuros adquirentes; las unidades se vendían a precio de costo y por sorteo. Se previeron beneficios tributarios, tales como la exención de los derechos e impuestos que gravaban la importación de los materiales empleados en la construcción de las casas que contrataba la comisión y de aquellas que construyeran sociedades a las que ésta aprobase los planos y condiciones de adjudicación.

En el marco de las franquicias tributarias se incluía la exoneración del pago de la contribución territorial por diez años a contar desde la fecha de adquisición, o de la construcción de las casas adquiridas por obreros que fueran para vivienda particular, y cuyo costo no excediera lo estipulado por la ley.

Finalmente, es de señalar que se encontraban eximidas de impuestos fiscales las sociedades de construcción o de crédito que tuviesen por objeto exclusivo la construcción de casas baratas individuales o colectivas; las sucesiones, cuando se tratara de herederos directos y el 50% cuando fueran herederos colaterales. Toda otra actividad financiera de la comisión debía ser fiscalizada por la Contaduría General de la Nación.

IV. MEMORIAS DE LA COMISIÓN NACIONAL DE CASAS BARATAS

De acuerdo con el art. 22 de la ley 9677, la comisión debía elevar anualmente una memoria, que sería publicada al inicio de las sesiones ordinarias del Congreso. Tomaremos como ejemplo, para el análisis, los informes elevados por la comisión en su primera memoria del 2 de octubre de 1916, fecha que demuestra la tardanza en el inicio de las actividades de este organismo. Según lo allí expresado, el retraso se debió a la demora del Poder Ejecutivo en aprobar el nombramiento de los empleados.

Como la comisión estaba autorizada para adquirir terrenos, y el Poder Ejecutivo podía cederlos en el caso de que fueran de su propiedad, se solicitó a la Contaduría General de la Nación que preparara un listado de los predios que fueran propiedad del Estado y estuviesen dentro del ámbito de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Es por ello que se requirió la cesión del terreno delimitado por las calles México, Azopardo, avenida Art.7°: "El producido líquido de las reuniones de los jueves, deducido el 25% que se destinará a la Municipalidad de la Capital, se aplicará a la formación de un fondo para la construcción de casas para pobres. Mientras el Congreso Nacional no determine la forma en que haya de realizarse el propósito de construcción de casas para obreros, esos fondos serán depositados en cuenta especial en el Banco de la Nación Argentina", Anales de Legislación Argentina.

Oeste y Venezuela. En vista de que esta zona estaba próxima al puerto, y la simple observación demostraba la presencia de numerosos conventillos en el área, se pensó que la construcción de viviendas baratas en ese lugar solucionaría el problema de la vivienda a sus habitantes y los acercaría al lugar de trabajo, dado que en su mayoría eran trabajadores portuarios. Este proyecto provocó reacciones entre los propietarios de la zona, quienes protestaron ante el Ministerio del Interior por considerar que ese terreno debía ser destinado para el desarrollo de las actividades portuarias; aconsejaban que las construcciones que levantara la comisión debían hacerse en otros parajes, como Caballito, Flores o Nueva Pompeya. Desde la comisión se defendió el proyecto aclarando que era su intención extender las construcciones hacia las zonas antes mencionadas. Para ello se publicitó la decisión de adquirir terrenos a particulares. Se recibieron por parte de ellos numerosas ofertas y la mayoría se registró en las zonas situadas al oeste, noroeste y sudoeste. Debido a esas ofertas se evaluaron las posibilidades de construir en dichas zonas, teniendo en cuenta cuestiones tales como ampliación de vías de comunicación y densidad de población, aspectos que definirían la viabilidad de las compras(4)(195).

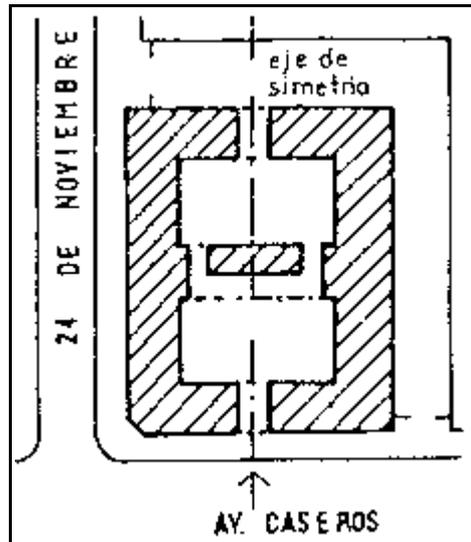
V. CONSTRUCCIONES MUNICIPALES 1915-1920

Evolución arquitectónica en este período

Durante el período de 1915 a 1920, el accionar oficial a través de la Comisión Nacional de Casas Baratas y de la Municipalidad capitalina puso nuevamente de manifiesto la discusión acerca de la casa colectiva en los terrenos céntricos, solución adoptada por la comisión (casa Valentín Alsina) y la experiencia de los loteos individuales (barrio Butteler), ahora elevando aún más la densidad, tal como lo propuso la Municipalidad en el barrio Manzana Cachi.

En 1918 se construyó el conjunto Manzana Cachi, ubicado entre las calles Cachi, Diógenes Taborda, Andrés Ferreyra y J. A. Cortejarena, que constaba de 128 viviendas individuales con lotes de 8.66 x 8.66 m. La manzana estaba conformada por tiras de viviendas apareadas por los fondos, también denominadas manzanas de doble crujía o tallerín (debido a la relación ancho y largo). El conjunto se complementó con dos plazas.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



En 1919 se construyó la casa Valentín Alsina, ubicada en la avenida Caseros y 24 de Noviembre. Vivienda colectiva de planta baja (infraestructura comercial) y 3 pisos altos con 67 unidades habitacionales. La planta respondió a la tipología academicista, con la presencia de un eje de simetría que ordena compositivamente los dos patios y el majestuoso acceso, manifestándose la presencia de una fachada principal y la existencia de dos laterales y una de fondo. Existe en el edificio un repertorio de formas clásicas que relaciona la obra con el eclecticismo europeo introducido al país por la generación del '80.

VI. LA VIVIENDA EN UN PERÍODO DE TRANSICIÓN POLÍTICA

Los alcances de la política oficial de vivienda se enmarcan en un período histórico en el que los argentinos se disponían a celebrar el Centenario de la Independencia y a recibir el primer gobierno elegido bajo el imperio de la ley Sáenz Peña.

Es así como el 16 de octubre de 1916 el radicalismo entraba en la Casa Rosada de la mano de Hipólito Yrigoyen. Si bien este triunfo no lograba desarticular la hegemonía del régimen oligárquico, provocaba en él una herida profunda.

No fueron fáciles los años en los que transcurrió esta presidencia. Numerosos conflictos obreros tanto urbanos como rurales, organización de los sectores propietarios con la finalidad de presionar al gobierno en momentos de conflictos sociales a través de agrupaciones patronales como la Asociación Nacional del Trabajo, la influencia de los sectores conservadores tanto desde el ángulo político como de la Iglesia Católica, dispuestos a detener el avance del anarquismo y del comunismo para impedir la organización de los trabajadores, fueron situaciones habituales. La actitud del gobierno ante esta complicada situación fue contradictoria, pasando de la conciliación, en algunos casos, a la represión, en otros.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

VII. LOS '20. CAMBIOS POLÍTICOS Y TRANSFORMACIONES URBANAS

La década del '20 otorgó al Estado cierto respiro, en cuanto a la gravedad de los conflictos sociales. El paso de un gobierno radical a otro demostró la posibilidad del funcionamiento democrático: La relativa estabilidad permitió mayor desarrollo de las actividades económicas, las que seguían basándose fundamentalmente en la explotación de la riqueza de la pampa húmeda, lo que otorgaba a la Argentina grandes ventajas de colocar sus productos agropecuarios a bajo precio en el mercado europeo. Pero la posibilidad que arrojaba generar excedentes por estas ventas, a la que se sumaba el crecimiento del ingreso per cápita de los habitantes, no se vieron reflejados en el desarrollo de la industria local, que no lograba capitalizar los beneficios para crecer, dada la irresistible competencia de productos extranjeros que ingresaban en el mercado local gracias a las facilidades brindadas a la importación.

La posibilidad de controlar los conflictos y cierta estabilidad económica durante los primeros años de esta década, motivaron el desarrollo de otras actividades vinculadas con el crecimiento urbano-demográfico de Buenos Aires, como la extensión y modernización de las líneas de transporte interurbano; por ejemplo, la inauguración de la línea de subterráneo Lacroze-Alem, al permitir mayor acercamiento al centro de las zonas periféricas, que crecerán y se desarrollarán como prósperos barrios, verdaderos receptáculos donde la integración humana, basada en el culto a la solidaridad, encuentra correspondida respuesta en la construcción de clubes barriales, sociedades de fomento, bibliotecas populares, etcétera(5)(196).

VIII. OBRAS REALIZADAS POR LA MUNICIPALIDAD

Es durante el último tramo de la primera presidencia de Yrigoyen cuando se restableció el contrato entre la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y la Compañía de Construcciones Modernas, para la construcción de 10.000 viviendas en el ámbito capitalino, sobre terrenos municipales, de las que se construyeron entre 1920 y 1930 menos de la mitad, distribuidas en cinco barrios semejantes en su tipología y diferenciados en ubicación y cantidad de unidades según las dimensiones de los terrenos asignados.

Entre estos barrios, encontramos los siguientes: Tellier-Liniers, Nazca, Varela-Bonorino, Segurola y Emilio Mitre.

El barrio Tellier-Liniers está ubicado entre Ramón Falcón, Boquerón, Montiel, Palmar, el Mirasol, Tellier y Gordillo; consta de 1760 viviendas individuales, aproximadamente.

El barrio Nazca, a su vez, está ubicado entre Cuenca, Alvarez Jonte, Nazca, J. A. García, Argerich, E. González y Helguera. Son 380 viviendas individuales, aproximadamente.

El barrio Varela-Bonorino, ubicado entre Varela, avenida del Trabajo, Rivera

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

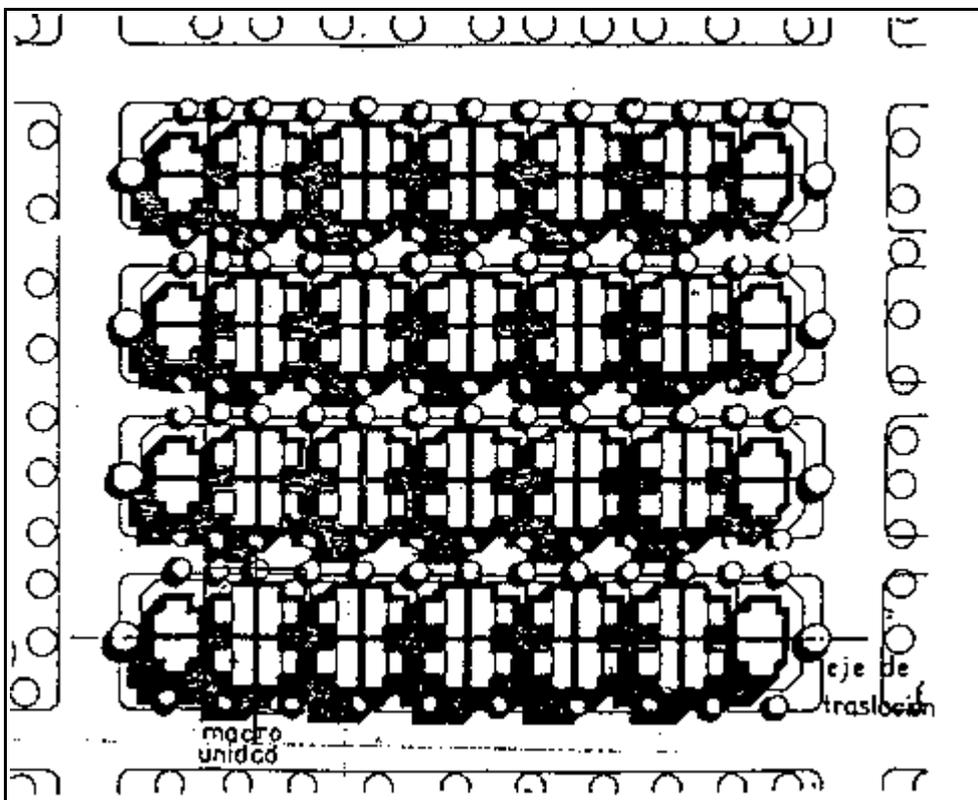
Indarte, Bilbao, Membrillar, Bonorino y avenida Asamblea. En total, suman 830 viviendas aproximadamente.

El barrio Seguro, ubicado entre Seguro, César Díaz, Mercedes, San Blas, Sanabria y Magariños Cervantes, suma 680 viviendas, aproximadamente. (Véase cuadro de síntesis de obras realizadas entre 1910-1930).

IX. EL BARRIO EMILIO MITRE

Finalmente, tomaremos para el análisis el barrio Emilio Mitre, dado que todos estos barrios tienen las mismas características. Ubicado entre Zuviría, pasaje de Las Ciencias, Salas, pasaje del Buen Orden, avenida Asamblea, pasaje de las Garantías, Salas y pasaje de la Industria, consta de 582 viviendas individuales. El conjunto está formado por lotes de 75 m² (8,66 x 8,66) y 95 m² (8,66 x 10,66), en mitad de cuadra y en esquina, respectivamente. La yuxtaposición de lotes forma tiras de doble crujía. Las calles entre esas manzanas, dada la relación entre ancho y alto, dan la sensación de corredores, y reafirman esta imagen los árboles y la continuidad y ordenamiento de las fachadas.

El conjunto tiene una densidad media de 500 a 600 habitantes por ha. Las unidades de vivienda se repiten cuatro veces, dos en forma apareada y dos en forma simétricamente opuesta; esta macrounidad se traslada sobre un eje de cuatro a cinco veces, hasta conformar la manzana.

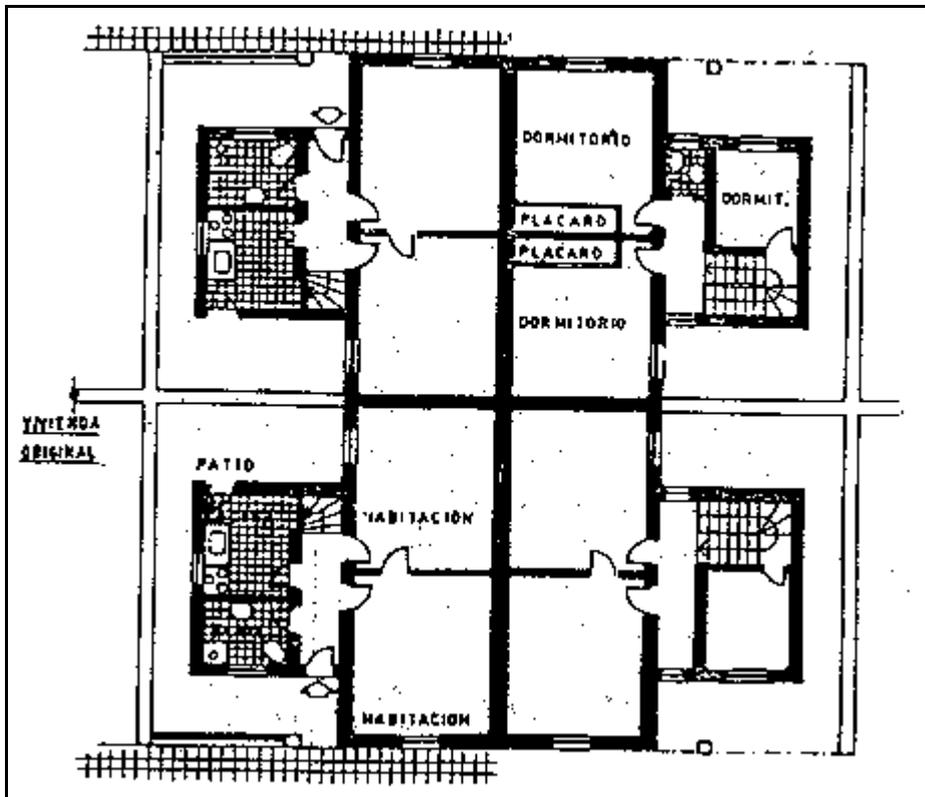


REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La línea municipal se ve materializada por las paredes apareadas de las salas y por una reja alta que actúa como filtro entre el exterior (calle) y el espacio de entrada (pequeño jardín) de 1,50 de ancho, aproximadamente. Las casas poseen dos zonas. Una sirviente (baño, cocina, habitación de servicio), de menor altura y retrasada con respecto a la línea municipal (jardín) y adelantada respecto de la línea medianera de fondo (patio de servicio).

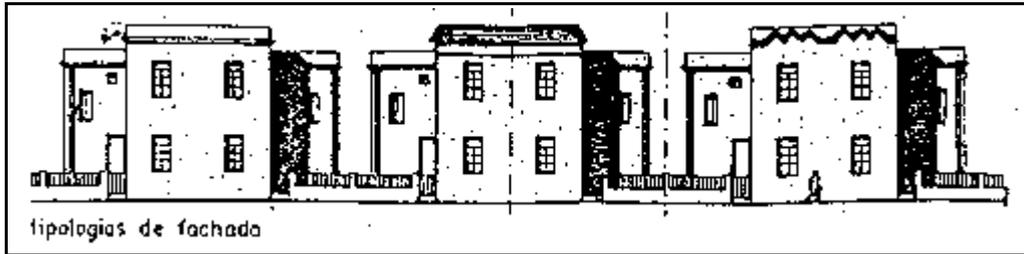
Esta zona se encuentra despegada de la línea medianera materializando un paso que une el jardín y el patio, de aproximadamente 1 metro de ancho.

La zona servida (habitaciones, sala y comedor) es de mayor altura y proporción y, como ya dijimos, materializa la línea municipal y las medianeras lateral y de fondo.



El lenguaje determinado por la utilización de técnicas y materiales está fuertemente condicionado por la Ley Cafferata por la economía y sencillez, al igual que las dimensiones de los locales, superficies y alturas libres, condiciones mínimas para una vivienda digna e higiénica.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



La existencia de la cocina y del baño en el interior de la vivienda sólo es posible gracias a los avances científicos de fines del siglo XIX y comienzos del XX, en materia de mecánica de los fluidos, electricidad y química aplicada (aparición del inodoro sifónico y los calentadores eléctricos).

El sistema constructivo empleado es el tradicional que, debido a la magnitud del proyecto (casi 5.000 viviendas), hizo necesario racionalizar la elección de los materiales, lo que se verifica en la elección de sólo dos tipos de carpinterías, una exterior y otra interior, la repetición de la estructura de los solados de pino, los perfiles para las bovedillas y las cubiertas de chapa.

X. LA ACTIVIDAD DE LA COMISIÓN NACIONAL DE CASAS BARATAS

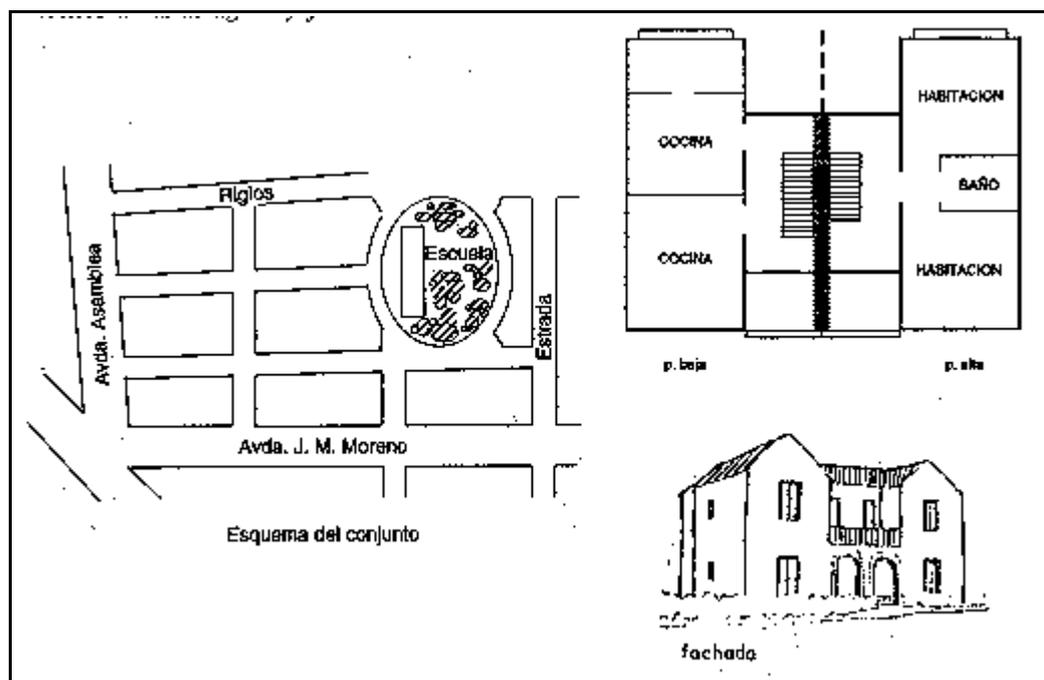
Simultáneamente con la ejecución de las obras ya citadas, encaradas por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, la actividad de la Comisión Nacional de Casas Baratas continuó en la construcción de los siguientes barrios:

En el año 1921, el barrio Cafferata, ubicado entre avenida José María Moreno, Estrada, Riglos y avenida Asamblea: 160 viviendas individuales proyectadas por el arquitecto Pirovano.

El conjunto está compuesto por una gran manzana ovalada donde predomina el verde y se ubica una escuela, y una serie de manzanas tallarín conformadas por las viviendas.

La unidad de vivienda es de gran superficie propia y está armada en dos plantas con techos a varias aguas y jardín.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



En 1922, la casa Bernardino Rivadavia, ubicada en la calle Defensa 767, casa colectiva de planta baja y tres pisos altos con 41 unidades de vivienda. La planta de ésta se desarrolla en tres bloques entre medianeras, separados entre sí por exiguos patios de aire luz. El lenguaje de la fachada está conformado por elementos academicistas.

En 1923, barrio Marcelo T. de Alvear, ubicado entre avenida Olivera, avenida Juan B. Alberdi, Pío Collivadino, Fernández y Rodó, también proyectado por el arquitecto Pirovano. El conjunto está compuesto por 127 viviendas individuales de tipo chalé construidas entre los años 1923 y 1926, y 128 viviendas colectivas en bloques de planta baja más dos pisos altos, construidas entre 1939 y 1940. El complejo se completa con un espacio de uso comunitario con lugares para estar y tendederos comunes que son de uso exclusivo de las últimas viviendas.

En 1928, el barrio Guillermo Rawson, ubicado entre Zamudio, Espinosa y Tinogasta, compuesto por 104 viviendas individuales de planta baja y un piso alto con techos de varias aguas, construidas entre 1928 y 1930, y 72 viviendas colectivas construidas en 1934. El esquema de armado de la manzana y las trazas de las calles son netamente pintoresquistas.

XI. LAS ENTIDADES PRIVADAS Y LA CONSTRUCCIÓN

A su vez, dentro de la actividad desarrollada por entidades no oficiales en el ámbito de la construcción, la Cooperativa El Hogar Obrero levanta en la calle Cangallo 2070 un edificio de tres plantas altas con sótano y locales en planta baja. Son 24 unidades habitacionales de tres ambientes, baño y cocina. El proyecto es de los ingenieros Velazco y Justo y se inauguró el 3 de abril de 1927.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Asimismo, la Acción Católica Argentina en el año 1926 llamó a concurso para la construcción de viviendas económicas: uno de ellos, ganado por los arquitectos Raúl y Alfredo Villalonga, ubicado en el barrio de Barracas y el otro, ganado por el arquitecto Fermín Bereterbide, ubicado en el barrio de Flores (Yerbal y Gavilán).

XII. EL IMPACTO DE LA MODERNIDAD Y LA CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS POPULARES

A pesar de que los conjuntos hasta aquí descritos, encarados tanto a nivel oficial como privado, significaron un avance en las condiciones habitacionales para los sectores de menores recursos, esos conjuntos no reflejaron el impacto de la modernidad, que sí se había apoderado de la ciudad de Buenos Aires y que tan claramente describe Beatriz Sarlo: "Creo que el impacto de estas transformaciones tiene una dimensión subjetiva que se despliega en un arco de tiempo relativamente breve: en efecto, hombres y mujeres pueden recordar una ciudad diferente a aquella en la que están viviendo. Y además esa ciudad diferente fue el escenario de la infancia o la adolescencia: el pasado biográfico subraya lo que se ha perdido (o lo que se ha ganado) en el presente de la ciudad moderna"(6)(197). Es clarísima la descripción de Beatriz Sarlo, acerca del impacto que provoca la modernidad en el espacio urbano. Escritores, pintores, compositores, arquitectos, quedan atrapados ante él, y se aprestan a percibirlo según sus diferentes perspectivas. Estas llevarán en muchos casos a la confrontación, en cuanto a la percepción de lo nuevo, como dice más adelante la misma autora en el texto antes mencionado, cuando hace referencia a los escritores de la década.

Será el público lector el receptor de estas controversias. Una lluvia de revistas, que representan las tendencias contrapuestas, son el campo de batalla donde se dirimen emotivos duelos acerca de cómo abordar el proceso de modernización. Es así como Florida y Boedo se expresan en el campo literario a través de las revistas Martín Fierro y Claridad(7)(198).

XIII. ARQUITECTURA POPULAR. LA PRUEBA DEL CONCURSO. ADJUDICACIÓN DE PREMIOS

Aun tratándose de iniciativas oficiales encaradas por la Comisión Nacional de Casas Baratas, la modernidad logró filtrarse en el proyecto realizado por el arquitecto Fermín Bereterbide.

El 30 de diciembre de 1924 se firma la ordenanza para el llamado a concurso municipal de anteproyecto para la construcción de casas colectivas económicas, que se ubicarían en: barrio de Chacarita, entre Guzmán, Leiva, Rodney y Concepción Arenal, barrio de Palermo, entre avenida Luis María Campos, avenida Dorrego y Clay y barrio de Flores ubicado entre Castañón, Avelino Díaz y Balbastro. Estos conjuntos alojarían

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

entre 90 y 100 familias cada uno, usándose la planta baja para la ubicación de locales, talleres, lavaderos y cocinas económicas. El 50% de la superficie del terreno debía dejarse libre, y se utilizaba para circulación, aireación e iluminación.

Para la edificación se pensó en aplicar formas simples, estéticas y racionales, con supresión total de motivos exclusivamente decorativos. Los departamentos y locales contendrían todo lo necesario y relativo al servicio de agua corriente, desagües pluviales y cloacales, alumbrado eléctrico, gas para cocinas, y evacuación de residuos y desperdicios por piso y recolección de ellos en planta baja.

El 31 de enero de 1926 se adjudicaron los premios en el siguiente orden de mérito: barrio Chacarita, primer premio: arquitecto F. Bereterbide, lema "Alfa" y segundo premio: arquitectos E. Vautier y A. Prebisch, lema "Ultra"; barrio Palermo, primer premio: arquitecto F. Bereterbide, lema "Beta" y segundo premio: arquitectos V. Villanueva y Pelayo Sainz, lema "Sur"; barrio Flores, primer premio: arquitecto F. Bereterbide, lema "Gama" y segundo premio: arquitectos Bilbao la Vieja y Benz, lema "Flores".

XIV. EL BARRIO LOS ANDES

El 6 de octubre de 1928 fue inaugurada la casa colectiva Parque los Andes, el único conjunto que llegó a construirse de los tres concursados.

La obra fue levantada en el barrio de Chacarita en una manzana de aproximadamente 13.000 m², zona casi rural, carente de bordes residenciales(planta incineradora de basura y terrenos del ex cementerio, que fue depositario de las víctimas de la epidemia de fiebre amarilla de 1872).

El planteo urbano responde a la cuadrícula de la ciudad de Buenos Aires, respetando la manzana como unidad básica de nuestro tejido. Es por eso que reafirma la línea municipal por medio de la edificación, además de reconstruir la esquina con sus ochavas, y de utilizar el pulmón de manzana como espacio comunitario de patios arbolados. En este tratamiento Bereterbide modifica la tradición urbanística del uso del pulmón de manzana.

El conjunto se encuentra organizado sobre un eje principal, nordeste-sudeste, que remata en una gran pérgola elevada sobre el nivel de la calle, conocida con el nombre de "Balcón de los Rosales".

De los diez accesos que posee el conjunto, ninguno de ellos coincide con el eje antes mencionado al no respetar de esta forma el esquema academicista, que indica que la fachada y el acceso se encuentren en coincidencia con el eje principal y que existan dos fachadas laterales y una de fondo.

Podemos decir que el barrio tiene una única fachada continua y envolvente, tanto hacia el interior como hacia el exterior, donde se destaca un basamento oscuro de ladrillos a la vista en su parte inferior, muros lisos y claros con un ritmo de aventanamiento vertical en su parte media, y en su

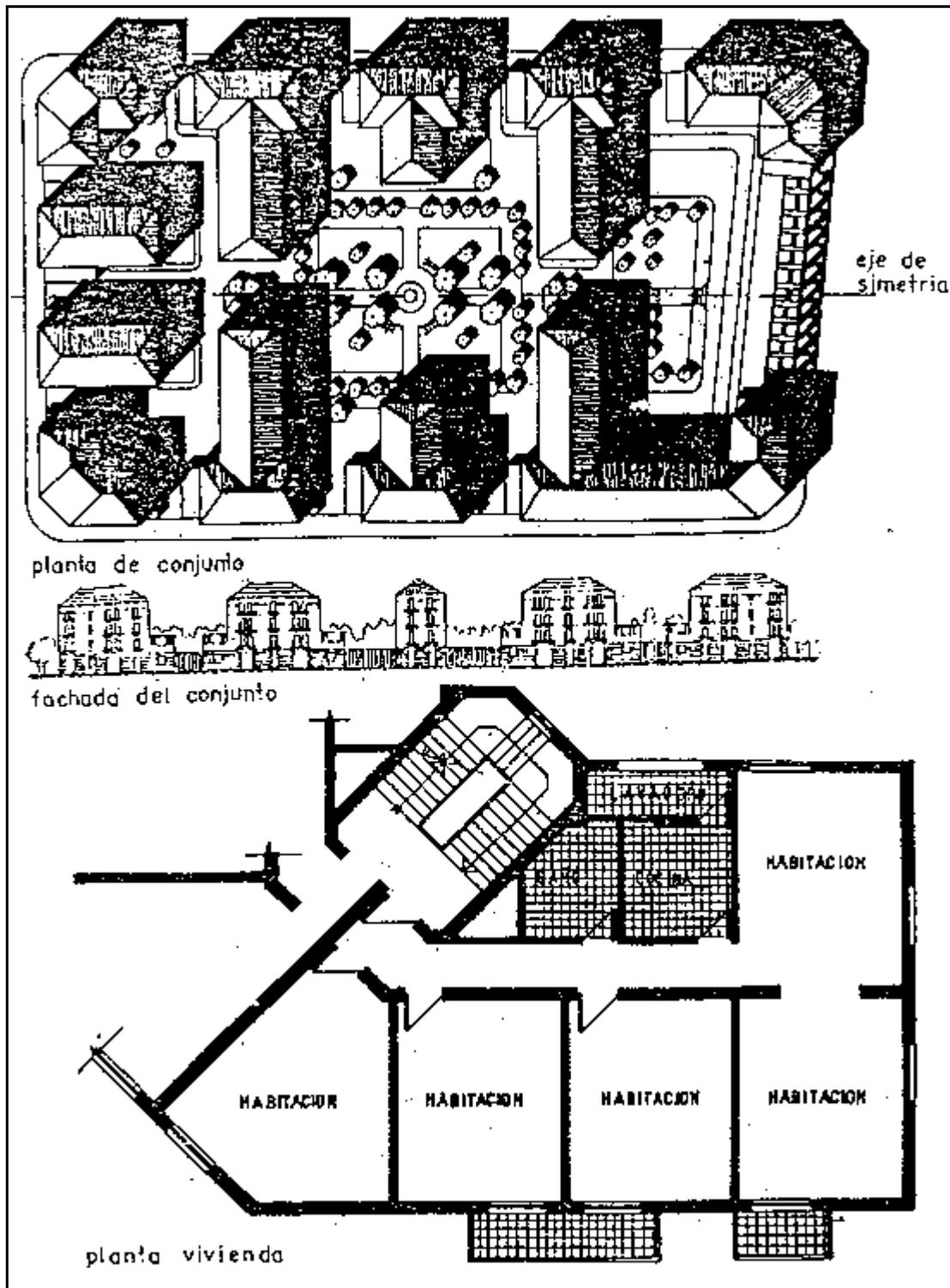
REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

parte superior un tejado oscuro. Recorren todo el perímetro finas verticales de desagües pluviales, que ligan los tres niveles antes descritos.

En cuanto al corazón de manzana, está formado por una sucesión de tres patios, alineados sobre el eje antes indicado, de distintas características, pero manteniendo una continuidad en veredas y árboles simétricamente dispuestos, casilleros postales, rincones de asientos y pérgolas. Existe en estos espacios una mayor proporción de solados que de espacios verdes. El primero de los patios, orientado hacia el nordeste, por su asoleamiento es el de juegos de niños; el opuesto es el del reposo, con una pérgola de rosales, y el central está definido por una plazoleta con una fuente.

Las viviendas, 130 unidades funcionales, están resueltas con dos orientaciones para posibilitar una ventilación cruzada.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



XV. CONCLUSIONES

El objetivo que se propuso el Estado en materia de vivienda, en el período que va de 1900 a 1915, apuntó exclusivamente a la eliminación del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

conventillo. Los motivos esgrimidos fueron: a) las condiciones de higiene, salubridad y promiscuidad, y b) a idea de que los conventillos eran el albergue de grupos "peligrosos ideológicamente".

El accionar estatal se desarrollaría dentro de la política pendular que el Estado se fijó para este período en relación con los sectores populares: quitar y otorgar.

El tema de la vivienda digna, en la que el grupo conviviente desarrollaría sus proyectos de vida, comenzó a ser en la Argentina del Centenario una preocupación que trascendió el asistencialismo de ciertos grupos ideológicos y cooperativos, para golpear los despachos oficiales, e incluir el tema en los debates parlamentarios que darían origen a leyes y decretos que empezaron a dar respuestas a los sectores menos pudientes.

La Comisión Nacional de Casas Baratas fue la encargada de canalizar las exigencias de una vivienda luminosa, higiénica, etc. para los nuevos demandantes que, por efecto de las circunstancias, se convirtieron en la mano de obra asalariada que necesitaba vivir cerca de los lugares de trabajo.

Desde el punto de vista constructivo, durante este período se superó la posición, meramente higienista, situación ésta avalada por los adelantos técnicos en los temas de provisión de agua, red cloacal, instalación eléctrica, desagües. Fue precisamente la obra encarada por este organismo en una Argentina no industrializada, y con la ayuda de una legislación que la eximió de las cargas tributarias, lo que permitió la importación de materiales del exterior, tales como aceros, cerámicos, chapas.

La mayor parte de los conjuntos analizados mantiene la composición arquitectónica clásica (eje de simetría, fachada principal y fachadas laterales), mientras que hacia el final del período se vislumbra el comienzo de una postura más moderna readaptada a nuestro medio. En lo que respecta a la inserción urbana de estos barrios, se verifica la concepción neoclásica en el tratamiento de la manzana, al consolidar la línea municipal y las esquinas con sus ochavas. Cuando estos conjuntos exceden los límites de la manzana, se insertan en la ciudad respetando su trama (vías de circulación). En estos conjuntos, el espacio urbano está diseñado para tal fin y no como remanente del espacio construido.

El Estado jugó en aquellos años el rol de organizador y legislador en el tema de la vivienda destinada a sectores no pudientes, sectores éstos que no tuvieron demasiadas respuestas, ya que las primeras viviendas colectivas fueron habitadas por aquellos que tenían salarios medios y medios bajos, es decir, el empleado de las ciudades y el obrero especializado que podían pagar el canon que se exigía. El resto marginal quedará como problema no resuelto todavía.

SÍNTESIS DE LAS OBRAS REALIZADAS. PERÍODO 1910-1930

Comisión Nacional de Casas Baratas

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Año	Obra	Nº Viv.	Tipo	Ubicación
1919	Casa Valentín Alsina	167	Colectiva	Caseros y 24 de Noviembre
1921	Barrio Cafferata	160	Individual	J.M.Moreno, Riglos, Estrada y Asamblea
1922	Casa Bernardino Rivadavia	41	Colectiva	Defensa 767
1923	Barrio Marcelo T. de Alvear	127	Individual	J.B.Alberdi,
1926		128	Colectiva	Directorio, Lacarra y Olivera
1928	Barrio Guillermo Rawson	104	Individual	Tinogasta, Espinosa y Zamudio

Compañía de Construcciones Modernas

Año	Obra	Nº Viv.	Tipo	Ubicación
1912	Barrio Butteler	64	Individual	Cobo, Av. La Plata, Zelarrayán y Senillosa
1920	Barrio Emilio Mitre	5801	Individual	E. Mitre, Asamblea
1930	Barrio Varela-Bonorino	830	Individual	Varela. Av. del Trabajo, R. Indarte, Bilbao, Membrillar, Bonorino, Asamblea
	Barrio Nazca	380	Individual	Nazca, Jonte, García, Argerich González, Helguera y Cuenca
	Barrio Segurola	680	Individual	Segurola, Díaz, Mercedes, San Blas, Sanabria y M. Cervantes
	Barrio Tellier-Liniers	1760	Individual	Falcón, Boquerón, Montiel, Palmar, El Mirasol, Tellier y Gordillo

Municipalidad

Año	Obra	Nº Viv.	Tipo	Ubicación
1918	Manzana Cachi	128	Individual	Cachi, Taborda, Ferreyra Cortejarena
1928	Barrio Los Andes	130	Colectiva	Leiva, Rodney, C.Arenal, Guzmán

Entidades privadas

Año	Obra	Nº Viv.	Tipo	Ubicación
1912	Colonia Obrera Nueva Pompeya, Sociedad San Vicente de Paul	100	Individual	Traful, Cachi Einstein y Gutiérrez
1913	Cooperativa El Hogar Obrero	32	Colectiva	Bolívar, Martín García
1923	Barrio Monseñor Espinosa, Acción Católica Argentina	65	Individual	Perdriel, Alvarado y California
1926	Casa colectiva en Flores. Acción Católica Argentina	35	Colectiva	Gavilán y Yermal
1927	Cooperativa El Hogar Obrero	24	Colectiva	Cangallo 2070

Fuente: Revista de Arquitectura y Comunidad Nacional, setiembre de 1985, año II, N° 2.

BIBLIOGRAFÍA

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- Armus, Diego (comp.) "Mundo urbano y cultura popular", en Estudios de historia social argentina, Ed. Sudamericana, 1990.
- Botana, Natalio, El orden conservador. La política argentina entre 1880 y 1916, Buenos Aires, Sudamericana, 1977.
- Boletín Oficial de la Comisión Nacional de Casas Baratas, "La habitación popular". Buenos Aires, 1934, Nos. 2 y 3.
- Colegio Libre de Estudios Superiores, La vivienda obrera, Buenos Aires, 1944.
- Discusión parlamentaria de la Ley de Casas Baratas (fragmentos), en Textos y documentos de arquitectura argentina, Vivienda: Ideas y contradicciones, Instituto Argentino de Historia, Arquitectura y Urbanismo, Buenos Aires, 1988.
- Godio, Julio, El movimiento obrero argentino (1910-1930) Ed. Legasa, 1988.
- Godio, Julio y otros, El movimiento sindical argentino (1880-1987) Puntosur Editores, 1988.
- "Yrigoyen entre Borges y Arlt (1916-1930)" en Historia social de la literatura argentina dirección: David Viñas, Editorial Contrapunto, Buenos Aires, 1989.
- Pastrana, Jorge, Anales de la arquitectura en la Argentina, t. II. Sociedad Central de Arquitectos-Facultad de Arquitectura, UBA, 1991.
- Revista de Arquitectura, años 1916-1924 (véase artículo de Narciso del Valle [h.], sobre "Casas económicas", marzo de 1924).
- Revista Arquitectura y Comunidad Nacional, Setiembre 1985, año II, N° 2, "Historia de la Argentina de la vivienda de interés social, 1916-1943", arquitecto Buchler y otros.
- Revista de la Sociedad Central de Arquitectos, conferencia del arquitecto Juan Molina y Vedia sobre la obra de Fermín Bereterbide, N° 128.
- Rock, David, El radicalismo argentino, 1890-1930. Amorrortu, Buenos Aires, 1977.
- Sábato, Jorge, La clase dominante en la Argentina moderna. Formación y características, Buenos Aires, Cisea, 1988.
- Sarlo, Beatriz, Una modernidad periférica: Buenos Aires, 1920 y 1930, Buenos Aires, Nueva Visión, 1988.
- Sarlo, Beatriz. El imperio de los sentimientos, Buenos Aires, Catálogos Editora, 1985.
- Scobie, James. Buenos Aires del centro a los barrios, 1870-1910 Solar-Hachette, Buenos Aires, 1977.
- Yujnovsky, Oscar, "Política de vivienda en la ciudad de Buenos Aires, 1880-1914. Desarrollo económico", Revista de Ciencias Sociales, N° 54, 1974.

GLOSARIO

Academicista: Estilo que se ajusta escrupulosamente a las normas y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cánones clásicos.

Apareadas: Poner de dos en dos.

Casa chorizo: Se genera con la división de la casa de dos patios por la mitad. Las habitaciones una tras otra se recuestan sobre la línea divisoria, dejando la zona adyacente libre para la circulación a través del zaguán.

Doble crujía: De tránsito largo que da acceso hacia ambos lados.

Eclecticismo: Movimiento arquitectónico que surge como consecuencia natural de la polémica entre el neoclasicismo y el neogótico. Hay multiplicidad de estilos; se puede usar el bizantino, el egipcio, el árabe, el renacentista. Todo al mismo tiempo. El movimiento interpreta los estilos del pasado buscando nuevas salidas y combinaciones.

Línea municipal: Límite entre la propiedad privada urbana y las tierras municipales de uso público.

Manzana tallarín: Denominada así por la relación entre ancho y largo, donde el primero es mucho menor que el segundo en su dimensión.

Neoclásica: Corriente artística que aspira a restaurar el gusto y normas del clasicismo.

Patios de aire y luz: Patios de reducidas dimensiones, dadas por los códigos municipales, que permiten la ventilación e iluminación de los ambientes internos.

Pintoresquista: Movimiento arquitectónico inglés del siglo pasado. Dícese del lenguaje o estilo con que se describen las cosas viva y animadamente.

CONSULTAS JURÍDICONOTARIALES

I ESCRITURA PÚBLICA. Omisión de consignar la mayoría de edad. Sustitución por la fórmula "capaces y hábiles". Validez

DOCTRINA: La ausencia de la expresión documental de la mayoría de edad, conforme al art. 1004 del Cód. Civil, no es causal de invalidez de la escritura. Menos aún en el caso consultado, donde esa fórmula es reemplazada por otras, como "capaces" y "hábiles", mucho más amplias y comprensivas que la anterior y que con mayor exactitud fijan el concepto de juicio de capacidad.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto de la escribana Marta M. Grimoldi, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 18 de mayo de 1994.)(Expte. 1103-G-1994.)

ANTECEDENTES: La escribana S. M. G. de S. efectúa la presente consulta, porque al analizar los antecedentes de varios inmuebles, encuentra que en una de las escrituras se omiten los datos personales referidos a la fecha de nacimiento y la mención de la mayoría de edad. Lo que sí se dice es que los comparecientes son "capaces y hábiles, de mi conocimiento, doy fe".

La consultante considera que al ser esa mención insuficiente, de acuerdo